

**TRIBUNALE DI BELLUNO**

**Procedimento di esecuzione immobiliare n° 105/2016 R.G. Esec.  
riunito al Procedimento di esecuzione immobiliare n° 13/2017 R.G. Esec.**

**Oggetto:**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio  
LOTTO 2**

Giudice esecutore : dott. Fabio Santoro  
C.T.U. : arch. Aldo Kratter  
Data giuramento : 15.05.2017  
Data consegna : 30.10.2017  
Udienza : 12.12.2017



**SCHEMA SINTETICA E INDICE  
LOTTO 2**

Procedura esec. imm. n° 105/2016 R.G. Esec.  
riunita alla Procedura di esec. Imm. n° 13/2017 R.G. Esec

Giudice dott. Fabio Santoro promosse da:

Voba Finance srl

contro

**diritto** (cfr. pag. 3): **part. 455 sub 6 e 7** proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 e

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno

**bene** (cfr. pag. 3): appartamento con soffitta

**ubicazione** (cfr. pag. 3): Comune di Val di Zoldo – località Forno di Zoldo, via Roma

**stato** (cfr. pag. 5): buono

**dati catastali attuali** (cfr. pag. 8-9): Comune di Val di Zoldo: fg. 23 part. 455 sub 6 e 7

**differenze rispetto al pignoramento** (cfr. pag. 3): nessuna, si rileva che non risulta

pignorata la quota di 1/4 della part. 455 sub 4 al fg.23 in capo a [REDACTED]

**situazione urbanistico/edilizia** (cfr. pag. 11): non esistono pratiche depositate

**valore di stima** (cfr. pag. 15): €. 90.000

**valore mutuo** (cfr. pag.11):€. 170.000

**vendibilità** (cfr. pag.13 e seg.): discreta

**pubblicità** (cfr. pag.13 e seg.): vendita attraverso agenzie operanti sul territorio

**occupazione** (cfr. pag.11): [REDACTED] e la sua famiglia

**titolo di occupazione** (cfr. pag.3): proprietà per 1/2

**oneri** (cfr. pag.12): nessuno

**APE** (cfr. pag.6): Classe energetica “G” con 504,43 kWh/m<sup>2</sup> anno

**problemi** (cfr. pag....): nessuno

**Premessa**

La presente relazione di stima è redatta dal sottoscritto C.T.U. arch. Aldo Kratter su incarico del Giudice dott. Fabio Santoro nell'ambito del procedimento di **esecuzione immobiliare n° 105/2016 R.G.E.** promosso da Voba Finance srl con sede a Milano in Foro Buonaparte n. 70 con c.f. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 05347550963, contro [REDACTED]

[REDACTED] **e riunito** al procedimento di **esecuzione immobiliare n° 13/2017 R.G.E.** promosso da Voba Finance srl con sede a Milano in Foro Buonaparte n. 70 con c.f. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 05347550963, contro [REDACTED]

I beni oggetto di perizia di stima sono costituiti da quattro appartamenti, tre unità immobiliari ad uso commerciale, un garage e sette terreni a Forno di Zoldo.

Il Verbale di giuramento è avvenuto nella Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in data 15 maggio 2017 davanti al Funzionario dott. Vito Debellis.

Ho poi richiesto una proroga per la consegna dell'elaborato peritale al 30 ottobre 2017 che è stata concessa in data 28 settembre 2017.

**Operazioni peritali e attività svolte**

Le operazioni peritali e le attività che si sono rese necessarie per la redazione della presente perizia sono state eseguite dal sottoscritto recandosi all'Agenzia del Territorio di Belluno, all'Ufficio Tecnico e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Val di Zoldo ed effettuando il sopralluogo degli immobili pignorati il giorno 7 settembre 2017 alla presenza della signora Adriana Sommariva in rappresentanza anche dei fratelli.

