
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **98/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/09/2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona
Codice fiscale: BMBLGU73H17A501W
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: studioassociatobombassei@gmail.com
Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it



Conformità catastale: SI

Corpo: C- Terreni

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 9, particella 232, subalterno AA

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 756-236-fascia rispetto stradale-213-215 e torrente

Dati catastali: foglio 9, particella 232, subalterno AB

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 756-236-fascia rispetto stradale-213-215 e torrente

Dati catastali: foglio 9, particella 271, subalterno AA

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 272-457-274-torrente-216-223-456-273-289

Dati catastali: foglio 9, particella 271, subalterno AB

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 272-457-274-torrente-216-223-456-273-289

Dati catastali: foglio 9, particella 271, subalterno AC

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 272-457-274-torrente-216-223-456-273-289

Dati catastali: foglio 9, particella 273

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 275-278-276-277-289-457-289-271-274 e torrente

Dati catastali: foglio 8, particella 145

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°8 mapp.li 148-146 e strada comunale (sentiero)

Dati catastali: foglio 8, particella 146

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°8 mapp.li 145-148-157 e strada comunale (sentiero)

Dati catastali: foglio 8, particella 461

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°8 mapp.li 144-143-140 e strada comunale (sentiero)

Conformità catastale: ALTRO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6](#)

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

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 872/2018 del 14/08/2018, nell'Istanza di vendita del 15/10/2018 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/12/2018 ai nn 14552/11393, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Corpo: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni



I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 872/2018 del 14/08/2018, nell'Istanza di vendita del 15/10/2018 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/12/2018 ai nn 14552/11393, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Corpo: C- Terreni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 872/2018 del 14/08/2018, nell'Istanza di vendita del 15/10/2018 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/12/2018 ai nn 14552/11393, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

Stato: scarso

Corpo: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

Stato: scarso

Corpo: C- Terreni

Stato: sufficiente

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 15](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

Conformità edilizia: SI

Corpo: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

Conformità edilizia: SI

Corpo: C- Terreni

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

Libero

Corpo: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

Libero

Corpo: C- Terreni

Libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 39](#)

7. Oneri

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

Corpo: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

Corpo: C- Terreni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna



8. APE**Corpo:** A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G - Codice Identificativo n°73041 valido fino a 20/08/2029

Corpo: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

Certificato energetico presente: NO

Corpo: C- Terreni

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.41

9. Altre avvertenze**Corpo:** A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni completamente da ristrutturare, privo di servizi igienici, impianti ecc**Corpo:** B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni nella maggior parte distrutto da un incendio da ricostruire completamente.**Corpo:** C- Terreni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.41

10. Vendibilità**sufficiente.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.43

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.43

12. Prezzo

Si notifica che l'esecutato risulta proprietario dei beni per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] usufruttuario della quota di 1/1 ,ma da informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Santa Giustina (BL) lo stesso risulta deceduto, pertanto si notifica sia il prezzo per intero quanto il prezzo al netto del valore dell'usufrutto :

Prezzo base d'asta per intero: € 125.361,49 Prezzo valore complessivo intero : € 157.326,86

Prezzo base d'asta diritto :€ 112.825,34 Prezzo valore complessivo diritto : € 141.594,17

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.43



Note: Trattasi di fabbricato risalente probabilmente all'800 che si sviluppa su due piani facente parte di un complesso immobiliare con corte. Si notifica che la parte ad est al P.T-1 (deposito e fienile) è stata oggetto di un incendio verificatosi il giorno 26/07/2018 e in seguito dell'incendio il fabbricato è stato posto sotto Sequestro Probatorio il 27/07/2018 ma in seguito in data 27/09/2018 è stato emesso Decreto di restituzione di cose sequestrate (vedere allegato D) pertanto i beni sono liberi da tale aggravio e nella disponibilità della parte esecutata. Il sottoscritto in data 01/07/2019 ha fatto istanza per decisione di merito sul come procedere per tale bene vista la situazione e il G.E. Dott. Fabio Santoro con comunicazione del 14/07/2019 ha deciso che "di determinare il valore dei beni incendiati detraendo il costo di interventi di restauro conservativo o ristrutturazione, mediante demolizione completa dell'esistente"(vedere Allegato D) pertanto si è proceduto alla stima di tale bene come da indicazioni ricevute.

I beni comuni relativi alla unità immobiliare si identificano catastalmente al Foglio n°10 mapp.le 974 sub 8 (corte). Vi è una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del bene su il fondo servente identificato al Foglio n°10 mapp.le 974 sub 10 (di altra proprietà) le cui spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del proprietario del fondo servente per 1/3 e dei proprietari del fondo dominanti per i 2/3 in parti uguali. Tale servitù è stata costituita con Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio Malvagna di Feltre il 21/02/2012 rep 67428/28464 trascritto il 13/03/2013 ai nn3090/2515 (vedere Allegato C).

