



**TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare: n° R.G. **32/2020**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Federico Montalto**

Promosso da:

CAPO UFFICIO

Contro:

CAPO UFFICIO

**RELAZIONE DI STIMA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Belluno, 19/11/2021

C.T.U. incaricato

Architetto Roberto De Biasi

con studio in Via Jacopo Tasso, 3 – 32100 Belluno – tel 0437380530 m.3383846683

e-mail: roberto.de.biasi.architetto@gmail.com - pec: roberto.debiasi@archiworldpec.it

Stampato in Italia - P. 001 - P. 002 - P. 003 - P. 004 - P. 005 - P. 006 - P. 007 - P. 008 - P. 009 - P. 010 - P. 011 - P. 012 - P. 013 - P. 014 - P. 015 - P. 016 - P. 017 - P. 018 - P. 019 - P. 020 - P. 021 - P. 022 - P. 023 - P. 024 - P. 025 - P. 026 - P. 027 - P. 028 - P. 029 - P. 030 - P. 031 - P. 032 - P. 033 - P. 034 - P. 035 - P. 036 - P. 037 - P. 038 - P. 039 - P. 040 - P. 041 - P. 042 - P. 043 - P. 044 - P. 045 - P. 046 - P. 047 - P. 048 - P. 049 - P. 050 - P. 051 - P. 052 - P. 053 - P. 054 - P. 055 - P. 056 - P. 057 - P. 058 - P. 059 - P. 060 - P. 061 - P. 062 - P. 063 - P. 064 - P. 065 - P. 066 - P. 067 - P. 068 - P. 069 - P. 070 - P. 071 - P. 072 - P. 073 - P. 074 - P. 075 - P. 076 - P. 077 - P. 078 - P. 079 - P. 080 - P. 081 - P. 082 - P. 083 - P. 084 - P. 085 - P. 086 - P. 087 - P. 088 - P. 089 - P. 090 - P. 091 - P. 092 - P. 093 - P. 094 - P. 095 - P. 096 - P. 097 - P. 098 - P. 099 - P. 100

OPERAZIONI PERITALI E ATTIVITA' SVOLTE

Attraverso il Custode – Aste 33 Srl di Treviso è stata contattata la proprietà che ha consentito l'accesso e l'ispezione dei luoghi in data 09/09/2021.

In seguito a richiesta tramite PEC in data 06/08/2021, per accedere agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Longarone, venivano trasmessi in data 25/08/2021 i documenti presenti presso l'archivio comunale.

E' stato eseguito, in seguito ad autorizzazione del Giudice in data 12/10/2021, l'aggiornamento catastale dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni che presentavano delle difformità, con approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio in data 17/11/2021.

Le verifiche degli atti amministrativi sono state inoltre esperite presso il Comune di Longarone - Ufficio Anagrafe - la Conservatoria RR.II. e il Catasto.

PUBBLICAZIONE IN DATA 12/11/2021 AL CATASTRO E ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n.32/ 2020_ R.G., Giudice dott. Federico Montalto promossa da:

Contro:

LOTTO 001

- Diritto** (cfr pag. 3): proprietà per la quota di 1/1
- Bene** (cfr pag. 4): immobile che si sviluppa su due livelli con una porzione destinata ad uffici/laboratori (sub.25) e una porzione residenziale (sub.24)
- Ubicazione** (cfr pag. 4): Longarone (BL), Castellavazzo, Località Le Vare n. -
- Stato** (cfr pag. 5): scarso
- Dati Catastali attuali** (cfr pag. 19): N.C.E.U. del Comune di Longarone Sezione di Castellavazzo
Fg 12 mapp 40 sub. 24 e 25
- Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag.-): nessuna
- Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 21): non sono presenti atti formali sull'edificio stimato
- Valore di stima** (cfr pag. 24):
PORZIONE A sub. 24 _ € 14.000,00
PORZIONE B sub. 25 _ € 31.920,00
- Valore mutuo** (cfr pag./all.-): -
- Vendibilità** (cfr pag. -): scarsa
- Pubblicità** (cfr pag. -): siti internet dedicati
- Occupazione** (cfr pag. 21): libero
- Titolo di occupazione** (cfr pag.): nessuno
- Oneri** (cfr pag. 21): non presenti
- APE** (cfr pag. 6 e 11): sì
- Problemi** (cfr pag.-): l'intero fabbricato risulta in disuso da molti anni e presenta evidenti segni di degrado causati da infiltrazioni e mancata manutenzione, in particolare si rileva la precarietà di alcune zone della copertura

QUESITO n. 1:
IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento insiste sul Foglio 12 del Comune di Longarone Sezione di Castellavazzo, particella n. 40 subalterno 24 e 25.

L'atto di pignoramento riguarda la piena proprietà quota 1/1 dei suddetti beni, così come corrisponde nella titolarità dell'esecutato, derivante da atto di compravendita, del Notaio , di Udine rep.

L'esatta ubicazione dell'immobile è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (all. 01 lotto 001)



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 12 particella n. 40

sub.24 - 25

Firma del Notaio: [Illegible]

Quota e tipologia del diritto

Quota 1/1 di [redacted]
Cod. Fiscale. 0070 [redacted]

Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di Longarone, Castellavazzo, Località Le Vare, foglio 12, particella 40, subalterno 24, piano 1° e subalterno 25, piano Terra e 1°.

Si segnala il non citato subalterno 23 quale bene comune non censibile, collegato ai due subalterni che corrisponde al vano scale con corridoio distributivo, centrale termica a piano terra e corte esterna, che compare sull'elaborato planimetrico.

