
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

cont [REDACTED]

N° Gen. Rep. **62/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - fg 3 mappale 559 sub 5
Lotto 002 - fg 3 mappale 559 sub 6

Esperto alla stima: Tiziano De Biasi
Codice fiscale: DBSTZN75E29A757M
Studio in: via Mier 216 - 32100 Belluno
Email: infodebiasitiziano@gmail.com
Pec: tiziano.debiasi@pec.eppi.it



Beni in **Fonzaso (BL)**
Località/Frazione
Via Primiero

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di mandato conferitomi dal Giudice Esecutore dott. Montalto Federico il sottoscritto CTU successivamente al giuramento eseguito, ha proceduto agli opportuni accertamenti presso gli enti preposti al fine di espletare l'incarico con riferimento ai quesiti che di seguito sono esplicitati e descritti nella suddetta udienza. Il giorno 20.05.2022 è stato eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa in presenza oltre al sottoscritto CTU anche del custode nominato (ASTE 33) ed all'esecutato.

I beni pignorati sono identificati in n. 2 immobili oltre a terreni ed area urbana, sono stati suddivisi in tre lotti che sono descritti di seguito.

Controlli preliminari: Completezza della documentazione

Esame della documentazione allegata alla procedura di pignoramento:

- a - completezza della documentazione => SI
- b - corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e registro immobiliare => SI
- c - il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva
- d - continuità delle trascrizioni nel ventennio => SI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale risulta essere corretta la documentazione.



Beni suddivisi in n. 3 Lotti 001 e 002 e 003Premessa

La presente relazione ove si identifica un “complesso immobiliare” formato da due manufatti e da terreni, è stata suddivisa in n. 3 lotti come dimostrato graficamente per una maggiore comprensione:

Lotto 001 – Opificio sito al fg 3 mappale 559 sub 5;

Lotto 002 – Magazzino al fg 3 mappale 559 sub 6;

Lotto 003 – Terreni ed area urbana al fg 3 mappali 552-553-570.



Lotto: 001 - fg 3 mappale 559 sub 5

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Sub 5 – Opificio - 1/1

Piena proprietà

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: Sub 5 – Opificio - **Categoria:** Opifici [D1] - **Dati catastali:** foglio 3, particella 559, subalterno 5

Conformità catastale: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

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

Corpo: Sub 5 - Opificio

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Sub 5 – Opificio - **Stato:** sufficiente

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Sub 5 - Opificio

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

6. Stato di possesso

Corpo: Sub 5 – Opificio - **Libero**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 11](#)

7. Oneri

Corpo: Sub 5 – Opificio - **Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 12](#)

8. APE

Corpo: Sub 5 – Opificio - **Certificato energetico presente:** NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12](#)



9. Altre avvertenze

Corpo: Sub 5 - Opificio

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12

10. Vendibilità

sufficiente.

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

11. Pubblicità

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

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

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

13. Valore mutuo

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 5 - Opifici [D1] sito in Fonzaso (BL) CAP: 32030, Via Primiero

