





## **Lotto: 001 - Unità Immobiliare - sub 4**

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

**in sede in ROMA – Piena proprietà (1/1) - Piv** [REDACTED]

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

### **2. Dati Catastali**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati catastali:** foglio 69, particella 603, subalterno 4 - **Conformità catastale:** SI

[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:** Unità Immobiliare - piano terra

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

### **4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

**Stato:** mediocre

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5](#)

### **5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

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

### **6. Stato di possesso**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

**Occupato** [REDACTED]

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 9](#)

### **7. Oneri**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

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

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 11](#)



## 8. APE

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra  
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

## 10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

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

**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare - piano terra.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Piazzale Stazione, n. 2**

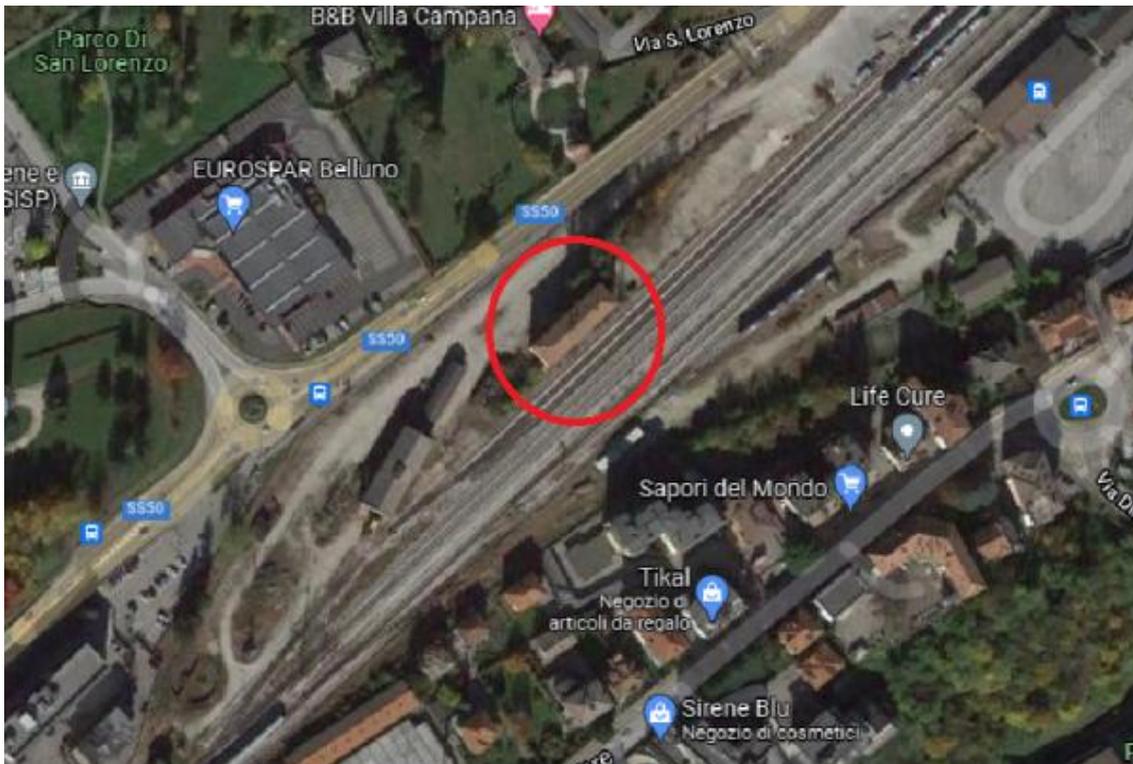
### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 69, particella 603, subalterno 4, comune Belluno, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie 113, rendita € 361,52

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Eventuali comproprietari: Nessuno





Indicazione del fabbricato in oggetto

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

Il bene pignorato è situato in zona centrale del Comune di Belluno posto nel "comparto" della Stazione di Belluno, posto su una strada di inserimento che si sviluppa dalla strada principale (Viale Europa). Esso è stato realizzato in anni passati e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Esso è stato realizzato in modo tradizionale con muratura perimetrale in laterizio intonacato, solai in laterocemento così come la copertura con manto di copertura in tegole.

