
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **94/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-05-2023 ore 12:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Leo Cargnel
Codice fiscale: CRGLEO79B15D530B
Studio in: via Feltre 147 - 32036 Sedico
Telefono: 0437-852255
Email: leo@studiocargnel.it
Pec: leo.cargnel@ingpec.eu



Beni in **San Gregorio Nelle Alpi (BL)**

Località/Frazione

via I Maggio 2

Lotto: 001**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A****1/1 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: - - Ulteriori informazioni sul debitore: Il [REDACTED] era unito in matrimonio con atto celebrato in data 27-01-1985. È stata successivamente dichiarata la separazione consensuale con atto del Tribunale di Belluno del 27/10/2005 n.802/05 RG. Con sentenza n.205/15 n. 563/11 RG cron. 3038/15 del 11/12/2014 (passata in giudicato il 16/10/2018) è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Il certificato di stato civile riporta "risultato di stato libero per divorzio da [REDACTED] il 31/10/2018".

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

2. Dati Catastali**Corpo: A****Categoria:** Opifici [D1]**Dati catastali:** foglio 13, particella 708

Confini: Il mappale 708 confina a ovest con le particelle 742 e 743, a nord con i mappali 486, 490 e 512 (corte di fabbricato), a est con la corte del fabbricato mappale 492, a sud con i mappali 491, 487 e 483 (sedime strada).

Conformità catastale: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Rispetto alle planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia rinvenuta agli atti, la planimetria catastale riporta una situazione differente per quanto riguarda il blocco bagno-anti-bagno al piano terra, presso la reception. Nella planimetria catastale, infatti, è presente un unico servizio igienico (come nello stato dei luoghi), nella tavola progettuale i servizi igienici sono due. Inoltre, la porta di accesso all'ufficio a ovest è nella realtà un passaggio più largo di quello indicato in planimetria catastale. Questa ultima difformità non ha effetti sulla rendita dell'unità immobiliare	aggiornamento planimetria catastale

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

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

Corpo: A

I dati corrispondono

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 8

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Al piano terra, il blocco servizi accanto alla reception è formato da bagno e antibagno, mentre nell'ultima pratica edilizia presentate i servizi igienici sono due.	pratica edilizia in sanatoria <u>Oneri regolarizzazione:</u> Pratica edilizia e oneri per sanatoria : € 1.500,00

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 15

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

il fabbricato non è costituito in condominio

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 16

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: E

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 16

9. Altre avvertenze



Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - p.16

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO - p.17

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO - p.17

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO - p.17

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO - p.17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in via I Maggio 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: libero - Regime Patrimoniale: - - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] era

unito in matrimonio con atto celebrato in data 27-01-1985. È stata successivamente dichiarata

la separazione consensuale con atto del Tribunale di Belluno del 27/10/2005 n.802/05 RG. Con

sentenza n.205/15 n. 563/11 RG cron. 3038/15 del 11/12/2014 (passata in giudicato il

16/10/2018) è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Il certificato di

stato civile riporta "risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] il 31/10/2018".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] impresa individuale [REDACTED]

[REDACTED] foglio 13, particella 708, indirizzo via I Maggio, piano T-1, comune San Gregorio

nelle Alpi, categoria D/1, rendita € 4.989,00

Derivante da: costituzione del 15 dicembre 2006, pratica numero BL0129942 in atti dal 15

dicembre 2006 (numero 2722.1/2006) - derivante dalla fusione delle ex particelle 708, 485 e



488 in virtù di tipo mappale del 27 settembre 2005, pratica numero BL0084300 in atti dal 27 settembre 2005 (numero 84300.2/2005)

Confini: Il mappale 708 confina a ovest con le particelle 742 e 743, a nord con i mappali 486, 490 e 512 (corte di fabbricato), a est con la corte del fabbricato mappale 492, a sud con i mappali 491, 487 e 483 (sedime strada).

