
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **74/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2023 ore 13:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione in fra-
zione di Sossai

Esperto alla stima: Francesco De Mori
Codice fiscale: DMRFNC67L09A757K
Studio in: piazza Meschio 15 - 31029 Vittorio Veneto
Telefono: 043857729
Fax: 0422422114
Email: demori.francesco@tin.it
Pec: demori.francesco@pec.epap.it



Beni in Belluno (BL)
Località/Frazione **Sossai**
via Rivinal n. 53

Lotto: 001 - Abitazione in frazione di Sossai

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Abitazione con garage e corte

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

2. Dati Catastali

Corpo: A - Abitazione con garage e corte

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 76, particella 221, subalterno 18

Confini: Il sub. 18 piano terra, fabbricato e area scoperta, confina: a nord con la part. 215; a est con il sub. 37, con il sub. 5 (stessa proprietà), con il sub. 32 BCNC e con il sub. 12 area urbana; a sud con via Rivinal; a ovest con la part. 213. Il sub. 18 piano seminterrato, fabbricato e area scoperta, confina: a nord. con la part. 215; a est con il sub. 32 BCNC e il sub. 35; a sud con muri perimetrali contro terra e a ovest con la part. 213 e muri contro terra.

Dati catastali: foglio 76, particella 221, subalterno 5

Confini: L'autorimessa confina: a nord con il sub. 18 (stessa proprietà), a est con il sub. 37, a sud con il sub. 32 BCNC e a ovest con il sub. 18

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regularizzabili mediante
<p>Appartamento sub. 18 PT La parete divisoria non strutturale, che separa la cucina dal soggiorno non è completa come riportato nella planimetria catastale, ma sul lato est (lato ingresso) è stata demolita in parte per un tratto di 232 cm, creando un unico vano cucina/soggiorno. La porta, indicata in planimetria, di accesso alla cucina lato bagno/ingresso è chiusa e al vano cucina/soggiorno si accede dalla porta del soggiorno. Nella parte est del terrazzo è stato costruito un deposito con strutture e tamponamenti in legno e pannelli. Nella parte ovest del terrazzo è stata edificata una tettoia/pompeiana in legno. Si veda Allegato 9 - Planimetria stato di fatto</p>	<p>Cucina/Soggiorno: ripristino dello stato indicato nelle planimetrie catastali o presentazione di una sanatoria edilizia e un successivo DOCF di aggiornamento catastale. Tettoia e deposito edificati nel terrazzo: rimozione completa.</p>

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: A - Abitazione con garage e corte

SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Abitazione con garage e corte

Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 9

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Abitazione con garage e corte

Conformità edilizia: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Appartamento sub. 18 PT La parete divisoria non strutturale, che separa la cucina dal soggiorno non è completa come riportato nella planimetria catastale, ma sul lato est (lato ingresso) è stata demolita in parte per un tratto di 232 cm, creando un unico vano cucina/soggiorno. La porta, indicata in planimetria, di accesso alla cucina lato bagno/ingresso è chiusa e al vano cucina/soggiorno si accede dalla porta del soggiorno. Nella parte est del terrazzo è stato costruito un deposito con strutture e tamponamenti in legno e pannelli. Nella parte ovest del terrazzo è stata edificata una tettoia/pompeiana in legno.</p>	<p>Cucina/Soggiorno: ripristino dello stato indicato nelle planimetrie catastali, presentazione di una SCIA e un DOCFA di aggiornamento catastale.</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Ripristino opere non conformità parete cucina/soggiorno: € 4.000,00 Rimozione completa deposito edificato sul terrazzo: € 2.000,00</p>
<p>Appartamento sub. 18 PT La parete divisoria non strutturale, che separa la cucina dal soggiorno non è completa come riportato nella planimetria catastale, ma sul lato est (lato ingresso) è stata demolita in parte per un tratto di 232 cm, creando un unico vano cucina/soggiorno. La porta, indicata in planimetria, di accesso alla cucina lato bagno/ingresso è chiusa e al vano cucina/soggiorno si accede dalla porta del soggiorno. Nella parte est del terrazzo è stato costruito un deposito con strutture e tamponamenti in legno e pannelli. Nella parte ovest del terrazzo è stata edificata una tettoia/pompeiana in legno.</p>	<p>Cucina/Soggiorno: ripristino dello stato indicato nelle planimetrie catastali o presentazione di una sanatoria edilizia e un successivo DOCFA di aggiornamento catastale. Tettoia e deposito edificati nel terrazzo: rimozione completa.</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Ripristino parete e porte tra la cucina e il soggiorno: € 3.500,00 Rimozione completa e sbaltimento del materiale di risulta tettoia/pompeiana e magazzino edificati sul terrazzo.: € 2.500,00</p>