Al fabbricato singolo a condominio (vista la presenza di varie unità abitative), si accede "attraversando" la recinzione in cls che delimita in parte il lotto di proprietà dell'edificio.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità Immobiliare - piano terra**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è situato al piano terra, con sviluppo in un unico livello, in un edificio a cui si accede da una scala esterna in pietra e porta di ingresso in legno. Essa è formata dai vani cucina, soggiorno, camere un bagno ed un ripostiglio, tutti collegati da un disimpegno centrale. Si nota la presenza di mufe interne in tutti i locali. Tutti i locali sono areati ed illuminati in modo naturale per la presenza di finestre di adeguata dimensione.

L'altezza dei locali è di ml 3.45, le pavimentazioni sono in materiale ceramico ed nel locale bagno e cucina le pareti sono rivestite con materiale ceramico. I serramenti sono in legno con vetro singolo e sono completati con persiane in plastica. L'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funziona (presenza di radiatori nei locali), vi sono delle stufette elettriche. La caldaia centrale dovrà essere revisionata e mantenuta precedentemente all'accensione.



**1. Quota e tipologia del diritto**

██████████ in ROMA – Piena proprietà (1/1) - Piv: ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **178,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.45

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta con la necessità di essere manutentato esternamente, l'unità immobiliare in oggetto (sub 4) si presenta in condizioni mediocri.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio - presente ma non funzionante da diversi anni

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274583 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M

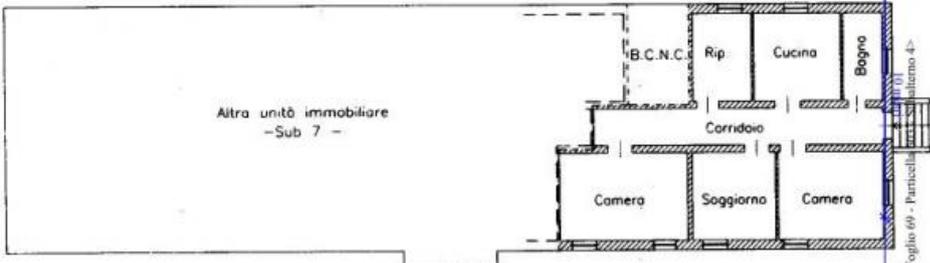
MOD. AR (CEU)  
100  
300



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Belluno** via **Piazzale stazione** civ. **2**

Altra unità immobiliare  
-Sub 7 -



**PIANTA PIANO TERRA**  
H = 3.45 m

ORIENTAMENTO



SCALA Di: **200**

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274583 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M

Totale schede: 4 formato di acquisizione: A4

F. n. **603** sub **4**

Compilata dal **Geometra**  
**BOER Claudio**  
(fazio: cognome e nome)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
**BOER Claudio** IV n. **2060**  
data **20/09/01** Firma 

RISERVATO ALL'UFFICIO



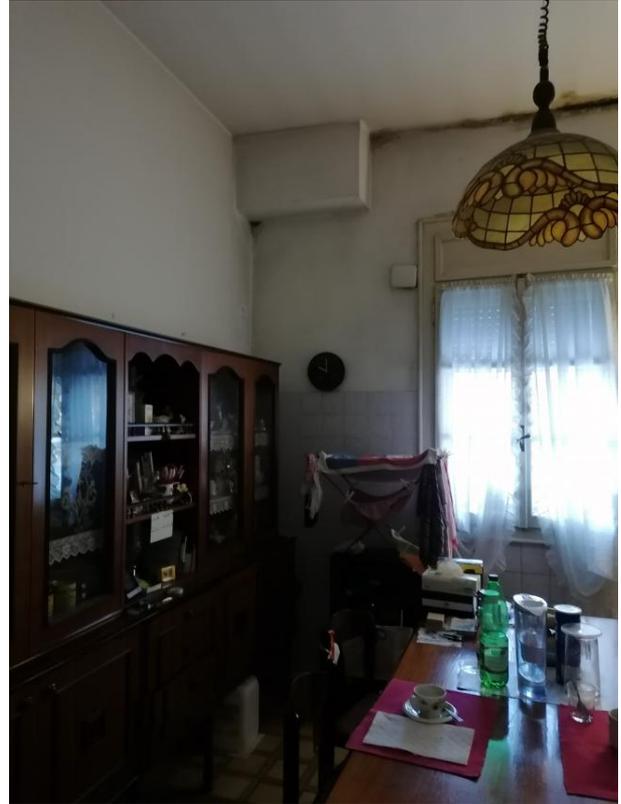
Cantone del fabbricato - Sinistra n. 24/11/2021 - Comune di BELLUNO(A757) - < Foglio 69 - Particella 4 -  
PIAZZALE STAZIONE DELLE FOIBE n. 2 Piano T