Identificazione dei Confini

La particella risulta ricomprendere una serie di fabbricati ad uso produttivo e di servizio in stato di abbandono, all'interno di un'area storicamente a vocazione produttiva/industriale, i mappali con cui confina sono zone a medesima destinazione e parte superfici a verde:

- a nord e a est con la strada vicinale del Cadore;
- a sud in parte con mapp. 86 e 83 (verde), e parte con il mapp.599 pertinenza scoperta degli edifici a destinazione produttiva tra cui il maggiore contraddistinto dal numero 601;
- a ovest con mapp. 468, 487, 466 contraddistinti da zone verdi incolte
(all.03 lotto 001)

QUESITO n. 2:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Il fabbricato, si trova in un'area a destinazione produttiva/industriale, in prossimità dell'abitato di Castellavazzo in posizione nord/ovest, non facilmente visibile dalla Strada Statale n.51 di Alemagna che si sviluppa a valle.

Non essendo state rinvenute informazioni in merito, con ogni probabilità l'edificio è stato edificato in contemporanea al compendio del cementificio per cui si ipotizza, viste anche le caratteristiche costruttive, un'epoca risalente alla prima metà del '900, in un periodo in cui era in piena attività la produzione del cementificio di Castellavazzo. La palazzina era destinata alle funzioni connesse all'attività trainante. Non sono stati rilevati documenti che attestino l'anno di costruzione dell'edificio.

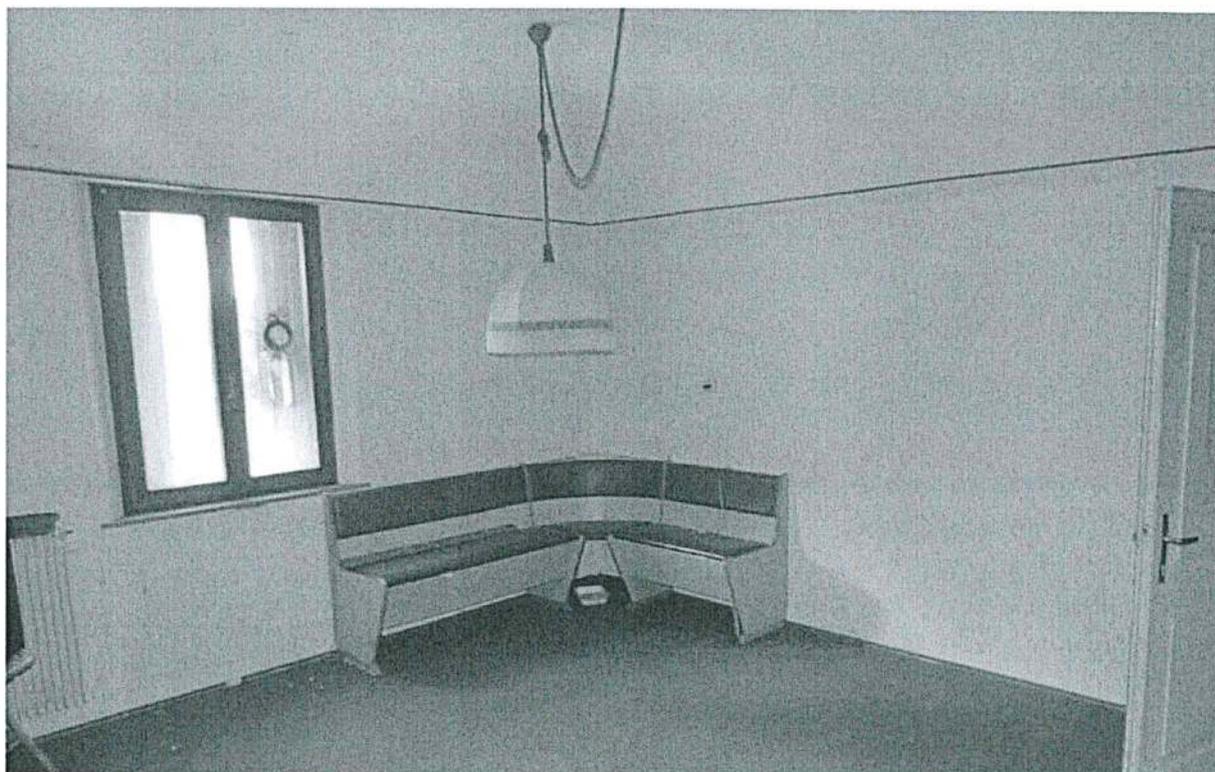
Con la chiusura e lo smantellamento dell'opificio avvenuta verso la fine degli anni '70, alcuni immobili di servizio tra cui quello oggetto di stima, sono stati utilizzati per altre attività sempre nel settore produttivo/industriale e una parte ad abitazione del proprietario.

Formalmente l'edificio è composto da un corpo principale a pianta rettangolare e due corpi aggiunti, realizzati con ogni probabilità in epoca successiva, lungo il lato est: uno di maggiori dimensioni che si

PUBBLICAZIONE INFORMATICA DEL DOCUMENTO IN DATA 10/05/2020 ALLE ORE 10:00:00



Vista interna camera principale – porzione A residenziale, sub.24



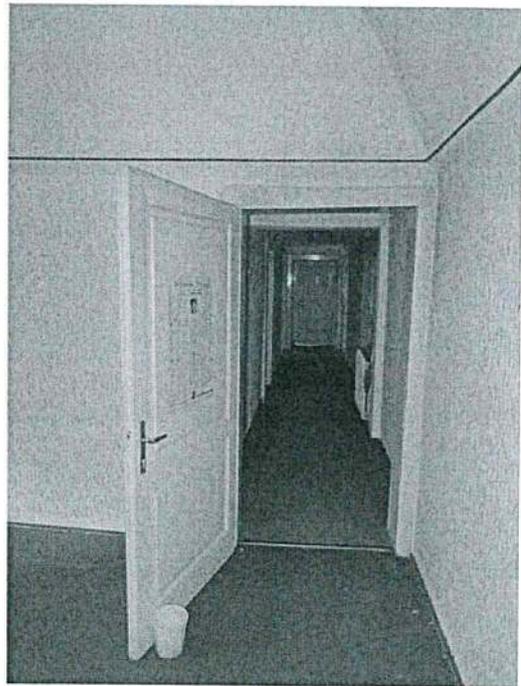
Vista interna soggiorno – porzione A residenziale, sub.24



