
Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Aquileia Capital Services S.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **30/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2022 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricati ad uso
abitativo ed a uso deposito
con parti comuni e terreno

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona

Codice fiscale: BMBLGU73H17A501W

Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore

Email: studioassociatobombassei@gmail.com

Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it



SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 30/2021, Giudice Dott. Federico Montalto, promossa da:

Aquileia Capital Services S.r.l.

contro

████████████████████

Diritto (punto 1 p.4) : 1/1 quota di proprietà per intero

Bene (punto 1 p.4) : Fabbricati ad uso abitativo e ad uso deposito con parti comuni terreno;

Ubicazione (punto 1 p.4) : Piazza San Bartolomeo n°8, Frazione Meano, nel Comune di Santa Giustina (BL);

Stato (punto 2 p.5) : sufficiente;

Dati Catastali attuali (punto 1 p.4) : Foglio n°16 mappale 3 sub 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq.145 Piano T-1-2; Foglio n°16 mappale 617, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 80, Superficie catastale mq.93 Piano T-1; Foglio n°16 mappale 617, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 72; Foglio n°11 mappale 432, Qualità Prato/Arbor, Classe 2, Superficie mq.596 .

Differenza rispetto al pignoramento (punto 1 p.4) : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia (punto 4 p.15) : pratica sanatoria/completamento lavori Euro 3000 oltre oneri di legge per immobile ad uso abitativo;

Valore di asta lotto (punto 8 p.20) : **€ 110.175,00** **Valore di stima complessivo lotto : € 145.340,00**

Valore di mutuo (punto 8 p.20) : Valore capitale Euro 100.000,00 Valore ipoteca Euro 200.000,00

Vendibilità (punto 8 p.20) : sufficiente;

Pubblicità : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

Occupazione (punto 5 p.19) : Occupati dalla parte esecutata;

Titolo di occupazione (punto 5 p.19) : Nessuno;

Oneri (punto 7 p.20) : nessuno;

A.P.E. (Allegato D) : Classe Energetica F valida fino al 29/12/2031

Beni in Santa Giustina (BL)
Frazione Meano
Piazza San Bartolomeo n°8

Lotto: 001 - Fabbricati ad uso abitativo, uso deposito, terreno e parti comuni

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

1/1 [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]
- Data Matrimonio: [redacted]

Corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

1/1 [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]
- Data Matrimonio: 2 [redacted]

Corpo: C- Terreno

1/1 [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]
- Data Matrimonio: [redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

2. Dati Catastali

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 16, particella 3, subalterno 1

Confini: L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°16 mappale 3 sub 1 confina con gli immo-
bili al Foglio n°16 mappali 1-10-4 e Foglio n°11 mappali 432.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Difformità al P.T. e al P.1 modifica scala e al- cuni vani. La soffitta è in corso di costruzione	Pratica di variazione catstale <u>Oneri regolarizzazione:</u> Compilatione pratica catastale+diritti esclusi oneri di legge: € 600,00 esclusi oneri di legge

Corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 16, particella 617

Confini: L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°16 mappale 617 confina con gli immobili al
Foglio n°16 mappali 600-10-13-509 e Foglio n°11 mappale 719.

Dati catastali: foglio 16, particella 617

Confini: L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°16 mappale 617 confina con gli immobili al Foglio n°16 mappali 600-10-13-509 e Foglio n°11 mappale 719.

Conformità catastale: SI

Corpo: C- Terreno

Dati catastali: foglio 11, particella 432

Confini: L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°11 mappale 432 confina con gli immobili al Foglio n°16 mappali 3-1-4 e Foglio n°11 mappale 721-491-313 e strada comunale Via Trianze/Col di Nogher.

Conformità catastale: ALTRO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

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

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

I dati del beni oggetto di pignoramento corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°209 del 26/03/2021, nell'istanza di vendita del 05/05/2021 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 13/04/2021 ai nn 2671/2237, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

I dati del beni oggetto di pignoramento corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°209 del 26/03/2021, nell'istanza di vendita del 05/05/2021 e nell'la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 13/04/2021 ai nn 2671/2237, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Corpo: C- Terreno

I dati del beni oggetto di pignoramento corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°209 del 26/03/2021, nell'istanza di vendita del 05/05/2021 e nell'la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 13/04/2021 ai nn 2671/2237, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Stato: mediocre

Corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Stato: scarso

Corpo: C- Terreno

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 11

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Il piano terra e primo sono in linea di massima completati con modifiche di alcune tramezzature mentre il sottotetto dove era previsto l'isolamento e la realizzazione di altri vani è in corso di costruzione pertanto per finire i lavori è necessaria la presentazione di nuova pratica edilizia per ultima-zione opere non realizzate e sanatoria opere non conformi al P.D.C	Presentazione pratica edilizia per finitura e sanatoria opere non conformi PDC Oneri regolarizzazione: Compilazione pratica edilizia-rilievo- sanzioni e diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 3.000,00 oltre oneri di legge

Corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Corpo: C- Terreno

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

6. Stato di possesso

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C- Terreno

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 31

7. Oneri

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

Corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna
nessuna

Corpo: C- Terreno

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 35

8. APE

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

Corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune
Certificato energetico presente: NO

Corpo: C- Terreno
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.35

9. Altre avvertenze

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Corpo: C- Terreno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.35