Planimetria depositata rispecchia lo stato di fatto





Cucina



soggiorno



Bagno



camera



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti**

- [REDACTED] con sede in ROMA - Piva [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà (dal 26/10/2001)
- [REDACTED] con sede in ROMA - Piva [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà (dal 25/11/2003)
- [REDACTED] con sede in ROMA - Piva [REDACTED] /1 Piena proprietà (dal 02/12/2003)
- [REDACTED] - Piena Proprietà - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 04/04/2006)
- [REDACTED] con sede in Milano - Piena Proprietà - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 30/11/2006)

**Proprietà attuale (dal 31/10/2007):**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà - Piva [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nessuna pratica depositata

**4.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Documentazione e grafici non depositati presso gli enti comunali non possibile determinare la conformità urbanistica**

**5. STATO DI POSSESSO:****Occupato**

[REDACTED]  
Non è stata prodotta documentazione per definire lo stato di occupazione immobiliare.



## 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 legale annotata a favore di [REDACTED]. Iscritto a Roma in data 18/04/2001 ai nn. 4234/671
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]. Iscritto a Roma in data 17/11/2015 ai nn. 12345/1465
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]. Iscritto a Roma in data 28/03/2019 ai nn. 3641/375

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]. Iscritto a Roma in data 18/03/2021 ai nn. 3203/2683

#### 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:** nessuna comunicazione**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente ma redatta dal sottoscritto CTU**Indice di prestazione energetica:** classe energetica G**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 economico [A3] di cui al punto Unità Immobiliare - piano terra****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità abitativa	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
corte comune	sup lorda di pavimento	37,00	0,08	2,96
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	sup lorda di pavimento	12,50	0,30	3,75
parti comuni (scale accesso ai piani)	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		<b>178,50</b>		<b>128,71</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 - 1050.

**8.3 Vendibilità:****8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****Unità Immobiliare - piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità abitativa	115,00	€ 1.000,00	€ 115.000,00
corte comune	2,96	€ 1.000,00	€ 2.960,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
parti comuni (scale acceso ai piani)	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.710,00
manutenzioni varie (assenza di riscaldamento) detrazione di € 45000.00			€ -45.000,00
Valore corpo			€ 83.710,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.710,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare - piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	128,71	€ 83.710,00	€ 83.710,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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: **€ 83.710,00****8.9 Valore Mutuo:**

## Lotto: 002 - Unità Immobiliare - sub 5

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

[REDACTED]

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 14](#)

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati catastali:** foglio 69, particella 603, subalterno 5 - **Conformità catastale:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 14](#)

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

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 14](#)

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

**Stato:** discreto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 14](#)

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

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

### 6. Stato di possesso

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

**Occupato da Sig** [REDACTED]

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 19](#)

### 7. Oneri

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

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

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 21](#)

### 8. APE

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo



Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.21

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.21

## 10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

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

**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare - piano primo.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Piazzale Stazione, n. 2**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] con sede in ROMA - piv. [REDACTED] foglio 69, particella 603, subalterno 5, comune Belluno, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 99, rendita € 433,82

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Il bene pignorato è situato in zona centrale del Comune di Belluno posto nel "comparto" della Stazione di Belluno, posto su una strada di inserimento che si sviluppa dalla strada principale (Viale Europa). Esso è stato realizzato in anni passati e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Esso è stato realizzato in modo tradizionale con muratura perimetrale in laterizio intonacato, solai in la-



terocemento così come la copertura con manto di copertura in tegole.

Al fabbricato singolo a condomino (vista la presenza di varie unità abitative), si accede "attraversando" la recinzione in cls che delimita in parte il lotto di proprietà dell'edificio.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità Immobiliare - piano primo**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è situato al piano primo, con sviluppo in un unico livello, in un edificio a cui si accede da una scala esterna in pietra e porta di ingresso in legno, proseguendo per la scala interna in pietra e parapetto in metallo e legno. Essa è formata dai vani cucina, soggiorno, camera un bagno ed un ripostiglio, tutti collegati da un disimpegno centrale. Tutti i locali sono areati ed illuminati in modo naturale per la presenza di finestre di adeguata dimensione.

