

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Aurelia SPV s.r.l.**

contro: **XXX**

N° Gen. Rep. **48/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001,  
002, 003, 004**

**Esperto alla stima:** agr. Gianni Serragiotto  
**Codice fiscale:** SRRGNN54R24A757V  
**Studio in:** Viale Fantuzzi 8/C - 32100  
Belluno  
**Telefono:** 0437940330  
**Email:** studioserragiotto@tin.it  
**Pec:** serragiottojianni@pec.epap.it



Beni in **San Vito Di Cadore (BL)**  
Località/Frazione via  
Roma

## Lotto: 001

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** sub 9 e 24

**1/1 XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** sub 9 e 24

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 32, particella 212, subalterno 9

**Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Dati catastali:** foglio 32, particella 212, subalterno 24

**Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Una parte del portico ovest è occupata da un vano tecnico. La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi.	aggiornamento planimetria catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> pratica DOCFA: € 500,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

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

**Corpo:** sub 9 e 24

I dati corrispondono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** sub 9 e 24



**Stato:** mediocre

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7

## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** sub 9 e 24

**Conformità urbanistica:** SI  
**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Partizione superficie portico con realizzazione vano tecnico per contatori	CILA in sanatoria e compatibilità paesaggistica <u>Oneri regolarizzazione:</u> pratica in sanatoria e ambientale: € 2.500,00

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** sub 9 e 24

**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14

## 7. Oneri

**Corpo:** sub 9 e 24

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

Il fabbricato non ha un amministratore nominato dalle proprietà. Le spese condominiali si riferiscono alla luce e alla pulizia delle parti comuni.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

## 8. APE

**Corpo:** sub 9 e 24

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: C

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** sub 9 e 24



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

## 10. Vendibilità scarsa.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: sub 9 e 24.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma**

Note: Il lotto comprende un miniappartamento e un'area urbana allo stesso livello di piano.

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di XXX - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX con sede in San Vito di Cadore, foglio 32, particella 212, subalterno 9, indirizzo via Roma, piano S1, comune San Vito di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,0 vani, superficie 61-57 mq, rendita € 511,29

Derivante da: Variazione del 14/06/2005 pratica n. BL0052985 in atti dal 14/06/2005 (n. 15463.1/2005)

Confini: Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX con sede in San Vito di Cadore, foglio 32, particella 212, subalterno 24, indirizzo via Roma, piano S1, comune San Vito di Cadore, categoria F/1, superficie 9 mq

Derivante da: Atto del 07/10/2005 pratica n. BL0089046 in atti dal 07/10/2005 (n. 7052.1/2005) - unità afferenti edificate su aree di corte



Confini: Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Una parte del portico ovest è occupata da un vano tecnico. La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale Descrizione delle opere da sanare: partizione portico

pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non si può dichiarare la conformità catastale perché una parte del portico a ovest di proprietà esclusiva del subalterno 9 è stata porzionata per ricavare un vano tecnico che contiene i contatori delle unità.



Prospetto sud con entrata unità immobiliare





sub 9



9

sub





sub

9



fughi in corrispondenza del solaio

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale del Comune di San Vito di Cadore, lungo la viabilità principale (S.S. 51 di Alemagna), a una quota di circa 990 m s.l.m. Dista circa 1 km dalla sede comunale, raggiungibile anche a piedi grazie al percorso ciclopedonale che si sviluppa lungo il fondovalle.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi pubblici, a circa 100 m dall'edificio.



**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (900 m), Poste Italiane (950 m), Sede Comunale (1 km), Istituto di credito (1,1 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali e agricole **Importanti**

**centri limitrofi:** Cortina d'Ampezzo, Pieve di Cadore.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti Ampezzane.

**Attrazioni storiche:** borghi storici della Val Boite.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata trasporto pubblico urbano ed extraurbano 10 m, Stazione ferroviaria Calalzo di Cadore 22,5 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **sub 9 e 24**

Subalterno 9: Unità immobiliare al piano primo sotto strada di una palazzina in cui sono presenti 11 appartamenti, un'autorimessa, un'area urbana e le zone comuni. L'appartamento è costituito da ingresso (2,00 mq), zona giorno (18,85 mq), disimpegno di accesso alla zona notte (2,00 mq), camera (13,70 mq) con bagno (4,70 mq). Sui prospetti sud e ovest sono presenti due portici della superficie rispettivamente pari a 8,00 mq e 2,15 mq. L'altezza utile dei locali è pari a 2,50 m.

L'unità è solo parzialmente ultimata. Sono presenti solo in parte le finiture e gli impianti.

Subalterno 24: area urbana al piano primo sotto strada, della superficie di 9 mq. L'area - di forma trapezoidale - si sviluppa lungo il prospetto sud del fabbricato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXX- Piena proprietà** Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1800-1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80 B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare presenta evidenti segni di infiltrazioni di acqua e di umidità che hanno creato le condizioni per la crescita, in corrispondenza delle travi portanti del solaio interpiano, di funghi.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE Caratteristiche

#### strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Fondazioni	tipologia: <b>murature in pietra e sottofondazioni</b> ; materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Note: La porzione in ampliamento presenta fondazioni in c.a.
Solai	tipologia: <b>legno con cappa corroborante</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Note: alcuni solai sono dotati di isolamento con pannelli di stiferite



Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: parte in ampliamento recente con struttura in c.a. e laterizio, coibentata
---------------------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera zincate</b> coibentazione: <b>lana di roccia e guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2022
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità del 24/08/2022

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con radiatori in acciaio
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2021
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto a gas metano e impianto di riscaldamento del 02/05/2021



**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2020-10-09
Scadenza	2025-10-12
Note	da rinnovare entro il 12/10/2025 (pratica VV.FF. 35104)

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi di civile abitazione





sub 9



sub 9



sub 9



sub 9 - infiltrazioni d'acqua

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** XXX proprietario/i ante ventennio al 13/10/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data 23/01/2002, ai nn. 74/356; trascritto a , in data 12/07/2002, ai nn. 8592/6879.

**Titolare/Proprietario:** XXX proprietario/i ante ventennio al 13/10/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data 09/05/2002, ai nn. 2/358; trascritto a , in data 05/09/2002, ai nn. 10914/8793.

**Titolare/Proprietario:** XXX . In forza di atto di divisione - a rogito di Orlando Ruggiero, in data 13/10/2005, ai nn. 70283/6066; trascritto a Belluno, in data 03/11/2005, ai nn. 14556/10322.