10. Vendibilità sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36

12. Prezzo

Prezzo base d'asta lotto : € 110.175,00 - Prezzo valore complessivo lotto (di stima) : € 145.340,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36

13. Valore mutuo

Importo capitale Euro 100.000,00 Importo totale Euro 200.000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in : Frazione Meano, Piazza San Bartolomeo n°8**

Note: Trattasi di unità abitativa che si sviluppa su tre piani con portico inserita in un complesso immobiliare antico denominato Villa Viecelli del XVII secolo accessibile tramite un'ampia corte Foglio n°16 mappale 10. Da Atto di Compravendita a rogito del Notaio Malvagna del 27/12/2005 si dice ".....mentre il fabbricato al Foglio n°16 mappale n. 3 subalterno 1 conserverà il diritto di passaggio pedonale lungo il sottoportico e la corte Nord del mappale n. 1 subalterno 1 del Foglio 16 per accedere al terreno acquistato con quest'atto mappale n. 432 del Foglio 11".

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 16, particella 3, subalterno 1, indirizzo Piazza San Bartolomeo n 8, piano T.-1-2, comune Santa Giustina, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, superficie 145, rendita € 278,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2006 protocollo n. BL0114745 in atti dal 15/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31619.1/2006). COSTITUZIONE del 16/11/2005 protocollo n. BL0102704 in atti dal 16/11/2005 COSTITUZIONE (n. 8126.1/2005). Il foglio n°16 mappale 3 ente urbano deriva da deriva dalla variazione e soppressione del Foglio n°16 mappale 2 e mappale 3 sub 1 -3 giusta variazione del 04/11/2005 Pratica n. BL0095905 in atti dal 04/11/2005 (n. 95905.2/2005). Annotazioni: diritto alla corte al Foglio n°16 mappale 10

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°16 mappale 3 sub 1 confina con gli immobili al Foglio n°16 mappali 1-10-4 e Foglio n°11 mappali 432.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: I dati del beni oggetto di pignoramento corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°209 del 26/03/2021, nell'istanza di vendita del 05/05/2021 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 13/04/2021 ai nn 2671/2237, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difficoltà al P.T. e al P.1 modifica scala e alcuni vani. La soffitta è in corso di costruzione
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Modifica scala, nuovo vano al P.T. e al P.2 modifica tramezze e vani esistenti.

Compilazione pratica catastale+diritti esclusi oneri di legge: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00 oltre oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 16, particella 617, indirizzo Piazza San Bartolomeo n 8, piano T.-1-2, comune Santa Giustina, categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq., superficie 93, rendita € 57,84

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2006 protocollo n. BL0114745 in atti dal 15/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31619.1/2006). COSTITUZIONE del 16/11/2005 protocollo n. BL0102704 in atti dal 16/11/2005 COSTITUZIONE (n. 8126.1/2005).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°16 mappale 617 confina con gli immobili al Foglio n°16 mappali 600-10-13-509 e Foglio n°11 mappale 719.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Santa Giustina, foglio 16, particella 617, qualità ente urbano, superficie catastale 72

Derivante da: Tipo mappale del 04/11/2005 protocollo n. BL0095921 in atti dal 04/11/2005 (n. 95921.1/2005) con soppressione Foglio n°16 mappale 9derivante da Impianto meccanografico del 02/05/1977 Annotazione di immobile: con diritto alla corte num 10 del foglio 16

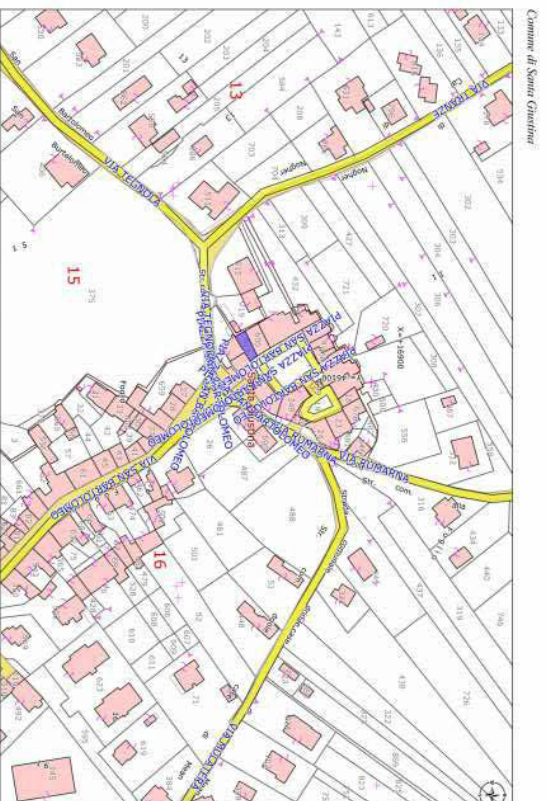
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°16 mappale 617 confina con gli immobili al Foglio n°16 mappali 600-10-13-509 e Foglio n°11 mappale 719.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: I dati dei beni oggetto di pignoramento corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°209 del 26/03/2021, nell'istanza di vendita del 05/05/2021 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 13/04/2021 ai nn 2671/2237, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione bene



Ortofoto con individuazione bene

Identificativo corpo: C- Terreno.