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

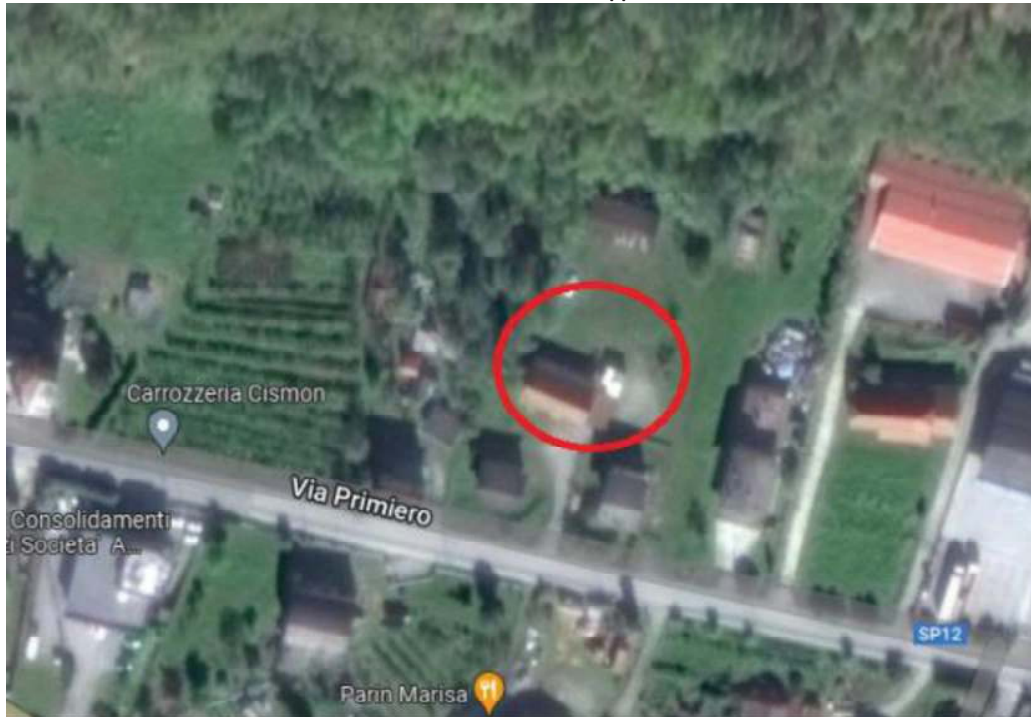
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 559, subalterno 5, indirizzo Via Primiero, n. 60, comune Fonzaso, categoria D/1, rendita € 361,52

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Presenza sullo stato dei luoghi di container a destinazione uffici (non accatastato), poggiato su piattaforma in cls.





Individuazione area

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni in esecuzione sono situati in zona fronte strada nel Comune di Fonzaso (BL), posto su una zona a cui si accede dalla strada principale Strada Statale n. 50 Monte Grappa.

Il "complesso di immobili" realizzato negli anni cinquanta/settanta è formato da due edifici opificio e deposito con propria corte esclusiva e da terreni posti sul fronte posteriore a cui si accede da area urbana.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Sub 5 - Opificio**

Il bene in oggetto a destinazione opificio, realizzato negli anni 50, in modo tradizionale ossia muratura portante e copertura in legno, con capriate in legno e manto di copertura in tegole; presenza di impianto elettrico. La pavimentazione è realizzata in cemento liscio.

Esso è disposto in un unico piano terra. L'ingresso principale avviene da un portico aperto con struttura portante in legno e copertura in lamiera.

Dal portico, sul lato est, percorrendo una scala in c.a. si accede ad una zona tettoia (formata da prolungamento della copertura esistente) e presso il "container" ad uso ufficio. Esso è pavimentato con materiale simil-ligneo ed è completato dall'impianto elettrico e predisposizione per impianto di riscaldamento (assente al momento del sopralluogo).



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.290,00** (comprensivo di corte esclusiva)

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950

ha un'altezza utile interna variabile fra m 5.30 e m 7.20

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile è definibile sufficientemente mantenuto.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	circa 10 anni fa
Impianto a norma	SI
Note	impianto a norma rispetto all'epoca di realizzazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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





Vista esterna



Vista interna



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari precedenti:

: fino al 02/05/2002

Proprietari attuali:

3

4. PRATICHE EDILIZIE:

- Denuncia Inizio Attività depositata il 25/08/2000 Realizzazione di nuovo accesso carraio
- Permesso di costruire n. 23/05 del 08/08/2005 Ristrutturazione immobili identificati catastalmente al fg 3 mappale 559 sub 5 e 6
- Permesso di costruire n. 21/08 del 18/06/2008 Ristrutturazione immobili identificati catastalmente al fg 3 mappale 559 sub 5 e 6

Si precisa che i Permessi di Costruire sono stati rilasciati ma i lavori non sono stati eseguiti

4.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]: Immobile parzialmente conforme urbanisticamente in quanto il piccolo vano sull'angolo interno (sud/ovest) graficamente segnato sui grafici depositati presso il comune e sulle planimetrie catastali, ma in realtà non risulta esserci.

