

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **40/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-11-2021 ore 10:15

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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



Beni in **La Valle Agordina (BL)**  
Località/Frazione **Case Giovannelli**  
via Le Campe 14

## Lotto: 001

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** ristorante, unità residenziale, terreni

**1/1** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza

- Stato Civile:

- Ulteriori informazioni sul debitore

I due coniugi si sono separati con atto del 10/12/2009 (atto omologato dal Tribunale di Belluno in data 13/01/2010). La cessazione degli effetti civili del matrimonio è stata dichiarata con sentenza n.444/14 del 17/06/2014 passata in giudicato il 24/03/2015.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** ristorante, unità residenziale, terreni

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati catastali:** foglio 34, particella 46, subalterno 5

**Confini:** Il mappale 46 confina a nord con il terreno mapp 88, a est con il terreno mapp. 86, a sud con la viabilità pubblica S.R. 203, a ovest con il terreno mapp. 45, tutti del foglio 34.

**Dati catastali:** foglio 34, particella 46, subalterno 8

**Confini:** Il mappale 46 confina a nord con il terreno mapp 88, a est con il terreno mapp. 86, a sud con la viabilità pubblica S.R. 203, a ovest con il terreno mapp. 45, tutti del foglio 34.

**Dati catastali:** foglio 34, particella 46, subalterno 9

**Confini:** Il mappale 46 confina a nord con il terreno mapp 88, a est con il terreno mapp. 86, a sud con la viabilità pubblica S.R. 203, a ovest con il terreno mapp. 45, tutti del foglio 34.

**Dati catastali:** foglio 34, particella 45

**Confini:** Il mappale 45 confina a nord, e ovest con il terreno mapp 86, a est con la corte del fabbricato mapp. 46, a sud con la viabilità pubblica S.R. 203, tutti del foglio 34.

**Dati catastali:** foglio 34, particella 62

**Confini:** Il mappale 62 confina a nord con la viabilità pubblica S.R. 203, a est, sud e ovest con il terreno mapp. 94, tutti del foglio 34.

**Conformità catastale:** NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

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

**Corpo:** ristorante, unità residenziale, terreni

I dati corrispondono (verificare nota)



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

#### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** ristorante, unità residenziale, terreni

**Stato:** scarso

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 12

#### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** ristorante, unità residenziale, terreni

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** NO

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

#### 6. Stato di possesso

**Corpo:** ristorante, unità residenziale, terreni

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 21

#### 7. Oneri

**Corpo:** ristorante, unità residenziale, terreni

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 22

#### 8. APE

**Corpo:** ristorante, unità residenziale, terreni

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.22

#### 9. Altre avvertenze

**Corpo:** ristorante, unità residenziale, terreni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.22

#### 10. Vendibilità

**scarsa.**

l'unità commerciale si presenta in precarie condizioni manutentive; non è immediatamente



utilizzabile e deve essere sottoposta a un intervento generale di manutenzione straordinaria, soprattutto a carico dell'impianto idro-termo-sanitario.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: ristorante, unità residenziale, terreni.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Case Giovannelli, via Le Campe 14**

Note: Ristorante con attigue unità immobiliari residenziali e terreni agricoli

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 d' **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:  
le: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Due coniugi si sono separati con atto del 10/12/2009 (atto omologato dal Tribunale di Belluno in data 13/01/2010). La cessazione degli effetti civili del matrimonio è stata dichiarata con sentenza n.444/14 del 17/06/2014 passata in giudicato il 24/03/2015.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 34, particella 46, subalterno 5, indirizzo frazione Noach, piano 1-2, comune La Valle Agordina, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 66 mq, rendita € 44,93

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il mappale 46 confina a nord con il terreno mapp 88, a est con il terreno mapp. 86, a sud con la viabilità pubblica S.R. 203, a ovest con il terreno mapp. 45, tutti del foglio 34.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 34, particella 46, subalterno 8, indirizzo frazione Noach, piano T-1, comune La Valle Agordina, categoria C/1, classe 1, consistenza 168 mq, superficie 224 mq, rendita € 2.316,62

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il mappale 46 confina a nord con il terreno mapp 88, a est con il terreno mapp. 86, a



sud con la viabilità pubblica S.R. 203, a ovest con il terreno mapp. 45, tutti del foglio 34.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 34, particella 46, subalterno 9, indirizzo frazione Noach, piano 1-2, comune La Valle Agordina, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 142 mq, rendita € 164,75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il mappale 46 confina a nord con il terreno mapp 88, a est con il terreno mapp. 86, a sud con la viabilità pubblica S.R. 203, a ovest con il terreno mapp. 45, tutti del foglio 34.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria La Valle Agordina, foglio 34, particella 45, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 230 mq, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,42

Derivante da: impianto meccanografico del 10/06/1975

Confini: Il mappale 45 confina a nord, e ovest con il terreno mapp 86, a est con la corte del fabbricato mapp. 46, a sud con la viabilità pubblica S.R. 203, tutti del foglio 34.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria La Valle Agordina, foglio 34, particella 62, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 130 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: impianto meccanografico del 10/06/1975

Confini: Il mappale 62 confina a nord con la viabilità pubblica S.R. 203, a est, sud e ovest con il terreno mapp. 94, tutti del foglio 34.