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████

██████████ foglio 10, particella 974, subalterno 9, indirizzo Via Cernai, piano T-1, comune Santa Giustina, categoria C/2, classe 1, consistenza 248 mq., superficie 313 mq., rendita € Euro 179,31

Derivante da: Atto di donazione a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre del 21/02/2012 Rep n°67428/28464, registrato a Feltre il 12/03/2012 al n°443 serie 1T e trascritto il 13/03/2012 ai nn 3086/2511 ██████████

██████████ è morta il 29/09/2017 e da notizie presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Giustina nel merito è stata fatta richiesta scritta con e-mail del 13/08/2019 alla quale non si è avuta risposta anche il ██████████ sarebbe deceduto.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: L'immobile ad uso abitativo confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 mapp.le 974 sub 8 (corte bene comune) -6-10. Il foglio n°10 mapp.le 974 ove insiste l'immobile confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 map.li 906-693-429-987-432-433-986-933-873-876- strada provinciale 12 e strada comunale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 872/2018 del 14/08/2018, nell'istanza di vendita del 15/10/2018 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/12/2018 ai nn 14552/11393, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non è possibile certificare la conformità catastale per quanto riguarda la parte (parte est denominata deposito e fienile) oggetto di un incendio in data 26/07/2018 e oggi è totalmente distrutta

21-08-2019 18:21:05



Estratto mappa con indicato il bene

21-08-2019 18:26:34



Ortofoto con bene

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

Identificativo corpo: C- Terreni.

agricolo sito in Santa Giustina (BL) CAP: 32035 frazione: Frazione Cergnai (Foglio n°9) e Frazione Campel (Foglio n°8), Via Cergnai n°25

Note: I terreni al Foglio n°9 si trovano in frazione Cergnai e raggiungibili tramite la Via Canalet sono a prato/seminativo e ci sono degli alberi. Mentre i terreni al Foglio n°8 sono in frazione Campel



e sono a bosco.

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████

██████████ sezione censuaria Santa Giustina, foglio 9, particella 232, subalterno AA, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 1306, reddito dominicale: € Euro 2,02, reddito agrario: € Euro 1,69

Derivante da: Atto di donazione a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre del 21/02/2012 Rep n°67428/28464, registrato a Feltre il 12/03/2012 al n°443 serie 1T e trascritto il 13/03/2012 ai nn 3086/2511 ██████████

██████████ è morta il 29/09/2017 e da notizie presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Giustina nel merito è stata fatta richiesta scritta del 13/08/2019 alla quale non si è avuta risposta anche il ██████████ sarebbe deceduto. Atto di compravendita autenticato dal notaio Pasquale Osnato di Mel in data 9 novembre 1981, Repertorio n. 6984, registrato a Belluno il 23 novembre 1981 al n. 1811, Serie 2, trascritto a Belluno il 9 dicembre 1981 ai numeri 11444/10390 ██████████

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 756-236-fascia rispetto stradale-213-215 e torrente

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████

██████████ sezione censuaria Santa Giustina, foglio 9, particella 232, subalterno AB, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie catastale 5224, reddito dominicale: € Euro 9,44, reddito agrario: € Euro 1,62

Derivante da: Atto di donazione a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre del 21/02/2012 Rep n°67428/28464, registrato a Feltre il 12/03/2012 al n°443 serie 1T e trascritto il 13/03/2012 ai nn 3086/2511 con il quale i ██████████

██████████ è morta il 29/09/2017 e da notizie presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Giustina nel merito è stata fatta richiesta scritta del 13/08/2019 alla quale non si è avuta risposta anche il ██████████ sarebbe deceduto. Atto di compravendita autenticato dal notaio Pasquale Osnato di Mel in data 9 novembre 1981, Repertorio n. 6984, registrato a Belluno il 23 novembre 1981 al n. 1811, Serie 2, trascritto a Belluno il 9 dicembre 1981 ai numeri 11444/10390 ██████████

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 756-236-fascia rispetto stradale-213-215 e torrente

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████



usufrutto, sezione censuaria Santa Giustina, foglio 9, particella 271, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1510, reddito dominicale: € Euro 5,46, reddito agrario: € Euro 3,51

Derivante da: Atto di donazione a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre del 21/02/2012 Rep n°67428/28464, registrato a Feltre il 12/03/2012 al n°443 serie 1T e trascritto il 13/03/2012 ai nn 3086/2511 con il quale i [REDACTED]