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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Abitazione con garage e corte
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 17

7. Oneri

Corpo: A - Abitazione con garage e corte
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Non è istituito un condominio con Amministratore - Non segnalate dal debitore

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 19

8. APE

Corpo: A - Abitazione con garage e corte
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: F
Si veda Allegato 11 - APE 74-2022

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.19

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Abitazione con garage e corte
NON rilevate e non segnalate dal debitore

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.19

10. Vendibilità

sufficiente.

L'immobile nel suo insieme ha delle buone caratteristiche, si trova però in un contesto residenziale di "cortile/condominio", con parti e spazi comuni, che riducono l'appetibilità per un soggetto esterno al contesto insediativo.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20



13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Abitazione con garage e corte.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Sossai, via Rivinal n. 53**

Note: Appartamento al piano terra, su fabbricato in linea, con garage, accessori al seminterrato e area scoperta esclusiva

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 76, particella 221, sub-alterno 18, indirizzo via Rivinal, piano PT e PS1, comune Belluno, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 144 mq - Totale escluse aree scoperte: 119 mqDerivante da: VARIAZIONE del 07/02/2000 in atti dal 07/02/2000 FUSIONE DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 539.1/2000) degli immobili censiti alla part. 221 sub. 2, 4, 6, 8, 13, che a loro volta derivano da variazione nel 1994 della part. 116.Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è istituito un condominio per la gestione della parti comuniConfini: Il sub. 18 piano terra, fabbricato e area scoperta, confina: a nord con la part. 215; a est con il sub. 37, con il sub. 5 (stessa proprietà), con il sub. 32 BCNC e con il sub. 12 area urbana; a sud con via Rivinal; a ovest con la part. 213. Il sub. 18 piano seminterrato, fabbricato e area scoperta, confina: a nord. con la part. 215; a est con il sub. 32 BCNC e il sub. 35; a sud con muri perimetrali contro terra e a ovest con la part. 213 e muri contro terra.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 76, particella 221, sub-alterno 5, indirizzo via Rivinal, piano PT, comune Belluno, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 36 mq, rendita € 47,93Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/1995 in atti dal 05/08/1995 DIVISIONE-FRAZIONAMENTO (n. B/2756/1995) della part. 116 cat. C/6Confini: L'autorimessa confina: a nord con il sub. 18 (stessa proprietà), a est con il sub. 37, a sud con il sub. 32 BCNC e a ovest con il sub. 18**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: SI**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento sub. 18 PT La parete divisoria non strutturale, che separa la cucina dal soggiorno non è completa come riportato nella planimetria catastale, ma sul lato est (lato ingresso) è stata demolita in parte per un tratto di 232