Terreno sito in : Frazione Meano, P.zza San Bartolomeo n°8

Note: Trattasi di terreno pianeggiante accessibile sia dalla strada comunale Via Tranze attraverso un cancello carraio oppure direttamente dall'immobile da uso abitativo (Foglio n°16 mappale 3 sub 1). In atto a rogito del Notaio Malvagna del 27/12/2005 all'art 2 (Vedere Allegato D) si dice "Il terreno mappale n. 432 del Foglio 11 è gravato lungo il confine a Sud da servitù di passaggio pedonale a cavallo con il Foglio n°16 mappale n. 1 subalterno 1 per una lunghezza di metri lineari 12 (dodici) partendo dalla porta di accesso ad Est, ..." (Vedere Allegato A - fotografico)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED] - Data Matrimonio: 2 [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Santa Giustina, foglio 11, particella 432, qualità prato-arbor, classe 2, superficie catastale 596, reddito dominicale: € 2,62, reddito agrario: € 1,39

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/05/1977

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: L'immobile identificato catastalmente al Foglio n°11 mappale 432 confina con gli immobili al Foglio n°16 mappali 3-1-4 e Foglio n°11 mappale 721-491-313 e strada comunale Via Trianze/Col di Nogher.

Note: Da atto notarile di compravendita il terreno è gravato lungo il confine a Sud da servitù di passaggio pedonale a cavallo con il Foglio n°16 mappale n. 1 subalterno 1 per una lunghezza di metri lineari 12 (dodici) partendo dalla porta di accesso ad Est.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

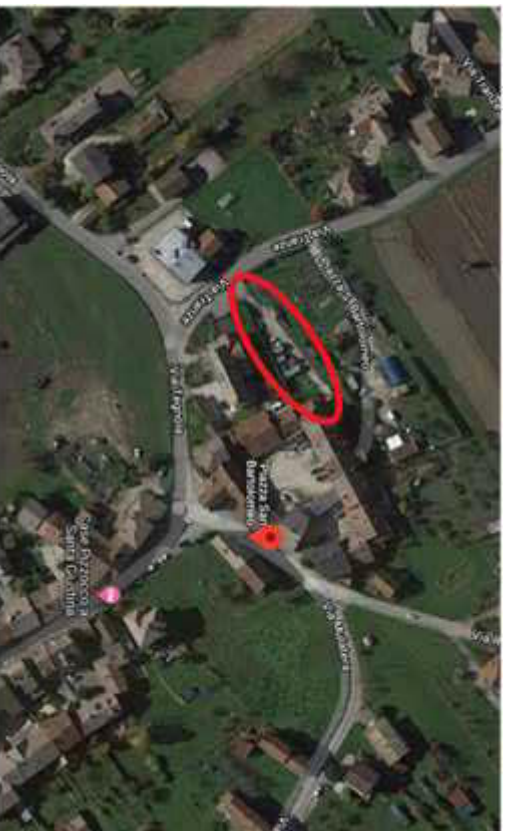
trascrizione: I dati dei beni oggetto di pignoramento corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°209 del 26/03/2021, nell'istanza di vendita del 05/05/2021 e nella Nota di Trascrizione del

pignoramento trascritta il 13/04/2021 ai nn 2671/2237, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Informazioni in merito alla conformità catastale



Planimetria con indicato il terreno



Ortofoto con indicato il terreno

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono di due fabbricati di cui uno si sviluppa su tre piani ad uso abitativo invece l'altro su due piani ad uso deposito facenti parte di un complesso edilizio con corte comune denominato Villa Viaceli e un terreno accessibile direttamente dall'immobile ad uso abitativo e dalla strada comunale attraverso un cancello carraio. Gli immobili si trovano in una frazione sita a nord del centro di Santa Giustina denominato Meano che si trova a pochi chilometri della SS50 strada che porta verso Feltre da cui in poco sono raggiungibili le Province di Treviso e Trento e verso il capoluogo di provincia Belluno. La frazione di Meano ha attività commerciali pertanto servita. Dal punto di vista urbanistico gli immobili

ricadono in Zona degli Insediamenti esistenti "I.E" e in Zona Verde Agricolo "VA" (Allegato B).

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno e Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: Pieve di Santa Giustina Vergine e Martire, Villa Norcen.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune**

Trattasi di unità abitativa che si sviluppa su tre piani con portico facente parte di un complesso immobiliare risalente al XVII secolo denominato "Villa Viaceli" comunque molto rimaneggiato pur trovando ancora elementi architettonici risalenti a quell'epoca, composta da ingresso, wc/lavanderia, angolo cottura soggiorno-pranzo al P. T., tramite una scala si accede al P. 1 ove si trova la camera e il bagno e un disimpegno che tramite una scala in legno da accesso al sottotetto attualmente in costruzione in quanto era previsto di ricavare altri vani. Al P. T. tramite una porta è possibile avere accesso diretto al terreno al Foglio n°11 mappale 432 e lo stesso è accessibile anche con mezzi dalla strada Via Tranze sul lato ovest. Le parti comuni sono la corte d'ingresso anche carraio al Foglio n°16 mappale 10.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] -

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **229,40**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: anno 1636