[REDACTED] è morta il 29/09/2017 e da notizie presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Giustina nel merito è stata fatta richiesta scritta del 13/08/2019 alla quale non si è avuta risposta anche il Sig. De Bastiani Giacobbi sarebbe deceduto. Atto di compravendita autenticato dal notaio Pasquale Osnato di Mel in data 9 novembre 1981, Repertorio n. 6984, registrato a Belluno il 23 novembre 1981 al n. 1811, Serie 2, trascritto a Belluno il 9 dicembre 1981 ai numeri 11444/10390 dove i [REDACTED] acquistavano il bene da [REDACTED]

[REDACTED] parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 272-457-274-torrente-216-223-456-273-289

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Santa Giustina, foglio 9, particella 271, subalterno AB, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1611, reddito dominicale: € Euro 4,16, reddito agrario: € Euro 2,91

Derivante da: Atto di donazione a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre del 21/02/2012 Rep n°67428/28464, registrato a Feltre il 12/03/2012 al n°443 serie 1T e trascritto il 13/03/2012 ai nn 3086/2511 con il quale i [REDACTED]

[REDACTED] è morta il 29/09/2017 e da notizie presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Giustina nel merito è stata fatta richiesta scritta del 13/08/2019 alla quale non si è avuta risposta anche il [REDACTED] sarebbe deceduto. Atto di compravendita autenticato dal notaio Pasquale Osnato di Mel in data 9 novembre 1981, Repertorio n. 6984, registrato a Belluno il 23 novembre 1981 al n. 1811, Serie 2, trascritto a Belluno il 9 dicembre 1981 ai numeri 11444/10390 dove i [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 272-457-274-torrente-216-223-456-273-289

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Santa Giustina, foglio 9, particella 271, subalterno AC, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie catastale 1309, reddito dominicale: € Euro 2,37, reddito agrario: € Euro 0,41

Derivante da: Atto di donazione a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre del 21/02/2012 Rep n°67428/28464, registrato a Feltre il 12/03/2012 al n°443 serie 1T e trascritto il 13/03/2012 ai nn 3086/2511 con il quale [REDACTED]

[REDACTED] morta il 29/09/2017 e da notizie presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Giustina nel merito è stata fatta richiesta scritta del 13/08/2019 alla quale non si è avuta risposta anche il [REDACTED] deceduto. Atto di compravendita autenticato dal



notaio Pasquale Osnato di Mel in data 9 novembre 1981, Repertorio n. 6984, registrato a Belluno il 23 novembre 1981 al n. 1811, Serie 2, trascritto a Belluno il 9 dicembre 1981 ai numeri 11444/10390 [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 272-457-274-torrente-216-223-456-273-289

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Santa Giustina, foglio 9, particella 273, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3430, reddito dominicale: € Euro 12,40, reddito agrario: € Euro 7,97

Derivante da: Atto di donazione a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre del 21/02/2012 Rep n°67428/28464, registrato a Feltre il 12/03/2012 al n°443 serie 1T e trascritto il 13/03/2012 ai nn 3086/2511 con il quale i [REDACTED]

[REDACTED] è morta il 29/09/2017 e da notizie presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Giustina nel merito è stata fatta richiesta scritta del 13/08/2019 alla quale non si è avuta risposta anche il [REDACTED] sarebbe deceduto. Atto di compravendita autenticato dal notaio Pasquale Osnato di Mel in data 9 novembre 1981, Repertorio n. 6984, registrato a Belluno il 23 novembre 1981 al n. 1811, Serie 2, trascritto a Belluno il 9 dicembre 1981 ai numeri 11444/10390 dove i [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 275-278-276-277-289-457-289-271-274 e torrente

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Santa Giustina, foglio 8, particella 145, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 210, reddito dominicale: € Euro 0,33, reddito agrario: € Euro 0,04

Derivante da: Atto di donazione a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre del 21/02/2012 Rep n°67428/28464, registrato a Feltre il 12/03/2012 al n°443 serie 1T e trascritto il 13/03/2012 ai nn 3086/2511 con [REDACTED]

[REDACTED] morta il 29/09/2017 e da notizie presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Giustina nel merito è stata fatta richiesta scritta del 13/08/2019 alla quale non si è avuta risposta anche il [REDACTED] deceduto. Atto di divisione del Notaio Suitner di Feltre del 14/12/1966 rep n°25948 trascritto il 23/12/1966 ai nn 2205/2104 ove il bene veniva [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°8 mapp.li 148-146 e strada comunale (sentiero)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Santa Giustina, foglio 8, particella 146, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 3750, reddito dominicale: € Euro 4,84, reddito agrario: € Euro 1,94

Derivante da: Atto di donazione a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre del 21/02/2012 Rep n°67428/28464, registrato a Feltre il 12/03/2012 al n°443 serie 1T e trascritto il 13/03/2012 ai nn 3086/2511 [REDACTED]