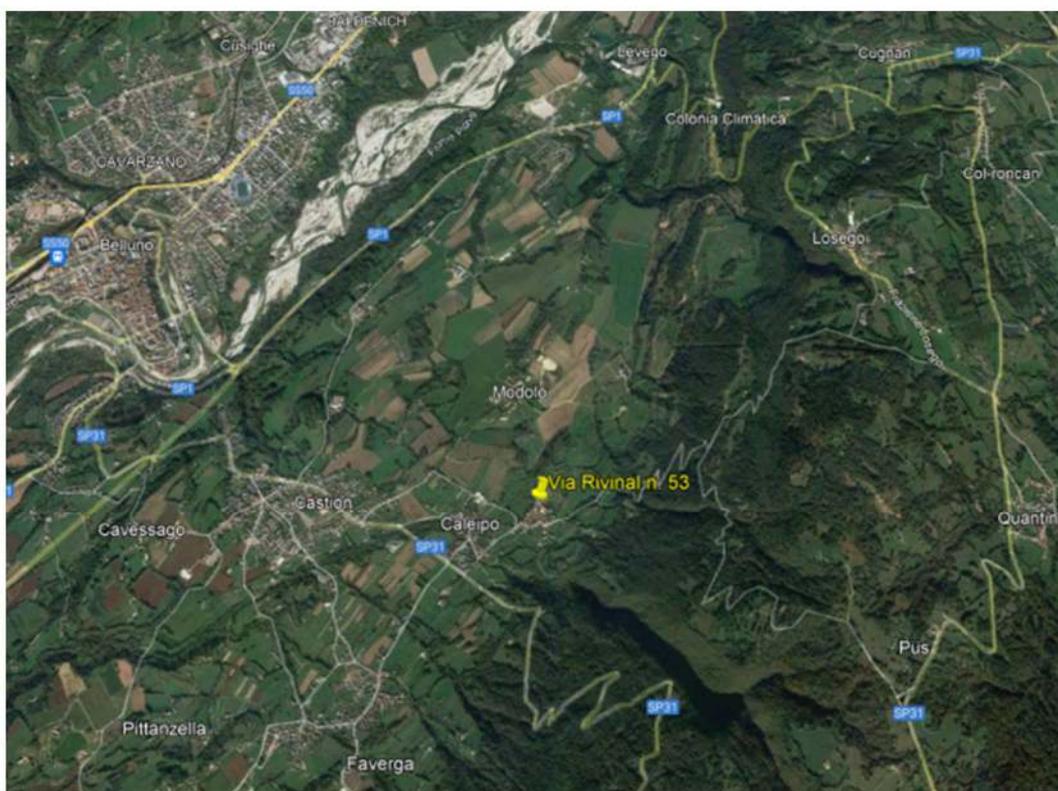
cm, creando un unico vano cucina/soggiorno. La porta, indicata in planimetria, di accesso alla cucina lato bagno/ingresso è chiusa e al vano cucina/soggiorno si accede dalla porta del soggiorno. Nella parte est del terrazzo è stato costruito un deposito con strutture e tamponamenti in legno e pannelli. Nella parte ovest del terrazzo è stata edificata una tettoria/pompeiana in legno. Si veda Allegato 9 - Planimetria stato di fatto

Regolarizzabili mediante: Cucina/Soggiorno: ripristino dello stato indicato nelle planimetrie catastali o presentazione di una sanatoria edilizia e un successivo DOCFA di aggiornamento catastale. Tettoia e deposito edificati nel terrazzo: rimozione completa.

Descrizione delle opere da sanare: Cucina/Soggiorno: ricostruire la parte di parete divisoria in laterizio e intonaco civile, tra la cucina e il soggiorno, montare la porta tra cucina e soggiorno e riaprire la porta tra la cucina e l'ingresso; in alternativa sanare la difformità edilizia e presentare un aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) Deposito in legno e pannelli edificato sul terrazzo: rimozione completa.

Note: Nel presente capitolo non sono indicati i costi per la sanatoria edilizia e catastale, poiché nella presente stima è stata valutata l'ipotesi più gravosa, ossia quella di ripristinare lo stato autorizzato e indicato nelle planimetrie catastali si veda capitolo "Edilizia".

Informazioni in merito alla conformità catastale: La non conformità rilevata non comporta variazioni sul classamento catastale dell'immobile.



Ortofoto area vasta





Ortofoto di dettaglio



Foto immobile da via Rivinal



Doto da nord-ovest PS1



Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 23/03/2023 - n. T84168 - Richiedente: DMRFNC67L09A757K

MOD. AR 492

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

MOD. BN (CEU)
100
500

Planimetria di u.i.v. in Comune di BELLUNO via RIVINAL - SOSSOLI - Civ. 53

PIANO 1° SOTTOSTERRADA
H=ml. 265

PIANO TERRA
H=ml. 250

Planimetria stato di fatto con indicate le variazioni rispetto all'autorizzato e al catastale

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

539

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 07/02/2000 - Data: 23/03/2023 - n. T84168 - Richiedente: DMRFNC67L09A757K

Totale sct. 2021. Foglio di ab. 18. Posizione: A4/210/2/369

Compilata dal PERITO EDILE
(Testo, cognome e nome)
BORTOT ADELCHI

Incaricato all'atto da PERITI EDILI
della provincia di BELLUNO

data 2020 Firma [Signature]

RESERVATO ALL'UFFICIO

USUO 01
Catasto di Fabbricati - Situazione al 23/03/2023 - Comune di BELLUNO(A757) - c. Foglio 76 - Particella 221 - Subalterno 18 >
VIA RIVINAL n. 10 Piano S1-T

Planimetria catastale sub. 18 con stato di fatto

Note generali: Si vedano i seguenti allegati: Allegato 1 - Documentazione Catastale 74-2022; Allegato 2 - Planimetrie Catastali 74-2022; Allegato 3 - CRRII Provenienze 74-2022; Allegato 9 - Planimetria stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione nella parte est della frazione di Sossai in comune di Belluno. Frazione posta alla base della pendici del monte Nevegal, prossima al centro di Castion e a circa 8 km stradali dal centro di Belluno. Zona tranquilla con una ottima qualità ambientale e paesaggistica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Belluno, Castion.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione con garage e corte**

Sub. 18 Piano Terra - Trattasi di un appartamento di superficie lorda di circa 105 mq, posto al piano terra composto da: ingresso, cucina/soggiorno, bagno e due camere. L'appartamento è ben mantenuto e conservato, le finiture interne sono normali e ordinarie per la tipologia, il periodo costruttivo e il luogo: pareti intonacate e pitturate al civile, pavimento con piastrelle in zona giorno e legno zona notte, bagno con rivestimento ceramico alto e sanitari tradizionali. Recentemente è stato ammodernato il pavimento in legno di una camera e sono state inserite delle boiserie in legno nell'ingresso. Serramenti interni in legno tamburato. Serramenti esterni in legno con vetrocamera, scuri con tapparelle. Sul lato sud è presente una corte esclusiva in parte pavimentata e in parte a verde di circa 160 mq complessivi, da cui si accede ad aree comuni, aree urbane e alla via pubblica.

Sul lato nord, accessibile dalla cucina, è presente in ampio terrazzo di circa 80 metri, con una bella panoramicità verso la piana di Modolo, Belluno e la destra Piave. Dal terrazzo si accede alla centrale termica. Il riscaldamento dell'appartamento è con radiatori e caldaia alimentata a gasolio. L'appartamento sub. 18 presenta alcune difformità edilizie e catastali, sanabili o rimuovibili, si vedano i relativi capitoli.

Sub. 18 Piano Seminterrato - Trattasi un di due vani entrambe con accesso esterno, entrambe finestrati e collegati tra di loro. Questi vani si trovano sotto il terrazzo del piano terra. Il vano lato est è adibito a cantina ed ha finiture interne e serramenti essenziali, il vano ovest, più ampio, presenta finiture tipiche di una unità abitativa ed è allestito a taverna. La superficie lorda dei vani al seminterrato è di circa 60 mq. Fronte i vani, lato nord, è presente un'area scoperta esclusiva a verde, recintata, di circa 86 mq. I vani al piano seminterrato sono raggiungibili tramite percorsi esterni su aree comuni e scala metallica sul lato nord-est.

Sub. 5 Piano Terra - Trattasi di un'autorimessa, adiacente all'appartamento sul lato est, accessibile tramite basculante sul lato sud dalla corte comune e tramite porta dal terrazzo lato nord.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: Terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Non conosciuto

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ristrutturazione radicale negli anni novanta



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 53; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra: m 2,50 circa - Piano seminterrato: m 2,65 circa

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile è discretamente ben mantenuto e conservato.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	NON conosciuta - Indicativamente anni '90
Stato impianto	Funzionante
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Il Debitore non ha fornito la documentazione ha corredo e la stessa non è stata reperita nell'accesso atti presso gli uffici Comunali. Sono eseguiti i controlli periodici.