Oltre alla presenza, nello stato dei luoghi, di un "contaiener" ad uso ufficio posto su piattaforma in cls (di cui non vi sono evidenze né burocratiche e né catastali).

4.2 Conformità urbanistica:**Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D.1A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Data presentazione: 18/09/1997 - Data: 07/04/2022 - n. T365652 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M

MOD. 500 (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **FONZASO** via **PRIMIERO** CIV.

Pianta
PIANO TERRA
H. = VARIE

TETTOIA

H. = 3.50
H. = 5.80
LABORATORIO - EX SESERIA
H. = 3.50

PORTICO

SVILUPPO DELLA CORTE
SCALA 1: 500

CORTE PROPRIA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Ultima modificata al ☒ **Denuncia di variazione**

Computata dal **P.I.E. BRENTI TITO**
(Firma, cognome e nome)

Reservato all'ufficio

Data presentazione: 18/09/1997 - Data: 07/04/2022 - n. T365652 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M
Totale sheet: 31 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa: A4(210x297) - Foglio: 559 - Subfoglio: 5

PELLINO A4(210x297) 367

Firma

Stampa del fabbricato - Situazione al 07/04/2022 - Comune di FONZASO (D666) - c. Foglio 559 - Subfoglio 5 - VIA PRIMIERO n. 60 Piano T

Sub 5 - Opificio - Planimetria con "container" ad uso ufficio non accatastato e con vano non presente nei luoghi di causa (tratto tratteggiato)



5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Lotto 001 – Opificio sito in Fonzaso (BL), Via Primiero

Libero ma di proprietà di: [REDACTED] } - Piena proprietà

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziaria iscritta il 02/02/2017 di repertorio 1244/133

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
Trascritto a Belluno (BL) del 02/09/2021 di repertorio 530/2021

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Opifici [D1] di cui al punto Sub 5 - Opificio****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie "capannone"	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
porticato	sup lorda di pavimento	48,00	0,50	24,00
container "ufficio"	sup lorda di pavimento	30,00	0,50	15,00
corte	sup lorda di pavimento	1.077,00	0,08	86,16
		1.290,00		260,16

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale Sottocategoria: Capannone

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 62 / 2021

comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; -
superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o
commerciale) pari al 8%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Fonzaso.

8.3 Vendibilità: sufficiente**8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****Sub 5 - Opificio. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie "capannone"	135,00	€ 300,00	€ 40.500,00
superficie porticato	24,00	€ 300,00	€ 7.200,00
container "ufficio"	15,00	€ 300,00	€ 4.500,00
corte	86,16	€ 300,00	€ 25.848,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 78.048,00

accatastamento non eseguito (ufficio) detrazione di € 1.000,00 € -1.000,00

Valore corpo € 77.048,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 77.048,00

Valore complessivo diritto e quota € 77.048,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sub 5 - Opificio	Opifici [D1]	260,16	€ 77.048,00	€ 77.048,00

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 trova: € 77.048,00

8.9 Valore Mutuo:

Lotto: 002 - fg 3 mappale 559 sub 6

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Sub 6 - Deposito - 1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 15

2. Dati Catastali

Corpo: Sub 6 - Deposito - **Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2] - **Dati catastali:** foglio 3, particella 559, subalterno 6 - **Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 15

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

Corpo: Sub 6 - Magazzino/Deposito

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 15

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Sub 6 - Magazzino/Deposito - **Stato:** sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 16

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Sub 6 - Magazzino/Deposito

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

6. Stato di possesso

Corpo: Sub 6 - Magazzino/Deposito - **Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 20

7. Oneri

Corpo: Sub 6 - Magazzino/Deposito - **Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 21

8. APE

Corpo: Sub 6 - Magazzino/Deposito - Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.21



9. Altre avvertenze

Corpo: Sub 6 - Magazzino/Deposito

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.21

10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 6 - Magazzino/Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fonzaso (BL) CAP: 32030, Via Primiero