Ortofoto con terreni al Foglio n°9



Ortofoto con terreni al Foglio n°8





Estratto mappa con individuati i terreni al Foglio n°8

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in un fabbricato ad uso abitativo e un fabbricato (oggi distrutto sulla parte a est da un incendio) ad uso deposito magazzino con parti comuni siti in Frazione Cergnai facenti parte di un gruppo di fabbricati in corrispondenza della strada provinciale e dei terreni a bosco siti a monte rispetto a Cergnai in località Campel nel Comune di Santa Giustina (BL).I fabbricati risalgono al 1800 per cui sono in pietra con tetto in legno e sono tipici di una realtà rurale. Il Comune di Santa Giustina si trova in posizione centrale nella Valbelluna per cui si trova a pochi Km. sia da Belluno che da Feltre e dalla provincia di Treviso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Città di Feltre (BL) e Città di Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Il territorio è lambito a sud dal fiume Piave (destra orografica del medesimo), a quota 280 metri sul livello del mare, e da qui ascende verso nord attraverso un ameno e variegato paesaggio di campagn.

Attrazioni storiche: VILLA AVOGADRO DEGLI AZZONI , VILLA BIASUZZI VILLA BONSEMBIANTE,VILLA CASSOL, Chiesa Arcipretalealtare dell'Annunziata con una tela attribuita al Saraceni (Fiocco) .

Principali collegamenti pubblici: collegamento a mezzo bus.



Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: scarse
-------	--

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solo xzona cucina
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solo in cucina

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	trovato solo in cucina e molto vecchio
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Vista immobile nord





Vista immobile da sud



Vista cucina al PT



Vista cucina al PT





Vista scala esterna



Vista vano al P1



Vista vano al p1





Vista vano al P1



Vista vano al P1



Vista vano al P1





Vista disimpegno al P1



Vista scala dal P2



Vista soffitta

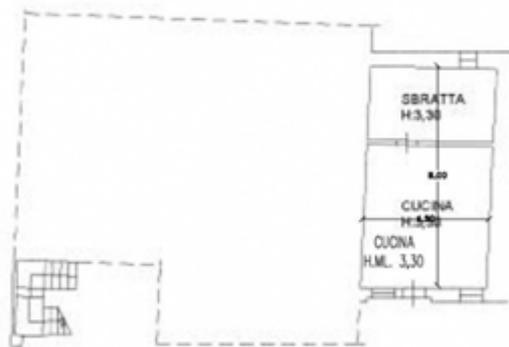




Vista soffitta



Vista soffitta



Stato di fatto P.T.



Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1.026,89**

E' posto al piano: Piani T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1800 forse anche prima

L'edificio è stato ristrutturato nel: non vi è stata alcuna ristrutturazione recente

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cernai 25; ha un'altezza utile interna di circa m.

P.T.parte a volta da H.ml. 2,00 a ml. 2,72 e da H.ml 2.20 a ml 3,16 il resto è distrutto

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani la parte a est P.T-1 è distrutta 1 piano parte a ovest al P.T. piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si rinotifica che tutta la parte a est al P.T-1 è distrutta

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: solo parte a ovest PT
-------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: inesistente materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: serramenti solo al P.T. parte ovest
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: solo parte a ovest PT
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse Riferito limitatamente a: solo parte a ovest PT
Pavim. Interna	materiale: pietra condizioni: scarse Riferito limitatamente a: solo parte a ovest PT
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: solo parte a ovest PT

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI): nessuna



Vista da nord strada provinciale



Vista da strada provinciale



Vista da corte





Vista ingresso al PT



Vista su ingressi al PT



Vista PT parte a est





Vista PT deposito a ovest



Vista PT deposito a ovest



Vista PT deposito aa ovest





Vista PT deposito a ovest



Vista PT deposito a ovest



Planimetria catastale PT parte a est non più esistente





Planimetria catastale P1 parte a est non più esistente



Stato di fatto parte ovest PT

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C- Terreni**

Trattasi di terreni a prato seminativo e a bosco.

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

██████████ - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **22.070,00**

il terreno risulta di forma sia pianeggiante che pendente ed orografia pianeggiante e montuosa

L'edificio è stato ristrutturato nel: non vi è stata alcuna ristrutturazione recente

Sistemazioni agrarie prati coltivi e praterie

Colture arboree pecceta su faggetta



Stato di manutenzione generale: sufficiente



Vista terreni foglio 8



Vista terreni foglio 8





Vista terreni foglio 9



Vista terreni foglio 9



Vista terrenifoglio 9





Vista terreni foglio 9



Vista terreni foglio 9

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 09/11/1981** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Osnato di Mel, in data 09/11/1981, ai nn. 6984; registrato a Feltre, in data 23/11/1981, ai nn. 1811/2; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 09/12/1981, ai nn. 11444/10390.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna, in data 21/12/2012, ai nn. 67428; registrato a Feltre, in data 12/03/2012, ai nn. 443/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 13/03/2013, ai nn. 3086/2511.



Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 09/11/1981** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Osnato di Mel, in data 09/11/1981, ai nn. 6984; registrato a Belluno, in data 23/11/1981, ai nn. 1811/2; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 09/12/1981, ai nn. 11444/10390.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2012** . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna, in data 21/02/2012, ai nn. 67428/28464; registrato a Feltre, in data 12/03/2012, ai nn. 443/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 13/03/2013, ai nn. 3086/2511.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 09/11/1981** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Osnato di Mel, in data 09/11/1981, ai nn. 6984; registrato a Belluno, in data 23/11/1981, ai nn. 1811/2; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 09/12/1981, ai nn. 11444/10390.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2012** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Enrico Suitner di Feltre, in data 14/12/1966, ai nn. 25948; registrato a Feltre, in data 19/12/1966, ai nn. 2066/181; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 23/12/1966, ai nn. 2205/2104.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/12/1966 al 21/02/2012 . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna, in data 21/02/2012, ai nn. 67428; registrato a Feltre, in data 12/03/2012, ai nn. 443/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 13/03/2013, ai nn. 3085/2510.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 21/02/2012** . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna, in data 21/02/2012, ai nn. 67428; registrato a Feltre, in data 12/03/2012, ai nn. 443/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 13/03/2013, ai nn. 3086/2511.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreni

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Santa Giustina (BL) CAP: 32035 frazione: Frazione Cergnai (Foglio n°9) e Frazione Campel (Foglio n°8), Via Cergnai n°25

Numero pratica: DIA n°prot 05984/01/97 del 25/07/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1997 al n. di prot. 05984-01/97

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Santa Giustina (BL) CAP: 32035 frazione: Frazione Cergnai (Foglio n°9) e Frazione Campel (Foglio n°8), Via Cergnai n°25

Numero pratica: DIA n°prot 05984/01/97 del 25/07/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)



Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1997 al n. di prot. 05984-01/97

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di fabbricato costruito ante 67 e che non ha mai subito una ristrutturazione o altro.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di fabbricato costruito ante 67 in ogni caso non è possibile verificarla in quanto la maggior parte è distrutta.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreni

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n°1146 del 08/05/1973
Zona omogenea:	Zone Miste - Zone degli insediamenti esistenti destinate a risanamento edilizio
Norme tecniche di attuazione:	Zone Miste di risanamento e ristrutturazione: aree in cui, oltre a interventi di restauro conservativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione, mediante demolizione (parziale o totale) di fabbricati esistenti, col mantenimento di altezze, volumi e distanze tra i fabbricati pari a quelli esistenti (come disposto dal D.M. 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee di tipo A e anche nuovi interventi di saturazione edilizie, che dovranno rispettare le seguenti norme: 1) per i singoli interventi edilizi; indice di fabbricabilità non superiore



	<p>a 3 mc/mq; altezza non superiore all'altezza media dei fabbricati circostanti; distanza dai fabbricati esistenti m. 10; 2) per interventi di ristrutturazione e saturazione in base a piano particolareggiato o a lottizzazione con previsioni planivolumetriche; indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq; altezze non superiori a quella massima dei fabbricati esistenti; distanze tra i fabbricati non inferiori a quelle tra i fabbricati preesistenti. I caratteri morfologici della nuova edilizia dovranno rispettare (nei materiali, colorazione, rapporti volumetrici, ecc.) i valori d'ambiente delle tipologie edilizie preesistenti. In queste zone è vietato il passaggio di linee aeree, elettriche e telefoniche e l'installazione di cartelli pubblicitari.</p>
--	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si rimanda alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n°1146 del 08/05/1973
Zona omogenea:	Zone Miste - Zone degli insediamenti esistenti destinate a risanamento edilizio
Norme tecniche di attuazione:	Zone Miste di risanamento e ristrutturazione: aree in cui, oltre a interventi di restauro conservativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione, mediante demolizione (parziale o totale) di fabbricati esistenti, col mantenimento di altezze, volumi e distanze tra i fabbricati pari a quelli esistenti (come disposto dal D.M. 2 aprile 1968 per le zone territoriali omogenee di tipo A e anche nuovi interventi di saturazione edilizie, che dovranno rispettare le seguenti norme: 1) per i singoli interventi edilizi; indice di fabbricabilità non superiore a 3 mc/mq; altezza non superiore all'altezza media dei fabbricati circostanti; distanza dai fabbricati esistenti m. 10; 2) per interventi di ristrutturazione e saturazione in base a piano particolareggiato o a lottizzazione con previsioni planivolumetriche; indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,5 mc/mq; altezze non superiori a quella massima dei fabbricati esistenti; distanze tra i fabbricati non inferiori a quelle tra i fabbricati



	preesistenti. I caratteri morfologici della nuova edilizia dovranno rispettare (nei materiali, colorazione, rapporti volumetrici, ecc.) i valori d'ambiente delle tipologie edilizie preesistenti. In queste zone è vietato il passaggio di linee aeree, elettriche e telefoniche e l'installazione di cartelli pubblicitari.
--	---

