Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **8/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2021 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti
001 - Abitazione su tre piani
002 - Abitazione su un piano

Esperto alla stima: Gianfiore Pradetto Roman
Codice fiscale: PRDGFR63B01I088N
Studio in: Via Cima Mare 4 - 32040 San Pietro di Cadore
Telefono: 0435 460086
Email: info@studiopradetto.it
Pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it

Firmato Da: PRADETTO ROMAN GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ab6e0e319009adbcd9864fe3e67f5f

SCHEDA SINTETICA E INDICE

LOTTO 1

Procedura:	Es.imm. n. 08 / 2020 R.G.,
Giudice:	dott. Federico Montalto
promossa da:	[redacted] (Creditore procedente)
Contro:	[redacted])
Diritto:	usufrutto
Contro:	[redacted] re)
Diritto:	nuda proprietà
Bene:	appartamento su tre piani
Ubicazione:	Belluno (BL) Loc. Veneggia
Stato:	mediocre
Dati Catastali attuali:	foglio 47, particella 756, subalterno 1
Differenze rispetto al pignoramento:	modeste difformità
Situazione urbanistico/edilizia:	modeste difformita u.i.; corpo da demolire su corte pertinenziale
Valore di stima:	€ 166.000,00
Valore mutuo:	€ 150.000,00
Vendibilità:	sufficiente
Pubblicità:	siti specializzati/ambito dei comproprietari del complesso immobiliare
Occupazione:	occupato [redacted] soggetti terzi senza titolo
Titolo di occupazione:	usufrutto/nuda proprietà
Oneri:spese condominiali arretrate	-

Firmato Da: BRAGHETTO ROMANI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 152cbe0c219009cdbcdc6846fe9c67f6f

APE:	sì
Problemi:	demolizione e ripristino corpi abusivi

LOTTO 2

Procedura:	Es.imm. n. 08 / 2020 R.G.,
Giudice:	dott. Federico Montalto
promossa da:	CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SpA
	(Creditore procedente)
Contro:	)
Diritto:	usufrutto
Contro:	_____
Diritto:	nuda proprietà
Bene:	appartamento su un piano
Ubicazione:	Belluno (BL) Loc. Veneggia
Stato:	mediocre
Dati Catastali attuali:	foglio 47, particella 756, subalterno 2
Differenze rispetto al pignoramento:	modeste difformità
Situazione urbanistico/edilizia:	modeste difformita u.i.; corpo da demolire su corte pertinenziale
Valore di stima:	€ 66.000,00
Valore mutuo:	€ 150.000,00
Vendibilità:	sufficiente
Pubblicità:	siti specializzati/ambito dei comproprietari del complesso immobiliare
Occupazione:	soggetti terzi
Titolo di occupazione:	senza titolo

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ebb0c019069cdbcd6846e9e67f5f

Oneri:spese condominiali arretrate	-
APE:	sì
Problemi:	demolizione e ripristino corpi abusivi

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANNICOBE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ababc0c3409099adbcadd6646fc9c67f5f

Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione **Veneggia**
Via Vittorio Veneto, nr.302

Lotto: 001 - Abitazione su tre piani

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

[redacted]

2. Dati Catastali

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 47, particella 756, subalterno 1
Confini: Confini con subalterno nr.2, subalterno nr.3 e corte comune

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Trattasi di modeste difformità di seguito descritte: P.S1 non rilevata porta di collegamento tra il locale lavanderia e il locale ripostiglio; P. Rialzato non rilevata porta di collegamento tra l'ingresso e il vano posto a nord, presenza di piccola tramezza con ricavo di anti wc; P. 1 parziale chiusura di porta finestra di accesso al balcone con ricavo di foro finestra, modesta traslazione (circa 1,0 ml) della tramezza di separazione tra il locale pranzo soggiorno e l'adiacente cameretta.	Aggiornamento della scheda catastale *Oneri regolarizzazione:* Pratica catastale: € 600,00

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

Corpo: A
I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A
Stato: mediocre

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A
Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: ALTRO

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ABLIBADEC S.P.A. NIS CA 2 Serial#: 15ebb0c219000adbcd66f4fe2c67f5f

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sull'immobile oggetto di pignoramento e costituente il presente lotto (fg.47 particella nr.756 subalterno nr.1) non sono stati reperiti titoli edilizi successivi al 01/09/1967 - Rispetto alla situazione catastale datata giugno 1966 sono state rilevate delle modeste difformità interne e la trasformazione di un foro porta in foro finestra. Sulla corte scoperta, comune alle unità immobiliari ed in aderenza al fabbricato, è stato edificato un corpo aggiunto di notevoli dimensioni ad uso deposito. Per detto manufatto, a seguito di ripetute verifiche presso l'UT del Comune di Belluno, non sono stati reperiti i titoli edilizi abilitativi. Trattandosi di manufatto di cui non è stato possibile datare l'epoca di costruzione, non appare possibile pervenire alla regolarizzazione dello stesso mediante pratica di sanatoria, stante i molteplici aspetti da verificare in ordine a detta possibilità, quali: Compatibilità Paesaggistica, Conformità Urbanistica, Conformità Statica. Essendo la struttura soggetto a deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile, lo stesso potrebbe esprimere il proprio nulla osta solo previo l'estinzione del procedimento penale su indicazione del Giudice, con dilatazione dei tempi e degli oneri economici in termini difficilmente quantificabili. Appare pertanto, nell'interesse della procedura, quantificare i costi di rimessa in pristino mediante demolizione e rimozione del manufatto, sicuramente più conveniente rispetto all'iter di cui sopra soprattutto in funzione dell'incertezza del risultato.	Pratica sanatoria per opere interne e accertamento di compatibilità paesaggistica per trasformazione foro esterno. Demolizione e rimessa in pristino del corpo aggiunto *Oneri regolarizzazione:* Sanatoria opere interne e compatibilità paesaggistica - Sanzioni: € 516,00 Pratica Edilizia - Spese tecniche: € 2.000,00 Demolizione circa 500 mc di corpo aggiunto a struttura metallica - a corpo: € 15.000,00

6. **Stato di possesso**

   Corpo: A

   Occupato da , in qualità di proprietario/usufruttuario dell'immobile

7. **Oneri**

   Corpo: A

   Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna in quanto l'immobile non è costituito in condominio

8. **APE**

   Corpo: A

   Certificato energetico presente: SI

9. **Altre avvertenze**

   Corpo: A

10. **Vendibilità**

   sufficiente.

   Trattasi di bene di non particolare appetibilità per il mercato delle residenze fine a se stesse. La posizione prospiciente alla principale arteria viaria di Belluno può essere vantaggiosa se la residenza è collegata a qualche attività commerciale. Diversamente, la posizione potrebbe

Firmato Da: BRAMETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ebb0c0419009adbada6846fa0e87f5f2

costituire un elemento deterrente.

11. Pubblicità

La pubblicità più indicata per detta tipologia di immobile è quella sui normali siti di vendita immobiliare.

