Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Società per la Gestione di Attività s.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **66/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

Beni in **Sedico (BL)**
Località/Frazione **Peron**
Via Peron 51/D

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Appartamento - Laboratorio artigianale

[redacted]

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

2. Dati Catastali

Corpo: Appartamento - Laboratorio artigianale
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 25, particella 453, subalterno 15
Confini: Il mappale 453 confina a Nord con la viabilità pubblica, a Est con il terreno mapp. 845, a Sud con i terreni mapp. 856 e 800, a Ovest con i terreni mapp.279, 278 e 394, tutti del Foglio 25.

Dati catastali: foglio 25, particella 453, subalterno 16
Confini: Il mappale 453 confina a Nord con la viabilità pubblica, a Est con il terreno mapp. 845, a Sud con i terreni mapp. 856 e 800, a Ovest con i terreni mapp.279, 278 e 394, tutti del Foglio 25.

Dati catastali: foglio 25, particella 453, subalterno 4
Confini: Il mappale 453 confina a Nord con la viabilità pubblica, a Est con il terreno mapp. 845, a Sud con i terreni mapp. 856 e 800, a Ovest con i terreni mapp.279, 278 e 394, tutti del Foglio 25.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sub 4: l'autorimessa è destinata a laboratorio artigianale Sub 16: la muratura di divisione tra il sub 4 e 16 è stata demolita, così come la tramezza divisoria tra i due locali abitabili, con il risultato che c'è un unico ampio locale a destinazione artigianale Sub 15: al piano primo sono state demolite le tramezze che dividevano la cucina dalla sala pranzo e dalla camera adiacente e sono state chiuse due porte, creando un open space per la zona giorno. Al piano secondo la soffitta è stata suddivisa e tramezzata creando alcuni locali al grezzo. Le altezze interne del piano secondo non consentono di ricavare locali abitabili, ma solo depositi.	aggiornamento planimetrie catastali *Oneri regolarizzazione:* nuovo accatastamento delle unità: € 2.500,00

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

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: Appartamento - Laboratorio artigianale
I dati catastali corrispondono.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Appartamento - Laboratorio artigianale
Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Appartamento - Laboratorio artigianale
Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sub 4: l'autorimessa è destinata a laboratorio artigianale Sub 16: la muratura di divisione tra il sub 4 e 16 è stata demolita, così come la tramezza divisoria tra i due locali abitabili, con il risultato che c'è un unico ampio locale a destinazione artigianale Sub 15: al piano primo sono state demolite le tramezze che dividevano la cucina dalla sala pranzo e dalla camera adiacente, creando un open space per la zona giorno. Al piano secondo la soffitta è stata suddivisa e tramezzata creando alcuni locali al grezzo. Le altezze interne del piano secondo non consentono di ricavare locali abitabili, ma solo depositi.	pratica edilizia in sanatoria *Oneri regolarizzazione:* pratica edilizia in sanatoria e agibilità: € 8.000,00

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

6. Stato di possesso

Corpo: Appartamento - Laboratorio artigianale
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 13

7. Oneri

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

Corpo: Appartamento - Laboratorio artigianale
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 14

8. APE

Corpo: Appartamento - Laboratorio artigianale
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

9. Altre avvertenze

Corpo: Appartamento - Laboratorio artigianale

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

10. Vendibilità

sufficiente.

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: Appartamento - Laboratorio artigianale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Peron, Via Peron 51/D
Note: Al lotto, oltre all'abitazione principale sub 15, vengono assegnati anche un bilocale e un'autorimessa