Mi sono recato all'Agenzia del Territorio di Belluno per le visure catastali il 15 maggio e il 12 ottobre 2017, per le ispezioni ipotecarie il 7 settembre, il 12 ottobre all'Ufficio Tecnico, all'Ufficio Urbanistica e all'Ufficio Anagrafe del Comune di Val di Zoldo.

Ho verificato all'Agenzia del Territorio di Belluno la corrispondenza dei dati di identificazione dei beni, di proprietà e le formalità pregiudizievoli, all'Ufficio Tecnico del Comune di Val di Zoldo ho verificato la conformità edilizia ed urbanistica, l'eventuale presenza di condoni edilizi e all'Ufficio Urbanistica ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il sopralluogo mi ha permesso di verificare la consistenza degli immobili, le eventuali difformità rispetto alle planimetrie depositate in Comune o al Catasto e di effettuare la documentazione fotografica.

Mi sono poi recato il giorno del sopralluogo presso le due Agenzie Immobiliari di Val di Zoldo per avere informazioni relative ai prezzi di vendita presenti sul mercato e le transazioni effettuate.

#### **QUESITO N.1: identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento (allegato 1).**

I signori [REDACTED] risultano proprietari o comproprietari di vari immobili in via Roma a Forno di Zoldo e alcuni terreni sempre nel comune di Val di Zoldo.

#### **Vista la consistenza dei beni e le loro caratteristiche si costituiscono 7 lotti di vendita così definiti:**

**lotto 1:** due locali accatastati ad attività commerciale con locali accessori identificati al NCEU al fg 23 part. 455 sub 4 e fg. 23 part.767 sub 2;

**lotto 2:** appartamento al piano secondo con soffitta non abitabile identificato al NCEU al fg 23 part. 455 sub 6 e 7;

**lotto 3:** appartamento al piano secondo con soffitta non abitabile identificato al NCEU al fg 23 part. 767 sub 3;

**lotto 4:** ampio locale ad uso commerciale identificato al NCEU al fg 23 part. 701 sub 1;

**lotto 5:** appartamento al piano primo identificato al NCEU al fg 23 part. 701 sub 2;

**lotto 6:** appartamento al piano secondo identificato al NCEU al fg 23 part. 701 sub 3;

**lotto 7:** ampio garage al piano primo sottostrada identificato al NCEU al fg 23 part. 701 sub 4 e sette terreni identificati al Catasto Terreni al fg.23 part.lle 873, 862, 918, 449 e 450 e al fg.25 part.lle 259 e 515.

**LOTTO 2:**

**Appartamento con soffitta** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Val di Zoldo al **fg. 23 part. 455 sub 6 e 7** di proprietà [REDACTED]

L'Atto di Pignoramento risulta correttamente presentato, ma si rileva che non risulta pignorata la quota di 1/4 della part. 455 sub 6 e 7 al fg.23 in capo a [REDACTED]

L'esatta individuazione del fabbricato è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con le mappe catastali, qui di seguito riportata.



ortofoto con mappa

Il terreno su cui insiste il fabbricato identificato al fg. 23 part. 455 confina a nord con la part.450, a est con le part.lle 819 e 807, a sud con la strada "Statale Zoldana" ed a ovest con le part.lle 767 e 450.

**QUESITO N.2: individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (allegato 1, 2, 3, 4, 5).**

**L'appartamento con soffitta** fa parte di un immobile sito in fregio alla strada principale, via Roma, a Forno di Zoldo.



L'edificio è leggermente arretrato rispetto alla strada, è di pianta quadrata con tre piani fuori terra più soffitta e piccola corte fronte strada.

Esternamente il fabbricato si presenta in muratura ad intonaco, la struttura portante è costituita da muri in sassi perimetrali e di spina dello spessore di cm.60, il tetto è in legno a due falde con timpano a padiglione sui lati nord e sud e manto di copertura in lamiera.