L'edificio è stato ristrutturato nel: lavori di ristrutturazione 2006/2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza San Bartolomeo n°8, ha un'altezza utile interna di circa m. al P.T. h.ml 2,73, al P.1 H.ml 2,69 e al P.2 da H.ml 1,49 a H.ml 3,94 sotto coppo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: in legno con consolidamento con cappa in c.a. e collettori assicurati alle travi ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: da normalizzare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia con vasistas materiale:
-----------------	---

	legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: inferriate al P.T.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: buone Note: il sottotetto è in fase di costruzione pertanto in alcune parti è satto fatto l'isolamento (vedere Allegato A -foto)
Pavim. Interna	materiale: pistrelle in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagno+cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno e piastrelle di gres color chiaro condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare
Fognatura	tipologia: mista recapito: pozzo perdente ispezionabilità: buona condizioni: buone

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006/2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	presenza di radiatori elettrici e stufa a legna
Stato impianto	normale
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Vista beni da ovest



Vista beni lato nord



Foto beni da sud



Vista pranzo-soggiorno-cucina



Vista camera

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito[C2]** di cui al punto **B- Fabbricato uso deposito e corte comuni**

Trattasi di vecchio manufatto composto da un locale di deposito con disimpegno e portico al P.T. e un locale di deposito al P.1 facente parte di un complesso immobiliare risalente al XVII secolo denominato "Villa Viacelli" da ristrutturare e consolidare completamente infatti parte del solaio è stato dismesso lasciando solo le travi a vista .Per accedere al P.1 bisogna utilizzare una scala a pioli.(Vedere Allegato A-fotografico). Le parti comuni sono la corte d'ingresso anche carraio al Foglio n°16 mappale 10.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] -

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,44**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: anno 1636

L'edificio è stato ristrutturato nel: da ristrutturare e consolidare

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Piazza San Bartolomeo ; ha un'altezza utile interna di circa m. al P.T. h.ml 2,56 sottotavolato e totale sottocolmo 7,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è da ristrutturare completamente.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: scarse ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: da normalizzare ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: da ristrutturare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porta e finestrella la P.T.
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: buone Note: il sottotetto è in fase di costruzione pertanto in alcune parti è satto fatto l'isolamento (vedere Allegato A -foto)
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: pietra condizioni: scarse Riferito limitatamente a: P.T.
Pavim. Interna	materiale: legno condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: tavolato al P.1

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensorio montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Vista dall'alto



Vista dalla corte comune



Vista interno



Vista al P.T.



Vista al P.1

Descrizione: di cui al punto C- Terreno

Trattasi di terreno pianeggiante ricadente per circa mq 216 in zona degli insediamenti esistenti per circa mq. 380 in zona verde agricolo . Sono presenti diversi manufatti (serre ecc) di cui uno in muratura di dimensioni ml. 1,40x1,50 e di h.ml. 2,10 molto vetusto esistente probabilmente prima dell'acquisto da parte della parte esecutata. L'accesso avviene da ovest dalla strada comunale attraverso un cancello carraio oppure tramite una porta a nord del fabbricato ad uso abitativo. I vari manufatti non essendo oggetto di pratiche edilizie sono da demolire pertanto si computa un costo forfettario di Euro 2500 euro comprensivo di trasporto in discarica per dare il lavoro finito secondo la regoladell'arte.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] -

Data Matrimonio: 2 [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **596,00**
il terreno risulta di forma pianeggiante
Tessitura prevalente prato
Sistemazioni agrarie prato e orto
Sistemi irrigui presenti
Colture erbacee copertura erbacea foraggiera
Colture arboree siepi

Stato di manutenzione generale: buono

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.



Vista dall'alto



Vista da nord



Vista da ovest



Vista verso accesso carraio



Vista verso fabbricato ad uso abitativo

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] quota 1/1 di nuda proprietà [redacted] diritto di usufrutto generale vitalizio **proprietario/i ante ventennio** . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notario Rienzi Colò di Feltre, in data 25/01/1984, ai nn. 32647, registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 14/02/1984, ai nn. 297/1; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno, in data 21/02/1984, ai nn. 1777/1618.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre, in data 27/12/2005, ai nn. 55821/20450, registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 04/01/2006, ai nn. 24/S1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno, in data 05/01/2006, ai nn. 219/172.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Titolare/Proprietario: [REDACTED] quota 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] diritto di usufrutto generale vitalizio **proprietario/i ante ventennio** . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Rienzi Colò di Feltre, in data 25/01/1984, ai nn. 32647, registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 14/02/1984, ai nn. 297/I; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno, in data 21/02/1984, ai nn. 1777/1618.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre, in data 27/12/2005, ai nn. 55821/20450; registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 04/01/2006, ai nn. 24/S1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno, in data 05/01/2005, ai nn. 219/172.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Titolare/Proprietario: [REDACTED] quota 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] diritto di usufrutto generale vitalizio **proprietario/i ante ventennio** . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Rienzi Colò di Feltre, in data 25/01/1984, ai nn. 32647, registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 14/02/1984, ai nn. 297/I; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno, in data 21/02/1984, ai nn. 1777/1618.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre, in data 27/12/2005, ai nn. 55821/20450; registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 04/01/2006, ai nn. 24/S1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno, in data 05/01/2005, ai nn. 219/172.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in : **Frazione Meano, P.zza San Bartolomeo n°8**

Numero pratica: Permesso di Costruire n°06/0035 del 22/04/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/2006 al n. di prot. 1701

Rilascio in data 28/04/2006 al n. di prot. 06/0035

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano terra e primo sono in linea di massima completati con modifiche di alcune tramezzature, mentre il sottotetto dove era previsto l'isolamento e la realizzazione di altri vani è in corso di costruzione, pertanto per finire i lavori è necessaria la presentazione di nuova pratica edilizia per ultimazione opere non realizzate e sanatoria opere non conformi al P.D.C. Regularizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per finitura e sanatoria opere non conformi al P.D.C.