L'altezza dei locali è di ml 3.45, le pavimentazioni sono in materiale ceramico ed nel locale bagno e cucina le pareti sono rivestite con materiale ceramico. I serramenti sono in legno con vetro singolo e sono completati con persiane in plastica.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funziona (presenza di radiatori nei locali), vi è la presenza di stufa a pellet. La caldaia centrale dovrà essere revisionata e manutentata precedentemente all'accensione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**Piena proprietà (1/1) - Piva**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: non definibile

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.45

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta con la necessità di essere manutentato esternamente, mentre l'unità immobiliare in oggetto (sub 5) si presenta in condizioni discrete.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio - presente ma non funzionante da diversi anni

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274585 - Richiedente: DBSTZ75E29A757M

MODULARIO F. rig. rend. 446

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Belluno** via **Piozzale stazione** civ. 2

MOD. AN (CE)  
LIRE 300  
2

Altra unità immobiliare -Sub 7 -

Camera Bagno Camera  
B.C.N.C.  
Disimpegno Ri.  
Cucina Soggiorno Camera

PIANTA PIANO PRIMO  
H = 3.45 m

ORIENTAMENTO

SCALA Di 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geometra**  
**BOER Claudio**  
Albo Geometri Prov. Treviso n. 2060

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria di variazione del 11/2021  
Totale scheda: 1 - Foglio di acquisizione: A4/2100/2071 - Esente da pagamento: A4/2100/2060  
n. 603 sub. 5 data 20/09/01 Firma

Catasto Edilizio Urbano al 24/11/2021 - Comune di BELLUNO(A/257) - F. 446 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 2 Piano I



cucina





soggiorno



camera



camera



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti**

- [REDACTED] con sede in ROMA - Piva [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà (dal 26/10/2001)
- FERROVIE REAL ESTATE S.p.A. con sede in ROMA – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 25/11/2003)
- [REDACTED] con sede in ROMA – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 02/12/2003)
- [REDACTED] MILANO - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 04/04/2006)
- SIMON ENRICHES S.p.A. con sede in Milano - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 30/11/2006)

**Proprietà attuale (dal 31/10/2007):**

1/ [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nessuna pratica depositata

**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]****4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Documentazione e grafici non depositati presso gli enti comunali non possibile determinare la conformità urbanistica**

**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig. [REDACTED]



## 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 legale annotata a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 18/04/2001 ai nn. 4234/671
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 17/11/2015 ai nn. 12345/1465
- Ipoteca giudiziale annotata a favore [REDACTED] scritto a Roma in data 28/03/2019 ai nn. 3641/375

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] scritto a Roma in data 18/03/2021 ai nn. 3203/2683

#### 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:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente ma redatta dal sottoscritto CTU**Indice di prestazione energetica:** classe energetica F**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 economico [A3] di cui al punto Unità Immobiliare - piano primo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità abitativa	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
corte comune	sup lorda di pavimento	32,00	0,08	2,56
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	sup lorda di pavimento	12,50	0,30	3,75
parti comuni (scale acceso ai piani)	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		<b>158,50</b>		<b>113,31</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; -



superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 - 1050.

## 8.3 Vendibilità:

## 8.4 Pubblicità:

## 8.5 Valutazione corpi:

### Unità Immobiliare - piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.310,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità abitativa	100,00	€ 1.000,00	€ 100.000,00
corte comune	2,56	€ 1.000,00	€ 2.560,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
parti comuni (scale acceso ai piani)	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.310,00
manutenzioni varie (assenza di riscaldamento) detrazione di € 20000.00			€ -20.000,00
Valore corpo			€ 93.310,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.310,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare - piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	113,31	€ 93.310,00	€ 93.310,00

## 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € 93.130,00

## 8.9 Valore Mutuo:



## **Lotto: 003 - Unità Immobiliare - sub 6**

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

████████████████████ – Piena proprietà (1/1) - Piva ██████████

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 24

### **2. Dati Catastali**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati catastali:** foglio 69, particella 603, subalterno 6 - **Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 24

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

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 24

### **4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

**Stato:** discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 25

### **5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

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

### **6. Stato di possesso**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 30

### **7. Oneri**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 31



## 8. APE

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo  
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.31

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.31

## 10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31

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

**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Piazzale Stazione**

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 69, particella 603, subalterno 6, comune Belluno, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, superficie 87, rendita € 397,67

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Eventuali comproprietari: Nessuno



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

Il bene pignorato è situato in zona centrale del Comune di Belluno posto nel "comparto" della Stazione di Belluno, posto su una strada di inserimento che si sviluppa dalla strada principale (Viale Europa). Esso è stato realizzato in anni passati e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Esso è stato realizzato in modo tradizionale con muratura perimetrale in laterizio intonacato, solai in laterocemento così come la copertura con manto di copertura in tegole. Al fabbricato singolo a condomino (vista la presenza di varie unità abitative), si accede "attraversando" la recinzione in cls che delimita in parte il lotto di proprietà dell'edificio.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità Immobiliare - piano secondo**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è situato al piano secondo, con sviluppo in un unico livello, in un edificio a cui si accede da una scala esterna in pietra e porta di ingresso in legno, proseguendo per la scala interna in pietra e parapetto in metallo e legno. Essa è formata dai vani cucina, soggiorno, camere un bagno ed un ripostiglio, tutti collegati da un disimpegno centrale. Tutti i locali sono areati ed illuminati in modo naturale per la presenza di finestre di adeguata dimensione.