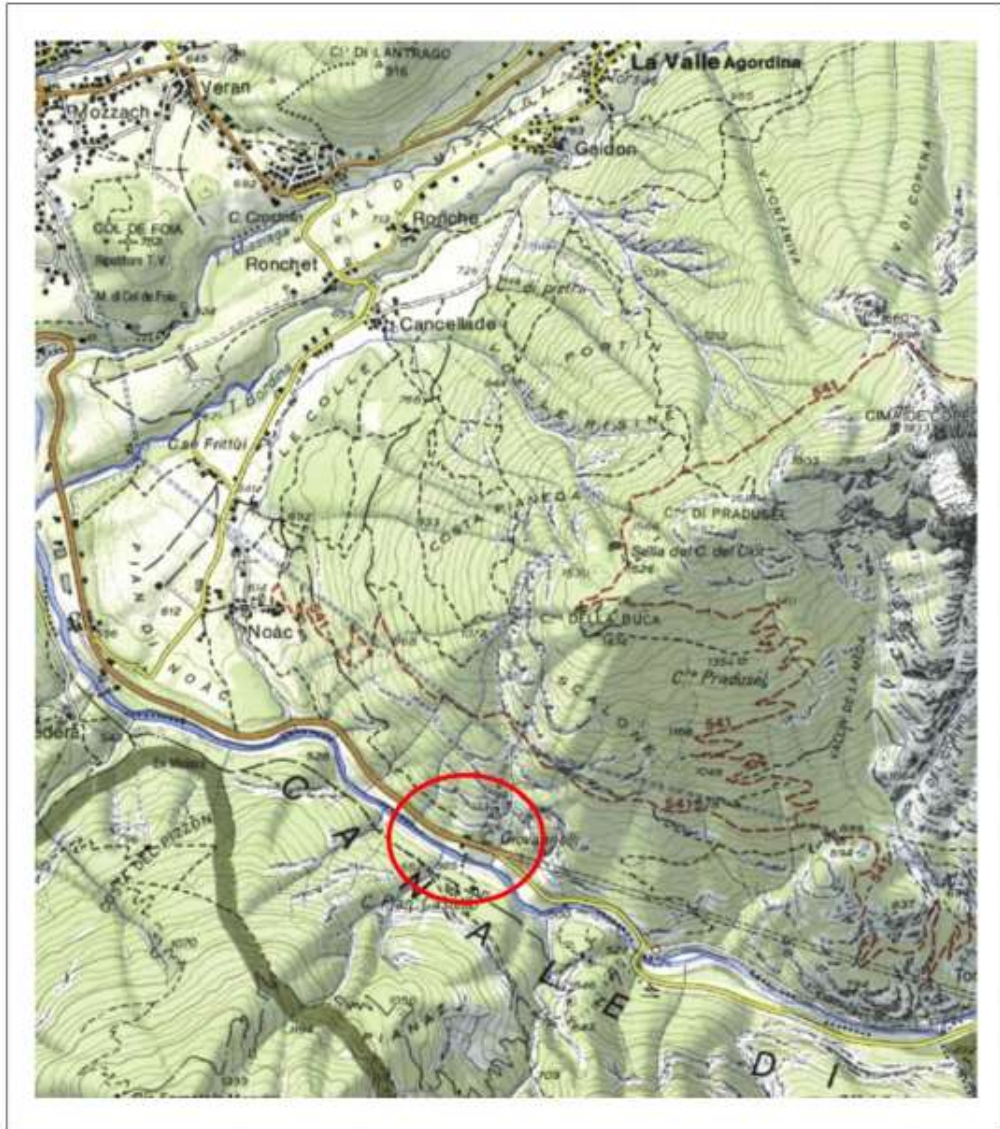
**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono (verificare nota)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: sono presenti superfetazioni esterne non indicate in planimetria, che comunque vanno demolite. Non è necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto i volumi non sono indicati nelle planimetrie.



## Corografia

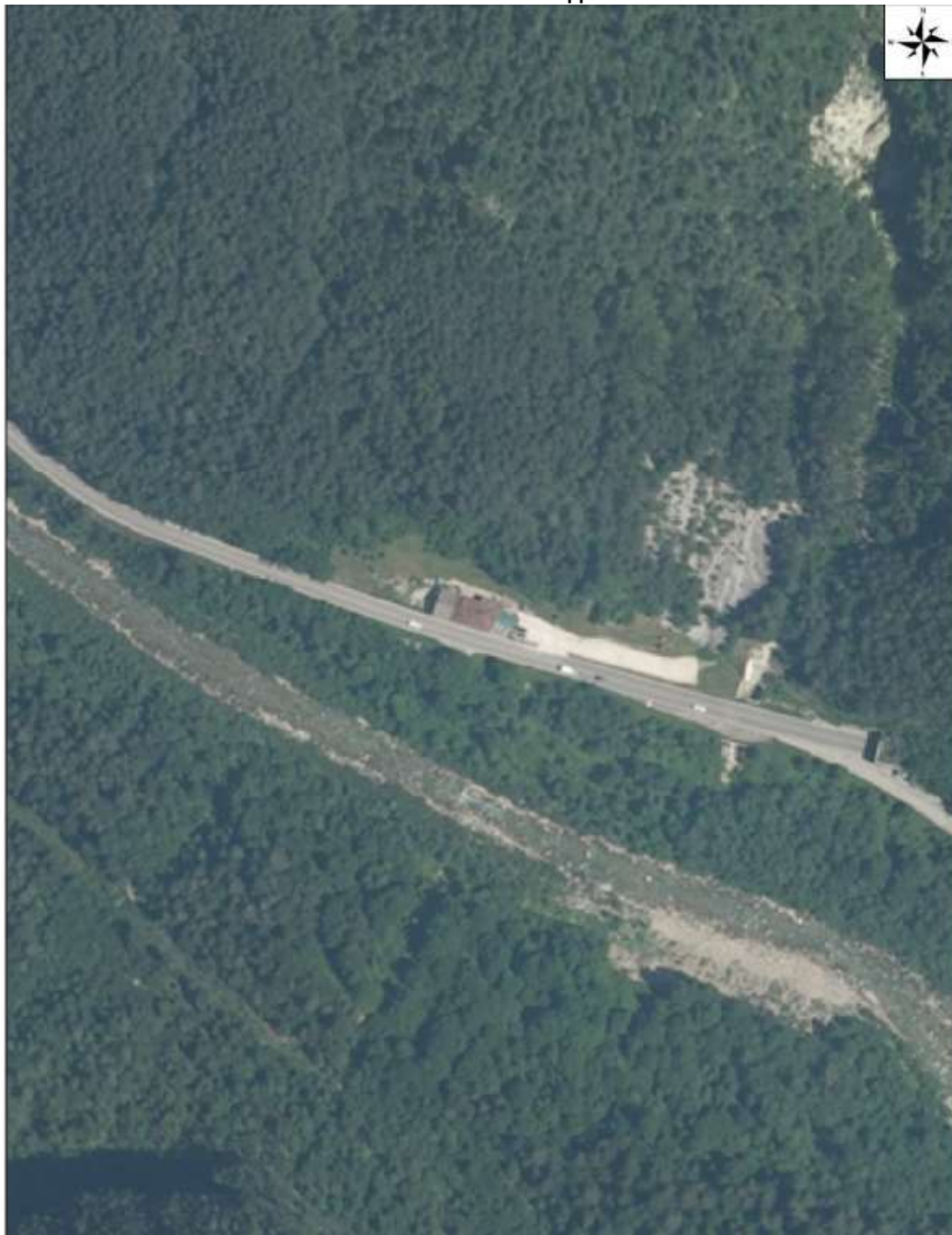
C.F. Comune di La Valle Agordina Fig. 34 mappale 46