Descrizione delle opere da sanare: Al P.T. rispetto al progetto presentato nell'ingresso viene realizzato il

vano uso lavaderia/wc previsto in corrispondenza del soggiorno pranzo nella parte a nord dove è stata realizzata la cucina; al P.1 viene modificato il bagno lasciandolo di forma rettangolare e viene creato un disimpegno chiuso in corrispondenza della scala per accesso al sottotetto; il piano sottotetto è in Corso di costruzione.

Compilazione pratica edilizia-rilevo- sanzioni e diritti di segreteria esclusioni di legge: €

3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00 oltre oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si notifica che in data 11/09/2009 Prot n°0009002/A è stata presentata Comunicazione di sospensione lavori del P.D.C. n°06/0035 del 22/04/2006 pertanto non è stata presentata alcuna pratica di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: Presso il comune non è stato trovato nulla e l'immobile è inserito in un contesto immobiliare se pur rimaneggiato costruito nel XVII secolo ed oggi è da ristrutturare e consolidare.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Terreno

Note sulla conformità edilizia: Sul terreno sono presenti vari manufatti tra cui uno in muratura di dimensioni ml. 1,40x1,50 e di h.ml. 2,10 molto vetusto esistente probabilmente prima dell'acquisto da parte della parte esecutata. Tali manufatti non essendo oggetto di pratica edilizia dovranno essere demoliti anche per il decoro e si computa un costo forfettario di Euro 2500 comprensivo di trasporto in discarica per dare il lavoro finito secondo la regola dell'arte.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera GRV n°1146 del 08/05/1973 e aggiornato con Delibera GRV n°3901 del 04/12/2007
Zona omogenea:	Zona degli insediamenti esistenti e Zona verde agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 ZONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI DESTINATE A RISANAMENTO EDILIZIO Sono indicate con la campitura color giallo-ocra nelle tavole di azzonamento del PRG Tali zone comprendono le aree urbane a parziale o totale saturazione edilizia, contraddistinte dal permanere dei caratteri della struttura urbanistica originaria o dalla presenza di

	emergenti edilizie di valore storico o ambientale. Per quanto attiene alle previsioni del piano, sono state distinte le due sottozone: a) Aree in cui sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo (consolidamento statico, ridistribuzione interna) senza alterazione dei volumi originari e con eliminazione di eventuali sovrastrutture recenti; tali aree, oltre che dal colore di cui al primo comma del presente articolo, sono graficamente individuate, nelle tavole di azzeonamento, da una rigatura in direzione Est Ovest; b) aree in cui, oltre a interventi di restauro conservativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione, mediante demolizione (parziale o totale) di fabbricati esistenti, col mantenimento di altezze, volumi e distanze tra i fabbricati pari a quelli esistenti (come disposto dal D.M. 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee di tipo A e anche nuovi interventi di saturazione edilizie. Zona Verde Agricola destinata ad attrezzature connesse ad attività agricola si rimanda alla normativa specifica della Legge Regionale n°11 del 23/04/2004.
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Vedere conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Magazzini e locali uso deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera GRV n°1146 del 08/05/1973 e aggiornato con Delibera GRV n°3901 del 04/12/2007
Zona omogenea:	Zona degli insediamenti esistenti
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 ZONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI DESTINATE A RISANAMENTO EDILIZIO Sono indicate con la campitura color giallo-ocra nelle tavole di azzeonamento del PRG Tali zone comprendono le aree urbane a parziale o totale saturazione edilizia, contraddistinte dal permanere dei caratteri della struttura urbanistica originaria o dalla presenza di emergenti edilizie di valore storico o ambientale. Per quanto attiene alle previsioni del piano, sono state distinte le due sottozone: a) Aree in cui sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo (consolidamento statico, ridistribuzione interna) senza alterazione dei volumi originari e con eliminazione di eventuali sovrastrutture recenti; tali aree, oltre che dal colore di cui al primo

	comma del presente articolo, sono graficamente individuate, nelle tavole di azzonamento, da una rigatura in direzione Est Ovest; b) aree in cui, oltre a interventi di restauro conservativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione, mediante demolizione (parziale o totale) di fabbricati esistenti, col mantenimento di altezze, volumi e distanze tra i fabbricati pari a quelli esistenti (come disposto dal D.M. 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee di tipo A e anche nuovi interventi di saturazione edilizie.
--	--

Note sulla conformità:

Vedere conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

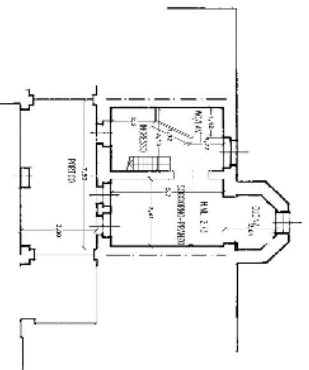
Terreno	
Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera GRV n°1146 del 08/05/1973 e aggiornato con Delibera GRV n°3901 del 04/12/2007
Zona omogenea:	Zona degli insediamenti esistenti e Zona verde agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 ZONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI DESTINATE A RISANAMENTO EDILIZIO Sono indicate con la campitura color giallo-ocra nelle tavole di azzonamento del PRG Tali zone comprendono le aree urbane a parziale o totale saturazione edilizia, contraddistinte dal permanere dei caratteri della struttura urbanistica originaria o dalla presenza di emergenti edilizie di valore storico o ambientale. Per quanto attiene alle previsioni del piano, sono state distinte le due sottozone: a) Aree in cui sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo (consolidamento statico, ridistribuzione interna) senza alterazione dei volumi originari e con eliminazione di eventuali sovrastrutture recenti; tali aree, oltre che dal colore di cui al primo comma del presente articolo, sono graficamente individuate, nelle tavole di azzonamento, da una rigatura in direzione Est Ovest; b) aree in cui, oltre a interventi di restauro conservativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione, mediante demolizione (parziale o totale) di fabbricati esistenti, col mantenimento di altezze, volumi e distanze tra i fabbricati pari a quelli esistenti (come disposto dal D.M. 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee di tipo A e anche nuovi interventi di saturazione edilizie. Zona Verde Agricolo destinata ad attrezzature connesse ad attività agricola si

rimanda alla normativa specifica della Legge Regionale n°11 del 23/04/2004.

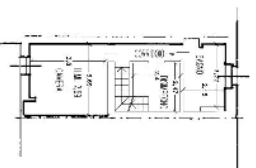
Note sulla conformità:

Nessuna.

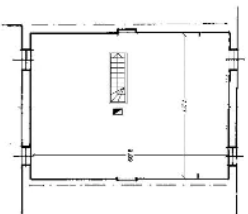
Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno



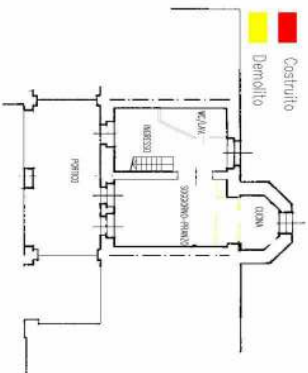
A-Fabbricato ad uso abitativo e corte comune - Rilevo immobiliare al P.T.



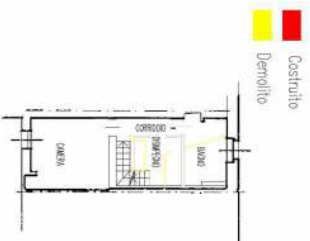
A-Fabbricato ad uso abitativo e corte comune - Rilievo immobile al P.1



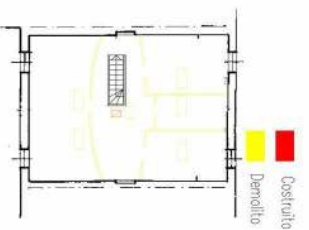
A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune - Rilievo immobile al P.2 sottotetto



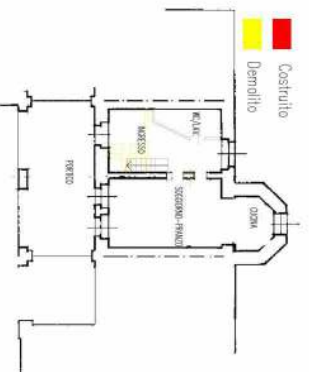
A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune - Difformità rilevate rispetto a P.D.C. n°06/0035 al P.T.



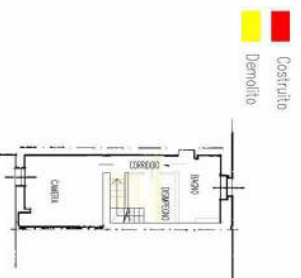
A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune - Difformità rilevate rispetto a P.D.C. n°06/0035 al P.1



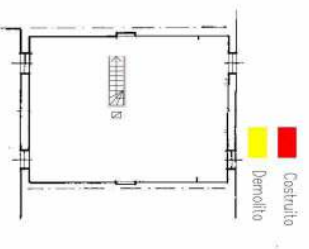
A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune - Difformità rilevate rispetto a P.D.C. n°06/0035 al P.2 sottotetto



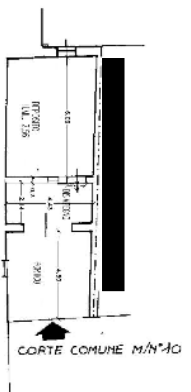
A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune - Difformità catastali al P.T.



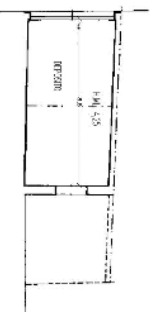
A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune - Difformità catastali al P.1



A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune - Diffinità catastali al P.2 sottotetto



B- Fabbricato uso deposito e corte comune - Rilievo immobile al P.T.