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 25, particella 453, subalterno 15, indirizzo Via Peron, piano 1-2, comune Sedico, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90
Derivante da: frazionamento del 22/04/1993 in atti dal 10/06/1996 (n.BL388.1/1993)
Confini: Il mappale 453 confina a Nord con la viabilità pubblica, a Est con il terreno mapp. 845, a Sud con i terreni mapp. 856 e 800, a Ovest con i terreni mapp.279, 278 e 394, tutti del Foglio 25.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 25, particella 453, subalterno 16, indirizzo Via Peron, piano S1, comune Sedico, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 180,76
Derivante da: frazionamento del 22/04/1993 in atti dal 10/06/1996 (n.BL389.1/1993)
Confini: Il mappale 453 confina a Nord con la viabilità pubblica, a Est con il terreno mapp. 845, a Sud con i terreni mapp. 856 e 800, a Ovest con i terreni mapp.279, 278 e 394, tutti del Foglio 25.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 25, particella 453, subalterno 4, indirizzo Via Peron, piano S1, comune Sedico, categoria C/6, classe 1, consistenza 57 mq, superficie 57 mq, rendita € 61,82
Derivante da: variazione del 21/08/2013 in atti dal 21/08/2013 (prot. n.BL0100131)
Confini: Il mappale 453 confina a Nord con la viabilità pubblica, a Est con il terreno mapp. 845, a Sud con i terreni mapp. 856 e 800, a Ovest con i terreni mapp.279, 278 e 394, tutti del Foglio 25.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondono.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sub 4: l'autorimessa è destinata a laboratorio artigianale Sub 16: la muratura di divisione tra il sub 4 e 16 è stata demolita, così come la tramezza divisoria tra i due locali abitabili, con il risultato che c'è un unico ampio locale a destinazione artigianale Sub 15: al piano primo sono state demolite le tramezze che dividevano la cucina dalla sala pranzo e dalla camera adiacente e sono state chiuse due porte, creando un open space per la zona giorno. Al piano secondo la soffitta è stata suddivisa e tramezzata creando alcuni locali al grezzo. Le altezze interne del piano secondo non consentono di ricavare locali abitabili, ma solo depositi.
Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetrie catastali
Descrizione delle opere da sanare: opere interne
nuovo accatastamento delle unità: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona produttiva periferica del Comune di Sedico, prospiciente la frazione Peron, ubicata lungo la Strada Regionale 203 Agordina ad una quota di circa 385 m s.l.m. Il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima ha destinazione mista residenziale - produttiva ed è circondato da un'ampia corte e da zone agricole. L'accessibilità al mappale è diretta dalla viabilità pubblica, che rappresenta il confine lungo il lato Nord.
Caratteristiche zona: nucleo frazionale normale
Area urbanistica: artigianale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole
Importanti centri limitrofi: Sedico.
Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.
Attrazioni storiche: Certosa di Vedana.
Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico extraurbano 300 m, Stazione ferroviaria Sedico 9,6 km, Stazione ferroviaria Belluno 10,4 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento - Laboratorio artigianale**

Le unità si trovano in un fabbricato a destinazione mista artigianale - commerciale - residenziale affacciato sulla viabilità pubblica regionale. Il lotto, pianeggiante, ha un'estensione di 7.560 mq. La superficie scoperta ha un'estensione di circa 6.420 mq ed è suddivisa in 3 corti (sub 19, 20 e 24) a servizio delle unità immobiliari e 6 aree urbane (sub 26, 27, 28, 29, 30 e 32).
I lavori di costruzione del primo corpo del fabbricato (laboratorio artigianale e due appartamenti) sono iniziati nel 1970 e terminati nel 1976. Successivamente (1993), il fabbricato è stato ampliato con la costruzione del corpo a Nord-Ovest dove si trovano le unità oggetto di stima.
Come riportato nella perizia asseverata allegata alla pratica di condono n°365bis/'94, il fabbricato ha una superficie complessiva di 1.428 mq e una volumetria complessiva di 7.977 mc.

Sub 15: Appartamento che si sviluppa ai piani primo e secondo. Al piano primo sono presenti un open space per la zona giorno, due camere (sup. utile 18 mq e 9 mq), un ripostiglio (sup. utile 5 mq), un bagno (sup. utile 6,30 mq). I locali si affacciano su un corridoio centrale (sup. utile 10 mq). Sui prospetti Nord e Ovest sono presenti tre terrazze (8,50 mq, 7 mq e 5 mq).
L'accesso al piano primo avviene dal vano scale sub 31 (comune ai sub 7, 12, 15 e 16) che affaccia sulla corte comune sub 19 (corte comune ai sub 4, 12, 15 e 16 della superficie di 120 mq). L'accesso alla soffitta avviene da una scala interna in legno che non è riportata nelle planimetrie catastali.
Per quanto riguarda le finiture, al piano primo le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in perline di legno nella zona giorno; nei bagni e nell'angolo cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica. Nella zona giorno i soffitti sono in legno decorato; il pavimento è in piastrelle di cotto (zona giorno) o di ceramica (bagno) e in legno (zona notte). L'illuminazione e aerazione naturali sono garantite da finestre in legno con vetrocamera. L'unità è dotata degli impianti elettrico e idro-termo-sanitario. Le terrazze hanno struttura in cemento armato, piano di calpestio in piastrelle. Al piano secondo le pareti interne e il pavimento sono al grezzo. L'illuminazione ed illuminazione naturali sono garantite da un lucernaio, una finestra e una porta finestra in legno con vetrocamera. La terrazza ha struttura in c.a. e piano di calpestio al grezzo.