Esecuzione immobiliare a carico di *[redacted]* - La Valle Agordina (BL)

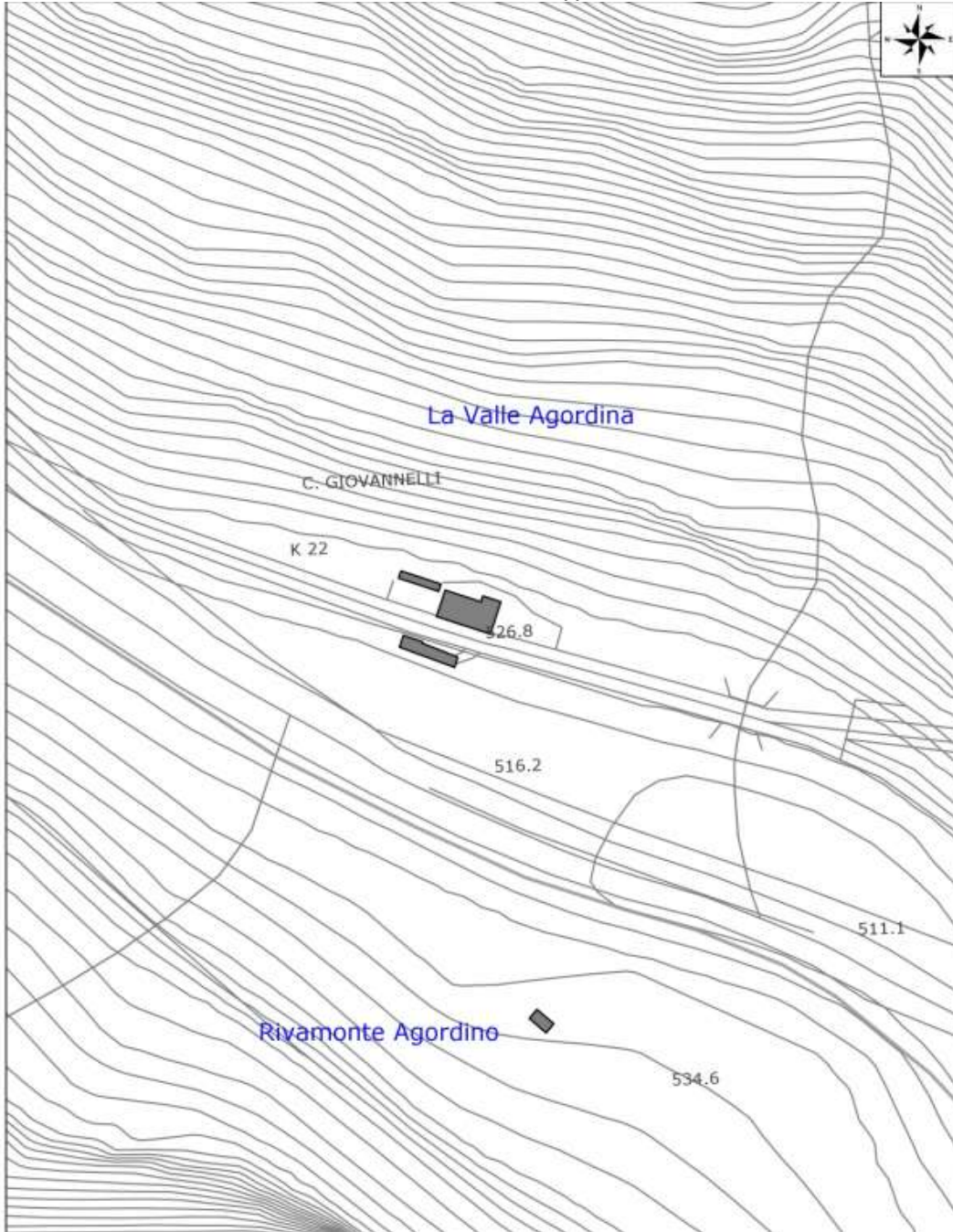
Corografia





Ortofoto

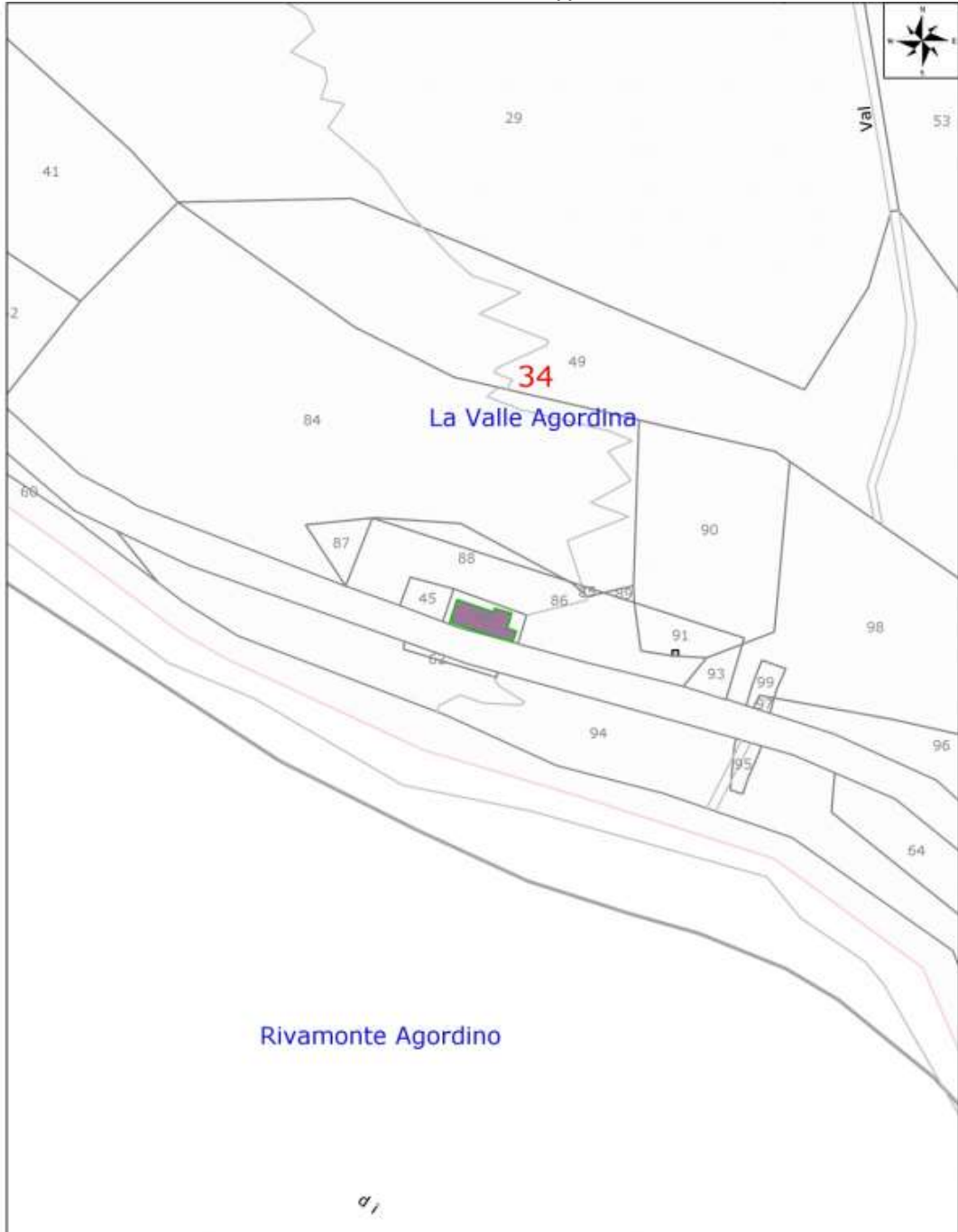




Carta Tecnica Regionale

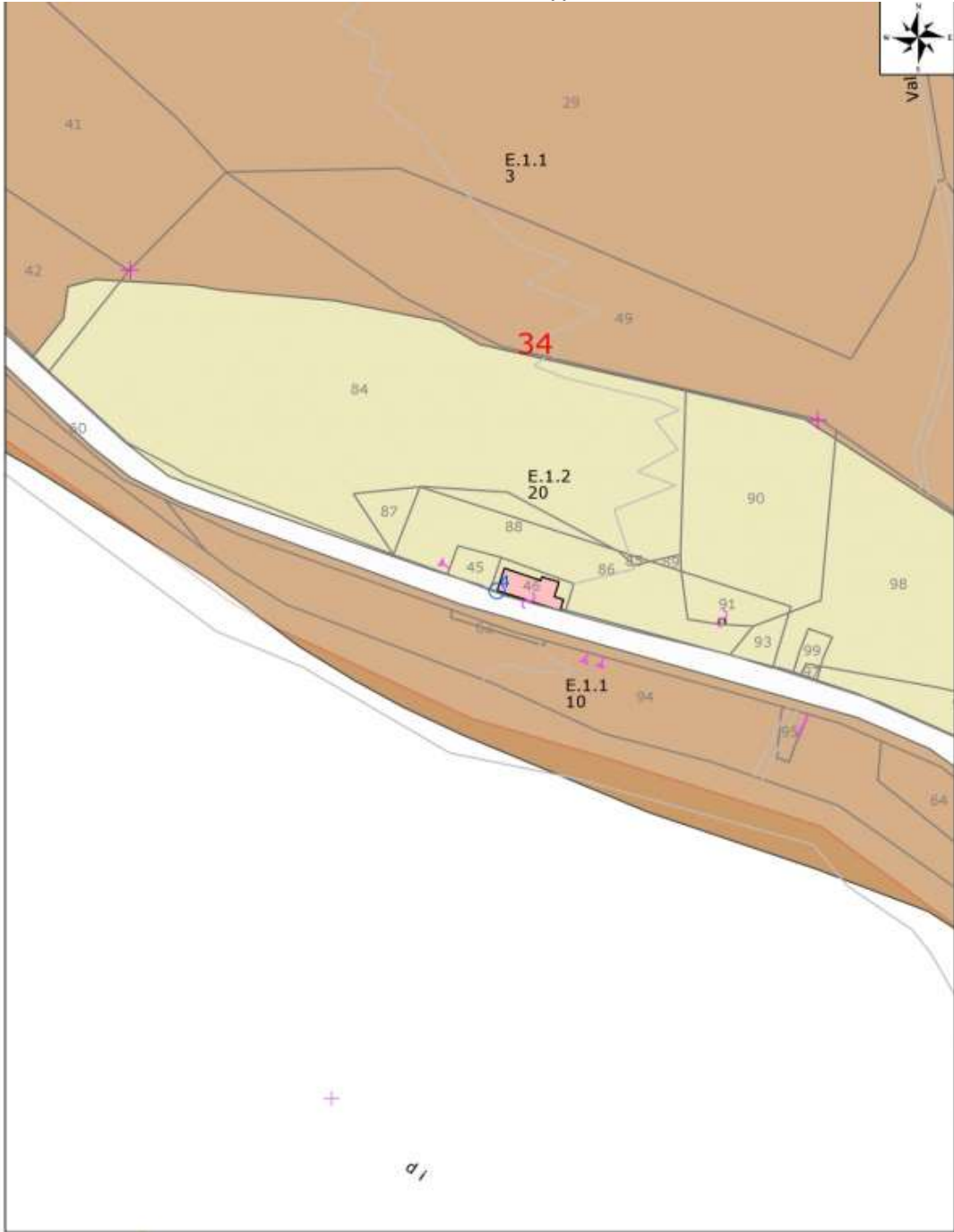






Estratto catastale





Piano Regolatore Generale



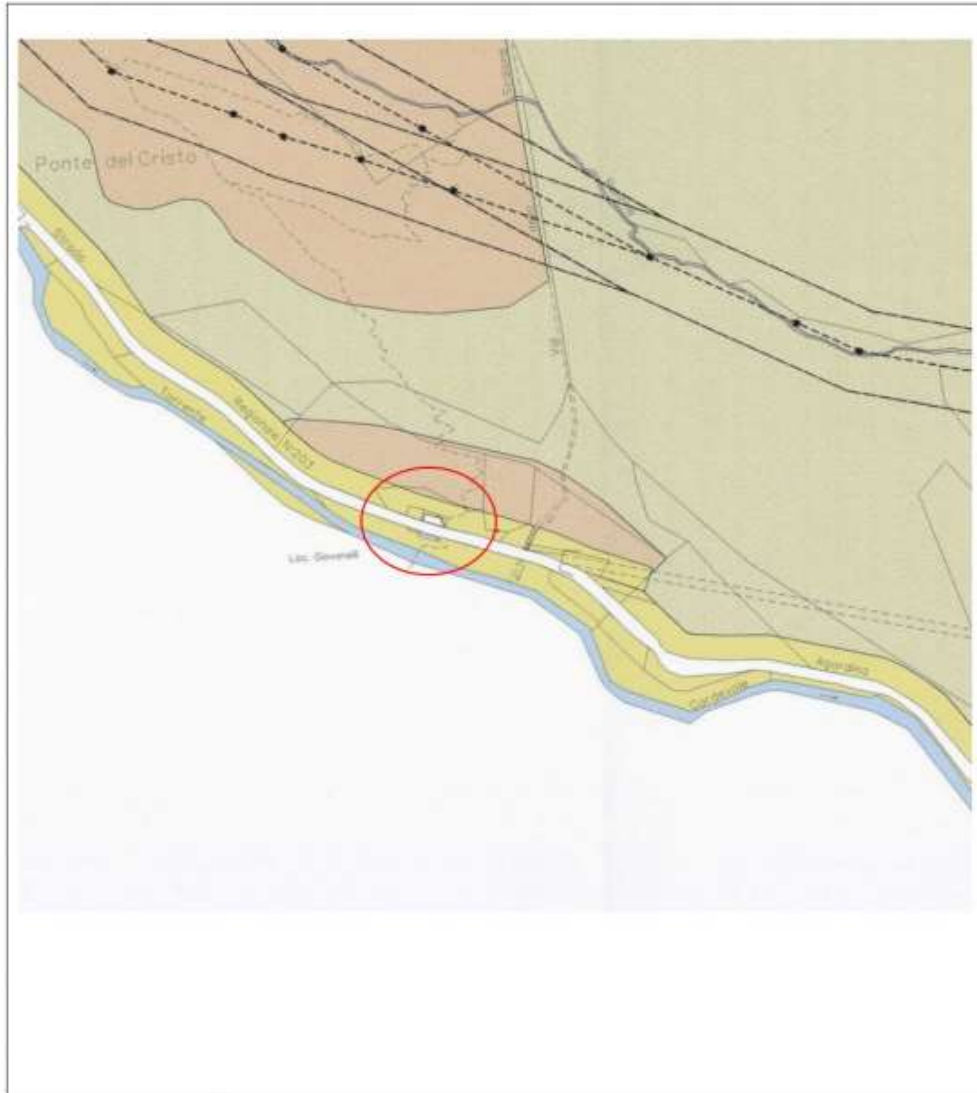
**P.R.G.**

Z.T.O. "E.1"

Comune di La Valle Agordina

Fg. 34 mappali 45, 46 e 62

○ fabbricato e terreni



Piano Regolatore Generale



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Fabbricato isolato, situato in zona agricola lungo la Strada Regionale n°206, a una quota di circa 527 m s.l.m. Trattasi di una zona periferica del Comune di La Valle Agordina, ma ubicata lungo la viabilità principale, quindi in buona posizione sia per quanto riguarda l'accesso alla proprietà sia per la visibilità dell'attività commerciale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Agordo, Belluno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.

