
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:



N° Gen. Rep. **1/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24.11.2020

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n. 5 lotti in Via Gera - San Nicolò di Comelico (BL)
Lotto 005 - foglio 19, particella 40, subalterno 15

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Lorena Romano
RMNLRN64B56G224D
via C. Battisti 66 - 32021 Agordo
043765243/ 3495073169
studio.arcadia@alice.it
lorena.romano@geopec.it



SCHEMA SINTETICA

Diritto: piena proprietà

Bene: deposito

Ubicazione: Via Gera - 32040 San Nicolò di Comelico (BL)

Stato: mediocre

Dati catastali attuali: foglio 19, particella 40, subalterno 15

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico/edilizia: irregolare relativamente al deposito olii lubrificanti esausti

Situazione catastale: regolare

Valore di stima: euro 219.000,00

Vendibilità: scarsa

Pubblicità: siti internet e giornali di settore - vendite immobiliari.

Occupazione: occupato dall'esecutato

Oneri: spese per regolarizzazione catastale ed edilizia



Beni in **San Nicolo' Di Comelico (BL)**
Località/Frazione
Gera

Lotto: 005

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - opificio subalterno 15

500/1000 [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (BL) - Stato

Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

500/1000 [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (BL) - Sta-

tivo Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

2. Dati Catastali

Corpo: A - opificio subalterno 15

Categoria: Opifici [D1]

Dati catastali: foglio 19, particella 40, subalterno 15

Confini: nord sub 13; ovest (scale - B.C.N.C.), sud, est e ovest corte (B.C.N.C.)

Conformità catastale: SI

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

Corpo: A - opificio subalterno 15

si

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - opificio subalterno 15

Stato: scarso

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - opificio subalterno 15

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Le pareti esterne del deposito olii lubrificanti sono in muratura e prive di rivestimento ligneo. All'attualità sono presenti due porte di accesso in luogo di una porta e due finestre, previste nel progetto.</p>	<p style="text-align: center;">Pratica edilizia a sanatoria</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Pratica edilizia a sanatoria. Sanzione determinata dal responsabile del procedimento da un minimo di euro 516 a un massimo di euro 5.164: € 516,00 Onorario del tecnico per redazione pratica edilizia: € 600,00</p>



6. Stato di possesso

Corpo: A - opificio subalterno 15

Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

7. Oneri

Corpo: A - opificio subalterno 15

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: A - opificio subalterno 15

Certificato energetico presente: NO

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e pertanto L'APE non deve essere redatta.

9. Altre avvertenze

10. Vendibilità

scarsa.

Lo stabile di cui fa parte l'unità residenziale è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente il deposito/magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, occupato dalle attrezzature e dai materiali dell'attività artigianale degli esecutati, ormai dismessa. Le caratteristiche dell'intero fabbricato incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.

11. Pubblicità

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 219.000



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - opificio subalterno 15.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (BL) -

Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (BL)

- Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] n. a [redacted] (BL) i [redacted] c.f.

[redacted]

[redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] c.f.

[redacted]

foglio 19, particella 40, subalterno 15, indirizzo Via Gera , piano S1, categoria D/1, rendita € 1736

Confini: nord sub 13; ovest (scale - B.C.N.C.), sud, est e ovest corte (B.C.N.C.)

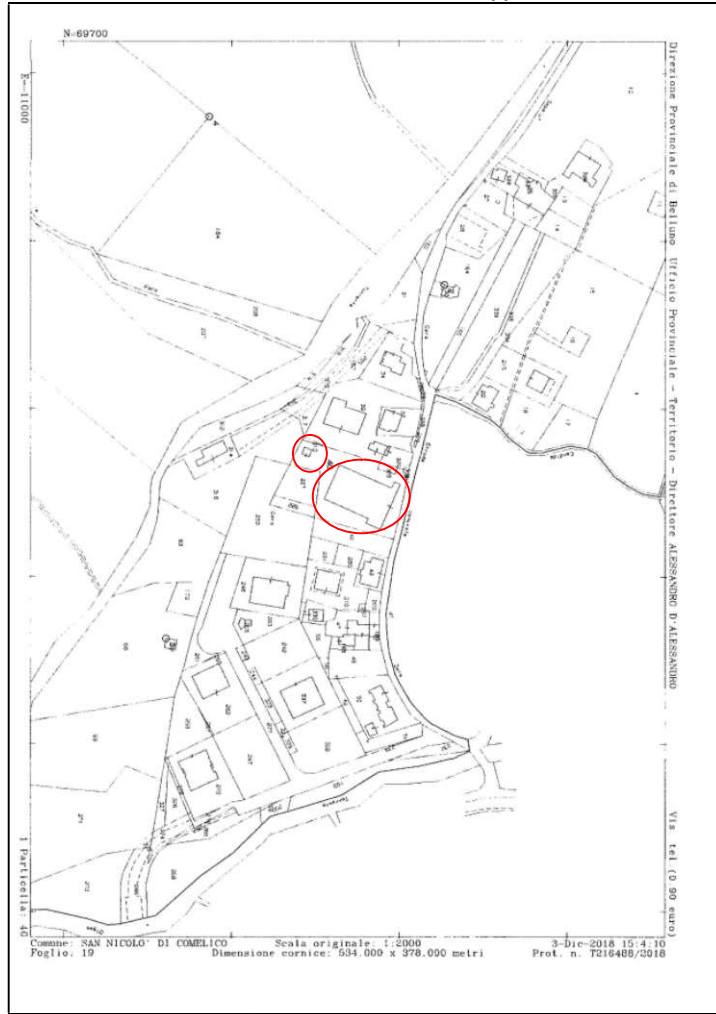
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