Sub 16: unità immobiliare originariamente residenziale utilizzata come laboratorio artigianale previa demolizione non autorizzata delle partizioni interne e di quelle a confine con l'autorimessa sub 4. Il piccolo servizio igienico (sup. utile circa 4 mq) con antibagno non è stato modificato. L'accesso all'unità

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

avviene dal vano scale interno comune sub 31 o attraverso il subalterno 4, un'autorimessa appartenente alla medesima ditta con accesso diretto dall'esterno. L'altezza utile dei locali è 3,00 m. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti dei locali sono in piastrelle. L'illuminazione ed aerazione naturali sono garantite da finestre in legno. L'unità è dotata degli impianti elettrico e idro-sanitario.

Sub 4: Autorimessa al piano primo sottostrada composta da un unico locale della superficie utile di circa 55 mq. L'accesso all'unità avviene direttamente dall'area urbana sub 30 per il tramite di un portone metallico sul prospetto Sud o attraverso il subalterno 16 appartenente alla medesima ditta. L'altezza utile del locale è 3,00 m. Le pareti interne sono al grezzo, il pavimento è in battuto di cemento. L'illuminazione ed aerazione naturali del locale sono garantite da due finestre in legno. L'unità è dotata dell'impianto elettrico e di un impianto di aspirazione dei residui delle lavorazioni del legno.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.264,00**
E' posto al piano: S1-1-2
L'edificio è stato costruito nel: 1976
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 51/D; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono buone per il piano primo dell'appartamento sub 15, sufficiente per le altre unità

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde**; materiale: **laterocemento**; condizioni: **buone**;
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce**; materiale: **c.a.**; condizioni: **buone**;
Solai	tipologia: **laterocemento**; condizioni: **buone**;
Strutture verticali	materiale: **c.a.**; condizioni: **buone**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta e ribalta** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

Manto di copertura	materiale: **tegole di cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **le pareti esterne sono parzialmente rivestite in perline di legno** condizioni: **sufficienti**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Stato impianto	normale

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Il Certificato di Prevenzione Incendi non è necessario per le unità immobiliari oggetto di stima, a destinazione residenziale.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

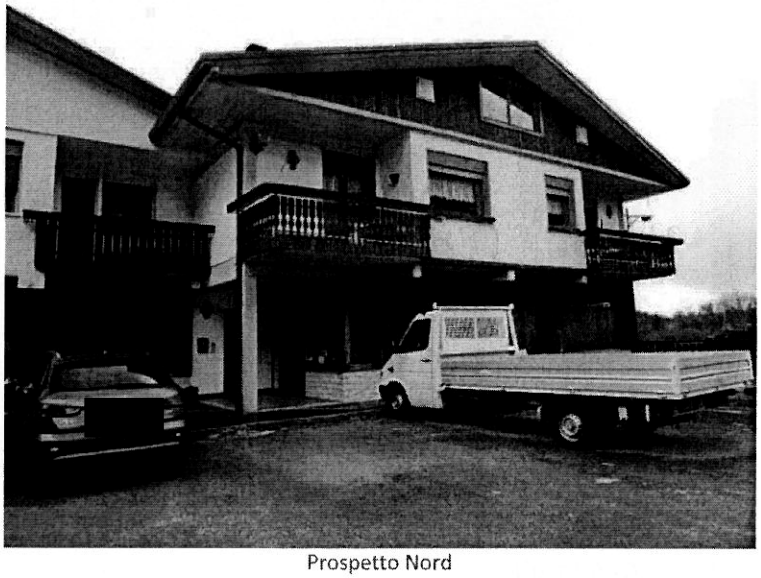
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note generali impianti: Il fabbricato con le singole unità immobiliari è allacciato alla fognatura comunale mista.

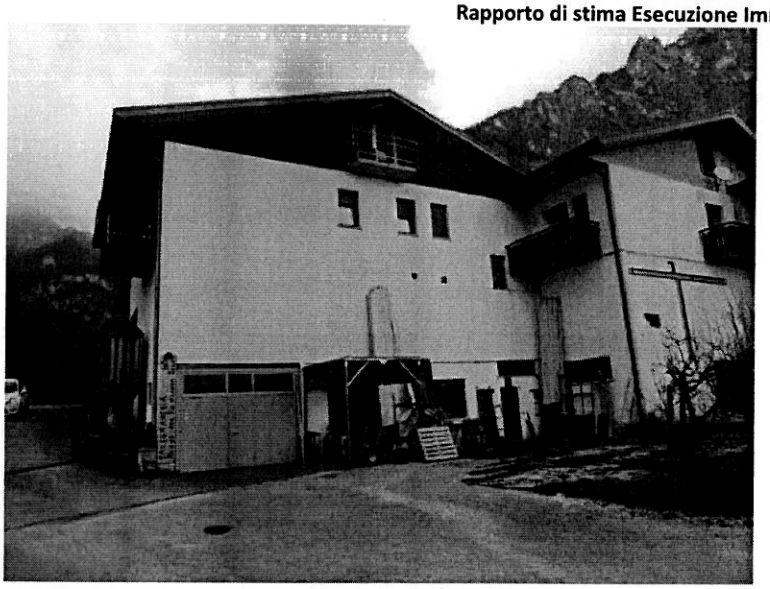
Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab



Prospetto Nord

Prospetto Ovest

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab



Prospetto Sud

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **05/04/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Osnato Pasquale, in data 25/07/1994, ai nn. 50024/11149; trascritto a Belluno, in data 28/07/1994, ai nn. 6874/5736.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **12/10/2006**. In forza di denuncia di successione; registrato a Belluno, in data [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Osnato Pasquale, in data 05/04/2000, ai nn. 87257; trascritto a Belluno, in data 19/04/2000, ai nn. 4419/3437.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/04/2002 al 12/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Osnato Pasquale, in data 04/04/2002, ai nn. 101864; trascritto a Belluno, in data 24/04/2002, ai nn. 4987/4029.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Palumbo Michele, in data 12/10/2006, ai nn. 19105/1890; trascritto a Belluno, in data 14/10/2006, ai nn. 14337/9744.

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 98
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione laboratorio di falegnameria con abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/05/1970 al n. di prot. 2670
Rilascio in data 19/06/1970 al n. di prot.
NOTE: La pratica riguarda la costruzione del solo corpo principale del fabbricato, cioè il capannone a uso artigianale.

Numero pratica: 162 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: ampliamento fabbricato artigianale
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 18/08/1976 al n. di prot.
NOTE: La pratica riguarda l'ampliamento del fabbricato, da realizzarsi a Nord-Ovest del corpo principale. A questa pratica è seguita quella di variante n°72 del 28/05/1977.

Numero pratica: 72
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante alla p.ed. 162/1976
Oggetto: ampliamento
Rilascio in data 28/05/1977 al n. di prot.
NOTE: Variante alla pratica di ampliamento del fabbricato.

Numero pratica: 365bis/'94
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: opere edilizie abusive - eseguite in difformità dai titoli abilitativi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 3523
Rilascio in data 04/06/1994 al n. di prot. 365bis
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: L. 22.977.057. Importo residuo: € 0,00

Numero pratica: 297/2003
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: opere di completamento in assenza di concessione edilizia
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 06/09/2002 al n. di prot. 16977
La pratica non è mai stata rilasciata.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: l'autorizzazione in sanatoria, che riguarda il sub 15, non è mai stata rilasciata a causa della mancanza di documentazione inerente i lavori strutturali (autorizzazione del Genio Civile)

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

4.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sub 4: l'autorimessa è destinata a laboratorio artigianale Sub 16: la muratura di divisione tra il sub 4 e 16 è stata demolita, così come la tramezza divisoria tra i due locali abitabili, con il risultato che c'è un unico ampio locale a destinazione artigianale Sub 15: al piano primo sono state demolite le tramezze che dividevano la cucina dalla sala pranzo e dalla camera adiacente, creando un open space per la zona giorno. Al piano secondo la soffitta è stata suddivisa e tramezzata creando alcuni locali al grezzo. Le altezze interne del piano secondo non consentono di ricavare locali abitabili, ma solo depositi.
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: opere interne
pratica edilizia in sanatoria e agibilità: € 8.000,00
Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata rilasciata l'autorizzazione in sanatoria relativa al subalterno 15 perché non è stata presentata una pratica edilizia per completare i lavori relativi all'appartamento; dal punto di vista strutturale non è stata completata la pratica al Genio Civile per il foro solaio tra piano primo e secondo e la scala di accesso al sottotetto. Per questa unità, pertanto, manca l'agibilità. L'agibilità manca anche per le altre unità oggetto di perizia, i subalterni 4 e 16 per le quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n°365bis/'94.

4.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 49 del 05/11/2018
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata produttiva e zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	artt. 29 e 32 Norme Tecniche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	9,00 m
Volume massimo ammesso:	17.000 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	9.000 mq
Altro:	tipologia edilizia: edifici isolati a blocco. Superfici a

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

	verde e parcheggi per almeno il 10% ciascuno dell'estensione del lotto, salvo le zone commerciali-direzionali.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La zona occidentale del corpo ad Ovest ricade in zona agricola. Il mappale rientra in parte in zona a vincolo ambientale e in parte in zona a media pericolosità idraulica e alta pericolosità geologica.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare della Provincia di Belluno S.p.A. (00823130257) contro [redacted] Derivante da: a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 320.000.000; Importo capitale: L. 160.000.000 ; A rogito di Pasquale Osnato in data 05/04/2000 ai nn. 87258; Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/04/2000 ai nn. 4414/616 ; Note: a carico dell'unità Fg. 25 mappale 453 subalterno 15 e dell'ente urbano mappale 453. Durata ipoteca 15 anni.

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.a.r.l. (00204010243) contro [redacted] Derivante da: a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 35.000,00 ; A rogito di Pasquale Osnato in data 15/05/2003 ai nn. 111086; Iscritto/trascritto a Belluno in data 07/06/2003 ai nn. 7599/1049 ; Note: a carico dell'unità Fg. 25 mappale 453 subalterno 15 e dell'ente urbano mappale 453. Durata ipoteca 15 anni.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.a.r.l. (00204010243) contro [redacted] Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 436.000,00; Importo capitale: € 218.000,00 ; A rogito di Palumbo Michele in data 06/05/2013 ai nn. 33919/11925; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/05/2013 ai nn. 5250/501 ; Note: a carico delle unità Fg. 25 mappale 453 subalterni 4, 15 e 16 e dell'ente urbano mappale 453. Durata ipoteca 30 anni.

- Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione (13756881002) contro [redacted] Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 59.020,06; Importo capitale: € 29.510,03 ; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 15/03/2019 ai nn. 694/1619; Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/03/2019 ai nn. 3277/320 ; Note: a carico della quota di proprietà pari a 1/2 delle unità Fg. 25 mappale 453 subalterni 4, 15 e 16.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Ambra SPV S.r.l. contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario Tribunale di Belluno del 02/08/2019 rep. 708 iscritto/trascritto a Belluno in data 24/09/2019 ai nn. 10643/8402; a carico di tutti i beni oggetto di procedura: Fg. 25 mappale 453 sub 4, 15 e 16 ed ente urbano mappale 453.

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:

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Il fabbricato non è costituito in condominio
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

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **Appartamento - Laboratorio artigianale**

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 0,78 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,90 - Ubicazione 0,85 – 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 - autorimessa 0,45 - terrazze 0,25 - soffitta 0,10 - corte scoperta (sub 26 e 28) variabile tra 0,01 e 0,015 e i seguenti coefficienti di piano: piano primo 1,00 - piano secondo 0,94 - piano seminterrato 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 15 - appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
Sub 15 - terrazze piano primo	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
Sub 15 - soffitta piano secondo	sup lorda di pavimento	143,00	0,09	13,44
Sub 15 - terrazza piano secondo	sup lorda di pavimento	2,00	0,28	0,56
Sub 16 - laboratorio piano sottostrada	sup lorda di pavimento	49,00	0,45	22,05
Sub 4 - autorimessa piano sottostrada	sup lorda di pavimento	65,00	0,45	29,25
Area urbana sub 26	sup lorda di pavimento	1.280,00	0,01	12,80
Area urbana sub 28	sup lorda di pavimento	580,00	0,02	8,70
		2.264,00		**216,81**

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

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: 2 - 2019

Zona: E1/Suburbana/nuclei frazionali

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1150

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;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Sedico;

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:

sufficiente

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Appartamento - Laboratorio artigianale. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.000,00.
Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

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.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Sub 15 - appartamento piano primo	125,00	€ 860,00	€ 107.500,00
Sub 15 - terrazze piano primo	5,00	€ 860,00	€ 4.300,00
Sub 15 - soffitta piano secondo	13,44	€ 860,00	€ 11.558,40
Sub 15 - terrazza piano secondo	0,56	€ 860,00	€ 481,60
Sub 16 - laboratorio piano sottostrada	22,05	€ 860,00	€ 18.963,00
Sub 4 - autorimessa piano sottostrada	29,25	€ 860,00	€ 25.155,00
Area urbana sub 26	12,80	€ 860,00	€ 11.008,00
Area urbana sub 28	8,70	€ 860,00	€ 7.482,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 186.448,00
arrotondamento detrazione di € 448.00	€ -448,00
Valore corpo	€ 186.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 186.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 186.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento - Laboratorio artigianale	Abitazione di tipo civile [A2]	216,81	€ 186.000,00	€ 186.000,00

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00
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:	**€ 175.500,00**

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 degli Interventi, 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, la certificazione di stato civile, l'attestazione di prestazione energetica, le check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
09-04-2021

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 98abab