B- Fabbricato uso deposito e corte comune - Rilievo immobile al P.1



B- Fabbricato uso deposito e corte comune - Planimetria parti comuni Foglio n°16 mappale 10



C- Terreno - Estratto mappa Foglio n°11 mappale 432

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santa Giustina (BL), P.zza San Bartolomeo n°8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Santa Giustina (BL), P.zza San Bartolomeo n°8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C- Terreno

Terreno sito in Santa Giustina (BL), P.zza San Bartolomeo n°8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 volontaria attiva a favore di Hypo Alpe - Adria-Bank S.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 27/05/2005; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 27/12/2005 ai nn. 55822/20451; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/01/2006 ai nn. 220/48

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Centro Leasing Banca S.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°864 del 10/02/2009 del Tribunale di Firenze; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15169,31 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 10/02/2009 ai nn. 864; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 11/05/2009 ai nn. 5745/949

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Eucar S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°834 del 12/02/2009 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 3500 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 12/02/2009 ai nn. 834; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 20/01/2010 ai nn. 707/98

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo rep n°306/1614; Importo ipoteca: € 728502,22; Importo capitale: € 3654251,11 ; A rogito di Equitalia Nord S.p.a. in data 05/08/2014 ai nn. 306/1614; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 14/08/2014 ai nn. 7910/926

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Ifis S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°130 del 23/03/2016 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 21082,48; Importo capitale: € 20396,98 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 23/03/2016 ai nn. 130/1614; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/07/2019 ai nn. 7916/880 ; Note: Ben identificati catastalmente al Foglio n°16 mappale 3 sub 1 e mappale 617.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe - Adria- Bank S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 27/05/2005; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 27/12/2005 ai nn. 55822/20451; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/01/2006 ai nn. 220/48
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Centro Leasing Banca S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo n°864 del 10/02/2009 del Tribunale di Firenze; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15169,31 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 10/02/2009 ai nn. 864; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 11/05/2009 ai nn. 5745/949
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Eucar S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°834 del 12/02/2009 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 3500 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 12/02/2009 ai nn. 834; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 20/01/2010 ai nn. 707/98
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo rep n°306/1614; Importo ipoteca: € 728502,22; Importo capitale: € 3654251,11 ; A rogito di Equitalia Nord S.p.a. in data 05/08/2014 ai nn. 306/1614; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 14/08/2014 ai nn. 7910/926
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Ifis S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°130 del 23/03/2016 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 21082,48; Importo capitale: € 20396,98 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 23/03/2016 ai nn. 130/1614; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/07/2019 ai nn. 7916/880 ; Note: Benificiati catastalmente al Foglio n°16 mappale 3 sub 1 e mappale 617.
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Hypo Alpe - Adria- Bank S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 27/05/2005; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 27/12/2005 ai nn. 55822/20451; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/01/2006 ai nn. 220/48
Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Centro Leasing Banca S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°864 del 10/02/2009 del Tribunale di Firenze; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15169,31 ; A rogito di Tribunale di Firenze in data 10/02/2009 ai nn. 864; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 11/05/2009 ai nn. 5745/949
Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Eucar S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°834 del 12/02/2009 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 3500 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 12/02/2009 ai nn.

834; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 20/01/2010 ai nn. 707/98

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo rep n°306/1614; Importo ipoteca: € 728502,22; Importo capitale: € 3654251,11 ; A rogito di Equitalia Nord S.p.a. in data 05/08/2014 ai nn. 306/1614; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 14/08/2014 ai nn. 7910/926

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Aquileia Capital Services S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°130 del 23/03/2016 del Tribunale di Belluno ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 26/03/2021 ai nn. 209/1614 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 13/04/2021 ai nn. 4251/3521; Benidentificati catastalmente al Foglio n°16 mappale 3 sub 1 e mappale 617..

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

- Pignoramento a favore di Aquileia Capital Services S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°130 del 23/03/2016 del Tribunale di Belluno ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 26/03/2021 ai nn. 209/1614 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 13/04/2021 ai nn. 4251/3521; Benidentificati catastalmente al Foglio n°16 mappale 3 sub 1 e mappale 617..

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato uso deposito e corte comune

- Pignoramento a favore di Aquileia Capital Services S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n°130 del 23/03/2016 del Tribunale di Belluno ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 26/03/2021 ai nn. 209/1614 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 13/04/2021 ai nn. 4251/3521; Benidentificati catastalmente al Foglio n°16 mappale 3 sub 1 e mappale 617..

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna alla data del 24/12/2021

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:

Identificativo corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune
sito in Santa Giustina (BL), P. zza San Bartolomeo n°8
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.
Millesimi di proprietà: nessuno
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

Identificativo corpo: B- Fabbricato uso deposito e corte comune
sito in Santa Giustina (BL), P. zza San Bartolomeo n°8
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna
Millesimi di proprietà: nessuno
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: C- Terreno
sito in Santa Giustina (BL), P. zza San Bartolomeo n°8
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.
Millesimi di proprietà: nessuno
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
PORTICO AL P.T.	sup reale lorda	32,39	0,50	16,20
INGRESSO AL P.T.	sup reale lorda	19,38	0,60	11,63
WC/LAVANDERIA AL P.T.	sup reale lorda	7,26	1,00	7,26
CUCINA-SOGGIORNO- PRANZO AL P.T.	sup reale lorda	37,85	1,00	37,85
CAMERA AL P.1	sup reale lorda	19,32	1,00	19,32
CORRIDOIO AL P.1	sup reale lorda	4,94	0,25	1,24
DISIMPEGNO CON SCALA AL P.1	sup reale lorda	9,57	0,60	5,74
BAGNO AL P.1	sup reale lorda	11,60	1,00	11,60
SOFFITTA AL P.2	sup reale lorda	87,09	0,30	26,13
		229,40		136,96