ortofoto



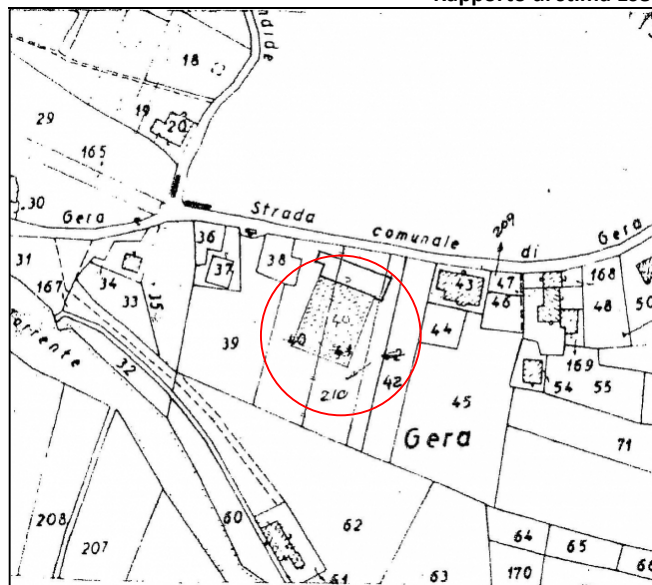


estratto mappale attuale



mappa d'impianto





mappa dopo frazionamento del 03.09.1977

Espropriazione per pubblica utilità: no

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nella frazione Gera, in zona artigianale e residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, scuola elementare, ufficio postale, negozi alimentari - macelleria-bar

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Padola, Auronzo, Misurina.

Attrazioni paesaggistiche: luoghi di interesse turistico, comprensori sciistici e naturalistici.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: corriera 1 km, treno 25 km

Descrizione: **Opifici [D1] di cui al punto A - opificio subalterno 15**

I locali oggetto di esecuzione immobiliare sono siti al piano seminterrato e al piano ammezzato dell'edificio adibito ad abitazioni, ex attività artigianale edile e parzialmente in corso di costruzione. I locali al piano seminterrato hanno accesso pedonale e carrabile dall'esterno e sono utilizzati come deposito di materiale e mezzi usati un tempo dalla ex ditta edile degli esecutati. L'accesso pedonale avviene anche dal vano scala comune all'intero fabbricato.

Al piano ammezzato è ubicato un ufficio, con ingresso indipendente dall'esterno, utilizzato sempre dalla ex ditta edile degli esecutati.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato principale sussiste un manufatto di modeste dimensioni, adibito, un tempo, a deposito olii combustibili. Anche detta costruzione fa parte del subalterno 15.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (BL) - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (BL) - Stato

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **603,50**

L'edificio è stato costruito nel: 1973. Il manufatto di modeste dimensioni(ex deposito olii combustibili) è stato realizzato nel 1989.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi , di cui fuori terra n. 3 e di cui 1 seminterrato. Il manufatto di modeste dimensioni è composto da un solo piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso

Il sopralluogo all'intero edificio è stato eseguito in data 05.02.2019 alla presenza del custode di Aste 33 di Treviso.

Il sopralluogo al subalterno 15 è stato eseguito in data 28.08.2020 alla presenza del custode di Aste 33 di Treviso.

I locali di deposito sono siti al piano seminterrato e l'ufficio è ubicato al piano ammezzato di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione. Occupano la porzione di fabbricato verso i lati sud, est ed ovest.

Il deposito ha un'altezza utile interna di circa m. 4,55 e l'ufficio di circa m. 2,50. Il manufatto di modeste dimensioni (ex deposito olii lubrificanti esausti) ha un'altezza media di 3.15 m.

L'immobile ha l'alloggiamento per un'eventuale cabina ascensore, che assieme al vano scala, è comune all'intero edificio.

Sull'intero fabbricato dalla data della costruzione non stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria.