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie allegata all'ultima pratica edilizia rinvenuta agli atti, la planimetria catastale riporta una situazione differente per quanto riguarda il blocco bagno-antibagno al piano terra, presso la reception. Nella planimetria catastale, infatti, è presente un unico servizio igienico (come nello stato dei luoghi), nella tavola progettuale i servizi igienici sono due. Inoltre, la porta di accesso all'ufficio a ovest è nella realtà un passaggio più largo di quello indicato in planimetria catastale. Questa ultima difformità non ha effetti sulla rendita dell'unità immobiliare

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, ma non alla situazione edilizia autorizzata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'assenza del servizio igienico rispetto la pratica edilizia non si configura come una difformità catastale, nel senso che la planimetria rispecchia lo stato dei luoghi, quindi la rendita attribuita all'unità immobiliare è corretta.

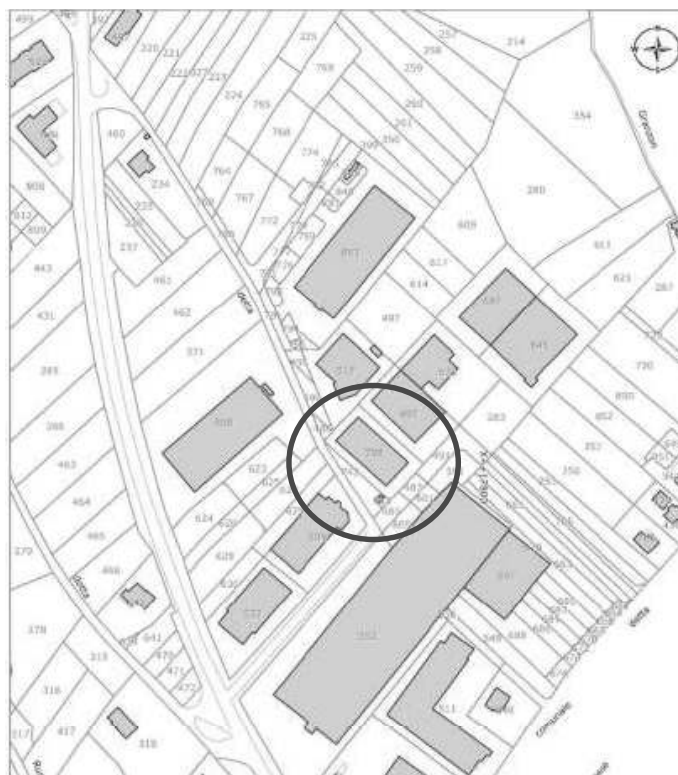


Figura 1: estratto catastale





Figura 2: corografia





Figura 3: foto satellitare

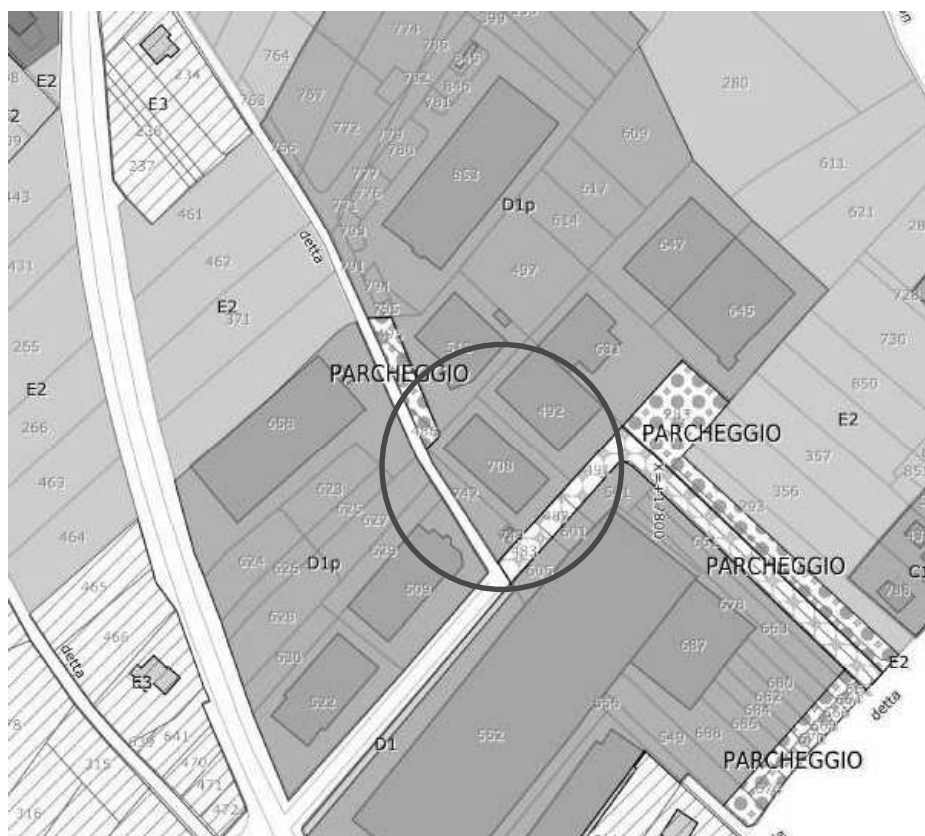


Figura 4: estratto PRG.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Capannone a pianta rettangolare che si sviluppa su due piani fuori terra, con superficie coperta totale di 760 mq. L'accesso principale sul lato sud è rappresentato da una porta vetrata che immette direttamente nella reception; sono presenti accessi secondari sia sul prospetto ovest (un portone sezionale che permette l'accesso carrabile e due porte, tutti metallici) che nord (una porta) ed est (porte per accesso pedonale e portone sezionale).

Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato - della superficie di 1.523 mq, ha forma rettangolare, giacitura pianeggiante ed è interamente delimitato da un muretto in calcestruzzo, con o senza recinzione sovrapposta, di modesta altezza sul lato sud, di altezza crescente a est e ovest.