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
---	----





Ingresso e sullo sfondo il bagno



Camera





Cucina/Soggiorno



Vani al piano seminterrato





Autorimessa sub. 5

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si vedano allegati: Allegato 3 - CRRII Provenienze 74-2022; Allegato 7 - CRRII Elenchi 74-2022; Allegato 8 - CRRII Pregiudizievoli 74-2022

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia 364/97 del 06/11/1997 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di una fabbricato ad uso civile abitazione in loc. Sossai via Rivinal fg 76 mapp 221

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 08/08/1995 al n. di prot. 36225/95

Rilascio in data 13/11/1997 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/02/2001 al n. di prot. 49674-00

NOTE: Le planimetrie approvate sono corrispondenti alle planimetrie catastali



4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento sub. 18 PT La parete divisoria non strutturale, che separa la cucina dal soggiorno non è completa come riportato nella planimetria catastale, ma sul lato est (lato ingresso) è stata demolita in parte per un tratto di 232 cm, creando un unico vano cucina/soggiorno. La porta, indicata in planimetria, di accesso alla cucina lato bagno/ingresso è chiusa e al vano cucina/soggiorno si accede dalla porta del soggiorno. Nella parte est del terrazzo è stato costruito un deposito con strutture e tamponamenti in legno e pannelli. Nella parte ovest del terrazzo è stata edificata una tettoia/pompeiana in legno.

Regolarizzabili mediante: Cucina/Soggiorno: ripristino dello stato indicato nelle planimetrie catastali, presentazione di una SCIA e un DOCFA di aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Cucina/Soggiorno: ricostruire la parte di parete divisoria in laterizio e intonaco civile, tra la cucina e il soggiorno, montare la porta tra cucina e soggiorno e riaprire la porta tra la cucina e l'ingresso; in alternativa sanare la difformità edilizia e presentare un aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) Deposito in legno e tettoia/pompeiana sul terrazzo: rimozione completa.

Ripristino opere non conformità parete cucina/soggiorno: € 4.000,00

Rimozione completa deposito edificato sul terrazzo: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note: Nella presente stima sono valutati i costi generati dai lavori di ripristino dello stato autorizzato e non i costi per una eventuale sanatoria edilizia e aggiornamento delle planimetrie catastali.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appartamento sub. 18 PT La parete divisoria non strutturale, che separa la cucina dal soggiorno non è completa come riportato nella planimetria catastale, ma sul lato est (lato ingresso) è stata demolita in parte per un tratto di 232 cm, creando un unico vano cucina/soggiorno. La porta, indicata in planimetria, di accesso alla cucina lato bagno/ingresso è chiusa e al vano cucina/soggiorno si accede dalla porta del soggiorno. Nella parte est del terrazzo è stato costruito un deposito con strutture e tamponamenti in legno e pannelli. Nella parte ovest del terrazzo è stata edificata una tettoia/pompeiana in legno.

Regolarizzabili mediante: Cucina/Soggiorno: ripristino dello stato indicato nelle planimetrie catastali o presentazione di una sanatoria edilizia e un successivo DOCFA di aggiornamento catastale. Tettoia e deposito edificati nel terrazzo: rimozione completa.

Descrizione delle opere da sanare: Cucina/Soggiorno: ricostruire la parte di parete divisoria in laterizio e intonaco civile, tra la cucina e il soggiorno, montare la porta tra cucina e soggiorno e riaprire la porta tra la cucina e l'ingresso; in alternativa sanare la difformità edilizia e presentare un aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) Deposito in legno e tettoia/pompeiana sul terrazzo: rimozione completa.

Ripristino parete e porte tra la cucina e il soggiorno: € 3.500,00

Rimozione completa e sbaltimento del materiale di risulta tettoia/pompeiana e magazzino edificati sul terrazzo.: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note: Nella presente stima sono valutati i costi generati dai lavori di ripristino dello stato autorizzato e non i costi per una eventuale sanatoria edilizia e aggiornamento delle planimetrie catastali.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non è chiaro il periodo costruttivo di fabbricato originario poiché le ricerche presso gli archivi comunali non hanno dato nessun risultato in merito, l'immobile è stato però oggetto di vari interventi di modifica, ristrutturazione negli anni e lo stato attuale è stato consolidato con i lavori eseguiti negli anni '90, conclusi con l'attestazione di agibilità del 20 febbraio 2001. Appartamento sub. 18 PT - La parete divisoria non strutturale, che separa la cucina dal soggiorno non è completa come riportato nella planimetria catastale e nelle planimetrie di progetto, ma sul lato est (lato ingresso) è stata demolita per un tratto di 232 cm, creando un unico vano cucina/soggiorno. La porta, indicata in planimetria, di accesso alla cucina lato bagno/ingresso è chiusa e al vano cucina/soggiorno si accede dalla porta del soggiorno. Si tratta di una modesta difformità interna che non modificherebbe le caratteristiche di agibilità dell'immobile. La difformità può essere sanata o ricostruendo il tratto di parete



demolita e riaprendo la porta, o presentando una SCIA per intervento di modifica interna.

Note generali sulla conformità: Si vedano i seguenti allegati: Allegato 6 - Agibilità e allegati 74-2022; Allegato 9 - Planimetria stato di fatto.

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Omogenea di Tipo A
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:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Si veda Allegato 6a - Estratto strumenti urbanistici



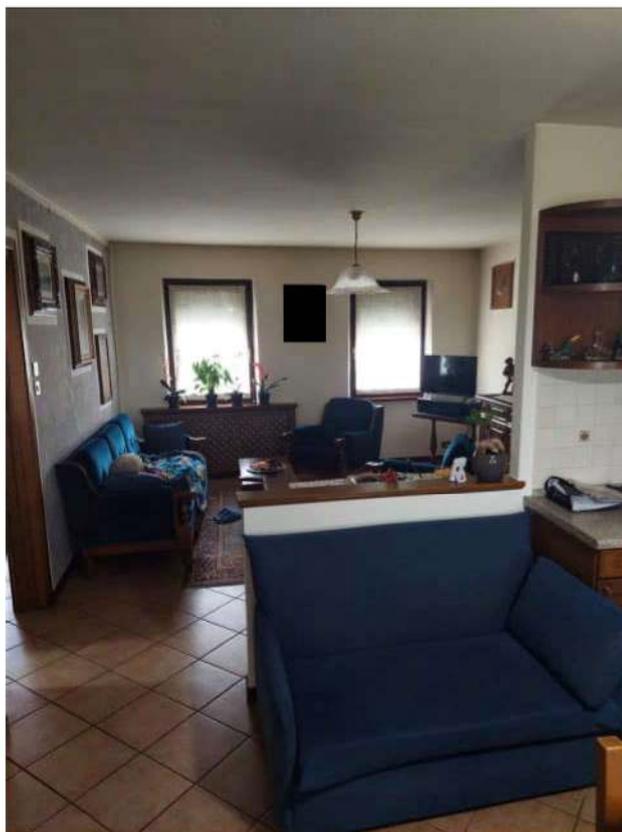


A - Abitazione con garage e corte - Tettoia/Pompeiana sul terrazzo



A - Abitazione con garage e corte - Magazzino sul terrazzo





A - Abitazione con garage e corte - Parte tra cucina e soggiorno parzialmente rimossa

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno rilevato la presenza di un <<contratto di locazione abitativa>> del 01 maggio 2009, registrato a Belluno il 21 maggio 2009 al n. 1427 (si veda Allegato 5 - Agenzia x Affitto). Locatore: [REDACTED] (esecutato); conduttori i coniugi [REDACTED] (padre defunto il [REDACTED]) e [REDACTED] (madre) nata il [REDACTED], oggi residente nello stesso immobile di Sossai in via Rivinal n. 53 (si veda Allegato 4 - Residenza Famiglia Civile 74-2022). Il canone annuo è di 600,00 euro da pagarsi in un'unica soluzione il 1° maggio di ogni anno. Il contratto ha durata di 4 anni con inizio il 01/05/2009 e termine il 30.04.2013. Non sono specificati i termini del rinnovo/disdetta. Il canone annuo è però molto basso, pari a circa 1/10, del canone minimo calcolato con i valori di locazione pubblicati da OMI per il 1° semestre 2009 (si veda Allegato 10 - Analisi mercato immobiliare). Lo scrivente ritiene pertanto che il contratto non sia opponibile alla procedura.