Esternamente l'intero edificio si presenta allo stato grezzo (non intonaco e non tinteggiato). La maggior parte dei parapetti dei poggiali sono provvisori, gli oscuri, i portoncini d'ingresso e le parti in legno necessitano di interventi di carteggiatura e tinteggiatura. La pavimentazione dei terrazzi (subalterno 12 - B.C.N.C.), comune anche al subalterno 15, è in cemento.

Porzione della corte comune all'intero fabbricato (subalterno 12) è occupata da materiale e attrezzatura edile di proprietà dell'ex impresa edile degli esecutati che esercitava al piano seminterrato dell'immobile.

In prossimità dell'edificio sussiste un manufatto in muratura di modeste dimensioni, composto da un unico piano terra. Tale manufatto, al tempo dell'attività di impresa edile degli esecutati, veniva utilizzato come deposito degli olii motore esausti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ; Note: Parapetti da completare
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera ;
Strutture verticali	materiale: muratura ;



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Gli infissi del locale adibito ad ufficio sono in legno con doppio vetro.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare Note: da isolare, intonacare e tinteggiare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma Note: da mettere a norma
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No.
Tipologia di impianto	stufa a pellets nel locale adibito a ufficio. Il deposito/magazzino non ha riscaldamento.
Stato impianto	scarso
Potenza nominale	inferiore a 35 Kw
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
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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


Scarichi:

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



planimetria subalterno 15



		Data: 30/07/2020 - Ora: 10.49.00 - Pag: 1 Visura n.: T82935		Fine			
Direzione Provinciale di Belluno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali Comune di: SAN NICOLÒ DI COMELICO Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI							
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappa	di:
SAN NICOLÒ DI COMELICO			19	40			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
7	via gare	SN	1			ABITAZIONE	
8	via gare	SN	1			ABITAZIONE	
9	via gare	SN	T2			U.L.U. IN CORSO DI COSTRUZIONE	
11						SCOPRESSO	
12	via gare	SN	S1			B. C. N. C. CORTE- TERRAZZA- SCALE COMUNALI SUB 7,8,9,15	
13	via gare	SN	S1			AUTORIMESSA	
15	via gare	SN	S1			OPIFICIO	
16	via gare	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 275	
17	via gare	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 24	
18	via gare	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 76	
19	via gare	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 31	

Unità immobiliari n. 11 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

elenco subalterni - elaborato planimetrico



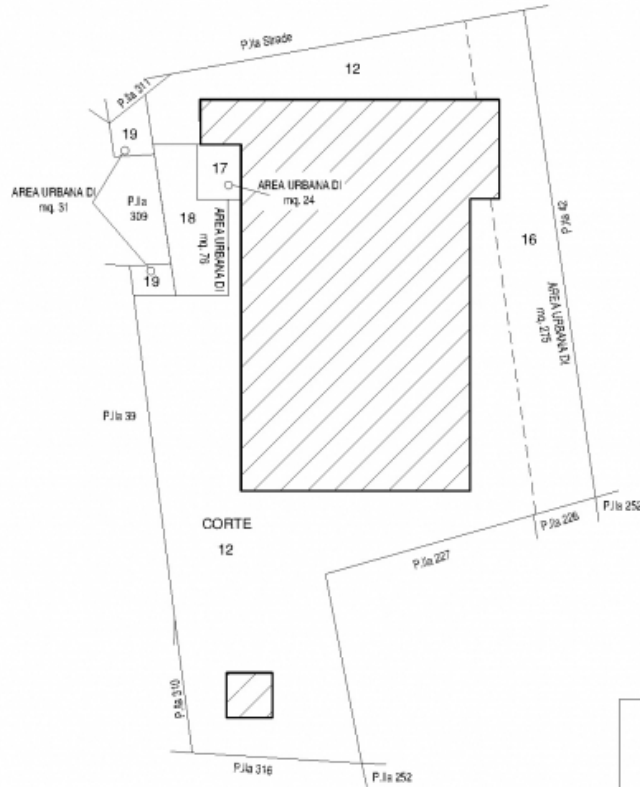
Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Pais Bianco Marco
 Iscritto all'albo:
 Periti Edili
 Prov. Belluno N. 01505

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Belluno**

Comune di San Nicolo' Di Comelico Protocollo n. BL0079665 del 21/12/2015
 Sezione: Foglio: 19 Particella: 40 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CORTE