L'altezza dei locali è di ml 3.45, le pavimentazioni sono in materiale ceramico ed nel locale bagno e cucina le pareti sono rivestite con materiale ceramico. I serramenti sono in legno con vetro singolo e sono completati con persiane in plastica.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funziona. La caldaia centrale dovrà essere revisionata e manutentata precedentemente all'accensione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ on sede in ROMA – Piena proprietà (1/1) - Piva ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: non definibile

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.45

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta con la necessità di essere manutentato esternamente, mentre l'unità immobiliare in oggetto (sub 6) si presenta in condizioni discrete.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio - presente ma non funzionante da diversi anni

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

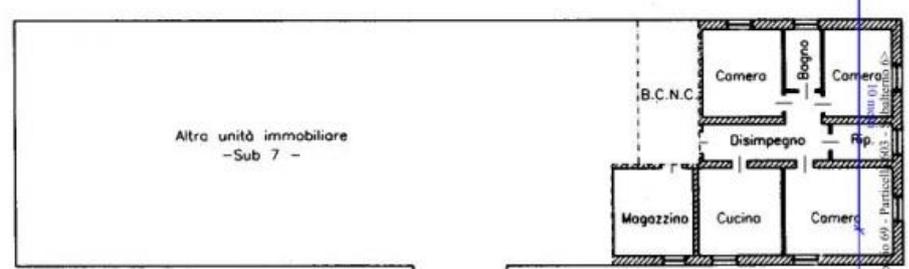
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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



Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274586 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M

MODULARIO F. rig. rend. 488	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. AN (CI) LIRE <b>300</b>	civ. <b>2</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Belluno</u> via <u>Piozzale stazione</u>			
 <p style="text-align: center;"><b>PIANTA PIANO SECONDO</b> H = 3.45 m</p>			
			ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Ultima planimetria in atti		Classe di Fabbricati: 2/102 - Catasto al 24/11/2021 - Comune di BELLUNO(A757) - < Foglio n. 09 - Particella n. 03 - Sub. n. 01 - PIAZZA VITTORIO DORNO n. 2 Piano 2	
Data presentazione: <u>26/10/2001</u>		Geom. <b>BOER CLAUDIO</b> Albo Geometri Prov. Treviso n. 2080	
Totale schede FI - Foglio di acquisizione: A4(210)		Geom. <b>BOER CLAUDIO</b> Albo Geometri Prov. Treviso n. 2080	
n. <u>603</u> sub. <u>6</u>		data <u>20/09/01</u> Firma 	





cucina



camera



bagno



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti**

- [REDACTED] con sede in ROMA - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 26/10/2001)
- [REDACTED] con sede in ROMA – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 25/11/2003)
- [REDACTED] con sede in ROMA – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 02/12/2003)
- [REDACTED] con sede in MILANO - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 04/04/2006)
- [REDACTED] con sede in Milano - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 30/11/2006)

**Proprietà attuale (dal 31/10/2007):**

1/1 [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nessuna pratica depositata

**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]****4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Documentazione e grafici non depositati presso gli enti comunali non possibile determinare la conformità urbanistica**



## 5. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 legale annotata a favore di [REDACTED] S.p.A. Iscritto a Roma in data 18/04/2001 ai nn. 4234/671
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 17/11/2015 ai nn. 12345/1465
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 28/03/2019 ai nn. 3641/375

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 18/03/2021 ai nn. 3203/2683

#### 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:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente ma redatta dal sottoscritto CTU**Indice di prestazione energetica:** classe energetica G**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 economico [A3] di cui al punto Unità Immobiliare - piano secondo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità abitativa	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
corte comune	sup lorda di pavimento	32,00	0,08	2,56
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	sup lorda di pavimento	12,50	0,30	3,75
parti comuni (scale accesso ai piani)	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		<b>158,50</b>		<b>113,31</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o



commerciale) pari al 8%.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 - 1050.