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.000,00; Importo capitale: € 170.000,00 ; A rogito di notaio Fiorella Francescon in data 27/11/2008 ai nn. 42368/15929; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/12/2008 ai nn. 15452/2279

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 64.844,32; Importo capitale: € 32.422,16 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 02/11/2017 ai nn. 598/1617; Iscritto/trascritto a Belluno in data 03/11/2017 ai nn. 12296/1391 ; Note: L'iscrizione è estesa anche ad altri immobili per la quota di proprietà indivisa di 1/3, censiti in Belluno fg. 76 part. 340 sub. 2 categoria A/4 si 11 vani e sub. 3 categoria C/6 di 21 mq.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 09/09/2022 ai nn. 814 iscritto/trascritto a Belluno in data 29/09/2022 ai nn. 12001/9577;

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:** Non è istituito un condominio.**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:** Non è istituito un condominio con Amministratore - Non segnalate dal debitore**Millesimi di proprietà:** Non è istituito un condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Solo all'appartamento al piano terra**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** F**Note Indice di prestazione energetica:** Si veda Allegato 11 - APE 74-2022**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** NON rilevate e non segnalate dal debitore**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Abitazione con garage e corte****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Data la sostanziale corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto, per la consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT e PS1 (A/3)	sup reale lorda	144,00	1,00	144,00
Autorimessa PT (C/6)	sup reale lorda	36,00	1,00	36,00
		180,00		180,00

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: II° 2022

Zona: Belluno - Suburbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dato lo scopo della stima si è ricercato il VALORE DI MERCATO inteso come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per rispondere al quesito di stima si sono quindi determinati, con le analisi del mercato i più probabili valori unitari medi di stima per qualità, stato e uso e si sono poi moltiplicati al parametro di comparazione superficie commerciale-catastale.

Attualmente la superficie commerciale è assimilata alla superficie catastale. L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che è lo strumento utilizzato dall'Amministrazione Finanziaria per la rettifica e l'omogeneizzazione sul territorio nazionale del valore delle compravendite immobiliari, nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI dal titolo "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", ha precisato i criteri di calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari, che riprendono nella sostanza quelle contenute nel DPR n. 138/98 per il calcolo della superficie catastale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si veda Allegato 10 - Analisi mercato immobiliare;

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita in un raggio di km 5 rilevati da portale Agenzia delle Entrate.

Si veda Allegato 10 - Analisi mercato immobiliare.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

L'immobile nel suo insieme ha delle buone caratteristiche, si trova però in un contesto residenziale di "cortile/condominio", con parti e spazi comuni, che riducono l'appetibilità per un soggetto esterno al contesto insediativo.

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A - Abitazione con garage e corte. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.444,70.

Dato lo scopo della stima si è ricercato il VALORE DI MERCATO inteso come "il più probabile



prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per rispondere al quesito di stima si sono quindi determinati, con le analisi del mercato i più probabili valori unitari medi di stima per qualità, stato e uso e si sono poi moltiplicati al parametro di comparazione superficie commerciale-catastale.

Attualmente la superficie commerciale è assimilata alla superficie catastale. L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che è lo strumento utilizzato dall'Amministrazione Finanziaria per la rettifica e l'omogeneizzazione sul territorio nazionale del valore delle compravendite immobiliari, nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI dal titolo "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", ha precisato i criteri di calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari, che riprendono nella sostanza quelle contenute nel DPR n. 138/98 per il calcolo della superficie catastale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT e PS1 (A/3)	144,00	€ 700,00	€ 100.800,00
Autorimessa PT (C/6)	36,00	€ 230,00	€ 8.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.080,00
Documentazione impianti, mancanza accesso diretto ai vani del PS1 detrazione del 5.00%			€ -5.454,00
Abitazione in contesto condominiale non formalizzato detrazione del 5.00%			€ -5.181,30
Valore corpo			€ 98.444,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.444,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.444,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione con garage e corte	Abitazione di tipo economico [A3]	180,00	€ 98.444,70	€ 98.444,70

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.844,47
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Le due unità immobiliari non sono comodamente divisibili, ad esclusione di dividere l'unità immobiliare sub. 18 piano terra e piano seminterrato in due nuove unità: piano terra categoria A/3 e piano seminterrato categoria C/2-C/6.



8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 82.000,00

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
26-05-2023

L'Esperto alla stima
Francesco De Mori