Vista interna cucina – Porzione A residenziale, sub. 24



Vista interna stanza – Porzione A residenziale, sub.24



Vista interna corridoio – Porzione A

F:\immobiliare\RG n. 32\20\LOTTO 001\001_010-76-1790

laboratori per la lavorazione di componenti dell'occhiale mentre a piano primo ad archivio.

Attualmente l'immobile è in stato di abbandono poiché l'attività in esso svolta è dismessa da diversi anni.

A piano terra risultano presenti una serie di locali di forma regolare un tempo utilizzati per l'attività produttiva, in particolare tre ambienti collocati nella zona nord/ovest, mentre in corrispondenza dell'ingresso centrale e fino all'estremo sud si susseguono tre ambienti a pianta rettangolare destinati in origine ad ufficio e archivio. Completa l'unità immobiliare un servizio igienico collocato sul corpo ad est.

La superficie calpestabile è di circa mq. 178,70 per una superficie commerciale comprese le murature di circa 227,70 mq.

Gli ambienti interni dell'unità immobiliare, presentano un'altezza di circa 2,40 ml a piano primo e di circa 3,40ml a piano terra.

Strutture e opere murarie

Le fondazioni non sono direttamente ispezionabili, la ricerca presso gli uffici comunali non ha prodotto informazioni circa le caratteristiche tecnico costruttive dell'edificio. Da verifiche in sito risulta presumibile che le murature verticali siano in pietra e mattoni mentre i solai in legno.

I muri perimetrali di tamponamento sono in muratura ed hanno spessore variabile di circa 40/45 cm.

L'involucro esterno è caratterizzato da superfici intonacate e tinteggiate di colore giallo, un marcapiano suddivide il piano terra dal primo, mentre le finestre a piano terra presentano una cornice perimetrale in pietra con un leggero aggetto in corrispondenza della parte superiore ed inferiore.

Le scale interne presentano struttura portante in c.a. con scalini in cemento.

Seppure non accessibile è da ipotizzare che l'orditura del tetto sia costituita da travatura principale e secondaria in legno.

Per quanto possibile percepire visivamente, lo stato delle strutture è scarso.

Nel corso del sopralluogo non sono state osservate lesioni o situazioni di criticità strutturale, tuttavia è comunque visibile in alcuni punti la precarietà della copertura e la presenza in alcune pareti di significativi segni di degrado dovute ad infiltrazioni.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo marsigliesi di colore marrone.

I pluviali ed i canali di gronda sono in lamiera preverniciata.

Il manto di copertura risulta in condizioni mediocri.

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Le condizioni generali delle finiture interne denotano uno stato di precarietà dovuto alla mancanza di manutenzione.

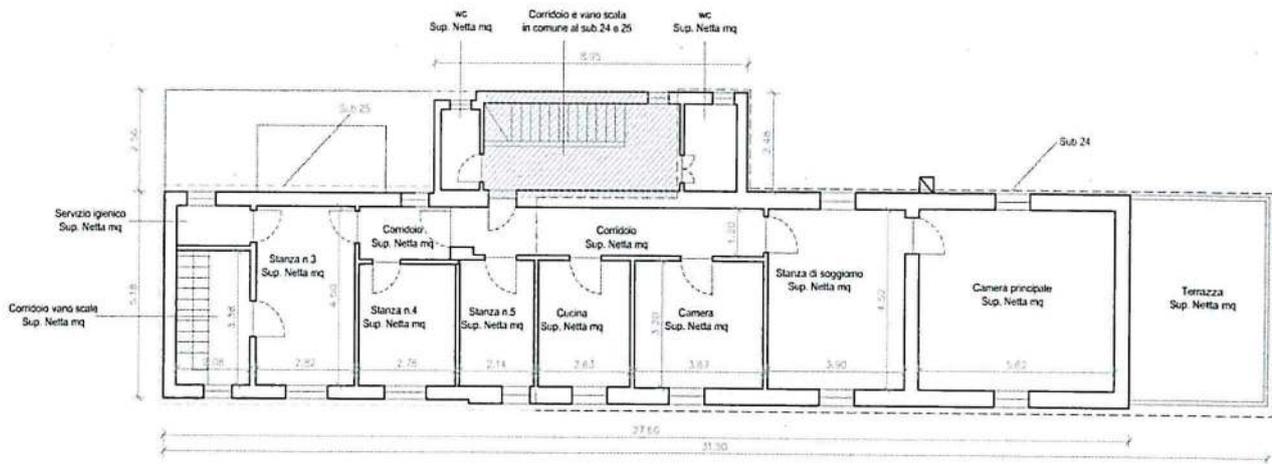
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio, di spessore 10 cm circa.