**Titolare/Proprietario:** Immobiliare XXX dal 04/08/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Zamberlan Andrea, in data 04/08/2010, ai nn. 2187/1694; trascritto a Belluno, in data 19/08/2010, ai nn. 10096/7516.

Note: Si segnala che, come riportato nella relazione notarile, in data 16/10/2020 è stato stipulato l'atto di mutamento di destinazione o ragione sociale rep. 133901/36231 da parte del notaio Acconcia Oleg



Nicola di Treviso. L'atto è stato trascritto il 20/10/2020 ai nn. 10319/8117. La ragione sociale della società Immobiliare xxx è mutata in xxx.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13-81

Intestazione: xxx.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/04/2011 al n. di prot. 2733/10

Rilascio in data 07/09/2011 al n. di prot. 2733/10

NOTE: si segnala la variante prot. 7644 del 11/12/2013 per la realizzazione di una recinzione, per la quale è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica AP-2014 003 del 21/03/2014 prot. 1714 (che fa anche riferimento alla p.ed. 39-74). I lavori interessano i mappali 211, 212 e 549. Collegati alla pratica vi è il Nulla Osta dell'ANAS per l'apertura di un varco di accesso sulla S.S. 51 di Alemagna sulla quale si affaccia l'edificio e il parere di conformità antincendio positivo dei VV.FF. per l'autorimessa interrata, datato 04/08/2011.

Numero pratica: 2013034

Intestazione: XXX.

Tipo pratica: Permesso di Costruire in variante

Per lavori: riposizionamento comigloli e abbassamento copertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/03/2013 al n. di prot. 1790

Rilascio in data 09/09/2013 al n. di prot. 5583/10

NOTE: Permesso di Costruire n°924/13 in variante al P.d.C. n°878 del 07/09/2011. A seguire, la SCIA in variante prot. 6534 del 22/10/2013 per modifiche interne e realizzazione recinzione.

Numero pratica: 2020119 e 2020120

Intestazione: Condominio Roma Tipo

pratica: C.I.L.A.

Per lavori: recinzione, parapetto, casetta in legno e barbecue

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/07/2020 al n. di prot. 0108101

NOTE: CILA e Autorizzazione Paesaggistica N. AP20-052 del 05/10/2020. Proprietà interessata: Fg. 32 mappale 210-212 e 563.

Numero pratica: 2020126 e successive varianti.

Intestazione: Condominio Roma

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: adeguamento sismico ed efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/08/2020 al n. di prot. 0114062

Abitabilità/agibilità in data 26/08/2022 al n. di prot. 255512

NOTE: L'intervento riguarda le proprietà censite al Fg. 32 mappale 212 e 612. Con pratica SUAP prot. 0004477 del 12/01/2021 viene presentata dalla ditta XXX una variante alla SCIA che include anche il



rinnovo della conformità antincendio. L'agibilità parziale riguarda, tra gli altri, i sub 9, 39 e 40 oggetto della procedura.

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Partizione superficie portico con realizzazione vano tecnico per contatori

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e compatibilità paesaggistica

Descrizione delle opere da sanare: opere esterne di compartimentazione volume tecnico pratica in sanatoria e ambientale: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
Zona omogenea:	A - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Centri storici - Per quanto riguarda i vincoli, il fabbricato ricade in parte in area soggetta a Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, corsi d'acqua (art. 5a N.T.A.). Al fabbricato è assegnato il Grado di Protezione 4/6/a, che prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia di grado 2, cioè il "completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note:	Il fabbricato e l'area di pertinenza ricadono in area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge per la presenza del torrente Boite)
-------	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di Aurelia SPV s.r.l. contro XXX.; Derivante da: verbale di pignoramento del 31/07/2023 rep. 750 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 25/08/2023 ai nn. 10473/8643;

*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 annotata a favore di Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero contro XXX; Derivante da: mutuo fondiario del 06/08/2010 rep. 2196/1702 del notaio Zamberlan Andrea; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00 ; A rogito di Zamberlan Andrea in data 06/08/2010 ai nn. 2196/1702;



Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/08/2010 ai nn. 10098/1531 ; Note: a margine risultano numerose annotazioni relative agli immobili venduti, riportate nell'elenco sintetico allegato.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di XXX contro XXX; Derivante da: decreto ingiuntivo del 15/10/2015 rep. 763/2015 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 59.288,48; Importo capitale: € 51.973,63 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/11/2015 ai nn. 11598/1394 ; Note: Annotazione ad iscrizione nn. 13791/1495 del 15/12/2016 derivante da restrizione di beni. L'annotazione riguarda il solo subalterno 41, estraneo alla procedura.
  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di XXX contro XXX; Derivante da: sentenza di condanna del 09/06/2017 rep. 11038/2015 del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 113.971,31; Importo capitale: € 74.428,42 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/03/2018 ai nn. 3320/286
  
- Ipoteca legale attiva a favore di XXX contro , XXX; Derivante da: ruolo e avviso di accertamento del 11/04/2019 rep. 2246/11919 de XXX; Importo ipoteca: € 64.919,52; Importo capitale: € 32.459,76 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 12/04/2019 ai nn. 4396/481

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il fabbricato non ha un amministratore nominato dalle proprietà. Le spese condominiali si riferiscono alla luce e alla pulizia delle parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Non sono disponibili le tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità è accessibile solo tramite la porta sul prospetto sud che affaccia sul portico e la corte. I locali sono tutti allo stesso livello, ma non è possibile prevedere un posto auto di fronte all'ingresso dell'unità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato **Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub 9 e 24

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,90 – Grado di finitura e dotazione impianti 1,00 - Ubicazione 0,90 – Assenza di posti auto 0,90 – Qualificazione energetica 0,90. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: appartamento 0,80 - portico 0,30 - apertura 0,15 - area urbana 0,03 e i seguenti coefficienti di piano: piano primo sottostrada 0,70 - 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 9, piano 1S: locali abitabili	sup lorda di pavimento	57,00	0,56	31,92
Sub 9, piano 1S: Portico	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
Sub 9, piano 1S: Apertura	sup lorda di pavimento	2,00	0,15	0,30
Sub 9, piano 1S: contatori	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	0,00
Sub 24, piano 1S: area urbana	sup lorda di pavimento	9,00	0,03	0,27



		79,00		34,89
--	--	-------	--	-------

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** Destinazione  
d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2023

Zona: B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2900

Valore di mercato max (€/mq): 3900

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di San Vito di Cadore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.