## 8.3 Vendibilità:

## 8.4 Pubblicità:

## 8.5 Valutazione corpi:

### Unità Immobiliare - piano secondo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.310,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità abitativa	100,00	€ 1.000,00	€ 100.000,00
corte comune	2,56	€ 1.000,00	€ 2.560,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
parti comuni (scale acceso ai piani)	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.310,00
manutenzioni varie (assenza di riscaldamento) detrazione di € 20000.00			€ -20.000,00
Valore corpo			€ 93.310,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.310,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare - piano secondo	Abitazione di tipo economico [A3]	113,31	€ 93.310,00	€ 93.310,00

## 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: € 93.310,00

## 8.9 Valore Mutuo:





## 8. APE

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto  
Certificato energetico presente: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.45](#)

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.45](#)

## 10. Vendibilità

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.46](#)

## 11. Pubblicità

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.46](#)

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.46](#)

## 13. Valore mutuo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.46](#)

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

**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto.

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Piazzale Stazione**

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 69, particella 603, subalterno 7, comune Belluno, categoria D/7, rendita € 5.588,06

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non presente suddivisione di bagno al piano secondo ottenendo un corridoio per realizzare due camere con bagno

Eventuali comproprietari: Nessuno



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

Il bene pignorato è situato in zona centrale del Comune di Belluno posto nel "comparto" della Stazione di Belluno, posto su una strada di inserimento che si sviluppa dalla strada principale (Viale Europa). Esso è stato realizzato in anni passati e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Esso è stato realizzato in modo tradizionale con muratura perimetrale in laterizio intonacato, solai in laterocemento così come la copertura con manto di copertura in tegole.

Al fabbricato singolo a condominio (vista la presenza di varie unità abitative), si accede "attraversando" la recinzione in cls che delimita in parte il lotto di proprietà dell'edificio.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è situato al piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto, con sviluppo in cinque livelli, in un edificio a cui si accede da una scala esterna in pietra e porta di ingresso in legno, proseguendo per la scala interna in pietra e parapetto in metallo e legno. Essa è formata dai vani a magazzino, lavanderia al piano seminterrato, zona portineria e camerate al piano terra, camerate con bagno o senza bagno ai piani primo e secondo. mentre al piano sottotetto magazzini. Il piano terra, primo e secondo sono rifiniti in modo tradizionale, mentre il piano seminterrato ed il piano sottotetto sono al grezzo senza alcuna finitura. Tutti i locali sono areati ed illuminati in modo naturale per la presenza di finestre di adeguata dimensione.

L'altezza dei locali varia da ml 2.40 (piano seminterrato) a ml 3.45 - ml 3.52, le pavimentazioni sono in materiale ceramico ed nel locale bagno e cucina le pareti sono rivestite con materiale ceramico. I serramenti sono in legno con vetro singolo e sono completati con persiane in plastica.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funziona. La caldaia centrale dovrà essere revisionata e manutentata precedentemente all'accensione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ – Piena proprietà (1/1) - Piva ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.807,50**

E' posto al piano: seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: non definibile

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 - 3.45 - 3.52

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta con la necessità di essere manutentato esternamente, mentre l'unità immobiliare in oggetto (sub 7) si presenta in condizioni buone ai piani terra, primo e secondo, mentre ai piani seminterrato e sottotetto sono on condizioni scadenti.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio - presente ma non funzionante da diversi anni

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274587 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M



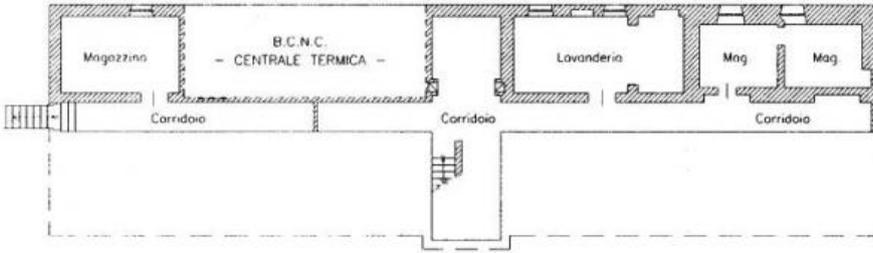
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
\*Scala originale non disponibile.\*

MOD. AN (CFU)

