Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **130/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Giorgio Balzan
Codice fiscale: BLZGRG58M08A757V
Studio in: via Brigata Marche 6 - 32100 Belluno
Telefono: 0437932503
Email: g.balzan@libero.it
Pec: g.balzan@epap.conafpec.it

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione **Cavarzano**
Via Dolabella

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 Piena proprietà
Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

2. Dati Catastali

Corpo: A
Categoria: residenziale

Dati catastali: foglio 46, particella 730
Confini: Al Foglio 46 : lato Nord map.le 259, lato Est map.le 371, lato Sud map.le 731, lato Ovest map.le 1277

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A
Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A
Conformità urbanistica: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

6. Stato di possesso

Firmato Da: BALZANI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

Corpo: A
Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 10

7. Oneri

Corpo: A
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 11

8. APE

Corpo: A
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

9. Altre avvertenze

Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

10. Vendibilità

sufficiente.
Il terreno si localizza in bella posizione topografica all'interno del Comparto n. 2 del Master Plan di Cavarzano. La realizzazione della volumetria residenziale prevista è subordinata alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata. La vendibilità del bene immobile risulta pertanto dipendente dalla realizzazione del su indicato PUA .

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

11. Pubblicità

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 149.600,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in frazione: Cavarzano, Via Dolabella

Quota e tipologia del diritto
1/1 di . . **· Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: , sezione censuaria Belluno, foglio 46, particella 730, qualità Seminativo, classe 02, superficie catastale 0.18.70, reddito dominicale: € 8,21, reddito agrario: € 5,31
Derivante da: SCRITTURA PRIVATA del 18/06/1998 in atti dal
Confini: Al Foglio 46 : lato Nord map.le 259, lato Est map.le 371, lato Sud map.le 731, lato Ovest map.le 1277
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno risulta incluso nell'area di nuova urbanizzazione del quartiere di Cavarzano nella località Mur di Cadola. La zona è residenziale, con edificazione in espansione su ex terreni agricoli. In prossimità dell'immobile sono presenti opere di urbanizzazione principale e secondaria . Il terreno è compreso nel comparto n. 2 del Master Plan di Cavarzano adottato con DGC n. 69 del 20/04/2012 che comprende una superficie complessiva di 37.258 mq. di cui 1.870 mq afferenti al mappale 730 oggetto di perizia
Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Polo scolastico con scuola infanzia , elementare e media
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Citta di Belluno.
Principali collegamenti pubblici: Linea autobus 200 metri

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Terreno inserito nell'area residenziale espansiva (Comparto n.2) prevista dal Master Plan del quartiere di Cavarzano ed approvato con DGC n.69 del 20.04.2012. Questo comparto edificatorio è complessivamente esteso per 37.258 mq di cui 1.870 mq sono afferenti al mappale 730 oggetto di perizia. L'appezzamento, a giacitura pianeggiante confina sul lato Ovest con il vicolo pedonale che collega via Dolabella con via Bortolo Castellani. Questa viabilità minore è stata realizzata a seguito del PUA relativo al comparto n. 1 del su indicato Master Plan ed attualmente in fase di costruzione. Il mappale 730 è compreso tra altri due terreni, di diversa proprietà, che lo separano da Via Dolabella sul lato Nord (mappale 259) e da un edificio scolastico sul lato Sud (mappale 731). Il posizionamento del terreno all'interno del comparto è ottimale essendo situato sul perimetro esterno occidentale.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.870,00**
il terreno risulta di forma rettangolare con dimensione di circa 42,00 m lato Ovest e 44,50 m lato Nord ed orografia piana
Tessitura prevalente argillo - limosa
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee seminativo (mais)
Colture arboree no
Selvicolture no

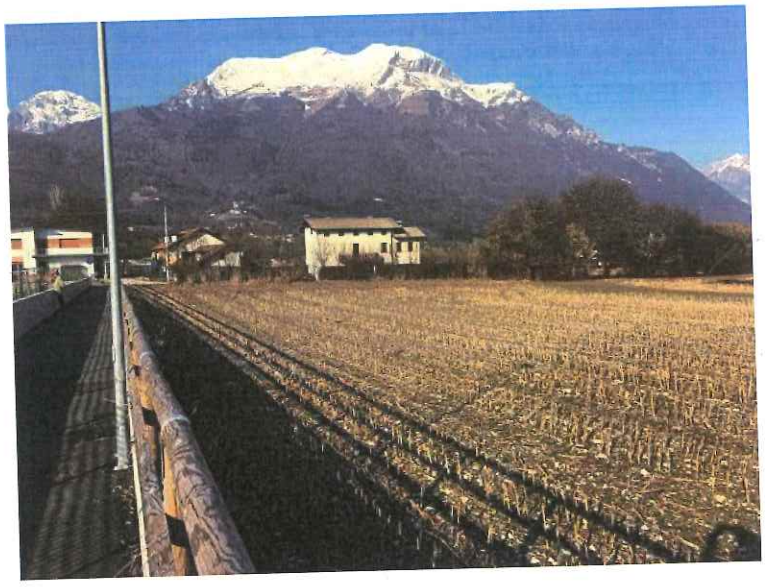
Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è stato coltivato a mais sino alla stagione agraria 2020. Alla data odierna non risulta sottoposto alle normali pratiche agricole stagionali (aratura).