**8.3 Vendibilità:**

scarsa

**8.4 Pubblicità:**



## 8.5 Valutazione corpi:

**sub 9 e 24. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.000,00.

PER I FABBRICATI

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 9, piano 1S: locali	31,92 abitabili	€ 3.600,00	€ 114.912,00
Sub 9, piano 1S: Portico	2,40	€ 3.600,00	€ 8.640,00
Sub 9, piano 1S: Aper-	0,30 tura	€ 3.600,00	€ 1.080,00
Sub 9, piano 1S: conta-	0,00 tori	€ 3.600,00	€ 0,00
		€ 3.600,00	€ 972,00
Sub 24, piano 1S: area	0,27 urbana		
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.604,00
arrotondamento aumento di € 396.00			€ 396,00
Valore corpo			€ 126.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub 9 e 24	Abitazione di tipo civile [A2]	34,89	€ 126.000,00	€ 126.000,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 123.000,00** trova:**8.9 Valore Mutuo:****Lotto: 002****1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: 38****1/1 XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21](#)**2. Dati Catastali****Corpo: 38****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati catastali:** foglio 32, particella 212, subalterno 38**Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Le planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi, sia come destinazione dei locali che per le compartimentazioni interne	aggiornamento planimetria catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> pratica DOCFA: € 1.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21](#)**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento****Corpo: 38**

I dati corrispondono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21](#)

#### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: 38 Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 22

#### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo: 38 Conformità urbanistica: SI Conformità edilizia: NO**

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>rispetto il progetto approvato non è stata realizzata la parete tra camera e soggiorno/cucina ed è stata costruita una stube con relativa canna fumaria in posizione centrale al piano. Questo comporta l'assenza dell'antibagno tra angolo cottura e bagno. È inoltre necessario compartimentare i volumi al piano terzo con altezza inferiore a 1,60 m.</p>	<p>pratica edilizia CILA e SCIA di agibilità e successive opere edilizie</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>pratiche edilizie, agibilità e opere: € 10.000,00</p> </div>

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

#### 6. Stato di possesso

**Corpo: 38**

**Occupato** da XXX, con contratto di locazione stipulato in data 28/12/2018 per l'importo di euro 5.625,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto è stipulato per la durata 4+4; alla seconda scadenza le parti possono concordare differenti ipotesi di rinnovo. Nel contratto risulterebbe che la società immobiliare XXX ha consegnato a XXX. un preventivo di spesa per le opere di completamento dell'unità per l'importo complessivo di 45.000,00 € oltre a IVA. Il canone di locazione suindicato sarebbe stato versato dalla società occupante in modo anticipato e per l'intero periodo della durata del contratto, a fronte dei lavori effettuati per il completamento dell'unità immobiliare oggetto del contratto. Non risultano ancora attuati, rispetto al preventivo di spesa, i seguenti interventi: sistemazione della situazione edilizio-urbanistica con sanatoria delle difformità, manutenzione del verde dell'area esterna - che comunque non è di pertinenza dell'unità immobiliare. L'importo di tali interventi è pari a 6.100,00 €. Nella scrittura privata viene riportato il diritto di prelazione - a favore della società Immobiliare XXX in caso di alienazione dell'immobile o di sua locazione a terzi alla scadenza naturale del contratto.

Registrato a San Donà di Piave (VE) il 07/01/2019 ai nn.29

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 27

#### 7. Oneri

**Corpo: 38**

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.



Il fabbricato non ha un amministratore nominato dalle proprietà. Le spese condominiali si riferiscono alla luce e alla pulizia delle parti comuni.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 29](#)

## 8. APE

### Corpo: 38

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: B

Le stratigrafie utilizzate per la redazione dell'APE sono state trasmesse dalla XXX, in quanto sulla relazione ai sensi della L.10/91 depositata in Comune non risultavano riportate tutte le stratigrafie necessarie.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.29](#)

## 9. Altre avvertenze

### Corpo: 38

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.29](#)

## 10. Vendibilità buona.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30](#)

## 11. Pubblicità

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30](#)

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30](#)

## 13. Valore mutuo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30](#)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: 38.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma**



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

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX con sede in San Vito di Cadore, foglio 32, particella 212, subalterno 38, indirizzo via Roma, piano 2-3, comune San Vito di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 110-105 mq, rendita € 766,94 Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. I sub 38, 39 e 40 derivano dalla soppressione degli immobili sub 11, 14, 15 e 22.

Confini: Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi, sia come destinazione dei locali che per le compartimentazioni interne

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa rappresentazione catastale dell'unità

pratica DOCCA: € 1.000,00 Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Nella planimetria catastale, il piano secondo è indicato con altezza 2,50 m, mentre in realtà è 2,55 m. Al piano secondo non c'è più la camera, ma un unico locale soggiorno-pranzo con angolo cottura. I locali al piano sottotetto possono essere utilizzati come camere perché l'altezza media utile è 2,20 m.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona centrale del Comune di San Vito di Cadore, lungo la viabilità principale (S.S. 51 di Alemagna), a una quota di circa 990 m s.l.m. Dista circa 1 km dalla sede comunale, raggiungibile anche a piedi grazie al percorso ciclopedonale che si sviluppa lungo il fondovalle.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi pubblici, a circa 100 m dall'edificio.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (900 m), Poste Italiane (950 m), Sede Comunale (1 km), Istituto di credito (1,1 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali e agricole **Importanti**

**centri limitrofi:** Cortina d'Ampezzo, Pieve di Cadore.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti Ampezzane.

**Attrazioni storiche:** borghi storici della Val Boite.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata trasporto pubblico urbano ed extraurbano 10 m, Stazione ferroviaria Calalzo di Cadore 22,5 km



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **38**

Unità immobiliare al piano secondo e terzo di una palazzina in cui sono presenti 11 appartamenti, un'autorimessa, un'area urbana e le zone comuni. Al piano secondo l'appartamento è costituito da soggiorno - cucina con angolo cottura (40 mq) e un bagno (4,15 mq). Sui prospetti nord e sud sono presenti due terrazze in legno della superficie utile rispettivamente pari a 4,50 mq e 4,40 mq. L'altezza utile dei locali è pari a 2,50 m. Al piano terzo, solo una parte della superficie dell'unità ha altezza utile maggiore di 1,50 m. Questa, che da Regolamento Edilizio Comunale può essere considerata pari a 2,20 m - e quindi abitabile - è suddivisa in due locali principali, a nord e sud rispetto alle scale centrali, con superficie utile pari a 12,40 mq e 10,30 mq, un bagno centrale (6,60 mq) e un disimpegno sul quale si affacciano tutti i locali (3,70 mq). Rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, l'altezza interna sul lato ovest è pari a 1,30 m, quella a est è pari a 2,80 m. Sul fronte sud è presente una terrazza con superficie utile di 4,15 mq.