12. Prezzo

Prezzo da libero: **€ 166.000,00 (Eurocentosessantaseimila/00)**

13. Valore mutuo

€ 150.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Veneggia, Via Vittorio Veneto, nr. 302
Note: Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano seminterrato, rialzato e primo di un fabbricato in cui sono ubicate complessivamente nr.2 unità immobiliari a destinazione di civile abitazione

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

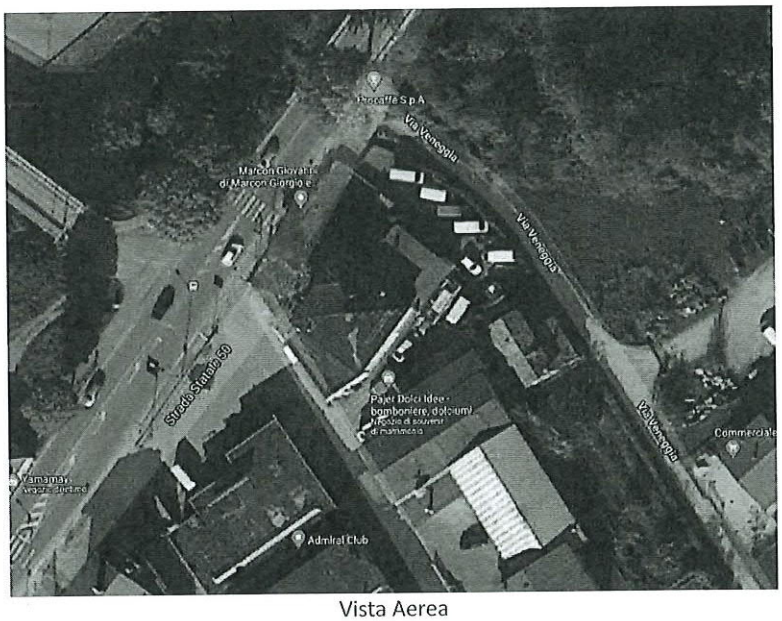
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted] Usufrutto per 1/1
¿ Nuda proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 47, particella 756, subalterno 1, scheda catastale si, indirizzo Via Vittorio Veneto n.302, piano T-1, comune Belluno, categoria A/2, classe 2, consistenza 11, superficie 288, rendita € 937,37
Confini: Confini con subalterno nr.2, subalterno nr.3 e corte comune

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Trattasi di modeste difformità di seguito descritte: P.S1 non rilevata porta di collegamento tra il locale lavanderia e il locale ripostiglio; P. Rialzato non rilevata porta di collegamento tra l'ingresso e il vano posto a nord, presenza di piccola tramezza con ricavo di anti wc; P. 1 parziale chiusura di porta finestra di accesso al balcone con ricavo di foro finestra, modesta traslazione (circa 1 ml) della tramezza di separazione tra il locale pranzo soggiorno e l'adiacente cameretta.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale
Descrizione delle opere da sanare: Opere interne che non aumentano la superficie e la volumetria dell'immobile; trasformazione di foro porta in foro finestra.
Pratica catastale: € 600,00

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15e4b6e0219009adbdd6664fe2e67662

Pratica edilizia per sanatoria: € 2.000,00
Sanzione sanatoria: € 516,00
Oneri Totali: **€ 3.116,00**
Informazioni in merito alla conformità catastale: Modeste difformità regolarizzabili con aggiornamento di planimetria con procedura DOCFA presso Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno.

Ortofoto



Vista Aerea

Espropriazione per pubblica utilità: Non sono state riscontrate procedure di espropriazione per pubblica utilità.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un compendio immobiliare formato da un'unità immobiliare urbana a destinazione di abitazione e relativi accessori. L'immobile principale è ubicato nella località Veneggia in Comune di Belluno, parte semiperiferica posizionata ad est a circa 3 km dal centro abitato. Il sito è comodamente raggiungibile dalla principale via di accesso alla città di Belluno denominata Strada Statale nr.50 del Rolle - Via Vittorio Veneto. Nella zona trovano ubicazione prevalentemente le principali attività commerciali ed artigianali che gravitano sulla città di Belluno (concessionarie auto, ipermercati, grossisti, magazzini ecc.) e gli edifici a residenza sono di norma connessi alle suddette attività.

Firmato Da: BRAMETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ebb0c2d0000adbcd6884fe0e67f5f8

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista residenziale-commerciale-ricettiva a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali
Importanti centri limitrofi: Belluno e Ponte Nelle Alpi .
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Belluno 3 Km, Servizio autobus in prossimità

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

Il subalterno oggetto della presente perizia è ubicato all'interno di un fabbricato composto da nr.2 u.i.u. a destinazione residenziale. L'unità si compone di un ingresso principale a piano rialzato con, allo stesso piano, la presenza di uno studiolo privato, di un vano uso cucinino, anti wc e wc. Internamente è collegato da una scala che conduce al piano primo ove sono ubicati lo sbratta cucina, la cucina-pranzo, il soggiorno, ampio disimpegno, zona notte composta da nr.4 camere e due servizi igienici. Sui lati nord e sud sono inoltre presenti dei balconi collegati con la zona notte e con la zona giorno. La centrale termica al piano seminterrato è in comune con li subaltero nr.2. Molto buona l'esposizione e la distribuzione interna dell'alloggio. L'unità necessita di interventi di adeguamento e manutenzione complessivi.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **309,00**
E' posto al piano: Piano Seminterrato, Piano Rialzato, Piano Primo
L'edificio è stato costruito nel: 1966
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato edificato con le caratteristiche costruttive, seppur di discreta qualità, tipiche degli anni '60/'70. Necessita pertanto di importanti interventi di adeguamento, soprattutto per la parte impiantistica e serramentistica.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.**; condizioni: **sufficienti**;
Copertura	tipologia: **a falde**; materiale: **c.a.**; condizioni: **sufficienti**;
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce**; materiale: **c.a.**;
Scale	tipologia: **interna**; materiale: **c.a.**; ubicazione: **interna**; servoscala: **assente**; condizioni: **buone**;
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**; condizioni: **buone**;
Strutture verticali	materiale: **muratura**; condizioni: **buone**;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura:

Firmato Da: BRAMETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ebb0c919000adbadc66f6f0c67f58

	manuale condizioni: **scarse**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **pessime**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **marmo**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **pessime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **pessime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gasolio centralizzata
Stato impianto	Pessimo

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 152abb0a049069adbada6846a9a67f56

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

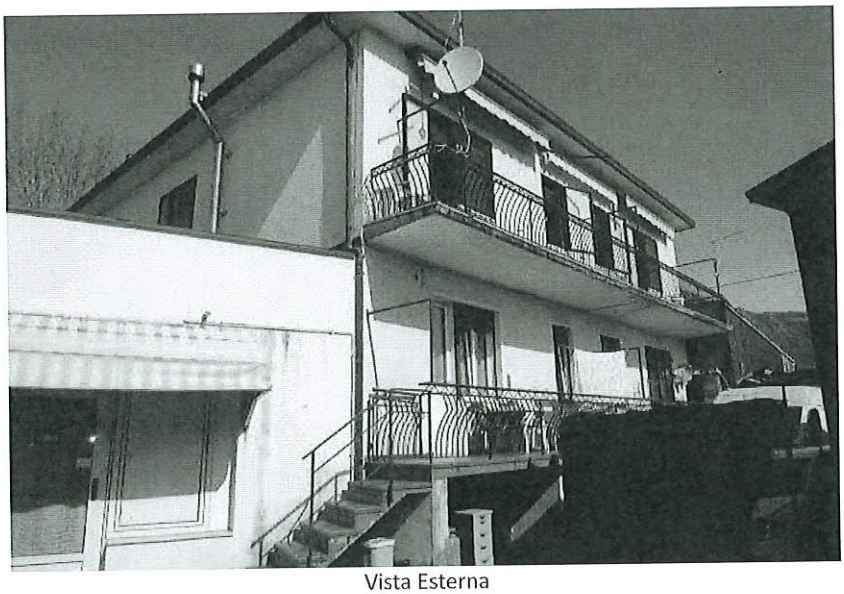
Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

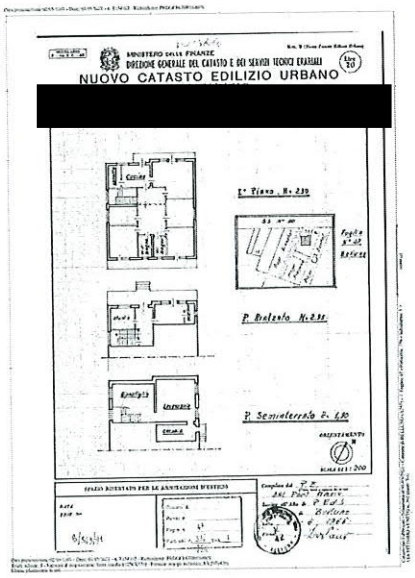
Vista Esterna

Firmato Da: BRACHETTO BOMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 152ab0c0219002adbcd6c824fc2c675f6

Vista Esterna



Vista Esterna



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

[redacted]

Planimetria catastale

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ebb0c2192009adbcd6646fa0c67ef6

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted]

proprietario/i ante ventennio al 31/03/2000 in forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Osnato, in data 12/06/1997, ai nn. 68158; registrato a Belluno in data 02/07/1997, ai nn. 1181; trascritto a Belluno, in data 14/06/1997, ai nn. 5797/4712.