Ultima planimetria in atti

Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2020 - Comune di SAN NICOLO' DI COMELICO (0663) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

corte



Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

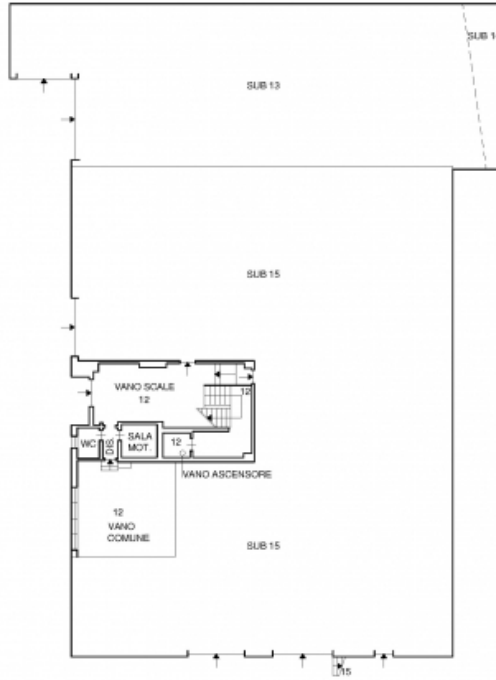
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato dal PAIS BIANCO BRONCO	Inscritto all'atto: FERTILI 0511	Prov. Belluno	N. 01505
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezione: Foglio 19	Particella: 40	Particella n. 211/2015 dal	
Dimostrazione grafica dei subalterni			del	Scala 1 : 200
			Tipo Mappa n.	

Consorzio di gestione delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Belluno

Ultima planimetria in atti

Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2020 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (1063) -< Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

piano primo sottostrada

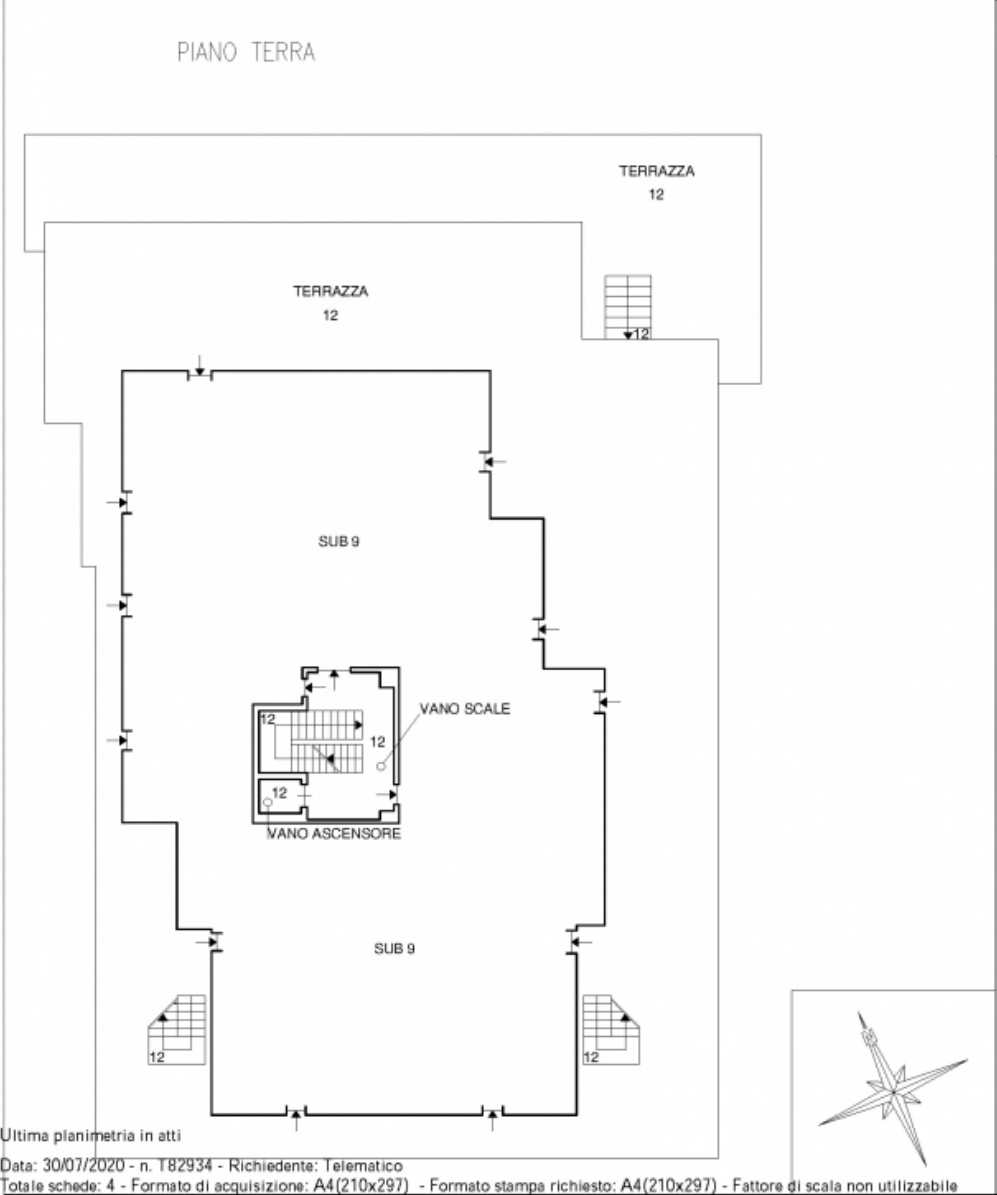


Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Pais Bianco Marco
 Iscritto all'albo:
 Periti Edili
 Prov. Belluno N. 01505