**Attrazioni storiche:** centro storico Agordo e borghi limitrofi.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico extraurbano 3,2 km, Stazione ferroviaria Belluno 25 km

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **ristorante, unità residenziale, terreni**

Fabbricato isolato ubicato lungo la viabilità regionale, con destinazione mista commerciale (bar - ristorante) - residenziale. Realizzato su un mappale della superficie di 400 mq, consta di tre piani fuori terra collegati da un vano scale comune (subalterno 10) al quale si accede mediante una porta sul prospetto nord del fabbricato e quindi dalla corte comune sub 7 che circonda l'edificio sui lati ovest, nord ed est. La superficie coperta totale del fabbricato è pari a circa 262 mq, quella dello scoperto di pertinenza a circa 138 mq.

Subalterno 5: unità residenziale ubicata nella parte occidentale del fabbricato, ai piani primo e secondo, e costituita da un locale per ciascun piano. Al piano primo vi è un locale deposito (sup. utile 42,60 mq - H 2,60 m), accessibile da una porta sul lato nord per il tramite di una passerella realizzata in parte sulla corte del fabbricato e in parte sul mappale adiacente, n.86 (appartenente all'esecutato con la quota di 1/2 di piena proprietà - la rimanente quota di 1/2 appartiene alla \_\_\_\_\_). Il locale al piano secondo, una soffitta, è accessibile dal piano sottostante per mezzo di una botola sul solaio interpiano. La superficie utile del locale è di circa 43 mq, l'altezza media 1,50 m.

Subalterno 8: unità commerciale (bar - ristorante), che si sviluppa prevalentemente al piano terra del fabbricato. Al piano terra sono presenti un ingresso (sup. utile 6 mq), un locale bar (34 mq) con annessa cucina (14 mq), un corridoio (13 mq), due bagni con antibagno (sup. utile totale 12 mq), due sale ristorante (46 e 16 mq), una cucina (18,60 mq), un ripostiglio (5 mq), un disimpegno (3,70 mq) e una dispensa (13 mq). L'accesso principale è rappresentato da una porta sul prospetto est di collegamento con la corte esterna; sono accessibili direttamente dall'esterno anche la cucina, la dispensa e una delle sale ristorante. Al piano primo sono presenti uno spogliatoio (18 mq), un deposito (16,75 mq), un bagno (6 mq) e un antibagno (5 mq). È inoltre presente un piccolo poggio sul prospetto est (2,40 mq) collegato al bagno. L'antibagno, il deposito e lo spogliatoio hanno accesso indipendente dal corridoio - vano scale comune sub 10.

Subalterno 9: unità residenziale che si sviluppa ai piani primo (appartamento) e secondo (soffitta) del fabbricato. Al piano primo sono presenti tre camere (23 + 23 + 18 mq) e un ulteriore vano (14,50 mq). L'altezza media è pari a 2,40 m. I locali sono accessibili dal corridoio comune sub 10. La soffitta al piano secondo è collegata al piano primo con il vano scale privato. La superficie utile è circa pari a 143 mq, l'altezza media è pari a 1,50 m.

Mappale 45: appezzamento di forma regolare confinante a sud con il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare. Il terreno, che ha una superficie catastale di 230 mq, ha



forma regolare e copertura prevalentemente a prato, con una fascia arbustiva a confine con la viabilità pubblica. La giacitura è pianeggiante e l'accessibilità diretta dalla strada regionale o dalla corte del fabbricato.

Mappale 62: appezzamento di forma regolare allungata posto di fronte al fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, sul lato sud della viabilità pubblica. Il terreno, che ha una superficie catastale di 130 mq, ha forma regolare e copertura prevalentemente a prato, con qualche arbusto. La giacitura è acclive e l'accessibilità diretta dalla strada regionale.

Va precisato che non è oggetto di esecuzione il terreno mappale 86, attiguo al fabbricato sui lati sud ed est e che si estende anche a nord di quest'ultimo e che ne rappresenta l'unico parcheggio e possibilità di accesso. Il mappale è in comproprietà tra i \_\_\_\_\_ ed è gravato da uso civico.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 d' Piena proprietà**

Cod. Fiscale \_\_\_\_\_ - Residenza. \_\_\_\_\_ - Stato Civile: \_\_\_\_\_

Ulteriori informazioni sul debitore: il sig. \_\_\_\_\_ era coniugato con la sig.ra \_\_\_\_\_ (matrimonio contratto in data 24/12/1994). I due coniugi si sono separati con atto del 10/12/2009 (atto omologato dal Tribunale di Belluno in data 13/01/2010). La cessazione degli effetti civili del matrimonio è stata dichiarata con sentenza n.444/14 del 17/06/2014 passata in giudicato il 24/03/2015.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **826,00**

E' posto al piano: sub 5 P1-2 - sub 8 PT-1 - sub 9 P1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile a seconda dei piani e delle unità

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in condizioni manutentive molto precarie, avendo subito danni ai bagni, all'impianto termo-idraulico e agli arredi.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde;</b>  |
| Fondazioni          | tipologia: <b>travi continue rovesce;</b> materiale: <b>muratura;</b> condizioni: <b>sufficienti;</b> |
| Solai               | condizioni: <b>scarse;</b>  |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura;</b> condizioni: <b>sufficienti;</b>   |

### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: <b>in legno;</b><br>condizioni: <b>mediocri;</b> |
|-----------------|---|



|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Manto di copertura | condizioni: <b>scarse</b> ;   |
| Scale              | condizioni: <b>mediocri</b> ; |

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

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                         |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2005 per il bar/ristorante |
| Impianto a norma  | SI                         |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI                         |

**Riscaldamento:**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI  |
| Tipologia di impianto                 | autonomo a GPL  |
| Stato impianto                        | danneggiato e non utilizzabile  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | 2005  |
| Impianto a norma                      | SI  |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI  |
| Note                                  | l'impianto è stato pesantemente danneggiato e non è utilizzabile, se non previa revisione e riparazione completa. |

**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 |
|---|----|



|             |  |
|-------------|--|
| Motivazioni | scarichi derivanti da civile abitazione o assimilabili |
|-------------|--|

**Note generali impianti:** esiste un pozzo perdente a nord del fabbricato, che insiste nel mappale 45, anch'esso oggetto di procedura esecutiva. Devono essere verificati gli scarichi a valle del fabbricato, in corrispondenza del mappale 86, estraneo alla procedura. Si fa inoltre presente che le unità non sono allacciate all'acquedotto pubblico: l'acqua proviene infatti da una derivazione privata, la cui esatta ubicazione va verificata. Deve inoltre essere oggetto di verifica lo stato autorizzativo inerente l'uso dell'acqua derivata a fini potabili, anche in considerazione dell'attività di ristorazione potenzialmente insediabile nel subalterno 8 del fabbricato.



Mappale 46 - prospetto est





Mappale 46 - prospetti nord e ovest



Mappale 46 - piano terra







Mappale 46 - piano terra



Mappale 45



### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 18/03/2003 al 05/05/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Belluno, in data , ai nn. 5/950; trascritto a Belluno, in data 20/02/2004, ai nn. 2680/2101.

**Titolare/Proprietario:** dal 19/12/2003 al 05/05/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Belluno, in data , ai nn. 43/2004; trascritto a Belluno, in data 29/09/2004, ai nn. 12835/9421.

**Titolare/Proprietario:** dal 05/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Michele Palumbo, in data 05/05/2005, ai nn. 7972/512; trascritto a Belluno, in data 07/05/2005, ai nn. 6179/4476.

**Titolare/Proprietario:** dal 05/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Michele Palumbo, in data 05/05/2005, ai nn. 7972/512; trascritto a Belluno, in data 07/05/2005, ai nn. 6180/4477.

**Titolare/Proprietario:** dal 23/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Michele Palumbo, in data 23/12/2010, ai nn. 28601/8206; trascritto a Belluno, in data 20/01/2011, ai nn. 705/579.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 15/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo interno di edificio ad uso civile abitazione e bonifica della copertura in coppi

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 10/05/2005 al n. di prot. 2170

NOTE: Oggetto di intervento è l'intero fabbricato mappale 46.

Numero pratica: 40/2005

Intestazione:



Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche a fabbricato con cambio di destinazione d'uso da abitazione a bar/ristorante

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 28/12/2005 al n. di prot. 5718

Abitabilità/agibilità in data 23/03/2006 al n. di prot. 1047

NOTE: Oggetto di intervento è l'intero fabbricato mappale 46. L'agibilità riguarda l'unità subalterno 3 destinata a bar/ristorante.

Numero pratica: 6/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Installazione serbatoio di G.P.L.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/03/2006 al n. di prot. 880

NOTE: Oggetto di intervento sono i mappali 45, 46 e 86.

Numero pratica: 15/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche a fabbricato ad uso commerciale

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/05/2007 al n. di prot. 1781

NOTE: Oggetto di intervento è il fabbricato mappale 46.

Numero pratica: 8/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio d'uso di porzione di fabbricato da residenziale a accessorio ad attività di bar/ristorante

Oggetto: cambio d'uso senza opere

Presentazione in data 05/03/2009 al n. di prot. 1036

NOTE: la pratica riguarda il cambio di destinazione d'uso di una parte del piano primo (camera e porzione di corridoio) da residenziale a commerciale, in modo da poter utilizzare la camera come magazzino a servizio del bar/ristorante.

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: sono presenti superfetazioni esterne non indicate in planimetria, che comunque vanno demolite. Il costo di demolizione è già stato tenuto in considerazione al momento di attribuire un valore unitario alle superfici delle unità



**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Nessuno strumento   |
| In forza della delibera:  | determinazione conclusiva di Conferenza di Servizi in data 13 marzo 2015 - BUR Veneto 36/2015   |
| Zona omogenea:  | E agricola  |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | I mappali 45 e 62 sono classificati dal P.A.T.I. approvato in area "Unità Paesaggistica dei versanti boscati di latifoglie" (art. 16, lett. B) Norme Tecniche). Il mappale 86, non soggetto ad esecuzione immobiliare, ma costituente l'unico accesso al fabbricato, nonché il parcheggio delle unità immobiliari, ricade parte (97/100 della superficie) in area "Unità Paesaggistica dei versanti boscati di latifoglie" e parte (per la quota residua di 3/100) in area denominata "Unità Paesaggistica dei versanti boscati di aghifoglie" (art. 16, lett. D, Norme Tecniche). Il mappale 86 è inoltre gravato da uso civico. I mappali 91 e 93, ubicati a est del fabbricato, non sono soggetti ad esecuzione, ma costituiscono una porzione del parcheggio e una superficie a prato attigua: ricadono parte in area "Unità Paesaggistica dei versanti boscati di latifoglie" e parte in area "Unità Paesaggistica dei versanti boscati di aghifoglie" e sono gravati da uso civico. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |
| Note:   | il parcheggio dell'unità commerciale e unico accesso carraio alle unità immobiliari è censito al mappale 86, non soggetto a procedura esecutiva e gravato da uso civico ai sensi della L.R. n.31/1994   |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**5. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Le unità immobiliari sono utilizzate saltuariamente dal sig. Stradelli per attività private, sia al piano terra, che al piano primo e sugli spazi esterni di pertinenza dell'edificio, oltre che sui mappali attigui.