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Note generali impianti: In prossimità del terreno sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria . L'edificabilità sul mappale 730 è subordinata alla realizzazione di un PUA nel quale verranno individuate le opere necessarie.
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

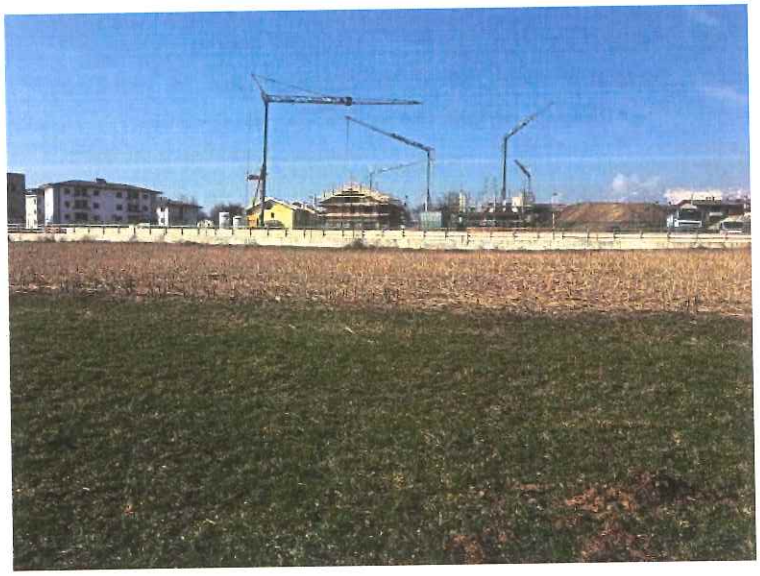
Vista da Nord verso Sud



Vista da Sud verso Nord

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

Mappale 730 vista da Ovest verso Est



Da Est verso Ovest

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

OMISSIS

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 *Conformità edilizia:*

residenziale

Nessuna.

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	1496 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA SOCIETA' COOPERATIVA contro Aurora s.n.c. di Ara International s.r.l. & c.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario ad . S. .(nota di visura: non si riscontra la trascrizione dell'atto di variazione di ragione sociale da ; Importo ipoteca: € 1.260.000,00; Importo capitale: € 630.000,00 ; A rogito di Notaio Paolo Carraretto in data 10/06/2009 ai nn.

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f5f2

4.2 *Conformità urbanistica:*

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	"C" con sigla "C.RAC"
Norme tecniche di attuazione:	Le NTA del vigente Piano Regolatore Generale afferiscono alla Variante relativa alla Città e Centri Frazionali approvata con D.G.R.V. del 8.12.1998 n° 5128 e D.G.R.V. del 01.06.1999 n° 1866 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi sono disciplinati• dagli articoli 4.1 – 4.1bis – 4.1ter – 4.1quater – 4.1.1 – 4.10 (vedi allegato CDU)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 81 del 23/10/2020 è stata approvata la Variante al P.R.G. di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n.14 del 06/06/2017
Zona omogenea:	"di espansione in corso di trasformazione" e censita con identificativo ID0=1041 nell'elaborato AE.02;
Norme tecniche di attuazione:	articoli 12.1, 12.5 e 12.6
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Area rientrante nel sottoambito 2 del Master Plan del quartiere di Cavarzano
Estremi delle convenzioni:	Art. 4.10 ZONE C.RAC (area di espansione e riqualificazione del centro di Cavarzano)
Obblighi derivanti:	Approvazione del piano particolareggiato necessario per la utilizzazione delle aree, esteso all'intero ambito indicato nelle tavole, è condizionato alla previsione da parte dell'Amministrazione Comunale della realizzazione all'interno del Programma Triennale delle OO.PP., della strada che collega Via Pellegrini con via Andrea di Foro o via Mameli, ritenuta arteria fondamentale per l'attuazione delle previsioni di piano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Attuazione del piano particolareggiato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,25

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di LUCREZIA SECURITISATION S.R.L. contro
U.G. Tribunale di BL
iscritto/trascritto a Belluno in data