A nord il confine è rappresentato da un muro in calcestruzzo dell'altezza di circa 3,5 m. Va evidenziato che questa struttura è stata oggetto di un crollo nel mese di ottobre 2020, che ha determinato il completo ribaltamento di una porzione di muro di circa 33 m, di cui circa 1,5 m interni alla proprietà nella porzione di mappale compresa tra il confine e il prospetto nord dell'edificio. Tale paramento dovrà essere necessariamente ricostruito con urgenza e unitarietà per tutta la lunghezza crollata, per evitare il rischio di ulteriori danni a cose o pericolo per le persone.

L'accesso carrabile alla proprietà avviene da sud, per il tramite di un cancello a struttura metallica scorrevole, quello pedonale dallo stesso lato, di fronte all'entrata.

La superficie di mappale che non rappresenta il sedime di fabbricato è quasi esclusivamente pavimentata in conglomerato bituminoso, con l'eccezione di una modesta porzione lungo il confine est e di quella tra il fronte principale dell'edificio e il confine sud, a prato incolto.

Superficie della corte: circa 763 mq.

Piano terra: la superficie utile è suddivisa nella zona sud in una reception centrale (40 mq) con adiacente blocco servizi igienici e un vasto ufficio (47 mq). Sul lato est è presente un secondo ufficio (13 mq), con adiacente archivio (7,30 mq), un disbrigo (6,40 mq) che immette nella zona degli spogliatoi con uno spogliatoio (9,20 mq), un antibagno (4 mq) e due servizi igienici. L'altezza utile di questi locali è pari a 3,20 m. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nei servizi igienici sono anche in parte piastrellate. I pavimenti della zona uffici sono in legno, in piastrelle di ceramica nei bagni. La zona nord del piano è rappresentata da un grande laboratorio, con superficie utile di circa 570 mq e altezza utile 6,50 m, in quanto in questa zona non vi è un solaio interpiano. L'illuminazione ed aerazione del locale sono garantite da ampie finestre fisse lungo i prospetti e da un lucernaio in policarbonato sul colmo del manto di copertura. Nel laboratorio le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in battuto di cemento.