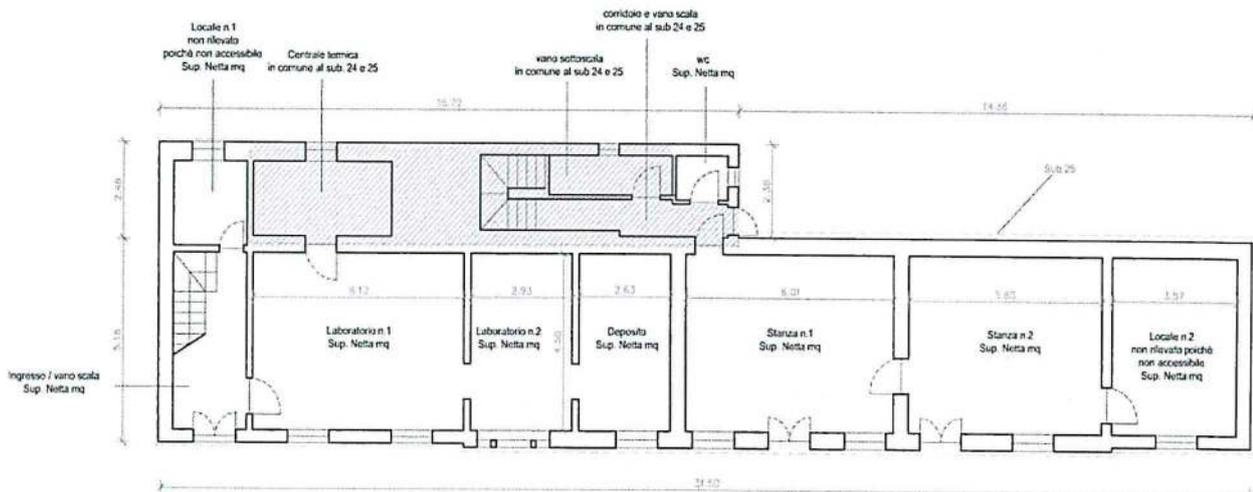
Firma: C.T.U. incaricato Architetto Roberto De Biasi

LEGENDA

-  Sub. 24 : cat. catastale A/3
-  Sub. 25 : cat. catastale A/10
-  Sub. 23 : Beni comuni non censibile ai sub. 24 e 25



PIANTA IMMOBILE PIANO PRIMO
(restituzione da rilievo)
Foglio 12 Part.IIa 40 sub 24-25
scala 1:100

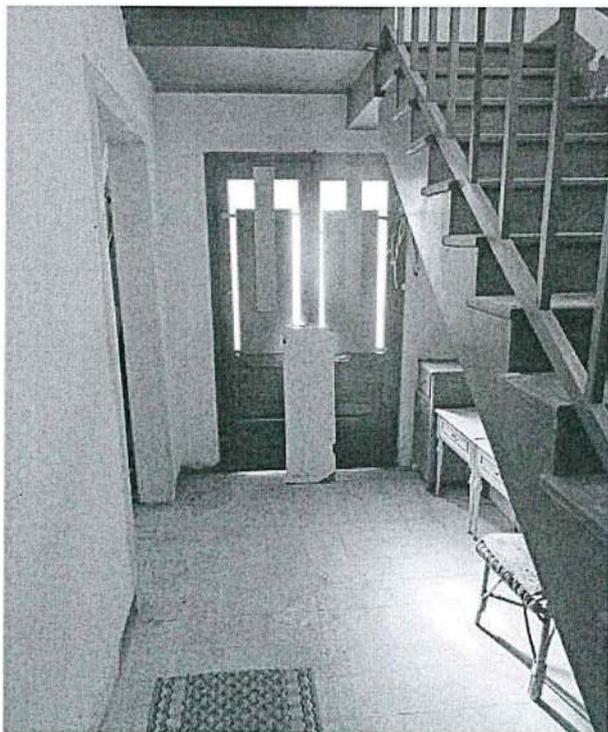


PIANTA IMMOBILE PIANO TERRA
(restituzione da rilievo)
Foglio 12 Part.IIa 40 sub 24-25
scala 1:100



C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi

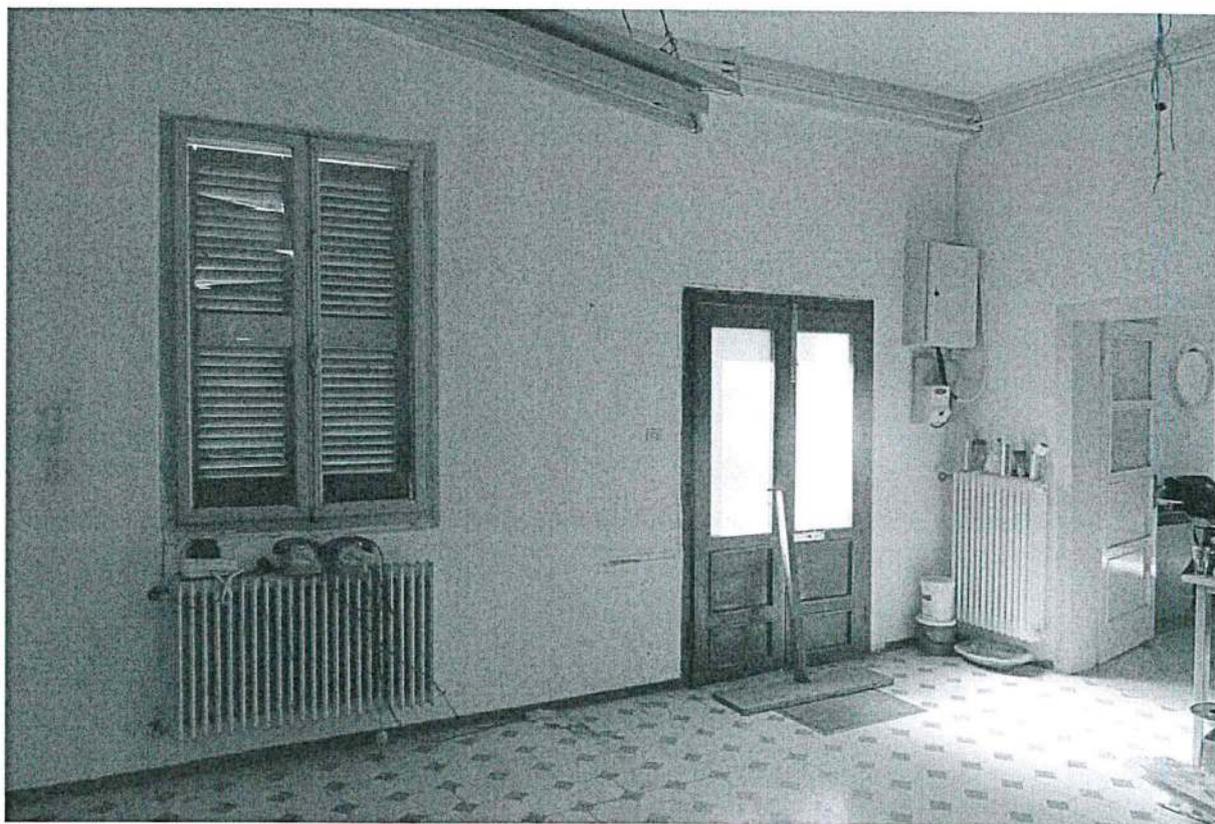
Foglio 12 Part.IIa 40 sub 24-25 scala 1:100