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Belluno**

Comune di San Nicolo' Di Comelico Protocollo n. BL0079665 del 21/12/2015
 Sezione: Foglio: 19 Particella: 40 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2020 - Comune di SAN NICOLO' DI COMELICO (0663) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti
 Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

piano terra



Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato dal PAIS BIANCO BIACO	Inscritto all'atto: Fucili 8811	Prov. Belluno	N. 01505
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezione: Foglio 19	Particella: 40	Particella n. 211/2015 dal	
Dimostrazione grafica dei subalterni			del	Scala 1 : 200

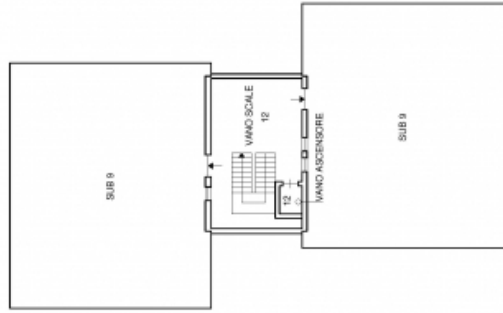
Ultima planimetria in atti
CATASTO FABBRICATI
 Comune di Belluno

Ultima planimetria in atti

Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO SECONDO



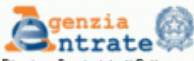
PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2020 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (0663) -< Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

piano primo e secondo





Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2020

Data: 30/07/2020 - Ora: 10.56:02 Segue
Visura n.: T67142 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN NICOLO' DI COMELICO (Codice: 1063)
Catasto Fabbricati	Provincia di BELLUNO Foglio: 19 Particella: 40 Sub.: 15

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Progr.Ms. per 1R
2	[REDACTED]	(1) Progr.Ms. per 1R

Unità immobiliare dal 18/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbane	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Milano Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	40	15			D11				Euro 1.736,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2015 protocollo n. BL0052614 in atti del 18/08/2015 VARIAZIONE D'ICLASSAMENTO in 7985 12015
Indirizzo:		VIA GERBIA n.3N piano 3/1										
Dimensioni:		Circoscritto e rendita vecchia: (D.M. 701594)										

Mapp. Terreni Cons.M.
Codice Comune:1063 - Sezione - Foglio 19 - Particella 40

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbane	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Milano Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	40	15			D11				Euro 1.736,00	VARIAZIONE del 27/11/2014 protocollo n. BL0219990 in atti del 27/11/2014 FRAZ. TRASF. DIR.-SUB6, DIV. DIST. n. 192/15, 1920/14
Indirizzo:		VIA GERBIA n.3N piano 3/1										
Dimensioni:		Circoscritto e rendita proposta: (D.M. 701594)										

visura storica catastale pag 1



Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2020

Data: 30/07/2020 - Ora: 10.56:02 Fine
Visura n.: T67142 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 19/10/2015

N.	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Progr.Ms. per 1R
2	[REDACTED]	(1) Progr.Ms. per 1R
DATI DERIVANTI DA		INCOLTURA D'UFFICIO del 18/10/2015 protocollo n. BL0067889 in atti del 18/10/2015 Registrazione Sede CORREZIONE DIRITTI IST. 699262 15 n. 9429 12019

Situazione degli intestati dal 27/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbane	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Milano Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	40	15			D11				Euro 1.736,00	VARIAZIONE del 27/11/2014 protocollo n. BL0219990 in atti del 27/11/2014 FRAZ. TRASF. DIR.-SUB6, DIV. DIST. n. 192/15, 1920/14
2		19	40	15			D11				Euro 1.736,00	VARIAZIONE del 27/11/2014 protocollo n. BL0219990 in atti del 27/11/2014 FRAZ. TRASF. DIR.-SUB6, DIV. DIST. n. 192/15, 1920/14
3		19	40	15			D11				Euro 1.736,00	VARIAZIONE del 27/11/2014 protocollo n. BL0219990 in atti del 27/11/2014 FRAZ. TRASF. DIR.-SUB6, DIV. DIST. n. 192/15, 1920/14
4		19	40	15			D11				Euro 1.736,00	VARIAZIONE del 27/11/2014 protocollo n. BL0219990 in atti del 27/11/2014 FRAZ. TRASF. DIR.-SUB6, DIV. DIST. n. 192/15, 1920/14
5		19	40	15			D11				Euro 1.736,00	VARIAZIONE del 27/11/2014 protocollo n. BL0219990 in atti del 27/11/2014 FRAZ. TRASF. DIR.-SUB6, DIV. DIST. n. 192/15, 1920/14
6		19	40	15			D11				Euro 1.736,00	VARIAZIONE del 27/11/2014 protocollo n. BL0219990 in atti del 27/11/2014 FRAZ. TRASF. DIR.-SUB6, DIV. DIST. n. 192/15, 1920/14
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 27/11/2014 protocollo n. BL0219990 in atti del 27/11/2014 FRAZ. TRASF. DIR.-SUB6, DIV. DIST. n. 192/15, 1920/14										