Sono presenti irregolarità rispetto al progetto approvato - descritte nell'apposita sezione della perizia, per cui l'unità è priva di agibilità.

In ogni locale le pareti sono intonacate e tinteggiate, in bagno e nell'angolo cottura sono anche in parte piastrellate, i soffitti sono costituiti dall'orditura del solaio interpiano o di copertura; i pavimenti sono in legno, così come la struttura e la superficie calpestabile delle terrazze. Sia i serramenti che il lucernaio del bagno sono in legno con vetrocamera, installati nel corso del 2014.

Per le caratteristiche costruttive del fabbricato, si rimanda alla descrizione dell'unità del Lotto 1.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXX.- Piena proprietà** Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1800-1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020-2022

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80/c; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 e al p.2 e var. al p.3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità è in buone condizioni manutentive. Presenta buone finiture, con serramenti in legno con superficie vetrata in vetrocamera sostituiti nel 2014.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2022



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità del 24/08/2022

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano con radiatori in acciaio
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2021
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto a gas metano e impianto di riscaldamento del 02/05/2021

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2020-10-09
Scadenza	2025-10-12
Note	da rinnovare entro il 12/10/2025 (pratica VV.FF. 35104)

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi di civile abitazione

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: XXX proprietario/i ante ventennio al 13/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data 23/01/2002, ai nn. 74/356; trascritto a , in data 12/07/2002, ai nn. 8592/6879.

**Titolare/Proprietario: XXX proprietario/i ante ventennio al 13/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data 09/05/2002, ai nn. 2/358; trascritto a , in data 05/09/2002, ai nn. 10914/8793.

**Titolare/Proprietario:XXX** dal 13/10/2005 al 04/08/2010 . In forza di atto di divisione - a rogito di Orlando Ruggiero, in data 13/10/2005, ai nn. 70283/6066; trascritto a Belluno, in data 03/11/2005, ai nn. 14556/10322.

**Titolare/Proprietario: XXX.** dal 04/08/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Zamberlan Andrea, in data 04/08/2010, ai nn. 2187/1694; trascritto a Belluno, in data 19/08/2010, ai nn. 10096/7516.

Note: Si segnala che, come riportato nella relazione notarile, in data 16/10/2020 è stato stipulato l'atto di mutamento di destinazione o ragione sociale rep. 133901/36231 da parte del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso. L'atto è stato trascritto il 20/10/2020 ai nn. 10319/8117. La ragione sociale della società XXX è mutata in XXX.

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 13-81

Intestazione: XXX.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/04/2011 al n. di prot. 2733/10

Rilascio in data 07/09/2011 al n. di prot. 2733/10

NOTE: si segnala la variante prot. 7644 del 11/12/2013 per la realizzazione di una recinzione, per la quale è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica AP-2014 003 del 21/03/2014 prot. 1714 (che fa anche riferimento alla p.ed. 39-74). I lavori interessano i mappali 211, 212 e 549. Collegati alla pratica vi è il Nulla Osta dell'ANAS per l'apertura di un varco di accesso sulla S.S. 51 di Alemagna sulla quale si affaccia l'edificio e il parere di conformità antincendio positivo dei VV.FF. per l'autorimessa interrata, datato 04/08/2011.

Numero pratica: 2013034

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Permesso di Costruire in variante

Per lavori: riposizionamento comignolii e abbassamento copertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/03/2013 al n. di prot. 1790

Rilascio in data 09/09/2013 al n. di prot. 5583/10

NOTE: Permesso di Costruire n°924/13 in variante al P.d.C. n°878 del 07/09/2011. A seguire, la SCIA in variante prot. 6534 del 22/10/2013 per modifiche interne e realizzazione recinzione.

Numero pratica: 2020119 e 2020120

Intestazione: Condominio Roma Tipo

pratica: C.I.L.A.

Per lavori: recinzione, parapetto, casetta in legno e barbecue

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/07/2020 al n. di prot. 0108101

NOTE: CILA e Autorizzazione Paesaggistica N. AP20-052 del 05/10/2020. Proprietà interessata: Fg. 32 mappale 210-212 e 563.

Numero pratica: 2020126 e successive varianti.

Intestazione: Condominio Roma

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: adeguamento sismico ed efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/08/2020 al n. di prot. 0114062

Abitabilità/agibilità in data 26/08/2022 al n. di prot. 255512

NOTE: L'intervento riguarda le proprietà censite al Fg. 32 mappale 212 e 612. Con pratica SUAP prot. 0004477 del 12/01/2021 viene presentata dalla ditta xxx una variante alla SCIA che include anche il rinnovo della conformità antincendio. L'agibilità parziale riguarda, tra gli altri, i sub 9, 39 e 40 oggetto della procedura.

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto il progetto approvato non è stata realizzata la parete tra camera e soggiorno/cucina ed è stata costruita una stube con relativa canna fumaria in posizione centrale al piano. Questo comporta l'assenza dell'antibagno tra angolo cottura e bagno. È inoltre necessario compartimentare i volumi al piano terzo con altezza inferiore a 1,60 m. Regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA e SCIA di agibilità e successive opere edilizie

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione pareti non strutturali al piano secondo (antibagno) terzo (compartimentazioni)

pratiche edilizie, agibilità e opere: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
Zona omogenea:	A - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Centri storici - Per quanto riguarda i vincoli, il fabbricato ricade in parte in area soggetta a Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, corsi d'acqua (art. 5a N.T.A.). Al fabbricato è assegnato il Grado di Protezione 4/6/a, che prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia di grado 2,
	cioè il "completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato e l'area di pertinenza ricadono in area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge per la presenza del torrente Boite)

##### Note sulla conformità:



Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da XXX, con contratto di locazione stipulato in data 28/12/2018 per l'importo di euro 5.625,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto è stipulato per la durata 4+4; alla seconda scadenza le parti possono concordare differenti ipotesi di rinnovo. Nel contratto risulterebbe che la società immobiliare XXX s.a.s. ha consegnato alla società XXX un preventivo di spesa per le opere di completamento dell'unità per l'importo complessivo di 45.000,00 € oltre a IVA. Il canone di locazione suindicato sarebbe stato versato dalla società occupante in modo anticipato e per l'intero periodo della durata del contratto, a fronte dei lavori effettuati per il completamento dell'unità immobiliare oggetto del contratto. Non risultano ancora attuati, rispetto al preventivo di spesa, i seguenti interventi: sistemazione della situazione edilizio-urbanistica con sanatoria delle difformità, manutenzione del verde dell'area esterna - che comunque non è di pertinenza dell'unità immobiliare. L'importo di tali interventi è pari a 6.100,00 €. Nella scrittura privata viene riportato il diritto di prelazione - a favore della società Immobiliare xxx -in caso di alienazione dell'immobile o di sua locazione a terzi alla scadenza naturale del contratto..

Registrato a San Donà di Piave (VE) il 07/01/2019 ai nn.29

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**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:**

- Pignoramento a favore di Aurelia SPV s.r.l. contro xxx.; Derivante da: verbale di pignoramento del 31/07/2023 rep. 750 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 25/08/2023 ai nn. 10473/8643;

**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 annotata a favore di Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero contro xxx.; Derivante da: mutuo fondiario del 06/08/2010 rep. 2196/1702 del notaio Zamberlan Andrea; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00 ; A rogito di Zamberlan Andrea in data 06/08/2010 ai nn. 2196/1702; Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/08/2010 ai nn. 10098/1531 ; Note: a margine risultano numerose annotazioni, riportate nella relazione notarile.
  
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di xxx contro xxx; Derivante da: decreto ingiuntivo del 15/10/2015 rep. 763/2015 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 59.288,48; Importo capitale: € 51.973,63 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/11/2015 ai nn. 11598/1394 ; Note: Annotazione ad iscrizione nn. 13791/1495 del 15/12/2016 derivante da restrizione di beni. L'annotazione riguarda il solo subalterno 41, estraneo alla procedura.
  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di xxx contro xxx; Derivante da: sentenza di condanna del 09/06/2017 rep. 11038/2015 del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 113.971,31; Importo capitale: € 74.428,42 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/03/2018 ai nn. 3320/286
  
- Ipoteca legale attiva a favore di xxx contro xxx; Derivante da: ruolo e avviso di accertamento del 11/04/2019 rep. 2246/11919 di xxxx Importo ipoteca: € 64.919,52; Importo capitale: € 32.459,76 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/03/2018 ai nn. 3320/286

### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 6.3 Misure Penali

Nessuna.



**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il fabbricato non ha un amministratore nominato dalle proprietà. Le spese condominiali si riferiscono alla luce e alla pulizia delle parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Non sono disponibili le tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità è accessibile solo attraverso delle scale non dotate di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** B

**Note Indice di prestazione energetica:** Le stratigrafie utilizzate per la redazione dell'APE sono state trasmesse dalla ditta xxx, in quanto sulla relazione ai sensi della L.10/91 depositata in Comune non risultavano riportate tutte le stratigrafie necessarie.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato **Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 38****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,90 – Grado di finitura e dotazione impianti 1,00 - Ubicazione 0,90 – Assenza di posti auto 0,90 – Qualificazione energetica 0,90. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: locali abitabili 1,00 e 0,80 - terrazza 0,30 - locali praticabili al piano terzo 0,20 e i seguenti coefficienti di piano: piano secondo 0,94 - piano terzo 0,90.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano secondo - locali abitabili	sup lorda di pavimento	64,00	0,94	60,16
Piano secondo - terrazze	sup lorda di pavimento	10,00	0,28	2,82



Piano terzo - locali abitabili	sup lorda di pavimento	44,00	0,72	31,68
Piano terzo - locali praticabili	sup lorda di pavimento	20,00	0,18	3,60
Piano terzo - terrazza	sup lorda di pavimento	5,00	0,27	1,35
		<b>143,00</b>		<b>99,61</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2900

Valore di mercato max (€/mq): 3900

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di San Vito di Cadore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.



**8.3 Vendibilità:****buona****8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****38. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 359.000,00.

PER I FABBRICATI

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano secondo - locali abitabili	60,16	€ 3.600,00	€ 216.576,00
Piano secondo - terrazze	2,82	€ 3.600,00	€ 10.152,00
Piano terzo - locali abitabili	31,68	€ 3.600,00	€ 114.048,00
Piano terzo - locali praticabili	3,60	€ 3.600,00	€ 12.960,00
Piano terzo - terrazza	1,35	€ 3.600,00	€ 4.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 358.596,00
arrotondamento aumento di € 404.00			€ 404,00
Valore corpo			€ 359.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 359.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 359.000,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
38	Abitazione di tipo civile [A2]	99,61	€ 359.000,00	€ 359.000,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 348.000,00** trova:**8.9 Valore Mutuo:****Lotto: 003****1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: 39****1/1 xxx. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxx

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 34](#)**2. Dati Catastali****Corpo: 39****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati catastali:** foglio 32, particella 212, subalterno 39**Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.**Conformità catastale:** SI[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 34](#)**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento**

**Corpo:** 39

I dati corrispondono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 34](#)

#### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** 39 **Stato:** buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 35](#)

#### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** 39 **Conformità urbanistica:** SI **Conformità edilizia:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)

#### 6. Stato di possesso

**Corpo:** 39

**Libero**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 40](#)

#### 7. Oneri

**Corpo:** 39

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

Il fabbricato non ha un amministratore nominato dalle proprietà. Le spese condominiali si riferiscono alla luce e alla pulizia delle parti comuni.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 41](#)

#### 8. APE

**Corpo:** 39

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: D

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.41](#)

#### 9. Altre avvertenze

**Corpo:** 39

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.41](#)



## 10. Vendibilità buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: 39.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di xxx - Piena proprietà** Cod. Fiscale: xxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: xxx con sede in San Vito di Cadore, foglio 32, particella 212, subalterno 39, indirizzo via Roma, piano T, comune San Vito di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 71 mq, rendita € 596,51

Derivante da: Variazione n.007048 001/2015 del 31-07-2015 in atti dal 31-07-2015. I sub 38, 39 e 40 derivano dalla soppressione degli immobili sub 11, 14, 15 e 22.

Confini: Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona centrale del Comune di San Vito di Cadore, lungo la viabilità principale (S.S. 51 di Alemagna), a una quota di circa 990 m s.l.m. Dista circa 1 km dalla sede comunale, raggiungibile anche a piedi grazie al percorso ciclopedonale che si sviluppa lungo il fondovalle.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi pubblici, a circa 100 m dall'edificio.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (900 m), Poste Italiane (950 m), Sede Comunale (1 km), Istituto di credito (1,1 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali e agricole **Importanti centri limitrofi:** Cortina d'Ampezzo, Pieve di Cadore.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti Ampezzane.

**Attrazioni storiche:** borghi storici della Val Boite.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata trasporto pubblico urbano ed extraurbano 10 m, Stazione ferroviaria Calalzo di Cadore 22,5 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **39**

Appartamento al piano terra - lato sud - di una palazzina in cui sono presenti 11 appartamenti, un'autorimessa, un'area urbana e le zone comuni. Data la conformazione del terreno, l'unità risulta al piano primo in corrispondenza del prospetto sud.

L'unità è costituita da ingresso (2,10 mq), zona giorno (20,80 mq), ripostiglio (3,20 mq), disimpegno di accesso alla zona notte (2,00 mq), camera (11,40 mq), ripostiglio (6,40 mq) e bagno (4,00 mq). Lungo il prospetto sud è presente una terrazza con struttura in soletta di c.a. e parapetto in legno con superficie utile di 11,30 mq. L'altezza utile dei locali è pari a 2,35 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in legno (con l'eccezione del bagno, in piastrelle di ceramica), così come i serramenti con superficie in vetrocamera e gli oscuri. Per le caratteristiche costruttive del fabbricato, si rimanda alla descrizione dell'unità del Lotto 1.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di xxx- **Piena proprietà** Cod. Fiscale: xxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800-1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80 E; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2022
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità del 24/08/2022

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con radiatori in acciaio
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2021
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto a gas metano e impianto di riscaldamento del 02/05/2021

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2020-10-09
Scadenza	2025-10-12
Note	da rinnovare entro il 12/10/2025 (pratica VV.FF. 35104)



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi di civile abitazione

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** xxx proprietario/i ante ventennio al **13/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data 23/01/2002, ai nn. 74/356; trascritto a , in data 12/07/2002, ai nn. 8592/6879.

**Titolare/Proprietario:** xxx proprietario/i ante ventennio al **13/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data 09/05/2002, ai nn. 2/358; trascritto a , in data 05/09/2002, ai nn. 10914/8793.

**Titolare/Proprietario:** xxx dal 13/10/2005 al 04/08/2010 . In forza di atto di divisione - a rogito di Orlando Ruggiero, in data 13/10/2005, ai nn. 70283/6066; trascritto a Belluno, in data 03/11/2005, ai nn. 14556/10322.

**Titolare/Proprietario:** xxx dal 04/08/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Zamberlan Andrea, in data 04/08/2010, ai nn. 2187/1694; trascritto a Belluno, in data 19/08/2010, ai nn. 10096/7516.

Note: Si segnala che, come riportato nella relazione notarile, in data 16/10/2020 è stato stipulato l'atto di mutamento di destinazione o ragione sociale rep. 133901/36231 da parte del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso. L'atto è stato trascritto il 20/10/2020 ai nn. 10319/8117. La ragione sociale della società xxx è mutata in xxx



#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13-81

Intestazione: xxx.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/04/2011 al n. di prot. 2733/10

Rilascio in data 07/09/2011 al n. di prot. 2733/10

NOTE: si segnala la variante prot. 7644 del 11/12/2013 per la realizzazione di una recinzione, per la quale è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica AP-2014 003 del 21/03/2014 prot. 1714 (che fa anche riferimento alla p.ed. 39-74). I lavori interessano i mappali 211, 212 e 549. Collegati alla pratica vi è il Nulla Osta dell'ANAS per l'apertura di un varco di accesso sulla S.S. 51 di Alemagna sulla quale si affaccia l'edificio e il parere di conformità antincendio positivo dei VV.FF. per l'autorimessa interrata, datato 04/08/2011.

Numero pratica: 2013034

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Permesso di Costruire in variante

Per lavori: riposizionamento comignoli e abbassamento copertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/03/2013 al n. di prot. 1790

Rilascio in data 09/09/2013 al n. di prot. 5583/10

NOTE: Permesso di Costruire n°924/13 in variante al P.d.C. n°878 del 07/09/2011. A seguire, la SCIA in variante prot. 6534 del 22/10/2013 per modifiche interne e realizzazione recinzione.

Numero pratica: 2020119 e 2020120

Intestazione: Condominio Roma Tipo

pratica: C.I.L.A.

Per lavori: recinzione, parapetto, casetta in legno e barbecue

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/07/2020 al n. di prot. 0108101

NOTE: CILA e Autorizzazione Paesaggistica N. AP20-052 del 05/10/2020. Proprietà interessata: Fg. 32 mappale 210-212 e 563.

Numero pratica: 2020126 e successive varianti.

Intestazione: Condominio Roma

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: adeguamento sismico ed efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/08/2020 al n. di prot. 0114062

Abitabilità/agibilità in data 26/08/2022 al n. di prot. 255512

NOTE: L'intervento riguarda le proprietà censite al Fg. 32 mappale 212 e 612. Con pratica SUAP prot. 0004477 del 12/01/2021 viene presentata dalla ditta xxx una variante alla SCIA che include anche il rinnovo della conformità antincendio. L'agibilità parziale riguarda, tra gli altri, i sub 9, 39 e 40 oggetto della procedura.

##### 4.1 Conformità edilizia:



**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
Zona omogenea:	A - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Centri storici - Per quanto riguarda i vincoli, il fabbricato ricade in parte in area soggetta a Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, corsi d'acqua (art. 5a N.T.A.). Al fabbricato è assegnato il Grado di Protezione 4/6/a, che prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia di grado 2, cioè il "completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato e l'area di pertinenza ricadono in area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge per la presenza del tor-
	rente Boite)

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: L'unità viene data in locazione con contratti a breve termine.

## **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:*

- Pignoramento a favore di Aurelia SPV s.r.l. contro xxx; Derivante da: verbale di pignoramento del 31/07/2023 rep. 750 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 25/08/2023 ai nn. 10473/8643;

#### *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 annotata a favore di Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero contro xxxx; Derivante da: mutuo fondiario del 06/08/2010 rep. 2196/1702 del notaio Zamberlan Andrea; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00 ; A rogito di Zamberlan Andrea in data 06/08/2010 ai nn. 2196/1702; Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/08/2010 ai nn. 10098/1531 ; Note: a margine risultano numerose annotazioni, riportate nella relazione notarile.
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di xxx contro xxx; Derivante da: decreto ingiuntivo del 15/10/2015 rep. 763/2015 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 59.288,48; Importo capitale: € 51.973,63 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/11/2015 ai nn. 11598/1394 ; Note: Annotazione ad iscrizione nn. 13791/1495 del 15/12/2016 derivante da restrizione di beni. L'annotazione riguarda il solo subalterno 41, estraneo alla procedura.
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di xxx contro xxx; Derivante da: sentenza di condanna del 09/06/2017 rep. 11038/2015 del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 113.971,31; Importo capitale: € 74.428,42 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/03/2018 ai nn. 3320/286



- Ipoteca legale attiva a favore di xxx contro xxx.; Derivante da: ruolo e avviso di accertamento del 11/04/2019 rep. 2246/11919 dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione di RM; Importo ipoteca: € 64.919,52; Importo capitale: € 32.459,76 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/03/2018 ai nn. 3320/286

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il fabbricato non ha un amministratore nominato dalle proprietà. Le spese condominiali si riferiscono alla luce e alla pulizia delle parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Non sono disponibili le tabelle millesimali. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,90 – Grado di finitura e dotazione impianti 1,00 - Ubicazione 0,90 – Assenza di posti auto 0,90 – Qualificazione energetica 0,90. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: appartamento 1,00 - poggiolo 0,30 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 0,94.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra - locali abitabili	sup lorda di pavimento	65,00	0,94	61,10
Piano terra - poggiolo	sup lorda di pavimento	12,00	0,28	3,38
		<b>77,00</b>		<b>64,48</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2023

Zona: B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2900

Valore di mercato max (€/mq): 3900

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di San Vito di Cadore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.

## 8.3 Vendibilità:

**buona**

## 8.4 Pubblicità:

## 8.5 Valutazione corpi:

### 39. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 232.000,00.

PER I FABBRICATI

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.



È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra - locali ab-	61,10 itabili	€ 3.600,00	€ 219.960,00
Piano terra - poggiolo	3,38	€ 3.600,00	€ 12.168,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di € 128.00			€ 232.128,00 € -128,00
Valore corpo			€ 232.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 232.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 232.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
39	Abitazione di tipo civile [A2]	64,48	€ 232.000,00	€ 232.000,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 232.000,00** trova:

**8.9 Valore Mutuo:****Lotto: 004****1. Quota e tipologia del diritto**

Corpo: 40

1/1 xxx. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxx

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 47



## 2. Dati Catastali

**Corpo:** 40

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 32, particella 212, subalterno 40

**Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Conformità catastale:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 47](#)

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

**Corpo:** 40

I dati corrispondono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 47](#)

## 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** 40 **Stato:** buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 47](#)

## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** 40 **Conformità urbanistica:** SI **Conformità edilizia:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** 40

**Occupato** da xxx, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a San Donà di Piave (VE) il 27/10/2023 ai nn.3697 serie 3T

Tipologia contratto: annuale, scadenza 31/12/2024

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 52](#)

## 7. Oneri

**Corpo:** 40

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.



Il fabbricato non ha un amministratore nominato dalle proprietà. Le spese condominiali si riferiscono alla luce e alla pulizia delle parti comuni.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 53](#)

## 8. APE

**Corpo:** 40

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: D

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.53](#)

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** 40

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.53](#)

## 10. Vendibilità buona.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.55](#)

## 11. Pubblicità

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.55](#)

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.55](#)

## 13. Valore mutuo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.55](#)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** 40.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di xxx- Piena proprietà** Cod. Fiscale: xxxx

Eventuali comproprietari:



Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:xxx con sede in San Vito di Cadore, foglio 32, particella 212, subalterno 40, indirizzo via Roma, piano 1, comune San Vito di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 71 mq, rendita € 681,72

Derivante da: Variazione n.007048 001/2015 del 31-07-2015 in atti dal 31-07-2015. I sub 38, 39 e 40 derivano dalla soppressione degli immobili sub 11, 14, 15 e 22.

Confini: Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona centrale del Comune di San Vito di Cadore, lungo la viabilità principale (S.S. 51 di Alemagna), a una quota di circa 990 m s.l.m. Dista circa 1 km dalla sede comunale, raggiungibile anche a piedi grazie al percorso ciclopedonale che si sviluppa lungo il fondovalle.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi pubblici, a circa 100 m dall'edificio.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (900 m), Poste Italiane (950 m), Sede Comunale (1 km), Istituto di credito (1,1 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali e agricole **Importanti**

**centri limitrofi:** Cortina d'Ampezzo, Pieve di Cadore.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti Ampezzane.

**Attrazioni storiche:** borghi storici della Val Boite.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata trasporto pubblico urbano ed extraurbano 10 m, Stazione ferroviaria Calalzo di Cadore 22,5 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **40**

Appartamento al piano primo di una palazzina in cui sono presenti 11 appartamenti, un'autorimessa, un'area urbana e le zone comuni. L'unità è costituita da ingresso (2,30 mq), zona giorno (20,70 mq), ripostiglio (3,20 mq), disimpegno di accesso alla zona notte (2,20 mq), camera (11,20 mq), ripostiglio (7,00 mq) e bagno (4,30 mq). Lungo il prospetto sud è presente una terrazza con superficie utile di 11,30 mq. L'altezza utile dei locali è pari a 2,35 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate - in alcuni locali anche parzialmente rivestite in legno (nelle camere) o in piastrelle di ceramica (in bagno), i pavimenti sono in legno (anche in bagno), così come i serramenti con superficie in vetrocamera e gli oscuri. I soffitti sono rappresentati dalla parte inferiore dei solai, con orditura portante in legno.

Per le caratteristiche costruttive del fabbricato, si rimanda alla descrizione dell'unità del Lotto 1.



**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di xxx- **Piena proprietà** Cod. Fiscale :xxx

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1800-1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80 E; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'unità sono molto buone, sia per quanto riguarda le finiture che la manutenzione generale dell'appartamento.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2022
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità del 24/08/2022

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con radiatori in acciaio
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2021
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto a gas metano e impianto di riscaldamento del 02/05/2021

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2020-10-09
Scadenza	2025-10-12
Note	da rinnovare entro il 12/10/2025 (pratica VV.FF. 35104)

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi di civile abitazione

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: xxx proprietario/i ante ventennio al 13/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data 23/01/2002, ai nn. 74/356; trascritto a , in data 12/07/2002, ai nn. 8592/6879.

**Titolare/Proprietario: xxx proprietario/i ante ventennio al 13/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a , in data 09/05/2002, ai nn. 2/358; trascritto a , in data 05/09/2002, ai nn. 10914/8793.



**Titolare/Proprietario:** xxx dal 13/10/2005 al 04/08/2010 . In forza di atto di divisione - a rogito di Orlando Ruggiero, in data 13/10/2005, ai nn. 70283/6066; trascritto a Belluno, in data 03/11/2005, ai nn. 14556/10322.

**Titolare/Proprietario:** xxx dal 04/08/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Zamberlan Andrea, in data 04/08/2010, ai nn. 2187/1694; trascritto a Belluno, in data 19/08/2010, ai nn. 10096/7516.