Vista interna ingresso alla Porzione B, sub. 25



Vista interna corridoio al p.1° Porzione B, sub. 25



Vista interna stanza a p.terra – Porzione B, sub. 25



Vista interna locali laboratorio a p.terra – Porzione B, sub. 25



Vista interna stanza/laboratorio a p.terra – Porzione B, sub. 25

		Superficie reale netta	8,50		
1°	Stanza n.5	Superficie reale lorda	8,30	1,00	8,30
		Superficie reale netta	6,80		
1°	Corridoio	Superficie reale lorda	8,30	1,00	8,30
		Superficie reale netta	6,30		
1°	wc	Superficie reale lorda	3,30	1,00	3,30
		Superficie reale netta	2,20		

Superficie commerciale unità immobiliare	227,70
---	---------------

La superficie commerciale viene arrotondata in **228,00 mq.**

Parti comuni

Sono parti comuni con il sub 25 la corte esterna e la zona del vano scale, con il corridoio e la centrale termica di cui al sub 23 (Bene Comune non Censibile).

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

PORZIONE A – Particella 40 sub 24

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Longarone Sezione di Castellavazzo al:

- Foglio 12, particella 40, subalterno 24, indirizzo località Le Vare, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, superficie catastale 96mq (escluse aree scoperte 90mq), rendita € 204,00
(all. 04 lotto 001)

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

PORZIONE B – Particella 40 sub 25

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Longarone Sezione di Castellavazzo al:

- Foglio 12, particella 40, subalterno 25, indirizzo località Le Vare, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 11,5 vani, superficie catastale 217mq, rendita € 3.296,29
(all. 04 lotto 001)

Firma di: DE BIASI ROBERTO E-mail: roberto@debiasi.it

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

**QUESITO n. 4:
PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA**

LOTTO 001

PORZIONE A – Particella 40 sub 24

PORZIONE B – Particella 40 sub 25

Fabbricato storico su due piani in località Le Vare a Castellavazzo di Longarone nella zona produttiva dell'ex cementificio.

Descrizione immobile: fabbricato della prima del '900 all'interno della zona produttiva dell'ex cementificio di Castellavazzo che si sviluppa su due piani, così composto:

- piano terra a destinazione ufficio / laboratorio;
- piano primo suddiviso in una porzione abitativa e una ad uffici/archivio.

La zona è ubicata a monte rispetto alla Strada statale di Alemagna n.51 e accessibile da questa appena oltrepassato l'abitato di Castellavazzo. Dista circa 10 km, dall'uscita dell'autostrada A27.

L'unità residenziale è composta da un locale soggiorno, da una cucina, un servizio igienico, e due camere di cui una con terrazza, per complessivi circa 100 mq commerciali.

L'unità a destinazione uffici è composta da locali ad uso ufficio e a piano terra da ambienti che sono stati utilizzati a laboratorio meccanico.

Sono parti comuni il vano scale con corridoio distributivo, la caldaia, la corte e in generale i camminamenti esterni intorno all'edificio di cui al sub. 23 (Bene comune non censibile).

L'immobile è libero e viene venduto per l'intero.

**QUESITO n. 5:
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alla società esecutata:

1. la **COOP. EDILIZIA DI BELLUNO S.p.A.**, C.F. 03707020277, acquistava per la quota di 1/1 della piena proprietà, il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo al Fg.12 part.40 sub.24 e 25, con atto di compravendita del notaio **A. della Praelongato** di Udine (UD) rep. n. 103070 del 11/05/2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 02/05/2000 con numero di trascrizione **1548** del **IMMOBILIARE ADRIABANK S.p.A.** in sede in Udine C.F. **037702006**, aveva acquistata la piena
2. la **IMMOBILIARE ADRIABANK S.p.A.** in sede in Udine C.F. **037702006**, aveva acquistata la piena

Pign. n. 32/20 del 12/05/2020 - Udine - C.T.U. incaricato Architetto Roberto De Biasi

eletto presso Avv. Alessandro Bianchi Pridda in Belluno

CONTRO: - [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA: Decreto ingiuntivo del 01/03/2005 rep. 1007 emesso dal Tribunale di Belluno

- **Iscrizione** ipoteca giudiziale presso l'Agenzia del Territorio di Belluno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12.12.2005 ai nn. 1002 R.G. e 315 R.R. per la somma di € 11.111,55

A FAVORE: - **CENTRO LEASING SpA** - con sede in Firenze (FI), C.F. 00111111111 con domicilio ipotecario eletto presso Avv. Maurizio Pariz in Belluno

CONTRO: - [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA: Decreto ingiuntivo del 12/12/2007 rep. 1007 emesso dal Tribunale di Firenze

- **Iscrizione** ipoteca giudiziale presso l'Agenzia del Territorio di Belluno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 20.12.2005 ai nn. 17021 R.G. e 3211 R.R. per la somma di € 60.000,00

A FAVORE: - **EMIS S.p.A.** - con sede in Biella (BI), C.F. 01700100027

CONTRO: - [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA: Decreto ingiuntivo del 11/03/2006 rep. 520 emesso dal Tribunale di Belluno

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Belluno in data 07.03.2006 ai nn. 2174 R.G. e 317 R.R.

A FAVORE: - **TRUPPA DEL CANTIERE DEL RILIEVAMENTO SOCIETA' DEL CANTIERE SOCIETA' POWER 06 12 000122 DEL CANTIERE DEL RILIEVAMENTO SOCIETA' DEL CANTIERE**

CONTRO: [REDACTED]

DERIVANTE DA: - Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Belluno Repertorio n. 4 del 07.03.2006

- trascrizione pignoramento immobiliare in data 17.07.2020 ai nn. 0394 R.G. e 0000 R.R.

A FAVORE: - **FINO FIDUCIARISATION S.p.A.**, con sede in Milano (MI) C.F. 00000000907

CONTRO: - [REDACTED]

DERIVANTE DA: Atte di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Belluno Repertorio n. 290 del 08.06.2020

Firma di Roberto De Biasi Architetto C.T.U. incaricato

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: nessuna sostanziale da regolarizzare in quanto comunque non sono presenti atti autorizzativi presso l'ufficio comunale

B.4 - difformità catastali: nessuna sostanziale da regolarizzare, difformità riscontrate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni sono state oggetto di aggiornamento da parte del CTU durante lo svolgimento della perizia, in seguito ad autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

**QUESITO n. 9:
VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10:
ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO**

Nessun riscontro

**QUESITO n. 11:
SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

1. spese fisse di gestione

Non presenti

2. spese straordinarie deliberate

Non presenti

3. spese scadute relative ultimi 2 anni

Non presenti

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessuno

**QUESITO n. 12:
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che il complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione nell'ambito della medesima collocazione geografico – morfologica del mercato omogeneo di riferimento e tra quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino altezioni effetto di sollecitazioni soggettive.

Elementi di riferimento vengono acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che man mano vanno

occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo – opportunamente "filtrate" – conduce spesso a formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.

Contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato anche dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto quasi sempre in linea con i prezzi verificati presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento.

L'indagine svolta, non ha prodotto tra gli operatori immobiliari valori di riferimento per immobili con caratteristiche dell'esecuzione in oggetto. L'area in cui insiste l'immobile risulta priva di indici indicatori. Ciò che emerge è sostanzialmente che negli ultimi anni il mercato immobiliare della zona di Castellavazzo / Longarone non ha fornito nella tipologia in oggetto particolari elementi di riscontro da prendere a riferimento per una valutazione esaustiva dell'immobile, segno di una forte restrizione della richiesta del mercato.

Si è ritenuto auspicabile riferirsi al prezzo unitario di mercato stimato sulla base della media del valore indicato dalla Agenzia del Territorio attraverso l'OMI considerando, le caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

Il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito ad immobili ad uso terziario nella zona di Castellavazzo per il primo semestre 2020, fornisce l'indicazione di prezzi variabili da 700 a 820 €/mq. Si è assunto per convenienza tale valore anche per la parte residenziale dell'immobile. (all. 7 lotto 001)

La stima dell'immobile tiene in considerazione i seguenti elementi:

- epoca di costruzione del fabbricato, con ogni probabilità viste le caratteristiche costruttive e i materiali databile intorno alla prima metà del '900, con interventi successivi di ampliamento e modifiche di adeguamento dei locali conseguenti all'attività in esso svolta;
- ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione e al contesto urbano;
- esposizione;
- condizioni attuali, causa della carenza di manutenzione e dall'inutilizzo da molti anni dei locali;
- caratteristiche delle finiture;
- condizione generale degli impianti tecnologici.

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene di deprezzare del 80% il valore di 700 €/mq assumendo quindi un prezzo di 140 €/mq.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in sede di sopralluogo dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Firma: C. T. U. Incaricato: Architetto Roberto De Biasi

Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
mq. 100 Sub.24	140,00 €/mq	€ 14.000,00	nessuna	nessuna	€ 14.000,00
mq. 228 Sub.25	140,00 €/mq	€ 31.920,00	nessuna	nessuna	€ 31.920,00
TOTALE					€ 45.920,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, in virtù altresì delle condizioni dell'edificio, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 30% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

VALORE DI MERCATO € 45.920,00
proposta di riduzione del 30% € 13.776,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA € 32.144,00 arrotondato a € 32.100,00

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La ditta esecutata detiene la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile che compone l'intero Lotto.

Il valore della quota da porsi a base di gara è pertanto **€ 32.100,00**

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA C.C.I.A.A.

Alla data attuale, dalla certificazione assunta dalla C.C.I.A.A., risulta che la

Il sottoscritto ha acquisito inoltre i certificati della C.C.I.A.A. (all. 09 lotto 001)

Belluno, 19/11/2021

Il perito estimatore
arch. Roberto De Biasi



PUBBLICAZIONE IN DATA 20/11/2021 AL N. 279 DELLA SEZIONE 279 DELLA C.C.I.A.A. DI BELLUNO

ALLEGATI

ALLEGATO 01 Lotto 001_ Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

ALLEGATO 02 Lotto 001_ Documentazione fotografica

ALLEGATO 03 Lotto 001_ Estratti planimetrici

ALLEGATO 04 Lotto 001_ Visure catastali

ALLEGATO 05 Lotto 001_ Autorizzazioni edilizie

ALLEGATO 06 Lotto 001_ Rilievo dello stato di fatto da sopralluogo

ALLEGATO 07 Lotto 001_ Quotazioni immobiliari _OMI

ALLEGATO 08 Lotto 001 _ Elenco trascrizioni e iscrizioni

ALLEGATO 09 Lotto 001 _ Certificati C.C.I.A.A

ALLEGATO 10 Lotto 001_ Attestazione prestazione energetica

Impianto elettrico

L'impianto per quanto è stato possibile verificare è sottotraccia. Per quanto visivamente percepibile, le condizioni dell'impianto sono mediocri.

Serramenti

Gli infissi esterni dell'edificio sono in legno in alcuni ambienti sono vetro singolo in altri più recenti con vetrocamera. Anche gli infissi risentono del mancanza di manutenzione e alcuni risultano compromessi.

Le porte interne sono in legno. Il portoncino d'ingresso è a due ante in legno con specchiatura e semplice serratura. Le condizioni delle porte interne sono generalmente sufficienti.

Attestato di Prestazione Energetica

E' stato redatto per l'immobile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile viene indicato in classe energetica G. (all. 10 lotto 002)

Stato reale dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che lo stato reale dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quello riportato nella planimetria catastale, rispetto alla quale non sono state riscontrate difformità.

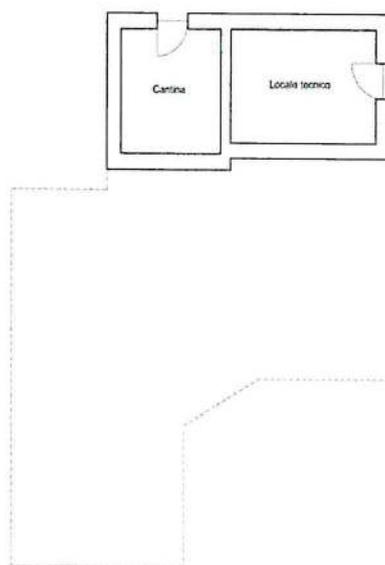
Esternamente l'edificio è oramai quasi interamente occultato dalla vegetazione spontanea, tranne che una parte corrispondente alla facciata nord/ovest.

Lo stato di abbandono ha compromesso pesantemente lo stato delle murature perimetrali e della copertura che presenta da una osservazione a distanza delle zone fortemente degradate che risente di infiltrazioni di acqua meteorica a livello del solaio del piano sottotetto e delle pareti più esposte verso nord.

Ne consegue che l'edificio, seppure staticamente ancora solido, presenta un degrado progressivo e costante che negli anni si accentuerà.

(all. 06 lotto 002)

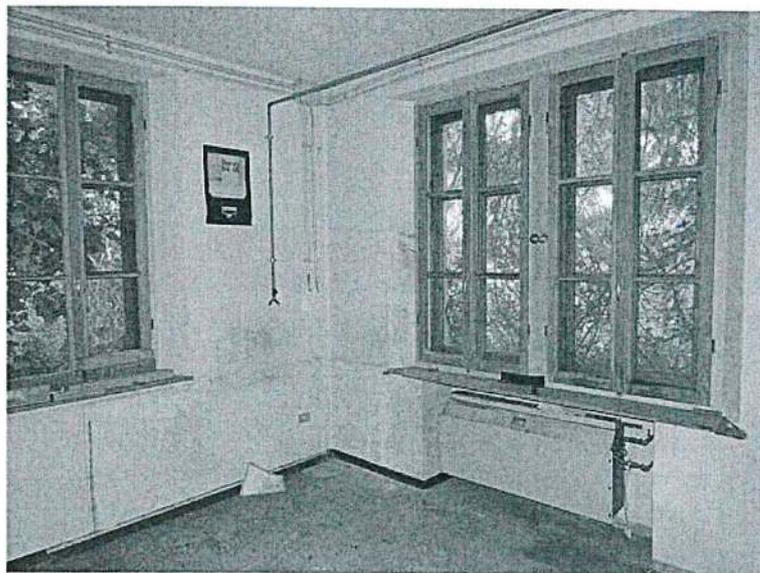
Piano seminterrato (restituzione desunta da planimetria catastale)



C.T.U. incaricato Architetto Roberto De Biasi



vista atrio di ingresso e vano scala per accedere al piano primo



vista ambiente interno

Tipologia	Coefficiente
Locali ad uso ufficio / laboratorio	1.00
Corte esclusiva	0.10

La superficie commerciale del lotto viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
S1 -T- P1°	Uffici/laboratorio	Superficie reale lorda	223,00	1,00	223,00
	Corte esclusiva	Superficie		0,10	35,20
Superficie commerciale unità immobiliare					258,20mq

La superficie commerciale viene arrotondata in **258,00 mq.**

QUESITO n. 4:

PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA

Fabbricato a destinazione uffici/laboratorio che si sviluppa su tre livelli in loc. Le Vare a Castellavazzo in Comune di Longarone.

Descrizione immobile: immobile con corte esclusiva che si compone di tre piani, un seminterrato con locali di servizio, un piano terra e primo con degli ambienti destinati originariamente a uffici e laboratorio ubicato nella zona produttiva-industriale dell'ex cementificio di Castellavazzo nel Comune di Longarone.