Titolare/Proprietario:

[redacted]

dal 31/03/2000 al 28/12/2003 in forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Osnato, in data 31/03/2000, ai nn. 87180; registrato a Belluno in data 17/04/2000, ai nn. 713; trascritto a Belluno, in data 12/04/2000, ai nn. 4017/3091.

Titolare/Proprietario:

. nato a Proprieta` per 1/1

dal 28/12/2003 al 25/06/2015 in forza di ricongiungimento d'usufrutto alla nuda proprietà - a rogito di Pajer Ido, in data 28/12/2003.

Titolare/Proprietario:

[redacted] ' Usufrutto per 1/1

. Nuda proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni

dal 25/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Bredariol in data 26/05/2015, ai nn. 163/143; trascritto a Belluno in data 30/06/2015, ai nn. 6980/5517.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sull'immobile oggetto di pignoramento e costituente il presente lotto **(fg.47 particella nr.756 subalterno nr.1)** non sono stati reperiti titoli edilizi successivi al 01/09/1967 - Rispetto alla situazione catastale datata giugno 1966 sono state rilevate delle modeste difformità interne e la trasformazione di un foro porta in foro finestra. Sulla corte scoperta, comune alle unità immobiliari ed in aderenza al fabbricato, è stato edificato un corpo aggiunto di notevoli dimensioni ad uso deposito. Per detto manufatto, a seguito di ripetute verifiche presso l'U.T. del Comune di Belluno, non sono stati reperiti i titoli edilizi abilitativi. Trattandosi di manufatto di cui non è stato possibile datare l'epoca di costruzione, non appare possibile pervenire alla regolarizzazione dello stesso mediante pratica di sanatoria, stante i molteplici aspetti da verificare in ordine a detta possibilità, quali: Compatibilità Paesaggistica, Conformità Urbanistica, Conformità Statica. Essendo la struttura soggetto a deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile, lo stesso potrebbe esprimere il proprio nulla osta solo previa estinzione del procedimento penale su indicazione del Giudice, con dilatazione dei tempi e degli oneri economici in termini difficilmente quantificabili. Appare pertanto, nell'interesse della procedura, quantificare i costi di rimessa in pristino mediante demolizione e rimozione del manufatto, sicuramente più conveniente rispetto all'iter di cui sopra soprattutto in funzione dell'incertezza del risultato.

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento della scheda catastale e pratica sanatoria per opere interne e accertamento di compatibilità paesaggistica per trasformazione foro esterno. Demolizione e rimessa in pristino del corpo aggiunto

Descrizione delle opere da sanare:

- Tramezze interne
- Trasformazione di foro porta in foro finestra

Sanatoria opere interne e compatibilità paesaggistica - Sanzioni: € 516,00

Firmato Da: BRAMANI GIANNI/ODE Emesso Da: ABUIDADEC G D A NIC CA 2 Serial#: 152ebb0c0219009adbcdc6846fc2c67f5f

Pratica Edilizia - Spese tecniche: € 2.000,00
Aggiornamento scheda catastale: € 600,00
Demolizione circa 500 mc di corpo aggiunto a struttura metallica - a corpo: € 15.000,00
Oneri Totali: **€ 18.116,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:
Sulla corte pertinenziale dell'immobile, comune ai due subalterni che formano i due distinti lotti, e in parte su adiacente particella in capo a soggetto terzo, è stato realizzato un volume aggiunto con intelaiatura metallica, in aderenza all'immobile principale. Di detto manufatto, a seguito di ripetute verifiche ed accertamenti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Belluno, non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi ed allo stesso non è stato possibile attribuire una databilità certa, propedeutica ad ogni eventuale pratica di sanatoria edilizia. In considerazione delle problematiche connesse ad eventuale sanatoria (datazione per la doppia conformità, parziale occupazione di area in capo a soggetto terzo, acquisizione del parere - discrezionale - di compatibilità paesaggistica, acquisizione del parere vincolante del Genio Civile solo previa estinzione del procedimento penale) lo scrivente CTU ritiene economicamente più vantaggioso per la procedura decurtare dal valore di mercato il prezzo della demolizione da porre a carico dell'aggiudicatario.

4.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	ZONA PRODUTTIVA DELLA VENEGGIA - delibera di Consiglio Comunale n°2 del 15.01.1993 - delibera di G.R.V. n° 3073 del 05.07.1994 e delibera di G.R.V. n° 4638 del 04.10.1994 - Efficace dal 23.11.1994
Zona omogenea:	D.P.T. DI COMPLETAMENTO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO
Norme tecniche di attuazione:	Si riportano gli articoli di riferimento per la suddetta ZTO 5.2 - ZONE D.PT (attività produttive e terziarie) Le nuove opere previste, la edificazione di nuovi insediamenti ed il recupero funzionale e qualitativo delle opere e zone già edificate debbono concorrere alla realizzazione della zona produttiva e terziaria come una parte organica della città. La zona per le attività produttive e terziarie si articola nelle seguenti categorie, individuate con apposita grafia nelle tavole di progetto: a) aree di completamento; 56 Testo vigente dal 31.08.2018 b) aree di espansione; c) aree dotate di piano attuativo e/o convenzionate. In detta zona sono ammessi edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie (quali servizi ed uffici pubblici e privati), attività ricettive, pubblici esercizi, nonché magazzini e depositi. Non sono ammessi: a - gli impianti industriali nocivi, ai sensi delle vigenti leggi; b - la residenza, con la sola esclusione dell'eventuale abitazione del gestore dell'attività o per il servizio di custodia, da prevedersi nel Piano Attuativo, ove prescritto; ammessa in presenza di attività con superficie lorda di pavimento superiore a mq 1000, in misura non superiore a 120 mq determinata al netto dei muri perimetrali e del vano scala di accesso ma comprensiva della tramezzatura interna. La edificazione non dovrà superare, con riferimento alla superficie territoriale, i seguenti indici:

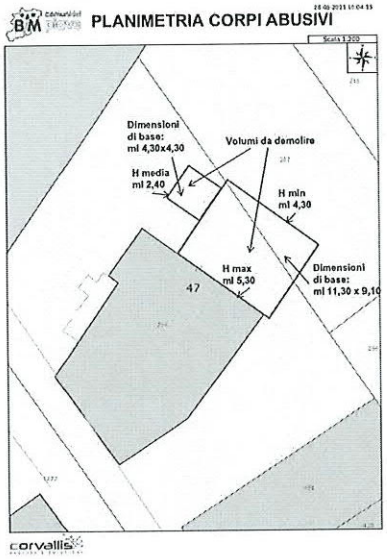
a - superficie lorda di pavimento mq/mq 1,0 b – indice di copertura mq/mq 0,4 c - altezza massima ml 12.50 Dovrà essere reperita una superficie complessiva riservata a verde privato non inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto; tale verde privato potrà – se giustificato sotto il profilo architettonico e compositivo dell'edificio – essere posto in tutto o in parte anche sulla copertura a terrazza dell'edificio o del corpo di edificio. Per "superficie lorda di pavimento" si intende la sommatoria della superficie coperta di ciascun piano. Devono inoltre essere rispettate le seguenti distanze minime: dalle strade esistenti o previsti ml 5,00 per strade fino a ml 7,00 di larghezza di sede stradale ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 dagli spazi pubblici esistenti o previsti ml 5,00 o su allineamento preesistente dai confini fondiari: ml 5,00 o a confine la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante dagli altri fabbricati ml 10,00 o in aderenza. Le suelencate misure di distanza possono essere derogate in sede di approvazione del piano attuativo 5.2 bis Ambito Variante Veneggia - D.PT (attività produttive e terziarie) Si richiama l'art. 5.2 Criteri e modalità di intervento Si richiamano gli artt. 5.3 e 5.3.1 che – limitatamente per l'ambito della Variante Veneggia - risultano integrati dai seguenti punti: a) Aree di completamento: Il lotto fondiario di riferimento non può comprendere aree di pertinenza di altre costruzioni già concesse o costruite. Qualora l'Amministrazione Comunale ne individui la necessità, o su iniziativa dei privati, si potrà provvedere alla predisposizione di un apposito "Piano di Recupero" esteso ad " aree unitarie di intervento "delimitate dall'Amministrazione Comunale. Tale piano di iniziativa pubblica o privata, dovrà essere obbligatorio per I settori di completamento 1A- 2A-3A- 5A. b) Aree di espansione: Le "aree unitarie di intervento" possono comprendere quota parte della viabilità principale e altre opere di urbanizzazione primaria (verde, parcheggi). Tali opere saranno attuate, per un'entità corrispondente al valore degli oneri di urbanizzazione scomputabili, da parte della ditta lottizzante, con le modalità stabilite dalla convenzione di cui alla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi non può essere modificato il tracciato della viabilità principale riportata nelle tavole di progetto. Potranno invece essere modificate nel perimetro, al fine di un miglior inserimento ed organizzazione, ma non nella localizzazione e nella superficie complessiva, le aree destinate rispettivamente a parcheggio e verde pubblico riportate nelle tavole di piano. Fermo restando che debbono essere assicurate le aree per standard urbanistici nella misura non inferiore a quella prevista dalla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi, le superfici destinate a parcheggi ad uso pubblico incluse nell'area unitaria di intervento" e riportate nelle tavole di piano,