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

residenziale di cui al punto **A**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza dell'immobile è ricavata dalla visura catastale che riporta il dato di superficie di 1.870 mq. Dal sopralluogo avvenuto in data 17/02/2021 si conferma che il terreno è libero e non presenta alterazioni rispetto alla sua qualità definita nella visura e specificatamente : seminativo - classe 2. Non sussistono quotazioni OMI relativamente ad un terreno catastalmente classificato agricolo ma potenzialmente edificabile in base al Certificato di Destinazione Urbanistica (Comune di Belluno) . La realizzazione di un fabbricato è comunque dipendente dalla presentazione di un PUA relativo al Comparto 2 del Master Plan quartiere di Cavarzano.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale netta	1.870,00	1,00	1.870,00
		1.870,00		**1.870,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di valutazione per la stima del bene descritto è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Belluno.
Per la valutazione del bene, considerate le possibilità edificatorie legate alla presentazione di un PUA, si è fatto riferimento a quanto depositato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Belluno relativamente al PUA definito per il comparto n. 1 del Master Plan di Cavarzano ed in fase ora di realizzazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Agenzia Novares via Garibaldi 14 Feltre;
- Immobiliare Dalla Riva Piazza Castello Belluno
- Siti internet agenzie immobiliari di Belluno

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 100,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: - Studi tecnici professionali su tematiche immobiliari.

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda:fe97f5f2

8.3 Vendibilità:

sufficiente

Il terreno si localizza in bella posizione topografica all'interno del Comparto n. 2 del Master Plan di Cavarzano. La realizzazione della volumetria residenziale prevista è subordinata alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.
La vendibilità del bene immobile risulta pertanto dipendente dalla realizzazione del su indicato PUA .

8.4 Pubblicità:

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

8.5 Valutazione corpi:

A. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.600,00.

Il terreno oggetto di stima rientra nel comparto n. 2 del Master Plan di Cavarzano. E' una superficie pianeggiante di 1.870 mq attualmente destinata a seminativo ma potenzialmente edificabile in base al CDU rilasciato dal Comune di Belluno, con i seguenti parametri:

- indice territoriale mc/mq 0,80 (1.870x0,80 = 1.496,00 mc);
- indice di copertura 0,25 mq/mq (1.870x 0,25 = 467,50 mq) ;
- altezza 10,50 ml.

Per la valutazione del bene, considerate le possibilità edificatorie legate alla presentazione di un PUA, si è fatto riferimento a quanto depositato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Belluno relativamente al PUA definito per il comparto n. 1 del Master Plan di Cavarzano ed in fase ora di realizzazione.

Nello specifico, si fa riferimento alla documentazione che il precedente CTU Architetto Glicerio Docci (accesso agli atti in data 23/05/2019) recuperò relativamente ai costi di realizzazione previsti nel PUA del comparto 1.
Nell'elaborato D - Computo metrico Capitolato Speciale d'Appalto, si riporta un costo complessivo per le opere di urbanizzazione del Comparto n. 1 pari ad € 179.049,29 (stima dei lavori del 06/05/2016) .
Se questa voce di spesa viene comparata al Comparto n. 2 con gli opportuni adeguamenti in relazione alla maggiore superficie (comparto n. 2 di 37.258,00 mq) alle opere di urbanizzazione richieste (tra cui la strada interna di collegamento tra via Dei Fossi e via Dolabella in prosecuzione della strada esistente), alle spese generali (tecniche ed amministrative), nonchè al momento economico attuale (adeguamento prezzi), si può presumere un costo di realizzazione del PUA di circa € 745.160,00.
Questo costo inciderebbe per circa 20,00 €/mq.

Un terreno edificabile in una zona di pregio come quella in cui ricade il mappale 730, in base ad informazioni da agenzie immobiliari e tecnici impegnati sul territorio, è di 100,00 € /mq .
Al valore complessivo di 187.000,00 vanno detratti i costi per il PUA imputabile alla superficie di pertinenza del mappale 730 e quantificabili in 37.400 € .
Il valore presumibile di mercato del terreno oggetto di stima è pertanto di 149.600,00 €.

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda1fe97f6f2

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno edificabile	1.870,00	€ 100,00	€ 187.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 187.000,00
Vedi note (spese per PUA) detrazione di € 37400.00	€ -37.400,00
Valore corpo	€ 149.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 149.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	residenziale	1.870,00	€ 0,00	€ 149.600,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non sussiste il problema di divisibilità essendo il bene interamente intestato alla ditta esecutata.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 149.600,00**

8.9 Valore Mutuo:

Allegati
RELAZIONE PERIZIA
CHEK LIST
ALL 1 - VISURA CAMERALE
ALL 2 - MAPPA CATASTALE
ALL 3 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
ALL 4 - ISPEZIONE IPOTECARIA
ALL 5 - RELAZIONE IPOTECARIA VENTENNALE
ALL 6 - VISURA CAMERALE
ALL 7 - ESTRATTO MASTER PLAN
ALL 8 - ESTRATTO PUA COMPARTO 1

Data generazione:
15-03-2021

L'Esperto alla stima
Dott. Giorgio Balzan

Firmato Da: BALZAN GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 627e92f221dedf9e30e9bda4fe97f6f2