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B- Fabbricato uso deposito e corte comune

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
PORTICO AL P.T.	sup reale lorda	22,50	0,50	11,25
DISIMPEGNO AL P.T.	sup reale lorda	11,68	0,50	5,84
DEPOSITO AL P.T.	sup reale lorda	33,53	1,00	33,53
DEPOSITO AL P.1	sup reale lorda	45,73	1,00	45,73
		113,44		96,35

Terreno di cui al punto C- Terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda lorda dei terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
TERRENO PARTE RICA- DENTE IN ZONA "I,E"	sup reale lorda	216,00	1,00	216,00
TERRENO PARTE RICA- DENTE IN ZONA "VA"	sup reale lorda	380,00	1,00	380,00
		596,00		596,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore di mercato risulta complessa in quanto non si dispone di atti di comparvendita riguardanti immobili similiari con i quali effettuare una comparazione pertanto non trovano applicazione, a giudizio dello scrivente, i rigorosi metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Pertanto si utilizza il criterio di stima comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari della zona e siti internet).

I valori segnalati dall'OMI che per quella zona Suburbana/Nuclei Frazionali in stato conservativo normale va da €/mq 850 a €/mq 1000 ; ai valori medi segnalati da Immobiliare .it ed altri per

immobili simili come tipologia nella zona di Meano/Dussano in Santa Giustina da €/mq.800 a €/mq.1000 pertanto considerando la zona, la tipologia dell'immobile, il fatto che sia parzialmente finito rispetto al progetto approvato, l'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche (non vi è un impianto di riscaldamento convenzionale vengono usati radiatori elettrici e stufa) in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti, si ritiene che possa essere applicato un valore inferiore a quelli segnalati di €/mq 700,00 in virtù dei fattori sopraesposti. Per quanto attiene il fabbricato uso deposito da ristrutturare e consolidare viste le condizioni in essere, si ritiene di applicare un valore di €/mq 300,00. Per il terreno che ricade sia in zona edificabile che in zona agricola vista la posizione e la possibilità di un accesso comodo direttamente dalla strada si ritiene di applicare rispettivamente i valori di €/mq 60,00 e di €/mq 20,00 (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agezie Immobiliari del posto, siti web, tecnici e valori O.M.I.

8.3 Vendibilità:
sufficiente

8.4 Pubblicità:
Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

8.5 Valutazione corpi:

A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.879,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PORTICO AL P.T.	16,20	€ 700,00	€ 11.340,00
INGRESSO AL P.T.	11,63	€ 700,00	€ 8.141,00
WC/LAVANDERIA AL P.T.	7,26	€ 700,00	€ 5.082,00
CUCINA-SOGGIORNO-PRANZO AL P.T.	37,85	€ 700,00	€ 26.495,00
CAMERA AL P.1	19,32	€ 700,00	€ 13.524,00
CORRIDOIO AL P.1	1,24	€ 700,00	€ 868,00
DISIMPEGNO CON SCALA AL P.1	5,74	€ 700,00	€ 4.018,00
BAGNO AL P.1	11,60	€ 700,00	€ 8.120,00
SOFFITTA AL P.2	26,13	€ 700,00	€ 18.291,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 95.879,00
Valore corpo	€ 95.879,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.879,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.879,00

B- Fabbricato uso deposito e corte comune. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.905,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PORTICO AL P.T.	11,25	€ 300,00	€ 3.375,00
DISIMPEGNO AL P.T.	5,84	€ 300,00	€ 1.752,00
DEPOSITO AL P.T.	33,53	€ 300,00	€ 10.059,00
DEPOSITO AL P.1	45,73	€ 300,00	€ 13.719,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€ 28.905,00
Valore Accessori	€ 28.905,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.905,00
	€ 28.905,00

C-Terreno.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.560,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO PARTE RICA-DENTE IN ZONA "I,E"	216,00	€ 60,00	€ 12.960,00
TERRENO PARTE RICA-DENTE IN ZONA "VA"	380,00	€ 20,00	€ 7.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€ 20.560,00
Valore Accessori	€ 20.560,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.560,00
	€ 20.560,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Fabbricato ad uso abitativo e corte comune	Abitazione di tipo economico [A3]	136,96	€ 95.879,00	€ 95.879,00
B- Fabbricato uso deposito e corte comune	Magazzini e locali di deposito [C2]	96,35	€ 28.905,00	€ 28.905,00
C- Terreno	Terreno	596,00	€ 20.560,00	€ 20.560,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 29.068,80
Costo forfettario previsto per la demolizione manufatti presenti sul terreno per dare il lavoro finite secondo la regola dell'arte:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.600,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 110.175,00

8.9 Valore Mutuo:

Importo capitale € 100.000,00 Importo totale € 200.000,00

Allegati

- Allegato A: Documentazione fotografica;
- Allegato B: Documentazione ed elaborate grafici, C.D.U. Estratto P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione depositati presso l'Ufficio Tecnico ;
- Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari) ;
- Allegato D: Elaborati grafici di Rilievo , Verbali di Sopralluogo , A.P.E. e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale ;

Data generazione :
29-12-2021

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona