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
 - foglio 19 particella 40 subalterno 5
 - foglio 19 particella 40 subalterno 6
 - foglio 19 particella 40 subalterno 10

Unità immobiliari n. 1 Tributarieraria: Euro 0,90

Visura telematica
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

visura storica catastale pag 2







ufficio





deposito

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] n. il [redacted] e [redacted] n. il [redacted] (proprietari) e [redacted] n. il [redacted] (usufruttuario) del mappale 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico (BL). [redacted] n. il [redacted] proprietario del mappale 41 del foglio 19 del Comune di San Nicolò Comelico, **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1973** . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] dal 07/03/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Collesan Angelo di S. Stefano di Cadore (BL), in data 07/03/1973, ai nn. 22353/7356; registrato a Pieve di Cadore (BL) , in data 23/03/1973, ai nn. 358 /vol 78 mod I°; trascritto a Belluno, in data 05/04/1973, ai nn. 2516/2411.

Note: Con denuncia di variazione catastale del 29.10.1985 n. 388 veniva soppresso il mappale 41 e veniva fuso con il mappale 40. Veniva quindi costituito il nuovo mappale 40.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 141 del 17-02-1973 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione con magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1973 al n. di prot. 141

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole del 10-06-1977 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Per lavori: cambiamento parziale di destinazione del piano primo e apertura nuove luci

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/1977 al n. di prot. 919

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 2701 del 03-11-1981 e successive varianti.



Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione cantine interrata
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/11/1981 al n. di prot. 2512
Rilascio in data 03/11/1981 al n. di prot. 2701
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 22/82 del 21-10-1982
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione cantine e ristrutturazione 2° piano
Oggetto: ristrutturazione
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione per l'esecuzione delle opere 15/88
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione e consolidamento deposito olii lubrificanti
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 17/03/1988 al n. di prot.
Rilascio in data 17/03/1989 al n. di prot. 15/88
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La Concessione riporta la prescrizione che: *"il deposito dovrà essere realizzato totalmente in legno secondo le tecniche tradizionali"*. Alla data del sopralluogo (28.08.2020) l'aspetto esteriore del manufatto non rispetta la prescrizione. La costruzione ha dimensioni leggermente più ridotte rispetto al progetto autorizzato in quanto le pareti esterne sono prive di rivestimento ligneo.

Numero pratica: prot. 381, pratica edilizia n. 1/89 del 08-02-1989
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: modifiche esterne e finiture al fabbricato
Presentazione in data 30/11/1988 al n. di prot.
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia n. 12/93 del 05-05-1993
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: parziale cambio d'uso del piano terra e modifiche esterne
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 16/02/1993 al n. di prot.
Rilascio in data 05/05/1993 al n. di prot. 12/93
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 342, pratica edilizia n. 5/97 del 24-02-1997
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione appartamenti
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 27/01/1997 al n. di prot.
La pratica non è mai stata rilasciata.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 2095 del 28-05-2009
Intestazione: [REDACTED]



Per lavori: realizzazione appartamenti
Presentazione in data 19/05/2009 al n. di prot. 1819
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria n. 48/92 del 10-06-1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: costruzione di volume tecnico per ascensore

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1991 al n. di prot. 3340

Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 48/92

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria prot. 76 del 10-06-1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento volume ai piani terra e primo, ampliamento volume garage e cc.

Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 76

4.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le pareti esterne del deposito olii lubrificanti sono in muratura e prive di rivestimento ligneo. All'attualità sono presenti due porte di accesso in luogo di una porta e due finestre, previste nel progetto.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: apposizione di tavole in legno all'esterno dei muri perimetrali.

Pratica edilizia a sanatoria. Sanzione determinata dal responsabile del procedimento da un minimo di euro 516 a un massimo di euro 5.164: € 516,00

Onorario del tecnico per redazione pratica edilizia: € 600,00

Oneri Totali: € 1.116,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

I rimanenti vani sono conformi alle pratiche edilizie depositate in Comune.

4.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

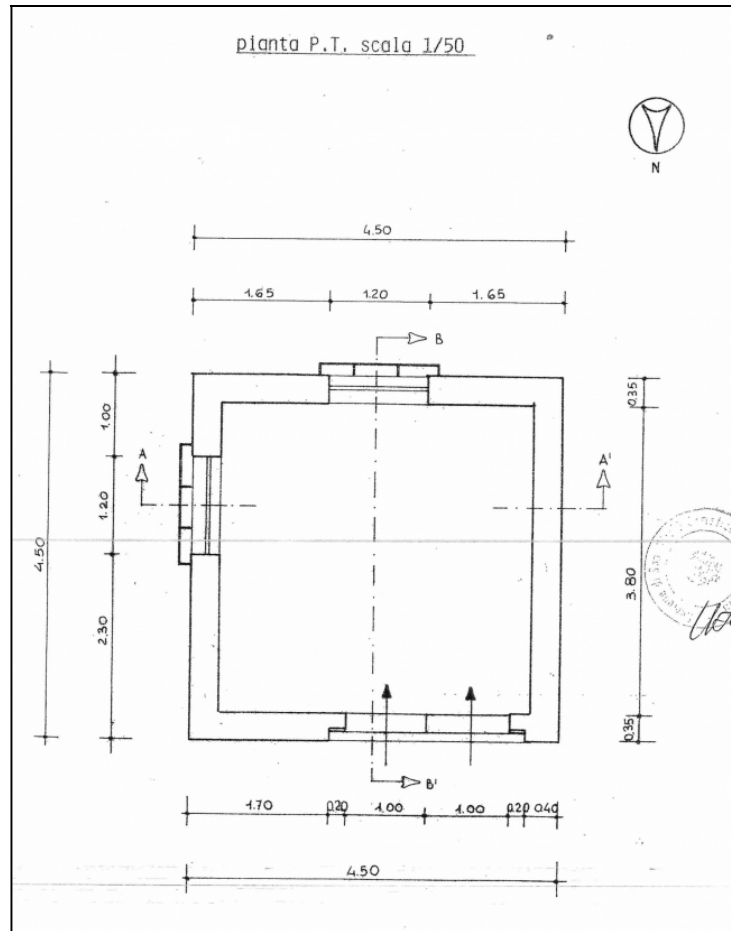
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 zone residenziali semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	> 50%



Altezza massima ammessa:	12,50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

A - opificio subalterno 15 - deposito olii lubrificanti esausti





A - opificio subalterno 15

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Porzione di corte comune (subalterno 12) è occupata da attrezzatura e materiale edile dell'ex attività artigianale edile degli esecutati.

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: i

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 Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [redacted]

[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € [redacted] Importo capitale: € [redacted]

A rogito di notaio De Ciutiis Marco di Longarone (BL) in data 01/09/2008 ai nn. 29/13;

Registrato a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 3517/1T; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 11155/1701

6.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] (relativo al solo subalterno 15)

Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento iscritto/trascritto a Belluno in data 02/08/2019 ai nn. 8878/6991;

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non è stata redatta una tabella millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e pertanto L'APE non deve essere redatta.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Opifici [D1] di cui al punto A - opificio subalterno 15

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione per la superficie adottato nella presente valutazione è la "superficie esterna lorda" (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazione Immobiliari di Tecnoborsa V edizione (2018) nel cap.18, si intende "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. Mentre nella determinazione della superficie principale non sono compresi: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazze e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica". Al fine di ponderare il valore delle superficie accessorie rispetto a quelle principali verranno adottati i così detti "rapporti o indici mercantili". Con "rapporto mercantile" viene indicato il "rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale". Alla superficie dei locali adibiti a deposito, in considerazione della destinazione, verrà applicato il coefficiente pari al 45%, all'ufficio verrà applicato il coefficiente pari al 90% e al piccolo deposito esterno verrà applicato il coefficiente del 50%. La superficie, computata al lordo della muratura dell'unità immobiliare, è



stata dedotta dalle misurazioni effettuate sul posto e/o ricavate dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali e dal progetto depositato in Comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	550,00	0,45	247,50
Ufficio	sup lorda di pavimento	35,00	0,90	31,50
Piccolo deposito esterno	sup lorda di pavimento	18,50	0,50	9,25
		603,50		288,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Unità immobiliare parte di un edificio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee Guida per le valutazioni immobiliari redatte dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di San Nicolò di Comelico (BL);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Capannoni = OMI 255/320 euro/mq.

Capannoni = Borsino Immobiliare 140/200/260 euro/mq.

Uffici = OMI 770/1.050 euro/mq.

Uffici = Borsino Immobiliare 350/425/500 euro/mq.

8.3 Vendibilità:

scarsa

Lo stabile di cui fa parte l'unità residenziale è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente il deposito/magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, occupato dalle attrezzature e dai materiali dell'attività artigianale degli esecutati, ormai dismessa. Le caratteristiche dell'intero fabbricato incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.

8.4 Pubblicità:



La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari.

8.5 Valutazione corpi:

A - opificio subalterno 15. Opifici [D1]

Il valore di mercato della proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato", come individuato dalla specifica normativa.