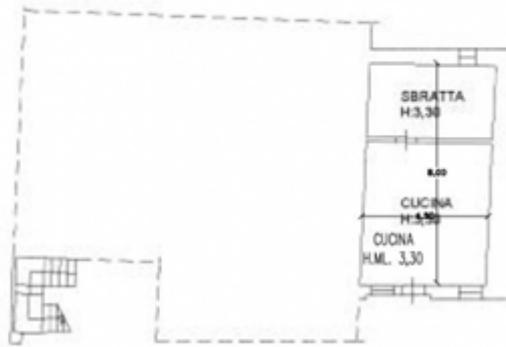
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

agricolo

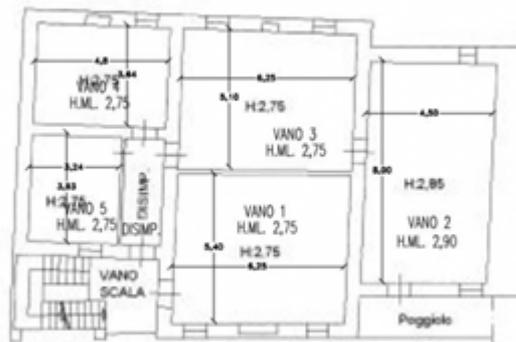
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n°1146 del 08/05/1973
Zona omogenea:	Zona Verde Agricolo (VA)
Norme tecniche di attuazione:	<p>ZONE DESTINATE A VERDE AGRICOLO (sigla "VA")</p> <p>Sono indicate: a) col colore bianco e la sigla b) con apposito tratteggio e la sigla nelle tavole di azionamento del PRG. In tali zone valgono le disposizioni promulgate dalla Legge Regionale 05.03.1985, n. 24 sull'edificabilità e tutela della zone agricole. La fabbricazione non potrà comunque mai avvenire entro le fasce di protezione dei nastri stradali, segnate con apposita punteggiatura sulle tavole di azionamento. Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ubicati in tali fasce, si rimanda alla normativa dettata dalla sopracitata L.R. del 05.03.1985 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni. Nelle aree di cui al punto b), per la tutela dei valori paesistici, è fatto divieto di collocare cartelli pubblicitari o insegne; è altresì vietata l'installazione di palificazioni o tralicci per linee aeree elettriche e telefoniche. I vincoli di salvaguardia paesistica di cui al comma precedente, vanno estesi a tutte le fasce di protezione dei nastri stradali, sopra menzionate. Tali fasce dovranno inoltre essere tenute sgombre da alberature che limitino la visibilità o possano costituire comunque pericolo. La piantagione di alberature d'alto fusto non dovrà interferire con la libera visuale dai punti di vista panoramici, segnati nelle tavole di PRG con apposito simbolo grafico. E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere piantagioni ad alto fusto in funzione di schermatura di costruzioni, come pure di ogni altro elemento che possa arrecare turbamento al paesaggio.</p>

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreni





A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni - Rilievo P.T.



A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni - Rilievo P.1



A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni - Rilievo P.2





A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni - Difformità rilevate al P.T.



B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni - Planimetria catastale parte est PT distrutta



B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni - Planimetria catastale parte est P1 distrutta





B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni - Rilievo parte ovest PT

5. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Santa Giustina (BL), Via Cernai n°25
Libero**

Note: Il [redacted] utilizza il bene quale deposito e altro.

**Identificativo corpo: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Santa Giustina (BL), Via Cernai n°25
Libero**

Note: Il [redacted] utilizza la parte non oggetto di incendio del bene quale deposito e altro (vedere Allegato fotografico A)

**Identificativo corpo: C- Terreni
agricolo sito in Santa Giustina (BL), Via Cernai n°25
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:*
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 conc. amministrativa/riscossione annotata a favore [REDACTED]
[REDACTED]
; Importo ipoteca: € 208558,64; Importo capitale: € 104279,32 ; A rogito di Equitalia servizio riscossione S.p.a. in data 04/10/2016 ai nn. 471/1616; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 07/10/2016 ai nn. 10908/1370
Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo ; Importo ipoteca: € 208558,64; Importo capitale: € 104279,32 ; A rogito di Equitalia servizio riscossione S.p.a. in data 04/10/2016 ai nn. 471/1616; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 07/10/2016 ai nn. 10908/1370
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo ; Importo ipoteca: € 208558,64; Importo capitale: € 104279,32 ; A rogito di Equitalia servizio riscossione S.p.a. in data 04/10/2016 ai nn. 471/1616; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 07/10/2016 ai nn. 10908/1370 ;
Note: Tale ipoteca è iscritta solo sui terreni identificati catastalmente al Foglio n°9 mapp.li 232-271-273 e sulle unità immobiliari identificate al Foglio n°9 mapp.le974 sub 6-9
Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreni

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo n°72/2017 RG 161/2017 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 14/08/2018 ai nn. 872/2018 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 10/12/2018 ai nn. 11393/14552;
Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo n°72/2017 RG 161/2017 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 14/08/2018 ai nn. 872/2018 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 10/12/2018 ai nn. 11393/14552;
Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo n°72/2017 RG 161/2017 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 14/08/2018 ai nn. 872/2018 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 10/12/2018 ai nn. 11393/14552;
Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreni

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:

**Identificativo corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni
sito in Santa Giustina (BL), Via Cergnai n°25**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G - Codice Identificativo n°73041 valido fino a 20/08/2029

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni
sito in Santa Giustina (BL), Via Cergnai n°25**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: C- Terreni
agricolo sito in Santa Giustina (BL), Via Cergnai n°25**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA AL P.T.	sup reale lorda	35,93	1,00	35,93
VANO 1	sup reale lorda	41,05	1,00	41,05
VANO 2	sup reale lorda	45,87	1,00	45,87
VANO 3	sup reale lorda	38,10	1,00	38,10
VANO 4	sup reale lorda	23,62	1,00	23,62
VANO 5	sup reale lorda	17,28	1,00	17,28
DISIMPEGNO	sup reale lorda	7,56	0,25	1,89
TERRAZZO	sup reale lorda	7,04	0,30	2,11
VANO SCALE	sup reale lorda	15,16	0,25	3,79
SOFFITTA 1	sup reale lorda	78,42	0,25	19,61
SOFFITTA 2	sup reale lorda	48,53	0,25	12,13
SOFFITTA 3	sup reale lorda	48,38	0,25	12,10
VANO SCALE 1	sup reale lorda	15,20	0,25	3,80
		422,14		257,27

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza per la parte non danneggiata da incendio viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per la parte distrutta dall'incendio si utilizza il volume complessivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO 3	sup reale lorda	24,50	1,00	24,50
DEPOSITO 2	sup reale lorda	24,11	1,00	24,11
DEPOSITO 1	sup reale lorda	78,28	1,00	78,28
Porzione distrutta da incendio PT-1	volume reale	900,00	1,00	900,00
		1.026,89		1.026,89



agricolo di cui al punto C- Terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva dei terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno Foglio n°9 mapp.le 232 porz. AA	sup reale lorda	1.306,00	1,00	1.306,00
terreno Foglio n°9 mapp.le 232 porz. AB	sup reale lorda	5.224,00	1,00	5.224,00
terreno Foglio n°9 mapp.le271 porz. AA	sup reale lorda	1.510,00	1,00	1.510,00
terreno Foglio n°9 mapp.le271 porz. AB	sup reale lorda	1.611,00	1,00	1.611,00
terreno Foglio n°9 mapp.le271 porz. AC	sup reale lorda	1.309,00	1,00	1.309,00
terreno Foglio n°9 mapp.le 273	sup reale lorda	3.430,00	1,00	3.430,00
terreno Foglio n°8 mapp.le 145	sup reale lorda	210,00	1,00	210,00
terreno Foglio n°8 mapp.le 146	sup reale lorda	3.750,00	1,00	3.750,00
terreno Foglio n°8 mapp.le 461	sup reale lorda	3.720,00	1,00	3.720,00
		22.070,00		22.070,00

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

Per la valutazione del fabbricato ad uso abitativo si è ritenuto di utilizzare i valori OMI che per la zona di Cergnai per abitazioni simili va da €/mq. 800,00 a €/mq. 950,00 per cui in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche vetustà ecc si è ritenuto di apportare degli aggiustamenti in detrazione al valore minimo di €/mq. 800,00 pertanto il valore congruo ottenuto per tale fabbricato è di €/mq. 192,00 per un valore complessivo di stima di €.49.397,76.

Per la parte non danneggiata dall'incendio (parte a ovest) viste che la caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di applicare il valore unitario di € 120 al mq. moltiplicato per la superficie complessiva commerciale di mq 126,89 per un valore complessivo di € 15.226,80.

Per la parte distrutta da incendio: Volume complessivo stimato fabbricato oggetto di incendio 900 mc; prezzo di mercato per tipologie simili €335 al mc (per un complessivo valore di mercato di € 301.500,00)sul nuovo a cui detrarre € 280 al mc per costo di costruzione comprensivo di € 30 al mc per demolizione e conferimento a discarica e spese varie quindi un costo di ricostruzione completo €252.000,00 (ossia 900 mc x 280 €/mc).

Dunque il valore attribuito al bene è dato dal valore di mercato di € 301.500,00 - i costi di ricostruzione e spese varie di € 252.000,00 =€ 49.500,00

Per la valutazione dei terreni si è fatto riferimento ai "Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno" Anno 2018 dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Santa Giustina considerando per i terreni a bosco Euro 0,66 al mq., per i terreni a prato/seminativo Euro 2,65 al mq.



8.2 Fonti di informazione: OMI, siti web e tecnici del posto

(tali dati sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta)

8.3 Vendibilità:
sufficiente**8.4 Pubblicità:**

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

8.5 Valutazione corpi:**A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €49.397,76.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CUCINA AL P.T.	35,93	€ 320,00	€ 11.497,60
VANO 1	41,05	€ 320,00	€ 13.136,00
VANO 2	45,87	€ 320,00	€ 14.678,40
VANO 3	38,10	€ 320,00	€ 12.192,00
VANO 4	23,62	€ 320,00	€ 7.558,40
VANO 5	17,28	€ 320,00	€ 5.529,60
DISIMPEGNO	1,89	€ 320,00	€ 604,80
TERRAZZO	2,11	€ 320,00	€ 675,20
VANO SCALE	3,79	€ 320,00	€ 1.212,80
SOFFITTA 1	19,61	€ 320,00	€ 6.275,20
SOFFITTA 2	12,13	€ 320,00	€ 3.881,60
SOFFITTA 3	12,10	€ 320,00	€ 3.872,00
VANO SCALE 1	3,80	€ 320,00	€ 1.216,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.329,60
Valore corpo			€ 49.397,76
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.397,76
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.457,98

B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €64.726,80.

Per la parte non danneggiata dall'incendio (parte a ovest) viste che la caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene di applicare il valore unitario di € 120 al mq. moltiplicato per la superficie complessiva commerciale di mq 126,89 per un valore complessivo di €15.226,80.

per la parte distrutta da incendio: Volume complessivo stimato fabbricato oggetto di incendio 900 mc; prezzo di mercato per tipologie simili €335 al mc (per un complessivo valore di mercato di € 301.500,00)sul nuovo a cui detrarre € 280 mc per costo di costruzione comprensivo di € 30 mc per demolizione e conferimento a discarica e spese varie quindi un costo di ricostruzione completo € 252.000,00 (ossia 900 mc x 280 €/mc).

Dunque il valore attribuito al bene è dato dal valore di mercato di € 301.500,00) - i costi di ricostruzione e spese varie di € 252.000,00 =€ 49.500,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO 3	24,50	€ 120,00	€ 2.940,00
DEPOSITO 2	24,11	€ 120,00	€ 2.893,20
DEPOSITO 1	78,28	€ 120,00	€ 9.393,60
Porzione distrutta da incendio PT-1	900,00	€ 55,00	€ 49.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.726,80
Valore corpo			€ 64.726,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.726,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.254,12

C- Terreni. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €43.202,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno Foglio n°9 mapp.le 232 porz. AA	1.306,00	€ 2,65	€ 3.460,90
terreno Foglio n°9 mapp.le 232 porz. AB	5.224,00	€ 2,65	€ 13.843,60
terreno Foglio n°9 mapp.le271 porz. AA	1.510,00	€ 2,65	€ 4.001,50
terreno Foglio n°9 mapp.le271 porz. AB	1.611,00	€ 2,65	€ 4.269,15
terreno Foglio n°9 mapp.le271 porz. AC	1.309,00	€ 2,65	€ 3.468,85
terreno Foglio n°9 mapp.le 273	3.430,00	€ 2,65	€ 9.089,50
terreno Foglio n°8 mapp.le 145	210,00	€ 0,66	€ 138,60
terreno Foglio n°8 mapp.le 146	3.750,00	€ 0,66	€ 2.475,00
terreno Foglio n°8 mapp.le 461	3.720,00	€ 0,66	€ 2.455,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.202,30
Valore corpo			€ 43.202,30
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.202,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.882,07

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Fabbricato ad uso abitativo e parti comuni	Abitazione di tipo popolare [A4]	257,27	€ 49.397,76	€ 44.457,98
B- Fabbricato ad uso deposito/magazzino e parti comuni	Magazzini e locali di deposito [C2]	1.026,89	€ 64.726,80	€ 58.254,12
C- Terreni	agricolo	22.070,00	€ 43.202,30	€ 38.882,07



8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 31.465,37
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 125.361,49
---	---------------------

Allegati

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica ;

Allegato B: Estratto P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione e elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia del Territorio ,Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno e Agenzia delle Entrate;

Allegato D: Elaborati grafici di Rilievo ,Verbali di Sopralluogo e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale ;

Data generazione:

23-08-2019

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona