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15[illegible]

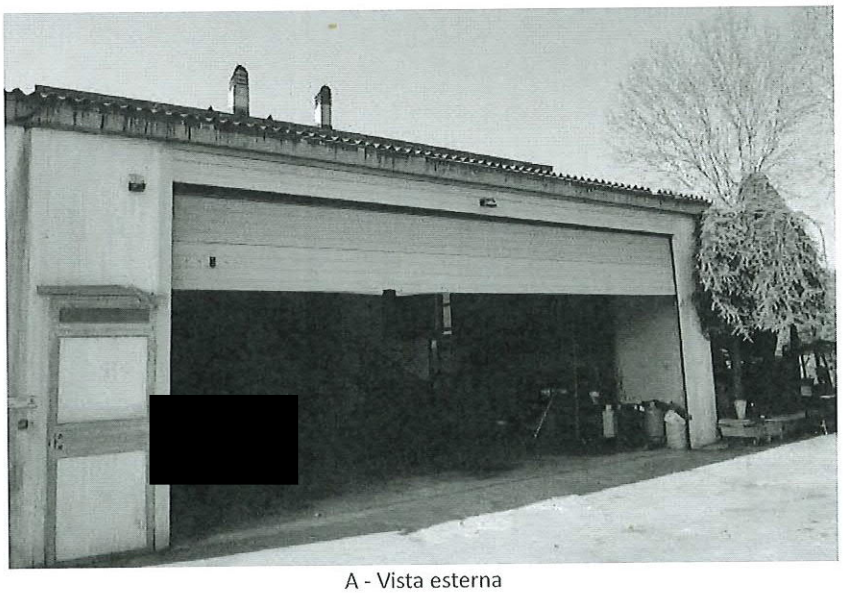
	concorrono a determinare gli standard suddetti. Testo vigente dal 31.08.2018 Standard urbanistici Fatti salvi gli standard urbanistici di cui alla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi, per le aree di completamento e di espansione, è prevista per magazzini ed accessori tecnici di attività commerciali, la riduzione degli standard applicando quelli relativi alle attività produttive qualora ricorrano le seguenti condizioni: - vi sia espressa istanza di parte; - sia stipulato apposito atto formale unilaterale d'obbligo che vincoli tale destinazione d'uso o subordini il mutamento della stessa a concessione edilizia con reperimento degli standard mancanti e pagamento degli oneri concessori di ragguaglio; - la porzione commerciale e quelle accessorie siano fisicamente separate. Oltre agli standard previsti dalla presente normativa dovranno essere rispettati gli standard di parcheggio per nuovi esercizi commerciali in ottemperanza alla L.R. 13.8.04, n°15. 5.3 ter – VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA Trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc. di modeste dimensioni variamente distribuiti nel lotto e che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo. La loro destinazione rimane quella di volume accessorio di servizio all'eventuale fabbricato principale presente nel lotto. Previa demolizione, i volumi corrispondenti, regolarmente autorizzati o assentiti, possono essere riuniti in un unico volume aumentato del 10%, fino ad un massimo complessivo di mc 120. In tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni: - la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea diversa dalla "D" in cui ricade l'edificio (o edifici), ad eccezione delle zone "E" o "F"; - rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra I limiti delle superfici coperte - pari a m 50; - in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla "D", ad eccezione delle zone "E" o "F" e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100; - trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici. La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con I medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del "volume urbanistico" come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI N.T.A. ALLEGATE
Rapporto di copertura:	VEDI N.T.A. ALLEGATE
Altezza massima ammessa:	VEDI N.T.A. ALLEGATE
Volume massimo ammesso:	VEDI N.T.A. ALLEGATE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

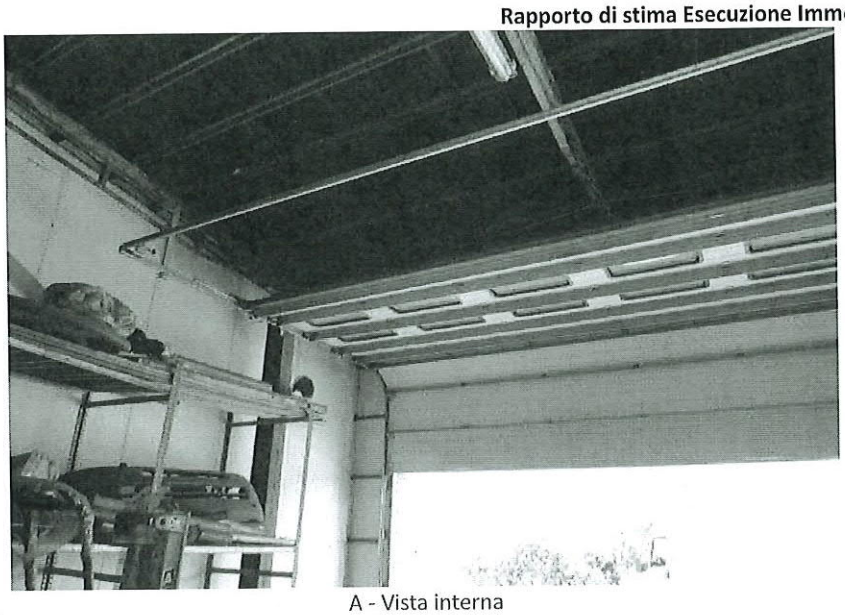
Note sulla conformità:
Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



A - Planimetria corpi abusivi



A - Vista esterna



A - Vista interna

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , in qualità di proprietari/usufruttuari dell'immobile.

Note:

- Porzione occupata da come abitazione principale: Ingresso, studio e vano scale al Piano Rialzato; Intero Piano Primo.
- Porzione occupata da I come accessorio all'adiacente attività commerciale: Intero Piano Seminterrato;
- Porzione nella disponibilità di : vano a nord est con accesso autonomo dall'esterno dotato di wc e anti wc, funzionalmente collegato internamente con porzione del subalterno nr.2

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 annotata a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio Pasquale Osnato in data 31/12/2004 ai nn. 123244; Iscritto/trascritto a Belluno in data 28/01/2005 ai nn. 1254/178

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA NOMOS SPA contro ; Derivante da: Intervenuta decorrenza termini ex art.50; Importo ipoteca: € 61.947,08; Importo capitale: € 30.973,54; Iscritto/trascritto a Belluno in data 07/12/2010 ai nn. 14420/2225

- Ipoteca ipoteca della riscossione annotata a favore di EQUITALIA NORD SPA contro ; Derivante da: Intervenuta decorrenza termini ex art.50; Importo ipoteca: € 571.000,32; Importo capitale: € 285.500,16 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 02/02/2016 ai nn. 397/1616

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro Derivante da:

Firmato Da: BRABETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15[illegible]

Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000; Importo capitale: € 40.715,79 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 24/04/2017 ai nn. 1584/2017; Iscritto/trascritto a Belluno in data 27/07/2018 ai nn. 8929/933

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo cautelare a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro , ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 27/01/2020 ai nn. 81/2020 iscritto/trascritto a Belluno in data 11/02/2020 ai nn. 1418/1086;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto esecutivo cautelare a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro , ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 27/01/2020 ai nn. 81/2020 iscritto/trascritto a Belluno in data 11/02/2020 ai nn. 1418/1086;

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Vedi allegato

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: L'immobile non è costituito in condominio

Millesimi di proprietà: Non esiste tabella con calcolo millesimale relativo al bene pignorato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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 sono stati riscontrati vincoli di prelazione a favore dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **A**

Accessori

A1. Cortile	Valore a corpo: **€ 0**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie convenzionale di mercato viene calcolata al lordo delle murature, conteggiando la mezzeria dei muri divisori con altre unità o con le parti comuni interne. Balconi e terrazzi vengono conteggiati al 33%

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	309,00	1,00	309,00
		309,00		**309,00**

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: 2^ sem.2020

Zona: Belluno Nogarè

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Bifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni pignorati il sottoscritto C.T.U. ritiene di utilizzare il metodo sintetico comparativo (Market Approach) in conseguenza alla tipologia dell'immobile comparabile a fabbricati aventi simili caratteristiche nella stessa zona, recentemente oggetto di trasferimento e/o valutazione da parte degli operatori del settore. Per la determinazione del valore di mercato il C.T.U. ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e gli operatori del settore tecnico-immobiliare operanti nella zona, di seguito elencati alla voce "fonti". Sulla scorta dei suddetti dati il C.T.U. ha ritenuto di procedere con il seguente criterio di stima: 1) determinazione del valore commerciale con calcolo della superficie di vendita al lordo delle murature; 2) determinazione del valore commerciale dell'unità principale 3) nel prezzo €/mq commerciale si considera compresa anche l'incidenza delle parti comuni (corte, centrale termica, aree di manovra ecc.).

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: Agenzia Immobiliare Dalla Riva - Belluno. Agenzia Immobiliare Pianon - Belluno. Agenzia Immobiliare LG – Belluno; Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Prezzo per il nuovo € 1.500,00-1.600,00/mq - Prezzo per beni da ristrutturare € 700,00 – 800,00/mq; Altre fonti di informazione: Riviste di annunci immobiliari (immobiliare.it-casa.it).

8.3 Vendibilità:

sufficiente

Trattasi di bene di non particolare appetibilità per il mercato delle residenze fine a se stesse. La posizione prospiciente alla principale arteria viaria di Belluno può essere vantaggiosa se la residenza è collegata a qualche attività commerciale. Diversamente, la posizione potrebbe costituire un elemento deterrente.

8.4 Pubblicità:

La pubblicità più indicata per detta tipologia di immobile è quella sui normali siti di vendita immobiliare.

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 216.300,00.

Per la valutazione dei beni pignorati il sottoscritto C.T.U. ritiene di utilizzare il metodo sintetico comparativo (Market Approach) in conseguenza alla tipologia dell'immobile comodamente comparabile a fabbricati aventi simili caratteristiche nella stessa zona, recentemente oggetto di

Firmato Da: DRADETTO ROMANO GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ebb0c0219002adbcdc6846a2e67f58

trasferimento e/o valutazione da parte degli operatori del settore. Per la determinazione del valore di mercato il C.T.U. ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e gli operatori del settore tecnico-immobiliare operanti nella zona, di seguito elencati alla voce "fonti". Sulla scorta dei suddetti dati il C.T.U. ha ritenuto di procedere con il seguente criterio di stima: 1) determinazione del valore commerciale con calcolo della superficie di vendita al lordo delle murature; 2) determinazione del valore commerciale dell'unità principale con coefficiente pari ad "1"; 3) Determinazione del valore commerciale dei balconi con la superficie commerciale calcolata al 33% rispetto ai vani principali; 4) nel prezzo €/mq commerciale si considera compresa anche l'incidenza delle parti comuni.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	309,00	€ 700,00	€ 216.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 216.300,00
Valore corpo			€ 216.300,00
Valore complessivo intero			€ 216.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 216.300,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	309,00	€ 216.300,00	€ 216.300,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 32.445,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.116,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 165.739,00**

8.8 Regime fiscale della vendita La vendita sconta le imposte ordinarie attualmente in vigore

8.9 Valore Mutuo:

€ 150.000,00

Firmato Da: BRANDETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 152abe0c0249069ed4bcd6f24fe9e67F5f

Lotto: 002 - Abitazione su un piano

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

[redacted]

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 47, particella 756, subalterno 2

Confini: Confini con subalterno nr.1, subalterno nr.3 e corte comune

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Trattasi di modeste difformità di seguito descritte, evidenziate nell'allegata planimetria, ripristinabili a cura dell'acquirente o con pratica per sanatoria opere interne.	Aggiornamento della scheda catastale *Oneri regolarizzazione:* Pratica catastale: € 600,00

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

Corpo: A

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: mediocre

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sull'immobile oggetto di pignoramento e costituente il presente lotto (fg.47 particella nr.756 subalterno nr.1) non sono stati reperiti titoli edilizi successivi al 01/09/1967 - Rispetto alla situazione catastale datata giugno 1966 sono state rilevate delle modeste difformità interne. Sulla corte scoperta, comune alle unità immobiliari ed in aderenza al fabbricato, è stato edificato un corpo aggiunto di notevoli dimensioni ad uso deposito. Per detto manufatto, a seguito di ripetute verifiche presso l'UT del Comune di Belluno, non sono stati reperiti i titoli edilizi abilitativi. Trattandosi di	Pratica sanatoria per opere interne. Demolizione e rimessa in pristino del corpo aggiunto *Oneri regolarizzazione:* Sanatoria opere interne - Sanzioni: € 516,00 Pratica Edilizia - Spese tecniche: € 1.000,00 Demolizione circa 500 mc di corpo aggiunto a struttura metallica - a corpo: € 15.000,00

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15[illegible]

manufatto di cui non è stato possibile datare l'epoca di costruzione, non appare possibile pervenire alla regolarizzazione dello stesso mediante pratica di sanatoria, stante i molteplici aspetti da verificare in ordine a detta possibilità, quali: Compatibilità Paesaggistica, Conformità Urbanistica, Conformità Statica. Essendo la struttura soggetto a deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile, lo stesso potrebbe esprimere il proprio nulla osta solo previo l'estinzione del procedimento penale su indicazione del Giudice, con dilatazione dei tempi e degli oneri economici in termini difficilmente quantificabili. Appare pertanto, nell'interesse della procedura, quantificare i costi di rimessa in pristino mediante demolizione e rimozione del manufatto, sicuramente più conveniente rispetto all'iter di cui sopra soprattutto infunzione dell'incertezza del risultato.	

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato da Soggetti terzi senza alcun titolo.

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna in quanto l'immobile non è costituito in condominio

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

9. Altre avvertenze

Corpo: A

10. Vendibilità

sufficiente.

Trattasi di bene di non particolare appetibilità per il mercato delle residenze fine a se stesse. La posizione prospiciente alla principale arteria viaria di Belluno può essere vantaggiosa se la residenza è collegata a qualche attività commerciale. Diversamente, la posizione potrebbe costituire un elemento deterrente.

11. Pubblicità

La pubblicità più indicata per detta tipologia di immobile è quella sui normali siti di vendita immobiliare.