Piano primo: è presente solo sopra la zona uffici del piano terra e ha un'altezza utile di 2,70 m. Sono presenti un ufficio (34 mq) con adiacenti doppi servizi igienici (3,40 e 3,70 mq) con antibagno centrale (5 mq) sul lato ovest, un ufficio sul lato est (44 mq) e un corridoio centrale. Un vano di scale interno permette l'accesso dal piano terra, con scale in cemento armato e rivestimento in piastrelle.

Le finiture della zona uffici sono di alto livello.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: R [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: - - Ulteriori informazioni sul debitore: Il [REDACTED] era unito in matrimonio con atto celebrato in data 27-01-1985. È stata successivamente dichiarata la separazione consensuale con atto del Tribunale di Belluno del 27/10/2005 n.802/05 RG. Con sentenza n.205/15 n. 563/11 RG cron. 3038/15 del 11/12/2014 (passata in giudicato il 16/10/2018) è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Il certificato di stato civile riporta "risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] il 31/10/2018".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **923,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80/3,13-6,50 (p.T-reception) 2,65/2,80 m (zona uffici p.1) - 6,46 m (laboratorio)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sono presenti alcuni danni a carico dell'impianto elettrico e alcuni pannelli del controsoffitto del piano primo sono danneggiati.

Si sottolinea che la porzione di muro crollato a Nord ha interessato anche proprietà diverse.

Vi è la necessità di un intervento urgente e unitario con gli altri proprietari interessati dal crollo, per la rimozione dei detriti e la sua successiva ricostruzione, per evitare che vi siano rischi di ulteriori cedimenti con rischio per l'edificio insistente sul terreno a monte del muro.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo ; condizioni: buone ;
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Scale	tipologia: interna ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica con condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente materiale protezione: nessuno con condizioni: buone



Manto di copertura	materiale: lamiere di alluminio coibentazione: pacchetto termocoibente condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: piastrelle nelle zone uffici e nei bagni - battuto di cemento nel laboratorio

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico ed elettrico del 20/12/2006. Punti luce al neon nel laboratorio

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto alimentato a gas metano di rete, a pavimento al piano terra e al piano primo, zona uffici
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico ed elettrico del 20/12/2006. Sono presenti due caldaie: una nel laboratorio e una nei locali di servizio al piano terra.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Nella pratica edilizia DIA prot. 5017 del 29/09/2005 si evidenzia che le attività svolte nel capannone non richiedono il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



Scarichi:

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

Note generali impianti: gli scarichi confluiscono nella fognatura comunale, a sud del fabbricato, previo passaggio in vasca Imhoff e pozzetto di ispezione. Produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico



Figura 5: prospetto Sud Est



Figura 6: interno zona laboratorio





Figura 7: reception e scala al piano primo



Figura 8: sottaleo al piano primo





Figura 9: ufficio piano terra.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: società [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 16/12/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 05/05/1998, ai nn. 19541; trascritto a Belluno, in data 25/05/1998, ai nn. 4714/3910.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 16/12/2003, ai nn. 50679/17414; trascritto a Belluno, in data 23/12/2003, ai nn. 17523/13509.



4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 69/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione nuovo fabbricato ad uso produttivo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/07/2004 al n. di prot. 3918

Rilascio in data 12/01/2005 al n. di prot. 0168

NOTE: Al Permesso di Costruire sono seguite le DIA del 16/07/2005 per varianti interne e ai prospetti e del 29/09/2005. La richiesta di agibilità è stata depositata in data 27/12/2006 al prot. 6396 e si è perfezionato il silenzio - assenso dopo 60 giorni

Numero pratica: DIA 69/2005 e DIA 92/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: varianti interne non strutturali

Oggetto: variante

DIA 92/2005 Presentazione in data 29/09/2005 al n. di prot. 5017

Variante alla DIA del 16/07/2005 con parere favorevole dell'ULSS 2 di Feltre del 13/12/2005 prot. 30964.

Modifiche alle partizioni interne e alle dimensioni dei locali del piano terra.

4.1 Conformità edilizia:**Opifici [D1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra, il blocco servizi accanto alla reception è formato da bagno e antibagno, mentre nell'ultima pratica edilizia presentate i servizi igienici sono due. Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: disposizione degli spazi interni difforme rispetto gli elaborati grafici dell'ultimo intervento autorizzato

Pratica edilizia e oneri per sanatoria : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGRV n. n.1777/1984
Zona omogenea:	D1p
Norme tecniche di attuazione:	Sono le zone artigianali di nuovo insediamento. In queste zone sono ammessi soltanto gli insediamenti artigianali, commerciali, agro-industriali (esclusi gli allevamenti), le attrezzature tecnologiche stradali, i depositi e le attività pubblicitarie e promozionali connesse, con assoluta esclusione di



	edifici ad usi abitazione. Sarà ammessa la costruzione di un solo alloggio, adibito ad abitazione del dirigente o del custode e di uffici direttivi e simili, mense, bar, attrezzature per il tempo libero, assistenza e ristoro degli addetti.
Rapporto di copertura:	50% massimo
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento dell'Uff. Giudiziario del Tribunale di Belluno n. 523 C/02 iscritto/trascritto a Belluno in data 20/10/2009 ai nn. 12379/8810;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Belluno del 06/12/2022 rep. 146 iscritto/trascritto a Belluno in data 14/12/2022 ai nn. 15853/12698;

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 [REDACTED] contro [REDACTED]



Derivante da: a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; A rogito di in data 23/05/2005 ai nn. 54339/19552; Iscritto/trascritto a Belluno in data 01/06/2006 ai nn. 7469/1247

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro Derivante da: sentenza di divorzio del Tribunale di Belluno rep. 3038/15 del 28/05/2015; Importo ipoteca: € 150.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 26/06/2018 ai nn. 7503/762

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata contro Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04/10/2021 n. 836/1621; Importo ipoteca: € 992.876,14; Importo capitale: € 496.438,07 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 06/10/2021 ai nn. 12458/1278

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è costituito in condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non può essere considerato del tutto accessibile, a causa dei gradini presenti di fronte all'entrata principale. Nonostante ciò, l'ingresso si può effettuare utilizzando uno dei portoni sezionali. Le scale di accesso al piano primo non sono dotate di servoscala e non c'è un ascensore. Secondo la dichiarazione resa dal progettista dell'intervento edilizio in data 13/07/2005, il fabbricato è adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (Classe "E")

Indice di prestazione energetica: E



Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Opifici [D1] di cui al punto A

Accessori

A 1. Cortile	Sviluppa una superficie complessiva di 760 mq Valore a corpo: € 8000
-----------------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: zona uffici 1,00 - laboratorio 0,80 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra e primo 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Piano terra - laboratorio	sup lorda di pavimento	591,00	0,80	472,80
Piano terra - uffici e servizi	sup lorda di pavimento	166,00	1,00	166,00
Piano primo - uffici e servizi	sup lorda di pavimento	166,00	1,00	166,00
		923,00		804,80

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: Suburbana/NUCLEI FRAZIONALI

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 285

Valore di mercato max (€/mq): 405

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:



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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di San Gregorio nelle Alpi (BL);

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

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Opifici [D1] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 478.360,00.

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

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

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

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

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

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai



sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra - laboratorio	472,80	€ 450,00	€ 212.760,00
Piano terra - uffici e servizi	166,00	€ 800,00	€ 132.800,00
Piano primo - uffici e servizi	166,00	€ 800,00	€ 132.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 478.360,00
Valore corpo			€ 478.360,00
Valore Accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 486.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 486.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opifici [D1] con annesso Cortile	804,80	€ 486.360,00	€ 486.360,00

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.	€ -72.954,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese per ricostruzione porzione muro crollato	€ -4.000,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 407.906,00
---	--------------

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, la C.T.R., l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG e del Piano degli Interventi, le piante delle unità immobiliari, l'estratto delle pratiche comunali, la documentazione fotografica, le visure catastali, l'attestazione di prestazione energetica, la check list.

Data generazione:
03-06-2023

L'Esperto alla stima
Leo Cargnel