Note: Si segnala che, come riportato nella relazione notarile, in data 16/10/2020 è stato stipulato l'atto di mutamento di destinazione o ragione sociale rep. 133901/36231 da parte del notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso. L'atto è stato trascritto il 20/10/2020 ai nn. 10319/8117. La ragione sociale della società Immobiliare xxx è mutata in xxx.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13-81

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/04/2011 al n. di prot. 2733/10

Rilascio in data 07/09/2011 al n. di prot. 2733/10

NOTE: si segnala la variante prot. 7644 del 11/12/2013 per la realizzazione di una recinzione, per la quale è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica AP-2014 003 del 21/03/2014 prot. 1714 (che fa anche riferimento alla p.ed. 39-74). I lavori interessano i mappali 211, 212 e 549. Collegati alla pratica vi è il Nulla Osta dell'ANAS per l'apertura di un varco di accesso sulla S.S. 51 di Alemagna sulla quale si affaccia l'edificio e il parere di conformità antincendio positivo dei VV.FF. per l'autorimessa interrata, datato 04/08/2011.

Numero pratica: 2013034

Intestazione: xxx

Tipo pratica: Permesso di Costruire in variante

Per lavori: riposizionamento comignoli e abbassamento copertura

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/03/2013 al n. di prot. 1790

Rilascio in data 09/09/2013 al n. di prot. 5583/10

NOTE: Permesso di Costruire n°924/13 in variante al P.d.C. n°878 del 07/09/2011. A seguire, la SCIA in variante prot. 6534 del 22/10/2013 per modifiche interne e realizzazione recinzione.

Numero pratica: 2020119 e 2020120



Intestazione: Condominio Roma Tipo

pratica: C.I.L.A.

Per lavori: recinzione, parapetto, casetta in legno e barbecue

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/07/2020 al n. di prot. 0108101

NOTE: CILA e Autorizzazione Paesaggistica N. AP20-052 del 05/10/2020. Proprietà interessata: Fg. 32 mappale 210-212 e 563.

Numero pratica: 2020126 e successive varianti.

Intestazione: Condominio Roma

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: adeguamento sismico ed efficientamento energetico

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/08/2020 al n. di prot. 0114062

Abitabilità/agibilità in data 26/08/2022 al n. di prot. 255512

NOTE: L'intervento riguarda le proprietà censite al Fg. 32 mappale 212 e 612. Con pratica SUAP prot. 0004477 del 12/01/2021 viene presentata dalla xxx una variante alla SCIA che include anche il rinnovo della conformità antincendio. L'agibilità parziale riguarda, tra gli altri, i sub 9, 39 e 40 oggetto della procedura.

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
Zona omogenea:	A - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Centri storici - Per quanto riguarda i vincoli, il fabbricato ricade in parte in area soggetta a Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, corsi d'acqua (art. 5a N.T.A.). Al fabbricato è assegnato il Grado di Protezione 4/6/a, che prevede la possibilità di ristrutturazione edilizia di grado 2, cioè il "completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato e l'area di pertinenza ricadono in area vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge per la presenza del torrente Boite)

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da xxx, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .  
 Registrato a San Donà di Piave (VE) il 27/10/2023 ai nn.3697 serie 3T Tipologia  
 contratto: annuale, scadenza 31/12/2024

**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:*

- Pignoramento a favore di Aurelia SPV s.r.l. contro xxx.; Derivante da: verbale di pignoramento del 31/07/2023 rep. 750 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 25/08/2023 ai nn. 10473/8643;

*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 annotata a favore di Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero contro xxx; Derivante da: mutuo fondiario del 06/08/2010 rep. 2196/1702 del notaio Zamberlan Andrea; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00 ; A rogito di Zamberlan Andrea in data 06/08/2010 ai nn. 2196/1702; Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/08/2010 ai nn. 10098/1531 ; Note: a margine risultano numerose annotazioni, riportate nella relazione notarile.
  
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di xxx contro xxx; Derivante da: decreto ingiuntivo del 15/10/2015 rep. 763/2015 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 59.288,48; Importo capitale: € 51.973,63 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/11/2015 ai nn. 11598/1394 ; Note: Annotazione ad iscrizione nn. 13791/1495 del 15/12/2016 derivante da restrizione di beni. L'annotazione riguarda il solo subalterno 41, estraneo alla procedura.
  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di xxx contro xxx. Derivante da: sentenza di condanna del 09/06/2017 rep. 11038/2015 del Tribunale di Venezia; Importo ipoteca: € 113.971,31; Importo capitale: € 74.428,42 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/03/2018 ai nn. 3320/286
  
- Ipoteca legale attiva a favore di xxx contro xxx; Derivante da: ruolo e avviso di accertamento del 11/04/2019 rep. 2246/11919 di xxx; importo ipoteca: € 64.919,52; Importo capitale: € 32.459,76 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/03/2018 ai nn. 3320/286

### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 6.3 Misure Penali

Nessuna.



**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il fabbricato non ha un amministratore nominato dalle proprietà. Le spese condominiali si riferiscono alla luce e alla pulizia delle parti comuni.

**Millesimi di proprietà:** Non sono disponibili le tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato **Avvertenze**

**ulteriori:** Non specificato

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 40****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,90 – Grado di finitura e dotazione impianti 1,00 - Ubicazione 0,90 – Assenza di posti auto 0,90 – Qualificazione energetica 0,90. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: appartamento 1,00 - poggiolo 0,30 e i seguenti coefficienti di piano: piano primo 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano 1 - locali abitabili	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Piano 1 - poggiolo	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
		<b>77,00</b>		<b>68,60</b>



**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** Destinazione  
d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2023

Zona: B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2900

Valore di mercato max (€/mq): 3900

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di San Vito di Cadore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.

**8.3 Vendibilità:**

**buona**

**8.4 Pubblicità:**

**8.5 Valutazione corpi:**



**40. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 247.000,00.

PER I FABBRICATI

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano 1 - locali abitabili	65,00	€ 3.600,00	€ 234.000,00
Piano 1 - poggiolo	3,60	€ 3.600,00	€ 12.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento aumento di € 40.00			€ 246.960,00 € 40,00
Valore corpo			€ 247.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 247.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 247.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
40	Abitazione di tipo civile [A2]	68,60	€ 247.000,00	€ 247.000,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si **€ 247.000,00** trova:**8.9 Valore Mutuo:****Allegati**

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG e del Piano di Assetto del Territorio, le piante delle unità immobiliari, le difformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, i contratti di affitto registrati, la visura camerale, le attestazioni di prestazione energetica, le check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:

19-02-2024

L'Esperto alla stima

**agr. Gianni Serragiotto**