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*6.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***6.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contrc  
; Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 512.000,00; Importo capitale: € 320.000,00 ; A rogito di Michele Palumbo in data 23/12/2010 ai nn. 28602/8207; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/01/2011 ai nn. 706/110

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro  
, Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 70.856,00; Importo capitale: € 35.428,00 ; A rogito di Michele Palumbo in data 22/03/2021 ai nn. 31448/10249; Iscritto/trascritto a Belluno in data 26/03/2012 ai nn. 3567/364 ; Note: Lipoteca viene iscritta anche contro con sede a LA VALLE AGORDINA Codice fiscale in qualità di debitore non datore di ipoteca

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione (CF 13756881002) contrc ; Derivante da: ruolo e avviso di addebito del 19/09/2017 rep. 537/1617 Agenzia delle Entrate di Roma; Importo ipoteca: € 203.802,82; Importo capitale: € 101.901,41 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 25/09/2017 ai nn. 10439/1172 ; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione



**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Belluno notificato il 13/08/2020 rep. 478 iscritto/trascritto a Belluno in data 20/08/2020 ai nn. 7864/6175;

**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:**

**Millesimi di proprietà:** il fabbricato non è costituito in condominio

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto ristorante, unità residenziale, terreni**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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



1,00 - deposito e soffitta 0,50 - poggiosi 0,25 / 0,15 - corte scoperta 0,02. Date le condizioni dell'immobile, non sono stati applicati coefficienti di piano.

| Destinazione                       | Parametro              | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|
| Unità sub 5 piano primo            | sup lorda di pavimento | 52,00                         | 0,50   | 26,00                  |
| Unità sub 5 passerella e poggiolo  | sup lorda di pavimento | 7,00                          | 0,15   | 1,05                   |
| Unità sub 5 piano secondo          | sup lorda di pavimento | 52,00                         | 0,50   | 26,00                  |
| Unità sub 8 - piano terra          | sup lorda di pavimento | 240,00                        | 1,00   | 240,00                 |
| Unità sub 8 - piano primo          | sup lorda di pavimento | 63,00                         | 1,00   | 63,00                  |
| Unità sub 8 - piano primo poggiolo | sup lorda di pavimento | 2,00                          | 0,25   | 0,50                   |
| Unità sub 9 - piano primo          | sup lorda di pavimento | 99,00                         | 1,00   | 99,00                  |
| Unità sub 9 - piano secondo        | sup lorda di pavimento | 173,00                        | 0,50   | 86,50                  |
| Scoperto di pertinenza mappale 46  | sup lorda di pavimento | 138,00                        | 0,02   | 2,76                   |
|                                    |                        | <b>826,00</b>                 |        | <b>544,81</b>          |

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2021

Zona: R1/Extraurbana/Rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

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



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di La Valle Agordina;

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

**8.3 Vendibilità:****scarsa**

l'unità commerciale si presenta in precarie condizioni manutentive; non è immediatamente utilizzabile e deve essere sottoposta a un intervento generale di manutenzione straordinaria, soprattutto a carico dell'impianto idro-termo-sanitario.

**8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****ristorante, unità residenziale, terreni. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 224.143,00.

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

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

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

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

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

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

| <i>Destinazione</i>     | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Unità sub 5 piano primo | 26,00                         | € 300,00               | € 7.800,00                |





|   |        |          |              |
|---|--------|----------|--------------|
| Unità sub 5 passerella e poggiolo                 | 1,05   | € 300,00 | € 315,00     |
| Unità sub 5 piano secondo                         | 26,00  | € 300,00 | € 7.800,00   |
| Unità sub 8 - piano terra                         | 240,00 | € 500,00 | € 120.000,00 |
| Unità sub 8 - piano primo                         | 63,00  | € 500,00 | € 31.500,00  |
| Unità sub 8 - piano primo poggiolo                | 0,50   | € 500,00 | € 250,00     |
| Unità sub 9 - piano primo                         | 99,00  | € 300,00 | € 29.700,00  |
| Unità sub 9 - piano secondo                       | 86,50  | € 300,00 | € 25.950,00  |
| Scoperto di pertinenza mappale 46                 | 2,76   | € 300,00 | € 828,00     |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |        |          | € 224.143,00 |
| precarie condizioni detrazione del %              |        |          | € 0,00       |
| Valore corpo                                      |        |          | € 224.143,00 |
| Valore Accessori                                  |        |          | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         |        |          | € 224.143,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                |        |          | € 224.143,00 |

**Riepilogo:**

| ID                                      | Immobile                         | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ristorante, unità residenziale, terreni | Abitazione di tipo popolare [A4] | 544,81           | € 224.143,00                  | € 224.143,00           |

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 67.242,90 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |
| 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: | <b>€ 156.900,10</b> |
|---|---------------------|

**8.9 Valore Mutuo:**

## **Allegati**

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, la C.T.R., l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG e del Piano degli Interventi, le piante delle unità immobiliari, le difformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, i contratti di affitto registrati, le certificazioni di stato civile, l'attestazione di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica, la check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:  
10-03-2022

L'Esperto alla stima  
**Leo Cargnel**