La costruzione dell'edificio risale molto probabilmente, come da schedatura edifici allegata al PRG, al periodo compreso tra il 1919 e il 1945.



prospetto sud



prospetto sud – est

**All'appartamento con soffitta**, sito al piano secondo e terzo sottotetto del fabbricato, si accede mediante una scala esterna in comune posta sul lato ovest dell'edificio adiacente e identificato con la part. 767. Questa scala conduce in una corte scoperta al piano secondo dell'edificio che distribuisce all'ingresso dell'appartamento.





scala di accesso e corte comune

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno – pranzo e cucinotto, disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto, bagno e centrale termica, completa l'appartamento una soffitta al piano superiore.

I pavimenti sono in legno in soggiorno e nelle camere, in ceramica negli altri locali, le pareti e i soffitti ad intonaco, le porte e il portoncino d'ingresso in legno e i serramenti sono in legno con vetrocamera.

L'appartamento è dotato di centrale termica a gasolio con elementi radianti a parete (termosifoni).

L'altezza interna dei locali è pari a m. 2,65 e superficie lorda pari a mq. 112.

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione e ristrutturato di recente.



Ingresso



soggiorno





pranzo e cucinotto



disimpegno



camere da letto



bagno

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica che viene redatto dal sottoscritto CTU e allegato alla perizia che evidenzia la classe energetica dell'immobile "G" con 504,43 kWh/m<sup>2</sup> anno.

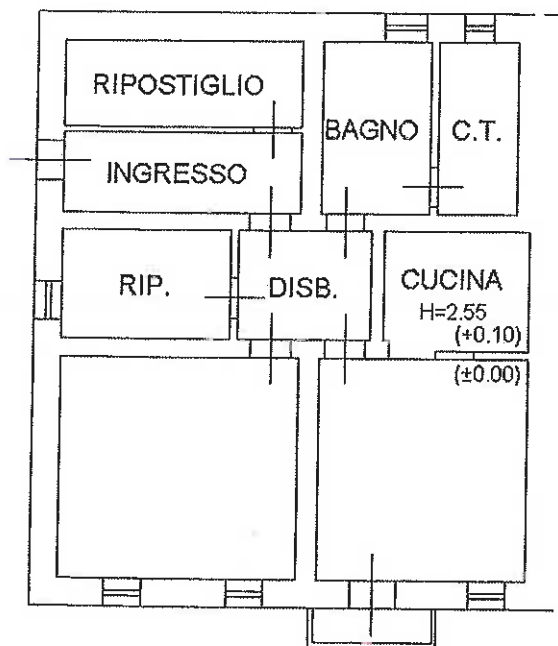
Dai sopralluoghi effettuati nell'appartamento e al Catasto di Belluno, si riscontra che lo stato reale dei luoghi corrisponde alla documentazione depositata.

Di seguito si allegano le piante dell'appartamento e della soffitta depositate all'Ufficio del Catasto.



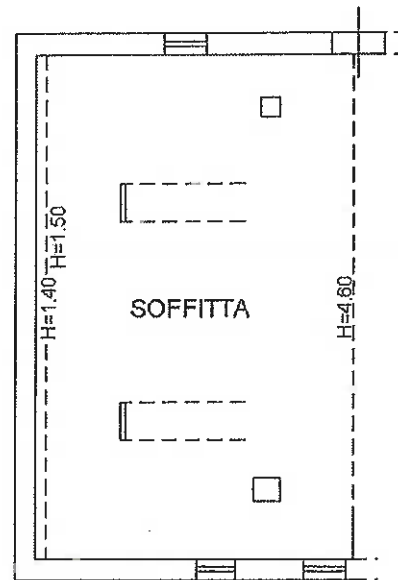
## PIANO SECONDO

H=2.65



## PIANO TERZO

SOTTOTETTO



La **superficie commerciale lorda** comprensiva della superficie al lordo dei muri interni e perimetrali, compresi i locali accessori e le pertinenze è stata calcolata tenendo presente i seguenti coefficienti di conversione così come indicato nel Codice della Valutazione Immobiliare.

- **appartamento al piano secondo:** coefficiente 1
- **soffitta al piano terzo sottotetto:** coefficiente 0,15
- **scale esterne e terrazza:** coefficiente 0,05

La consistenza del bene è stata determinata mediante rilievo sul posto.

Pertanto la **superficie commerciale lorda** totale dell'appartamento con soffitta è di **mq. 124** così come specificato nella tabella qui di seguito riportata :

## LOTTO 2

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO ALLA PART.LLA 455 SUB 6 E 7 ( ai sensi delle determinazioni del Codice della Valutazione Immobiliare)

DESCRIZIONE	MQ.	COEFF.	SUP.COMM.LORDA MQ.
<b>piano secondo</b> appartamento (mapp. 455 sub 6) <u>sup lorda</u>	111,72	1	111,720
<b>piano sottotetto</b> soffitta (mapp. 455 sub 7) <u>sup lorda</u> con h>1,50	72,96	0,15	10,944
<b>Scale esterne e terrazza</b> (mapp.767 sub 9) mq. 31,50	31,50	0,05	1,575
<b>Totale</b>			124,239
Arrotondamento			-0,239
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.</b>			<b>124</b>

#### **QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato (allegato 1).**

**Appartamento** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Val di Zoldo al **fg. 23 part. 455 sub 6** detta particella deriva dalla stessa part. del fg.23 Comune di Forno di Zoldo derivanti da: Variazione Territoriale del 23.02.2016 in atti dal 11.03.2016 Legge Regionale 5 del 18.02.2016 proveniente dal Comune di Forno di Zoldo D726; trasferito al Comune di Val di Zoldo sezione Forno di Zoldo M374A.(n.3/2016); Variazione del 9.11.2015 – inserimento dei dati di superficie; Variazione nel Classamento del 20.01.2009 protocollo n.BL0009294 in atti dal 20.01.2009 Variazione di Classamento (n.486.1/2009); detta particella deriva dalla part.lla 455/3 giusta Divisione del 18.04.2008 prot. n. BL0064328 in Atti dal 18.04.2008 Divisione (n.2001.1/2008);

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992; e derivante a sua volta dalla part.lla 455 giusta  
 Variazione del 05.05.1989 in Atti dal 13.09.1995 per Frazionamento (n. B1245.1/1989).

**Soffitta** identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Val di Zoldo **al fg. 23 part. 455 sub 7**  
 detta particella deriva dalla stessa part. del fg.23 Comune di Forno di Zoldo derivanti da:  
 Variazione Territoriale del 23.02.2016 in atti dal 11.03.2016 Legge Regionale 5 del 18.02.2016  
 proveniente dal Comune di Forno di Zoldo D726; trasferito al Comune di Val di Zoldo sezione  
 Forno di Zoldo M374A.(n.3/2016); Variazione del 9.11.2015 – inserimento dei dati di superficie;  
 Variazione nel Classamento del 22.01.2009 protocollo n.BL0010545 in atti dal 22.01.2009  
 Variazione di Classamento (n.563.1/2009); Variazione nel Classamento del 18.04.2008 prot. n.  
 BL0064414 in Atti dal 18.04.2008 Variazioni di Classamento (n.2002.1/2008); detta particella  
deriva dalla part.lla 455/3 giusta Divisione del 18.04.2008 prot. n. BL0064328 in Atti dal  
 18.04.2008 Divisione (n.2001.1/2008); Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992; e derivante  
a sua volta dalla part.lla 455 giusta Variazione del 05.05.1989 in Atti dal 13.09.1995 per  
 Frazionamento (n. B1245.1/1989).

Le part.lle 455 sub 6 e 7 risultano di proprietà [REDACTED]

Non si riscontrano difformità tra le planimetrie catastali depositate e la situazione reale dei luoghi.

**QUESITO N.4: predisposizione della scheda sintetica (allegato 6).**

### SCHEMA SINTETICO E INDICE LOTTO 2

Procedura esec. imm. n° 105/2016 R.G. Esec.  
 riunita alla Procedura di esec. Imm. n° 13/2017 R.G. Esec  
 Giudice dott. Fabio Santoro promosse da:  
 Voba Finance srl  
 contro

**diritto** (cfr. pag. 3): **part. 455 sub 6 e 7** proprietà di [REDACTED]

**bene** (cfr. pag. 3): appartamento con soffitta

**ubicazione** (cfr. pag. 3): Comune di Val di Zoldo – località Forno di Zoldo, via Roma

**stato** (cfr. pag. 5): buono

**dati catastali attuali** (cfr. pag. 8-9): Comune di Val di Zoldo: fg. 23 part. 455 sub 6 e 7

**differenze rispetto al pignoramento** (cfr. pag. 3): nessuna, si rileva che non risulta pignorata la quota di 1/4 della part. 455 sub 4 al fg.23 i [REDACTED]

**situazione urbanistico/edilizia** (cfr. pag. 11): non esistono pratiche depositate

**valore di stima** (cfr. pag. 15): €. 90.000

**valore mutuo** (cfr. pag.11):€. 170.000

**vendibilità** (cfr. pag.13 e seg.): discreta

**pubblicità** (cfr. pag.13 e seg.):vendita attraverso agenzie operanti sul territorio

**occupazione** (cfr. pag.11): [REDACTED] e la sua famiglia

**titolo di occupazione** (cfr. pag.3): proprietà per 1/2

**oneri** (cfr. pag.12): nessuno

**APE** (cfr. pag.6): Classe energetica “G” con 504,43 kWh/m<sup>2</sup> anno

**problemi** (cfr. pag....): nessuno

#### **QUESITO N.5: ricostruzione atti di provenienza (allegato 7).**

- A [REDACTED] la proprietà di 1/4 ciascuno della part. 455 sub 4-6-7 (ex part. 455 sub 3) è pervenuta in base al **Verbale di Conciliazione Portante Divisione** del 16 maggio 1989 n. 8 e trascritto a Belluno l’11 marzo 2014 ai nn. 2303 R.G. e 1723 R.P. a seguito del tale veniva a cessare la comunione con [REDACTED], [REDACTED]. Il Verbale di Conciliazione prevede l’assegnazione della quota di 1/4 della part. 455 sub 4 a [REDACTED] [REDACTED] tante quota di 1/2 a [REDACTED], il bene è giunto in forza della trascrizione di eredità di Sommariva Maria nata a Forno di Zoldo il 14.01.1895 e ivi deceduta il 28.12.1979, trascritto a Belluno il 13 luglio 1981 ai nn. 6356 R.G. e 5878 R.P.. Il Verbale di Conciliazione ha avuto luogo in data 16 maggio 1989 anteriormente al decesso di Sommariva Umberto avvenuto in data 05.05.2007.
- A [REDACTED] la proprietà di 1/2 della part. 455 sub 4-6-7 (ex part. 455 sub 3) è pervenuta in base al **Certificato di Denunciata Successione** di Sommariva Umberto, nato a



Forno di Zoldo l'01.02.1930 e deceduto il 05.05.2007, del 30 aprile 2008 n. 467/2008/8 e trascritto a Belluno il 12 agosto 2008 ai nn. 10194 R.G. e 7464 R.P..

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in favore di [REDACTED]

- A [REDACTED] la proprietà di 1/2 della part. 455 sub 4-6-7 (ex part. 455 sub 3) è pervenuta in base alla **Dichiarazione di Successione** di [REDACTED], nato a Forno di Zoldo il 19.04.1899 e deceduto il 20.04.1990, registrata il 20 aprile 1990 al n. 28/771 e trascritta a Belluno il 2 aprile 1991 ai nn. 3567 R.G. e 3077 R.P..

#### **QUESITO N.6: regolarità edilizia e urbanistica (allegato 8)**

Dal sopralluogo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Val di Zoldo si riscontra la sola presenza agli atti di una richiesta per l'inserimento di due poggiosi sulla facciata sud del fabbricato identificato con la part. 455.

La richiesta è relativa alla Pratica Edilizia n. 95/104 su istanza del 07.09.1995 non approvata che ci lascia intravedere lo stato di fatto del fabbricato nel 1995 relativo al prospetto.

Dal confronto di questo con la documentazione fotografica attuale allegata si riscontra una sostanziale conformità e dal confronto dello stato di fatto rilevato con il sopralluogo del 7 settembre 2017 e le piante depositate al Catasto di Belluno si riscontra una totale conformità.

Dalla schedatura edifici allegata al PRG si rileva l'epoca di realizzazione dell'immobile che risulta compresa tra il 1919 e il 1945.

Non esiste un Certificato di Abitabilità per i locali, non esistono condoni depositati e non vi sono condoni in corso.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato che attesta l'appartenenza del fabbricato in zona residenziale "A- Centro Storico" disciplinata dall'art.12 delle Norme di Attuazione del PRG e in "ATO 3 - Ambito dei Centri Principali" disciplinata dall'art.3 delle Norme Tecniche del PAT e "Centri Storici" disciplinata dall'art.26 delle Norme Tecniche del PAT.

#### **QUESITO N.7: stato di possesso e occupazione.**

L'appartamento è occupato stabilmente dalla signora [REDACTED] dalla sua famiglia.

#### **QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene (allegato 9)**

ISCRIZIONE CONTRO - **Ipoteca volontaria**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 170.000 di cui € 85.000 per capitale e della durata di anni 20, del 13 marzo 2014 con n. rep. 973/659 del Notaio dott.ssa Elisa Piccolotto di Longarone e iscritta a

Belluno il 17 marzo 2014 ai n. 2491 R.G. e n. 287 R.P., a favore della Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni con sede a Vicenza contro [REDACTED] quali terzi datori di ipoteca e [REDACTED] debitore non datore.

L'ipoteca colpisce i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Val di Zoldo al fg. 23 part. 455 sub 6.

ISCRIZIONE CONTRO - **Ipoteca giudiziale**, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Belluno del 29 settembre 2015 con n. rep. 533/2015, di €. 20.000 e iscritta a Belluno il 18 gennaio 2016 ai n. 460 R.G. e n. 57 R.P., a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige – Società Cooperativa per Azioni con sede a Bolzano contro [REDACTED]

L'ipoteca colpisce i seguenti beni: Comune di Val di Zoldo – al N.C.E.U. fg. 23 part. 701 sub 2 e 4; part. 767 sub 2 e 3; part. 455 sub 4 – 6 e 7; al C.T. fg. 23 part. lle 449, 450, 862, 873 e 918 e fg. 25 part. lle 259 e 515.

TRASCRIZIONE CONTRO - **Pignoramento immobiliare** notificato in data 27 settembre 2016 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno con n. rep. 591 e trascritto a Belluno il 11 ottobre 2016 con n. 10985 R.G. e n. 8434 R.P. a favore di Voba Finance srl con sede a Milano contro S [REDACTED]

Il pignoramento colpisce gli immobili così identificati e intestati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Val di Zoldo al fg. 23 part. 701 sub 4 per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà di [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Val di Zoldo al fg. 23 part. 701 sub 1 per l'intero di proprietà di [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Val di Zoldo al fg. 23 part. 701 sub 2, part. 767 sub 2 e 3 per l'intero di proprietà di [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Val di Zoldo al fg. 23 part. 701 sub 3 per l'intero di proprietà di [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Val di Zoldo al fg. 23 part. 455 sub 4 – 6 e 7 per la quota di 1/4 di proprietà di [REDACTED] e per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune Val di Zoldo al fg. 23 part. 449 e 450 per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà di [REDACTED];

#### **SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Nessun riscontro.

**SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Nessun riscontro.

**QUESITO N.9: verifica se i beni ricadono sul suolo demaniale.**

Il fabbricato non è compreso nei beni demaniali.

**QUESITO N.10: esistenza di pesi e oneri di altro tipo.**

Nessun riscontro.

**QUESITO N.11: spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso**

Non vi sono spese di gestione condominiali in quanto il fabbricato non è costituito in Condominio.

**QUESITO N.12: valutazione e stima dei beni (allegato 10)**

Per la determinazione del valore di stima ho condotto una ricerca nella Val di Zoldo e a Forno di Zoldo presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio al fine di descrivere uno scenario economico per il mercato immobiliare di riferimento.

Dagli operatori immobiliari interpellati ho recuperato delle indicazioni di valore su immobili simili, tali informazioni sono relative ai prezzi di vendita attuali presenti sul mercato con le modifiche e aggiustamenti dettati dall'esperienza dei rispettivi interlocutori.

Il mercato delle compravendite di Forno di Zoldo e delle zone limitrofe in questo periodo non registra segnali positivi di ripresa, gli scambi relativi alle compravendite di immobili sono molto limitati e il mercato degli affitti è abbastanza stagnante.

La ricerca delle agenzie immobiliari è stata difficoltosa, ne sono state trovate solamente due, una in situ e l'altra nei paesi limitrofi a Forno di Zoldo.

- La prima agenzia immobiliare, con sede a Forno di Zoldo, si chiama "*Agenzia Immobiliare Pinè*" e la titolare, in relazione all'immobile in oggetto, mi riferisce che il prezzo di vendita si può aggirare da 1.200 €/mq a 1.500 €/mq., escludendo quasi totalmente un mercato degli affitti. Aggiunge inoltre che gli immobili nuovi si vendono a 2.200 €/mq a Forno di Zoldo e solo in Zoldo Alto si raggiungono valori intorno a 3.000 €/mq. per questa tipologia.
- L'altra agenzia interpellata, con sede in Val di Zoldo, si chiama "*Agenzia Immobiliare al lumin*", in relazione all'immobile in oggetto, mi riferisce che il prezzo di vendita si può aggirare da 1.000 €/mq a 1.300 €/mq., escludendo anch'essa la presenza di un mercato degli affitti.
- Vista la scarsità delle informazioni acquisite ho verificato le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), a cura dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce alcuni dati

in riferimento al mercato immobiliare in oggetto. Questi dati, opportunamente manipolati, sono comparabili a quelli delle agenzie.

Infatti l'OMI riporta valori medi espressi in €. per unità di superficie lorda, mentre le Agenzie Immobiliari si rifanno a valori medi espressi in €. per unità di superficie commerciale. Pertanto la comparazione sarà effettuata solamente tra gli importi totali dell'immobile ricavati con i due valori.

Il metodo di valutazione utilizzato in riferimento ai dati acquisiti dalle Agenzie Immobiliari è quello del confronto di mercato definito Market Comparison Approach (MCA), leggermente modificato, interpretato con i dati disponibili sul mercato di riferimento, considerando cioè i valori minimi e massimi per unità di superficie forniti dagli agenti immobiliari.

Il valore così ricavato corrisponde ad un probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto : la formula utilizzata è la seguente:

$$V_x = P * S_{val} / N$$

Dove:  $V_x$  è il valore incognito dell'immobile da stimare

$P$  è la superficie commerciale espressa in mq. dell'immobile da stimare

$S_{val}$  la somma dei valori per unità di superficie espressa in €/mq.

$N$  numero delle valutazioni espresse

$$V_x = 124 \text{ mq} * \text{€/mq} (1.200 + 1.500 + 1.000 + 1.300) / 4$$

$$V_x = 124 \text{ mq} * 1.250 \text{ €/mq}$$

$$V_{x \text{ agenzie}} = 155.000 \text{ €}.$$

Pertanto il valore dell'immobile risulta essere pari a €. 155.000.

I valori riportati dalla banca dati dell'OMI relativi al I° semestre dell'anno 2017 per le zone centrali di Forno di Zoldo, per la categoria abitazioni civili, sono pari ad € 1.200,00/mq. come valore minimo ed € 1.400,00/mq. come valore massimo, per immobili con stato di conservazione "normale".

Pertanto il valore totale dell'immobile in oggetto sarà pari a :

$$V_x = 111,72 \text{ mq} * \text{€/mq} (1.200 + 1.400) / 2$$

$$V_x = 111,72 \text{ mq} * 1.300 \text{ €/mq}$$

$$V_{x \text{ omi}} = 145.236 \text{ €}.$$



Considerati i valori medi per unità di superficie commerciale, estrapolati dall'indagine di mercato presso gli agenti immobiliari interpellati e il relativo importo totale dell'immobile, considerati i valori medi di mercato per unità di superficie lorda riportati dalla banca dati OMI e il relativo importo totale del medesimo immobile, estrapolo la media di essi per definire il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Pertanto il valore dell'immobile, secondo il criterio adottato, risulta essere :

$$V_{x \text{ finale}} = (V_{x \text{ agenzie}} + V_{x \text{ omi}}) / 2$$

$$V_{x \text{ finale}} = \text{€}. (155.000 + 145.236) / 2 = \text{€}. 150.118$$

**$V_{x \text{ finale}} = \text{€ } 150.000$  valore totale immobile arrotondato**

Infine considerando che l'immobile è posto sul mercato con procedura forzata, che il mercato delle compravendite in quest'area attualmente non è in ripresa secondo quanto riferito dagli operatori della zona, si ritiene di applicare una riduzione pari al 20% del valore di mercato individuato e quindi **il valore finale dell'immobile** risulta essere pari a :

$$\text{€ } 150.000 - 20\% = \text{€ } 120.000$$

Pertanto **il valore finale dell'immobile è di € 120.000.**

#### **QUESITO N.13: valutazione della quota.**

Il pignoramento colpisce per la part. 455 sub 6 e 7 la quota di proprietà di 1/4 di Sommariva Massimo e la quota di 1/2 di Sommariva Adriana.

Pertanto il valore della quota di 3/4 a base d'asta della part. 455 sub 6 e 7 risulta pari a:

$$\text{€ } 120.000 \times (1/2 + 1/4) = \text{€ } 90.000$$

**il valore della quota complessiva a base d'asta risulta pari ad € 90.000**

#### **QUESITO N.14: Certificato di Stato Civile e Certificato Storico di Residenza (allegato 11).**

- dal Certificato Storico di Residenza e dal Certificato di Stato Civile rilasciato dal Comune di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

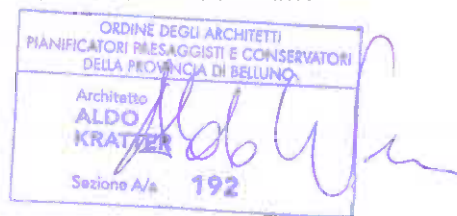
- [REDACTED]
- dal Certificato Storico di Residenza e dal Certificato di Stato Civile rilasciato dal Comune di [REDACTED]
  - dal Certificato Storico di Residenza rilasciato da [REDACTED] (BL) e dal Certificato di Stato Civile rilasciato da [REDACTED] (BL) [REDACTED]

Avendo espletato il mandato conferitomi, consegno la presente relazione composta da n° 16 pagine e n° 12 allegati, depositata con invio telematico, oggi 30 ottobre 2017 presso la Cancelleria del Tribunale di Belluno e inviata alle parti in causa con ricevute di avvenuta spedizione che allego alla presente (allegato 12).

Rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Il C.T.U.

architetto Aldo Kratter



Sappada, 30 ottobre 2017