La zona è ubicata a monte rispetto alla Strada statale di Alemagna n.51 e accessibile da questa appena oltrepassato l'abitato di Castellavazzo. Dista circa 10 km, dall'uscita dell'autostrada A27.

L'immobile è libero e viene venduto per l'intero.

QUESITO n. 5:

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alla società esecutata:

1. Il Sr. **ING. DI BELLA PIETÀ ROBERTO & C.**, C.F. 00707250200, acquistava per la quota di 1/1 della piena proprietà, il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo al Fg.12 part.40 sub.29, con atto di compravendita del notaio **Amedeo Facio Alberto** di Udine (UD) rep. n. 165372 del 10.04.2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 02.05.2000 al nn. **59** ARG e **10** RP, del **GRUPPO ALPESADRIA BANK S.p.A.** con sede in Udine C.F. 01452110300
2. la **UNICO ALPESADRIA BANK S.p.A.** con sede in **UDINE** C.F. **01452110306**, aveva acquistato la piena proprietà del bene censito al NCEU del Comune di Longarone al sezione di Castellavazzo al Fg.12 part.40 sub.29, per la quota indivisa di 1/1, con atto di compravendita del notaio **Orlando Ruggiero** di Fiume di

Firmato in data 02/05/2006 alle ore 10:00 dal Notaio Amedeo Facio Alberto di Udine (UD) rep. n. 165372 del 10/04/2000 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 02/05/2000 al nn. 59 ARG e 10 RP del GRUPPO ALPESADRIA BANK S.p.A. con sede in Udine C.F. 01452110300

di Belluno

- **Iscrizione** ipoteca giudiziale presso l'Agenzia del Territorio di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 13.12.2005 ai nn. 1000 R.G. e 1000 R.P. per la somma di € 44.000,00

A FAVORE: - [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto presso Avv.to Maurizio Paniz in Belluno

CONTRO: - [REDACTED]

[REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA: Decreto Ingiuntivo del 12/12/2005 ai nn. 1000 R.G. e 1000 R.P. emesso dal Tribunale di Firenze

- **Iscrizione** ipoteca giudiziale presso l'Agenzia del Territorio di Belluno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 20.12.2005 ai nn. 1000 R.G. e 3211 R.P. per la somma di € 60.000,00

A FAVORE: - **RAI S.p.A.** - con sede in Biella (BI), C.F. 01709430027

CONTRO: - [REDACTED]

[REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA: Decreto Ingiuntivo del 11/11/2005 ai nn. 1000 R.G. e 1000 R.P. emesso dal Tribunale di Belluno

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Belluno in data 07.03.2006 ai nn. 1000 R.G. e 1000 R.P.

[REDACTED]
DERIVANTE DA: - Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Belluno Repertorio n. 4 del 01.02.2006

- trascrizione pignoramento immobiliare in data 17.07.2020 ai nn. 600 R.G. e 500 R.P.

A FAVORE: - **FINO 1 SICURITISATION Srl**, con sede in Milano (MI) C.F. 01709430027

CONTRO: - [REDACTED]

DERIVANTE DA: - Atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Belluno Repertorio n. 290 del 09.06.2020

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: nessuna sostanziale da regolarizzare in quanto non si sono rinvenuti dagli archivi comunali documenti attestanti l'immobile in questione.

B.4 - difformità catastali: nessuna sostanziale da regolarizzare

Firma: C.T.U. incaricato Architetto Roberto De Biasi

QUESITO n. 9:

VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Nessun riscontro

QUESITO n. 11:

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

1. spese fisse di gestione

Non presenti

2. spese straordinarie deliberate

Non presenti

3. spese scadute relative ultimi 2 anni

Non presenti

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessuno

QUESITO n. 12:

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che il complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione nell'ambito della medesima collocazione geografico – morfologica del mercato omogeneo di riferimento e tra quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino altezioni effetto di sollecitazioni soggettive.

Elementi di riferimento vengono acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che appaiono da tempo in continua espansione e che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo – opportunatamente "filtrate" – conduce spesso a formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.

Contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato anche dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto quasi sempre in linea con i prezzi verificati presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento.

L'indagine svolta, non ha prodotto tra gli operatori immobiliari valori di riferimento per immobili con caratteristiche dell'esecuzione in oggetto. L'area in cui insiste l'immobile risulta priva di indici indicatori. Ciò che emerge è sostanzialmente che negli ultimi anni il mercato immobiliare della zona di Castellavazzo / Longarone non ha fornito nella tipologia in oggetto elementi di riscontro da prendere a riferimento per una valutazione attendibile dell'immobile, segno di una forte restrizione della richiesta del mercato.

Si è ritenuto auspicabile riferirsi al prezzo unitario di mercato stimato sulla base della media del valore indicato dalla Agenzia del Territorio attraverso l'OMI considerando, le caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

Il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito ad immobili ad uso terziario nella zona di Castellavazzo per il primo semestre 2020, fornisce l'indicazione di prezzi variabili da 700 a 820 €/mq. (all. 07 lotto 002)

La stima considera principalmente:

- l'epoca di costruzione del fabbricato, con ogni probabilità viste le caratteristiche costruttive e i materiali intorno alla metà del '900 con successivi interventi di adeguamento all'ultima destinazione d'uso;
- la condizione in cui si trova attualmente l'edificio e lo stato di manutenzione;
- lo stato degli impianti tecnologici, a cui si è aggiunto lo stato di abbandono in cui versa l'edificio.

Dagli elementi sopra esposti si ritiene di deprezzare del 80% il valore di 700 €/mq assumendo un prezzo di 140 €/mq.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in sede di sopralluogo dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
mq. 258,00	140,00 €/mq	€ 36.120,00	nessuna	nessuna	€ 36.120,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 30% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