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*. Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- European Valuation Standard 2016 (EVS 1): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

- International Valuation Standards (IVS): *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni"*.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, sia con la definizione delle Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il "valore di vendita forzata" secondo gli standard internazionali ed il Codice delle valutazioni immobiliari di TecnoBorsa (V edizione, capitolo 3) viene definito come segue: *"si intende la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile..."* Inoltre il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. In queste circostanze il prezzo ottenibile non soddisfa la definizione del valore di mercato. Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A.:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di valutazione ed altri beni che verranno chiamati "comparabili", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetti di recenti compravendite e di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto.

Viene considerato come base di confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione e si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si ritiene che la destinazione attuale del bene oggetto di esecuzione immobiliare, considerata la



tipologia dello stesso, sia particolare e che, inoltre, il suo valore sia notevolmente influenzato dalla sua localizzazione e dalle dimensioni e i diversi tipi di finitura dell'intero stabile e soprattutto dalle diverse tipologie di destinazione d'uso presenti nell'intero immobile.

Per poter utilizzare il metodo di stima M.C.A. sono stati ricercati degli immobili simili a quello da valutare, appartenenti allo stesso segmento di mercato e oggetto di recenti compravendite. Le ricerche non hanno sortito esito positivo ad eccezione di una perizia di stima, datata ottobre 2017, relativa ad un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito nelle immediate vicinanze di quello oggetto del presente elaborato. Il fabbricato oggetto della perizie del 2017 ha caratteristiche diverse rispetto l'immobile oggetto della presente relazione in quanto l'epoca di costruzione è più recente, è stato completato sia esternamente che internamente, presenta un buon grado di finiture e può essere immediatamente utilizzato senza apportarvi ingenti opere.

Pertanto non potendo fare un diretto raffronto tra i beni oggetto di recenti trasferimenti di valore noto, verranno utilizzati, come ausilio alla stima, i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate - banca delle quotazioni immobiliari -2° semestre anno 2019 (OMI)- ultimo aggiornamento e dal Borsino immobiliare - quotazioni settembre 2020.

Nelle schede della banca dati dell'OMI sono riportati i valori unitari minimi e massimi delle unità immobiliari alla data della stipula degli atti di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione). Il Borsino Immobiliare riporta i valori statistici secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale riferiti ai beni in condizioni ordinarie (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione).

I valori riportati dall'OMI per i capannoni, con uno stato di conservazione normale, in zona centrale, sono pari a euro/mq. 255-320, mentre per gli uffici i valori sono pari ad euro/mq 770-1050.

I valori del Borsino Immobiliare, per i capannoni, sono pari a euro/mq. 140-200-260, mentre per gli uffici sono pari a euro/mq. 350-425-500.

Ai fini della valutazione degli immobili oggetto di elaborato peritale, il C.T.U. ha tenuto in considerazione il contesto in cui si trova l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, i servizi offerti dalla zona, l'accessibilità carrabile e pedonale allo stabile, l'ubicazione dell'unità immobiliare nel contesto dell'edificio; le caratteristiche tipologiche, la qualità dei materiali e delle finiture, la distribuzione planimetrica e l'ampiezza degli spazi interni, la vetustà, lo stato di conservazione ma soprattutto le notevoli dimensioni dell'intero immobile, dei diversi livelli di finitura, delle diverse destinazioni d'uso e dei lavori necessari per l'ultimazione delle opere esterne

Il prezzo stimato è comprensivo delle parti comuni.

Sussiste la possibilità di parcheggiare l'auto sulla corte comune (subalterno 12) verso il lato nord. L'accesso alla corte comune verso il lato sud è possibile solo passando attraverso le aree identificate con i subalterni 17 e 18 di proprietà di [REDACTED] ma non oggetto di esecuzione immobiliare. Su tali subalterni e su porzione del sub 12 (corte comune) insiste la strada di accesso al lotto (mappale 40) dalla via pubblica.

Alla luce di quanto sopra la scrivente ritiene di adottare, per la stima, come valore unitario base euro/mq. 900.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	247,50	€ 900,00	€ 222.750,00
Ufficio	31,50	€ 900,00	€ 28.350,00
Piccolo deposito esterno	9,25	€ 900,00	€ 8.325,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.425,00
Valore corpo			€ 259.425,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 259.425,00

Riepilogo:



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - opificio subalterno 15	Opifici [D1]	288,25	€ 259.425,00	€ 259.425,00

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. € 38.913,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.116,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: E' possibile dividere il deposito in due parti in quanto sono presenti due ingressi carrabili indipendenti; in tale ipotesi è necessario realizzare un secondo w.c. In ogni caso rimangono delle porzioni di immobile e di corte comuni all'intero edificio. Il locale adibito a ufficio 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: € 219.395,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"

€ 219.00,00

L'Esperto alla stima
Lorena Romano

Il presente elaborato peritale è stato inviato in data 22.10.2020 , a mezzo A.R., agli esecutati e a mezzo PEC al legale del creditore procedente.