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

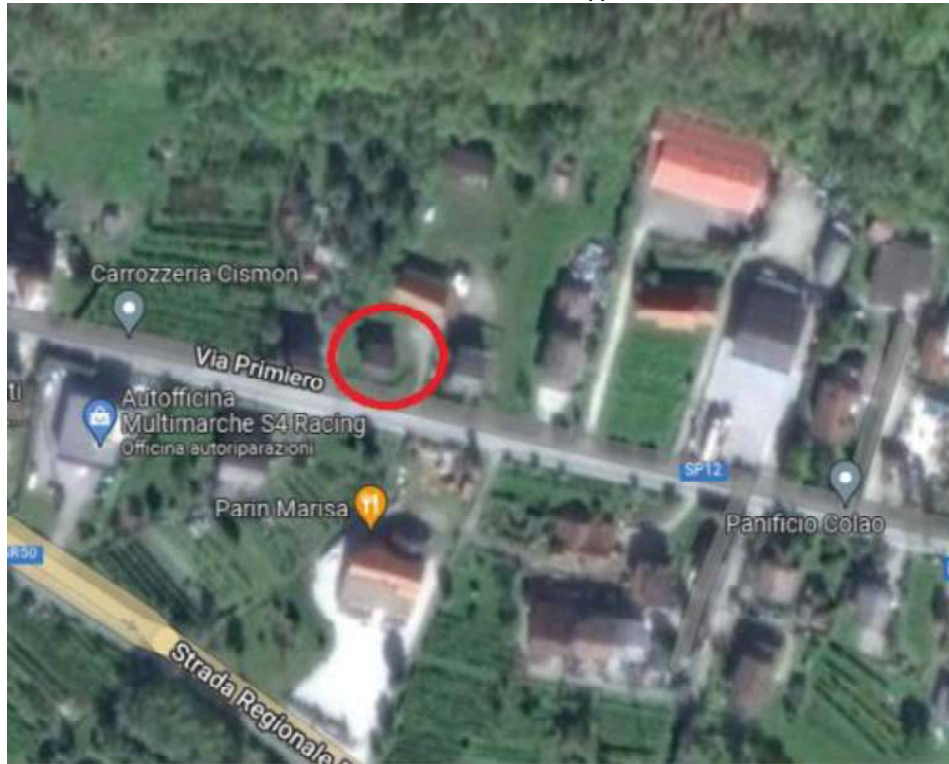
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 3, particella 559, subalterno 6, indirizzo Via Primiero, n. 60, comune Fonzaso, categoria C/2, classe 2, consistenza 71, superficie 151, rendita € 47,67

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





Individuazione area

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni in esecuzione sono situati in zona fronte strada nel Comune di Fonzaso (BL), posto su una zona a cui si accede dalla strada principale Strada Statale n. 50 Monte Grappa.

Il "complesso di immobili" realizzato negli anni cinquanta/settanta è formato da due edifici opificio e deposito con propria corte esclusiva e da terreni posti sul fronte posteriore a cui si accede da area urbana.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Sub 6 - Magazzino/Deposito**

Il bene in oggetto a destinazione deposito, realizzato negli anni 70, in modo tradizionale ossia muratura portante e copertura in legno, con capriate in legno e manto di copertura in tegole. La pavimentazione è realizzata in cemento liscio. Esso è disposto in un unico piano terra.

L'ingresso principale avviene dal fronte est, pavimentazione in cemento liscio, serramenti in ferro a singolo vetro. Presenza di impianto elettrico, ma senza impianto di riscaldamento, copertura in legno, coibentato con manto di copertura in tegole di cemento. Nel lato ovest presenza di manufatto staccato dal corpo principale, di ridotte dimensioni realizzato successivamente al 2008 e non presente in mappa.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **800,00** (comprensivo di corte esclusiva)

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 6.20

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile è definibile sufficientemente mantenuto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Impianto a norma dell'epoca di realizzo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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





Vista esterna



Vista interna

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari precedenti:

[redacted] fino al 02/05/2002

Proprietari attuali:

[redacted]

4. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 889 del 06/05/1977 Costruzione di Capannone ad uso deposito legna (sub 6). Non risulta essere depositata agibilità/abitabilità.
- Denuncia Inizio Attività depositata il 25/08/2000 Realizzazione di nuovo accesso carraio
- Permesso di costruire n. 23/05 del 08/08/2005 Ristrutturazione immobili identificati catastalmente al fg 3 mappale 559 sub 5 e 6 (non eseguito)
- Permesso di costruire n. 21/08 del 18/06/2008 Ristrutturazione immobili identificati catastalmente al fg 3 mappale 559 sub 5 e 6 (non eseguito)

Si precisa che i Permessi di Costruire sono stati rilasciati ma i lavori non sono stati eseguiti



4.1 Conformità edilizia:

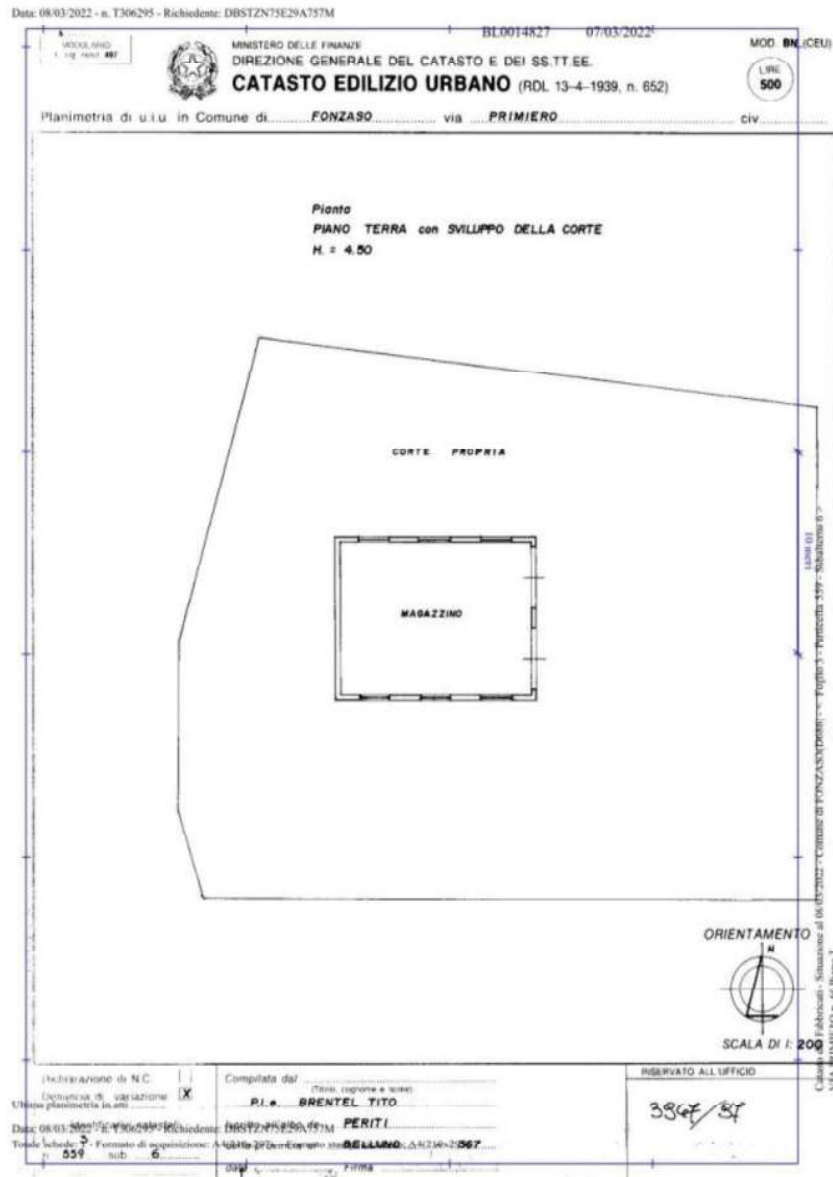
Magazzini /Locali di deposito : risulta conforme urbanisticamente

4.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D.1A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:





Sub 6 - Magazzino/Deposito - Planimetria rappresenta lo stato dei luoghi

5. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Lotto 002 – Deposito****siti in Fonzaso (BL), Via Primiero****Libero ma di proprietà di:** **8 - Piena proprietà****6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.