12. Prezzo

Prezzo da libero: **€ 66.000,00 (Eurosessantaseimila/00)**

13. Valore mutuo

€ 150.000,00

Firmato Da: DRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ab1e0c24009ccdbcde6646e2e67f58

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Veneggia, Via Vittorio Veneto, nr.302
Note: Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra/rialzato di un fabbricato in cui sono ubicate complessivamente nr.2 unità immobiliare a destinazione di civile abitazione

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
- [redacted] Usufrutto per 1/1
- [redacted] Nuda proprietà 1/1

foglio 47, particella 756, subalterno 2, scheda catastale si, indirizzo Via Vittorio Veneto n.302, piano T-1, comune Belluno, categoria A/2, classe 1, consistenza 6, superficie 131, rendita € 433,82
Confini: Confini con subalterno nr.1, subalterno nr.3 e corte comune

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di modeste difformità evidenziate nell'allegata planimetria, ripristinabili a cura dell'acquirente o con pratica per sanatoria opere interne.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale
Descrizione delle opere da sanare: Opere interne che non aumentano la superficie e la volumetria dell'immobile;
Pratica catastale: € 600,00
Oneri Totali: **€ 600,00**
Informazioni in merito alla conformità catastale: Modeste difformità regolarizzabili con aggiornamento di planimetria con procedura DOCFA presso Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno

Firmato Da: BRAGHETTO BOMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2abc0c319b09cdbcdc664fc9c67f59

Espropriazione per pubblica utilità: Non sono state riscontrate procedure di espropriazione per pubblica utilità

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un compendio immobiliare formato da un'unità immobiliare urbane a destinazione di abitazione e relativi accessori. L'immobile principale è ubicato nella località Veneggia in Comune di Belluno, parte semiperiferica posizionata ad est a circa 3 km dal centro abitato. Il sito è comodamente raggiungibile dalla principale via di accesso alla città di Belluno denominata Strada Statale nr.50 del Rolle - Via Vittorio Veneto. Nella zona trovano ubicazione prevalentemente le principali attività commerciali ed artigianali che gravitano sulla città di Belluno (concessionarie auto, ipermercati, grossisti, magazzini ecc.) e gli edifici a residenza sono di norma connessi alle suddette attività.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale-commerciale-ricettiva a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Belluno e Ponte Nelle Alpi .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Belluno 3 Km, Servizio autobus In prossimità

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

Il subalterno oggetto della presente perizia è ubicato all'interno di un fabbricato composto da nr.2 u.i.u. a destinazione residenziale. L'unità, posta tutta al piano rialzato, è stata funzionalmente organizzata in nr. 2 unità autonome. Con il ricavo di un foro porta, una unità è stata a sua volta funzionalmente agganciata al subalterno nr.2, il quale costituisce altro lotto. Con la semplice rimozione di una piccola tramezza divisoria e con il ripristino di una porta interna attualmente tamponata, l'unità può riprendere la sua consistenza originaria. Tale operazione risulta sicuramente più vantaggiosa in termini economici in quanto si eviterebbe l'iter di sanatoria opere interne e la procedura di aggiornamento della scheda catastale. Così come risulta più vantaggiosa la rimozione di due piccole tramezze, realizzate in modo precario all'interno di una camera per ricavare un piccolo locale wc. La consistenza originaria, a seguito dei ripristini di cui sopra, si compone di ingresso, disimpegno, un locale cucina, altri quattro vani principali, servizio igienico e balcone sul lato sud. Al piano seminterrato è ubicata la centrale termica in comune con il subalterno nr.1. L'unità necessita di interventi di adeguamento e manutenzione complessivi.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **131,00**
E' posto al piano: Piano Rialzato/Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1966
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato edificato con le caratteristiche costruttive, seppur di discreta qualità, tipiche degli anni '60/'70. Necessita pertanto di importanti interventi di adeguamento, soprattutto per la parte impiantistica e serramentistica.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.**; condizioni: **sufficienti**;
Copertura	tipologia: **a falde**; materiale: **c.a.**; condizioni: **sufficienti**;
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce**; materiale: **c.a.**;
Scale	tipologia: **interna**; materiale: **c.a.**; ubicazione: **interna**; servoscala: **assente**; condizioni: **buone**;
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**; condizioni: **buone**;
Strutture verticali	materiale: **muratura**; condizioni: **buone**;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Firmato Da: BRAMETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ABILIARDEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ebb0c0219000adbcd6846fa0c67f5f

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **pessime**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **marmo**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **pessime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **pessime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gasolio centralizzata

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 152cbe0c242209

Stato impianto	Pessimo
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

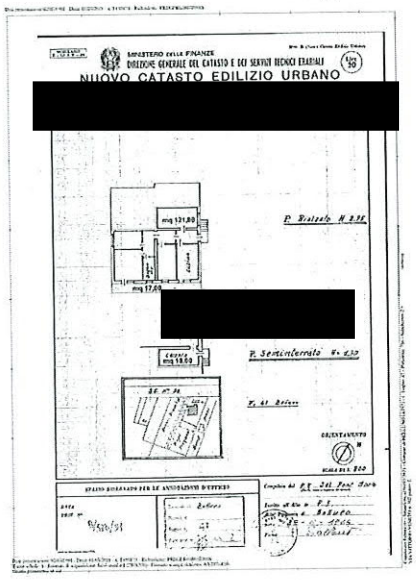
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Vista esterna

Firmato Da: DRAPPETTO DOMANI GIANFIORE Emesso Da: ABILIPADES S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15[illegible]



Planimetria catastale

3. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

[redacted]

proprietario/i ante ventennio al **31/03/2000** in forza di atto di donazione a rogito di Notaio Osnato, in data 12/06/1997, ai nn. 68158; registrato a Belluno, in data 02/07/1997, ai nn. 1181; trascritto a Belluno, in data 14/06/1997, ai nn. 4712/5797.

Titolare/Proprietario:

Usufrutto per 1/2

-

Proprieta` per 1/1

dal 31/03/2000 al 28/12/2003 in forza di atto di donazione a rogito di Notaio Osnato, in data 31/03/2000, ai nn. 87180; registrato a Belluno, in data 17/04/2000, ai nn. 713; trascritto a Belluno, in data 12/04/2000, ai nn. 4017/3091.

Titolare/Proprietario:

Proprieta` per 1/1

dal 28/12/2003 al 25/06/2015 in forza di ricongiungimento d'usufrutto alla nuda proprietà - a rogito di , in data 28/12/2003

Titolare/Proprietario:

.

Nuda proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni

-

Usufrutto per 1/1

dal 25/06/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di Notaio Bredariol, in data 25/06/2015, ai nn. 162/142; trascritto a Belluno, in data 30/06/2015, ai nn. 6975/5512.

4. **PRATICHE EDILIZIE:**

4.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

sull'immobile oggetto di pignoramento e costituente il presente lotto (fg.47 particella nr.756 subalterno nr.2) non sono stati reperiti titoli edilizi successivi al 01/09/1967 - Rispetto alla situazione catastale datata giugno 1966 sono state rilevate delle modeste difformità interne.

Firmato Da: PRADETTO ROMAN GIANFIORDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15[illegible]

Sulla corte scoperta, comune alle unità immobiliari ed in aderenza al fabbricato, è stato edificato un corpo aggiunto di notevoli dimensioni ad uso deposito. Per detto manufatto, a seguito di ripetute verifiche presso l'UT del Comune di Belluno, non sono stati reperiti i titoli edilizi abilitativi. Trattandosi di manufatto di cui non è stato possibile datare l'epoca di costruzione, non appare possibile pervenire alla regolarizzazione dello stesso mediante pratica di sanatoria, stante i molteplici aspetti da verificare in ordine a detta possibilità, quali: Compatibilità Paesaggistica, Conformità Urbanistica, Conformità Statica. Essendo la struttura soggetto a deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile, lo stesso potrebbe esprimere il proprio nulla osta solo previo l'estinzione del procedimento penale su indicazione del Giudice, con dilatazione dei tempi e degli oneri economici in termini difficilmente quantificabili. Appare pertanto, nell'interesse della procedura, quantificare i costi di rimessa in pristino mediante demolizione e rimozione del manufatto, sicuramente più conveniente rispetto all'iter di cui sopra soprattutto infunzione dell'incertezza del risultato.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale e pratica sanatoria per opere interne.
Demolizione e rimessa in pristino del corpo aggiunto
Descrizione delle opere da sanare:
- Tramezze interne.
Sanatoria opere interne - Sanzioni: € 516,00
Pratica Edilizia - Spese tecniche: € 1.000,00
Aggiornamento scheda catastale: € 600,00
Demolizione circa 500 mc di corpo aggiunto a struttura metallica - a corpo: € 15.000,00
Oneri Totali: **€ 17.116,00**
Note sulla conformità edilizia:
Sulla corte pertinenziale dell'immobile, comune ai due subalterni che formano i due distinti lotti, e in parte su adiacente particella in capo a soggetto terzo, è stato realizzato un volume aggiunto con intelaiatura metallica, in aderenza all'immobile principale. Di detto manufatto, a seguito di ripetute verifiche ed accertamenti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Belluno, non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi ed allo stesso non è stato possibile attribuire una databilità certa, propedeutica ad ogni eventuale pratica di sanatoria edilizia. In considerazione delle problematiche connesse ad eventuale sanatoria (datazione per la doppia conformità, parziale occupazione di area in capo a soggetto terzo, acquisizione del parere - discrezionale - di compatibilità paesaggistica, acquisizione del parere vincolante del Genio Civile solo previa estinzione del procedimento penale) lo scrivente CTU ritiene economicamente più vantaggioso per la procedura decurtare dal valore di mercato il prezzo della demolizione da porre a carico dell'aggiudicatario.

4.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	ZONA PRODUTTIVA DELLA VENEGGIA - delibera di Consiglio Comunale n°2 del 15.01.1993 - delibera di G.R.V. n° 3073 del 05.07.1994 e delibera di G.R.V. n° 4638 del 04.10.1994 - Efficace dal 23.11.1994
Zona omogenea:	D.P.T. DI COMPLETAMENTO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO
Norme tecniche di attuazione:	Si riportano gli articoli di riferimento per la suddetta ZTO 5.2 - ZONE D.PT (attività produttive e terziarie) Le nuove opere previste, la edificazione di nuovi insediamenti ed il recupero funzionale e qualitativo delle opere e zone già edificate debbono concorrere alla realizzazione della zona produttiva e terziaria come una parte organica della città. La zona per le attività produttive e terziarie si articola nelle seguenti categorie, individuate con apposita grafia nelle tavole di progetto: a) aree di completamento; 56 Testo vigente dal 31.08.2018

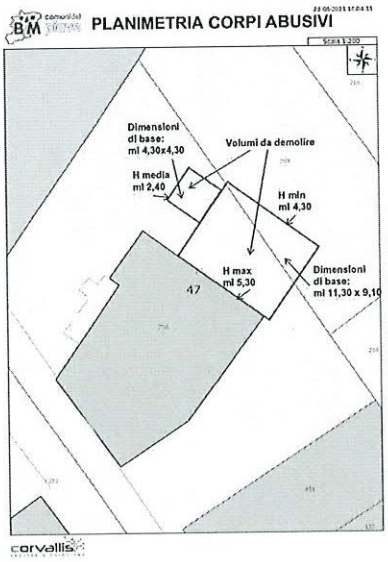
b) aree di espansione; c) aree dotate di piano attuativo e/o convenzionate. In detta zona sono ammessi edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie (quali servizi ed uffici pubblici e privati), attività ricettive, pubblici esercizi, nonché magazzini e depositi. Non sono ammessi: a - gli impianti industriali nocivi, ai sensi delle vigenti leggi; b - la residenza, con la sola esclusione dell'eventuale abitazione del gestore dell'attività o per il servizio di custodia, da prevedersi nel Piano Attuativo, ove prescritto; ammessa in presenza di attività con superficie lorda di pavimento superiore a mq 1000, in misura non superiore a 120 mq determinata al netto dei muri perimetrali e del vano scala di accesso ma comprensiva della tramezzatura interna. La edificazione non dovrà superare, con riferimento alla superficie territoriale, i seguenti indici: a - superficie lorda di pavimento mq/mq 1,0 b – indice di copertura mq/mq 0,4 c - altezza massima ml 12.50 Dovrà essere reperita una superficie complessiva riservata a verde privato non inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto; tale verde privato potrà – se giustificato sotto il profilo architettonico e compositivo dell'edificio – essere posto in tutto o in parte anche sulla copertura a terrazza dell'edificio o del corpo di edificio. Per "superficie lorda di pavimento" si intende la sommatoria della superficie coperta di ciascun piano. Devono inoltre essere rispettate le seguenti distanze minime: dalle strade esistenti o previsti ml 5,00 per strade fino a ml 7,00 di larghezza di sede stradale ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 dagli spazi pubblici esistenti o previsti ml 5,00 o su allineamento preesistente dai confini fondiari: ml 5,00 o a confine la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante dagli altri fabbricati ml 10,00 o in aderenza. Le suelencate misure di distanza possono essere derogate in sede di approvazione del piano attuativo 5.2 bis Ambito Variante Veneggia - D.PT (attività produttive e terziarie) Si richiama l'art. 5.2 Criteri e modalità di intervento Si richiamano gli artt. 5.3 e 5.3.1 che – limitatamente per l'ambito della Variante Veneggia - risultano integrati dai seguenti punti: a) Aree di completamento: Il lotto fondiario di riferimento non può comprendere aree di pertinenza di altre costruzioni già concesse o costruite. Qualora l'Amministrazione Comunale ne individui la necessità, o su iniziativa dei privati, si potrà provvedere alla predisposizione di un apposito "Piano di Recupero" esteso ad " aree unitarie di intervento "delimitate dall'Amministrazione Comunale. Tale piano di iniziativa pubblica o privata, dovrà essere obbligatorio per I settori di completamento 1A- 2A-3A- 5A. b) Aree di espansione: Le "aree unitarie di intervento" possono comprendere quota parte della viabilità principale e altre opere di urbanizzazione primaria (verde, parcheggi). Tali opere saranno attuate, per un'entità corrispondente al valore degli oneri di urbanizzazione scomputabili, da parte della ditta lottizzante, con le modalità stabilite dalla

convenzione di cui alla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi non può essere modificato il tracciato della viabilità principale riportata nelle tavole di progetto. Potranno invece essere modificate nel perimetro, al fine di un miglior inserimento ed organizzazione, ma non nella localizzazione e nella superficie complessiva, le aree destinate rispettivamente a parcheggio e verde pubblico riportate nelle tavole di piano. Fermo restando che debbono essere assicurate le aree per standard urbanistici nella misura non inferiore a quella prevista dalla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi, le superfici destinate a parcheggi ad uso pubblico incluse nell'area unitaria di intervento" e riportate nelle tavole di piano, concorrono a determinare gli standard suddetti. Testo vigente dal 31.08.2018 Standard urbanistici Fatti salvi gli standard urbanistici di cui alla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi, per le aree di completamento e di espansione, è prevista per magazzini ed accessori tecnici di attività commerciali, la riduzione degli standard applicando quelli relativi alle attività produttive qualora ricorrano le seguenti condizioni: - vi sia espressa istanza di parte; - sia stipulato apposito atto formale unilaterale d'obbligo che vincoli tale destinazione d'uso o subordini il mutamento della stessa a concessione edilizia con reperimento degli standard mancanti e pagamento degli oneri concessori di ragguaglio; - la porzione commerciale e quelle accessorie siano fisicamente separate. Oltre agli standard previsti dalla presente normativa dovranno essere rispettati gli standard di parcheggio per nuovi esercizi commerciali in ottemperanza alla L.R. 13.8.04, n°15. 5.3 ter – VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA Trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc. di modeste dimensioni variamente distribuiti nel lotto e che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo. La loro destinazione rimane quella di volume accessorio di servizio all'eventuale fabbricato principale presente nel lotto. Previa demolizione, i volumi corrispondenti, regolarmente autorizzati o assentiti, possono essere riuniti in un unico volume aumentato del 10%, fino ad un massimo complessivo di mc 120. In tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni: - la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea diversa dalla "D" in cui ricade l'edificio (o edifici), ad eccezione delle zone "E" o "F"; - rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra I limiti delle superfici coperte - pari a m 50; - in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla "D", ad eccezione delle zone "E" o "F" e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la

Firmato Da: PRADETTO ROMANO GIANFIORDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ebb0c0249069adbcd6e6f6a0a67f66

	distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100; - trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici. La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con I medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del "volume urbanistico" come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI N.T.A. ALLEGATE
Rapporto di copertura:	VEDI N.T.A. ALLEGATE
Altezza massima ammessa:	VEDI N.T.A. ALLEGATE
Volume massimo ammesso:	VEDI N.T.A. ALLEGATE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



A - Planimetria corpi abusivi

Firmato Da: BRAMETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ab6c0249000adbad66f6f6a0a67f58

A - Vista esterna

A - Vista interna

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Soggetti terzi senza alcun titolo.

Note: Le diverse porzioni facenti parte dell'unica unità immobiliare sono nella disponibilità di Bucataru Lenuta e sono occupate da soggetti terzi senza titolo

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 annotata a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro); Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio Pasquale Osnato in data 31/12/2004 ai nn. 123244; Iscritto/trascritto a Belluno in data 28/01/2005 ai nn. 1254/178

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ab0c0313009cdbcd6664fa2c67E5E

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA NOMOS SPA contro Derivante da: Intervenuta decorrenza termini ex art.50; Importo ipoteca: € 61.947,08; Importo capitale: € 30.973,54; A rogito di Ruoli - iscrizione ex art.77 DPR 602/73 in data 25/11/2010 ai nn. 68/1610; Iscritto/trascritto a Belluno in data 07/12/2010 ai nn. 14420/2225
- Ipoteca della riscossione annotata a favore di EQUITALIA NORD SPA contro); Derivante da: IPOTECA DELLA RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 571.000,32; Importo capitale: € 285.500,16; A rogito di EQUITALIA NORD SPA in data 02/02/2016 ai nn. 397/1616; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/02/2016 ai nn. 1285/148

6.2.2 Pignoramenti:

Atto esecutivo cautelare a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro , :a; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Tribunale di Belluno in data 27/01/2020 ai nn. 81/2020 iscritto/trascritto a Belluno in data 11/02/2020 ai nn. 1418/1086;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto esecutivo cautelare a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro), Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 27/01/2020 ai nn. 81/2020 iscritto/trascritto a Belluno in data 11/02/2020 ai nn. 1418/1086;

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Vedi allegato

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: L'immobile non è costituito in condominio

Millesimi di proprietà: Non esiste tabella con calcolo millesimale relativo al bene pignorato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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 sono stati riscontrati vincoli di prelazione a favore dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **A**

Accessori

A1. Cortile	Valore a corpo: **€ 0**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie convenzionale di mercato viene calcolata al lordo delle murature, conteggiando la mezzeria dei muri divisori con altre unità o con le parti comuni interne. Balconi e terrazzi vengono conteggiati al 33%

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	131,00	1,00	131,00
		131,00		**131,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Firmato Da: PRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 152ab0c0319099cdbcd6664fc2c67f5f

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2^ sem.2020

Zona: Belluno Nogarè

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Bifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8.	**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**	
8.1	**Criterio di stima:**	
	Per la valutazione dei beni pignorati il sottoscritto C.T.U. ritiene di utilizzare il metodo sintetico comparativo (Market Approach) in conseguenza alla tipologia dell'immobile comparabile a fabbricati aventi simili caratteristiche nella stessa zona, recentemente oggetto di trasferimento e/o valutazione da parte degli operatori del settore. Per la determinazione del valore di mercato il C.T.U. ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e gli operatori del settore tecnico-immobiliare operanti nella zona, di seguito elencati alla voce "fonti". Sulla scorta dei suddetti dati il C.T.U. ha ritenuto di procedere con il seguente criterio di stima: 1) determinazione del valore commerciale con calcolo della superficie di vendita al lordo delle murature; 2) determinazione del valore commerciale dell'unità principale 3) nel prezzo €/mq commerciale si considera compresa anche l'incidenza delle parti comuni (corte, corridoi, ingresso, vano scale, aree di manovra, intercapedini ecc.).	
8.2	**Fonti di informazione:**	
	Catasto di BELLUNO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di BELLUNO; Uffici del registro di BELLUNO; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Dalla Riva - Belluno. Agenzia Immobiliare Pianon - Belluno. Agenzia Immobiliare LG – Belluno; Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Prezzo per il nuovo € 1.500,00-1.600,00/mq - Prezzo per beni da ristrutturare € 700,00 – 800,00/mq; Altre fonti di informazione: Riviste di annunci immobiliari (immobiliare.it-casa.it).	
8.3	**Vendibilità:**	
	sufficiente Trattasi di bene di non particolare appetibilità per il mercato delle residenze fine a se stesse. La posizione prospiciente alla principale arteria viaria di Belluno può essere vantaggiosa se la residenza è collegata a qualche attività commerciale. Diversamente, la posizione potrebbe costituire un elemento deterrente.	
8.4	**Pubblicità:**	
	La pubblicità più indicata per detta tipologia di immobile è quella sui normali siti di vendita immobiliare.	
8.5	**Valutazione corpi:**	
	A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.250,00. Per la valutazione dei beni pignorati il sottoscritto C.T.U. ritiene di utilizzare il metodo sintetico comparativo (Market Approach) in conseguenza alla tipologia dell'immobile comodamente comparabile a fabbricati aventi simili caratteristiche nella stessa zona, recentemente oggetto di trasferimento e/o valutazione da parte degli operatori del settore. Per la determinazione del valore di mercato il C.T.U. ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e gli operatori del settore tecnico-immobiliare operanti nella zona, di seguito elencati alla voce "fonti". Sulla scorta dei suddetti dati il C.T.U. ha ritenuto di procedere con il seguente criterio di stima: 1) determinazione del valore commerciale con calcolo della	

Firmato Da: BRADETTO ROMANI GIANFIORE Emesso Da: ARUBADEC S.R.L. NG CA 3 Serial#: 152cb0c0219099cdbcdc66f46f3c67f5f2

superficie di vendita al lordo delle murature; 2) determinazione del valore commerciale dell'unità principale con coefficiente pari ad "1"; 3) Determinazione del valore commerciale dei balconi con la superficie commerciale calcolata al 33% rispetto ai vani principali; 4) nel prezzo €/mq commerciale si considera compresa anche l'incidenza delle parti comuni.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	131,00	€ 750,00	€ 98.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.250,00
Valore corpo			€ 98.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.250,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	131,00	€ 98.250,00	€ 98.250,00

8.6	**Adeguamenti e correzioni della stima:**	
	Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 14.737,50
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.116,00
	Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile	
8.7	**Prezzo base d'asta del lotto:**	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 66.396,50**
8.8	**Regime fiscale della vendita**	La vendita sconta le imposte ordinarie attualmente in vigore
8.9	**Valore Mutuo:**	
	150.000,00	

Allegati

A) Documentazione fotografica
B) Estratti Tecnici
C) Planimetrie
D) Visure Catastali
E) Estratto Piano Regolatore Comunale
F) Aggiornamento Trascrizioni
G) Certificazioni
H) A.P.E.
I) Moduli controllo documentazione

Data generazione: 02-09-2021

Collegio Periti Industriali della Provincia di Cagliari - P.I. PRADETTO ROMAN Gianfiore - N. 750 - ORDINE

L'Esperto alla stima
P.I. Gianfiore Pradetto Roman

Firmato Da: PRADETTO ROMAN GIANFIORE Emesso Da: ABUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15ebb6c9d9089cdbcdc884fe3c67f5f