6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziaria iscritta il 02/02/2017 di repertorio 1244/133

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] c.f.: [REDACTED]
Trascritto a Belluno (BL) del 02/09/2021 di repertorio 530/2021

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Sub 6 - Magazzino/Deposito**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie "capannone"	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
corte	sup lorda di pavimento	720,00	0,08	57,60
		800,00		137,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Fonzaso.

8.3 Vendibilità:**8.4 Pubblicità:**

8.5 Valutazione corpi:**Sub 6 - Magazzino/Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie "capannone"	80,00	€ 300,00	€ 24.000,00
corte	57,60	€ 300,00	€ 17.280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.280,00
Valore corpo	€ 41.280,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.280,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sub 6 - Magazzino/Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	137,60	€ 34.400,00	€ 41.280,00

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 trova: € 41.280,00

8.9 Valore Mutuo:

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

cont [REDACTED]

N° Gen. Rep. **62/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - fg 3 mappale 559 sub 5
Lotto 002 - fg 3 mappale 559 sub 6

- **INTEGRAZIONE** -

Esperto alla stima: Tiziano De Biasi
Codice fiscale: DBSTZN75E29A757M
Studio in: via Mier 216 - 32100 Belluno
Email: infodebiasitiziano@gmail.com
Pec: tiziano.debiasi@pec.eppi.it



Beni in **Fonzaso (BL)**
Località/Frazione
Via Primiero

A seguito di richiesta di integrazioni del professionista delegato alla vendita (avv. Luca Del Moro) datato il 27 aprile 2023, il sottoscritto CTU, invia le risposte/chiarimenti.

- quanto al lotto 1 => la presenza sui luoghi di causa di container (ad uso ufficio), poggiato su piattaforma in c.a., può essere sanato previa verifica volumetrica dello stesso manufatto. Il manufatto ricade come da CDU (allegato alla perizia depositata) su zona D1A.

Come da ulteriore incontro con i tecnici comunali eseguito in data 25.05.2023, si conviene che il manufatto per essere sanabile dovrà essere autorizzato anche dal punto di vista "estetico (esempio il rivestimento esterno in materiale adeguato che sarà indicato dall'ente comunale)" e dovrà rispettare la volumetria edificabile in base all'art. 27 delle norme di attuazione. Se tale manufatto era stato eseguito/posto in opera per esigenze di cantiere (quindi a carattere temporale) lo stesso dovrà essere rimosso dalla sua posizione originale.

Risultava esserci anche un impianto elettrico di cui non è stato rinvenuto alcun dichiarazione di conformità dello stesso impianto.

La base in c.a. su cui è poggiato il container, non presentava (al giorno del sopralluogo) fessurazioni o cedimenti apprezzabili (anch'esso non autorizzato) è sanabile previa la verifica dal punto di vista statico (ossia previa parere del genio civile).

Internamente al laboratorio-ex segheria, il piccolo vano sull'angolo già autorizzato può essere realizzato (in quanto già in possesso dell'autorizzazione).

-

- quanto ai lotti n.1 e n. 2 => gli edifici identificati al lotto 1 e 3 (deposito/magazzino) essendo edifici artigianali, in base alla "classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93" e smi (decreto interministeriale del 26 giugno 2015), non necessitano di attestato di prestazione energetica.

Per quanto riguarda i costi relativi alla regolarizzazione dei beni, come da premesse sopra esposte, si stimano in € 2.000,00 (oltre oneri di legge).

Belluno, 05 giugno 2023

L'Esperto alla stima
Tiziano De Biasi