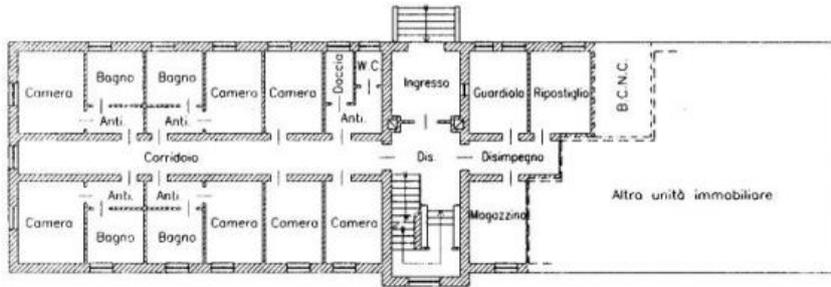


Planimetria di attuazione in Comune di Belluno via Piazzale stazione civ. 2

PAG. 1 DI 3



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H = 2.40 m



PIANTA PIANO TERRA  
H = 3.45 m

ORIENTAMENTO



SCALA Di 1: 200

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 24/11/2021 - Comune di BELLUNO (A757) - c. Foglio (69) - Particella 603 - Subalterno 75 - PIAZZALE STAZIONE - n. 2 - 193605

Dichiarazione di D.E. | Computato dal **Geometra**  
 Ufficio di circoscrizione | **BOER Claudio**  
 Ultima planimetria in atti | **GEOMETRI**  
 Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274587 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M  
 Totale sheets: 8 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

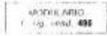
20/09/01 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 193605

193605



Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274587 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M



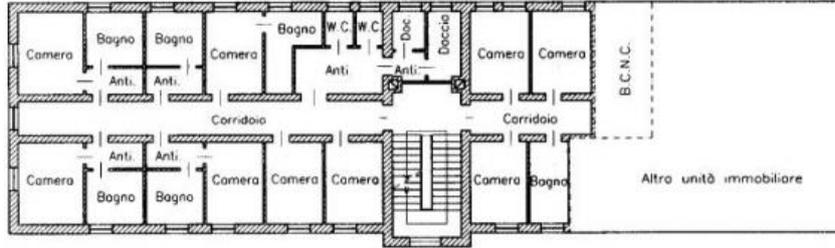
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
*Scaduto originariamente dal dispendio*

MOD. AN (CEU)

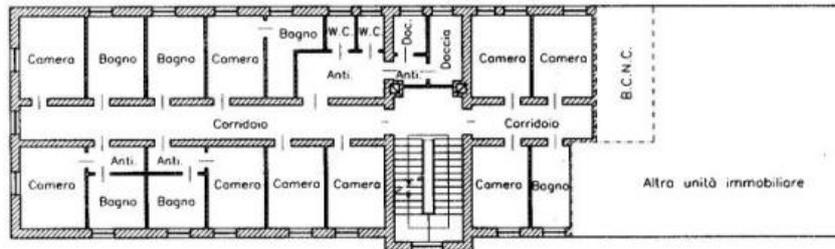


Planimetria di u.i.u. in Comune di Belluno via Piazzale stazione CIV. 2

PAG. 2 DI 3



PIANTA PIANO PRIMO  
H = 3.52 m



PIANTA PIANO SECONDO  
H = 3.45 m

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Direzione di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>Geometra</u> (Titolo, cognome e nome) <b>BOER Claudio</b> GEOMETRI data <u>20/09/01</u> Firma <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO 193605 (Stampa circolare: <b>Geometra BOER CLAUDIO</b> , <b>Albo Geometri Prov. Treviso n. 2060</b> )
Data presentazione: <u>26/10/2001</u> Data: <u>24/11/2021</u> Totale schede: <u>603</u> sub <u>7</u> Formato di acquisizione: <u>Aggiornato</u>	Richiedente: <u>DBSTZN75E29A757M</u> n. <u>2060</u>	Catasto (C) Fabbricati - Situazione al 24/11/2021 - Comune di BELLUNO (A757) - Foglio (69) - Particella (603) - Subalterno (7) - PIAZZALE VITTIME DELLE FIORE n. 2 Piano S.C.T. - 1.2. - 1.

Catasto (C) Fabbricati - Situazione al 24/11/2021 - Comune di BELLUNO (A757) - Foglio (69) - Particella (603) - Subalterno (7) - PIAZZALE VITTIME DELLE FIORE n. 2 Piano S.C.T. - 1.2. - 1.

Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274587 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M



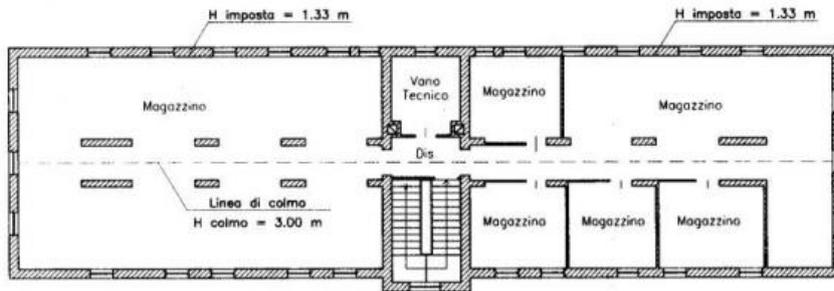
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)



Planimetria di u.i.u. in Comune di Belluno via Piazzale stazione civ. 2

PAG. 3 DI 3



PIANTA PIANO SOTTOTETTO  
H media = 2.165 m

ORIENTAMENTO



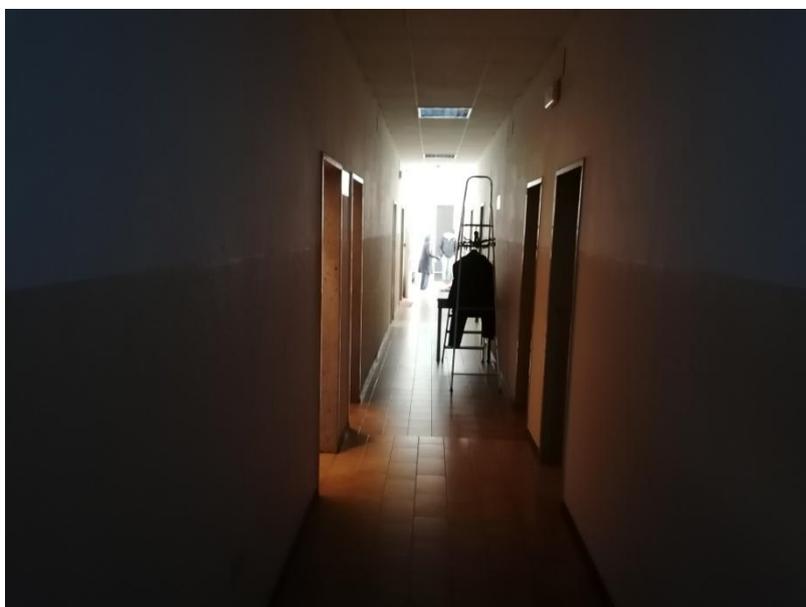
SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 24/11/2021 - Comune di BELLUNO(A757) - c. Foglio 69 - Particella 603 - Subalterno 75 - PIAZZALE STAZIONE DELLA FOSSA - a. Piano S. T. 1 - 3

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in scala <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274587 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4 (1/25) - Foglio richiesto: A4 (1/25) - n. 603 sub 7 data: 20/09/01 Firma: <i>[Signature]</i>	Compilate dal <b>Geometra</b> (Titolo, cognome e nome) <b>BOER Claudio</b> GEOMETRI n. 2060 data: 20/09/01 Firma: <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO 193605 
---	---	-------------------------------------



ingresso



corridoio alle camere





Camera



camera



Bagno



bagno





Soffitta/sottotetto



Soffitta/sottotetto





seminterrato



seminterrato



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti**

- [REDACTED] SERVIZI PER AZIONI con sede in ROMA - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 26/10/2001)
- [REDACTED] con sede in ROMA – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 25/11/2003)
- [REDACTED] con sede in ROMA – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 02/12/2003)
- [REDACTED] Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 04/04/2006)
- [REDACTED] con sede in Milano - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 30/11/2006)

**Proprietà attuale (dal 31/10/2007):**

1/[REDACTED] con sede in ROMA – Piena proprietà - Piva [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nessuna pratica depositata

**4.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

**4.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Documentazione e grafici non depositati presso gli enti comunali non possibile determinare la conformità urbanistica**

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**



## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 legale annotata a favore di [REDACTED] . Iscritto a Roma in data 18/04/2001 ai nn. 4234/671
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] scritto a Roma in data 17/11/2015 ai nn. 12345/1465
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 28/03/2019 ai nn. 3641/375

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 18/03/2021 ai nn. 3203/2683

#### 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:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente ma redatta dal sottoscritto CTU

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica D

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
camerate e locali guardiola	sup lorda di pavimento	800,00	1,00	800,00
corte comune	sup lorda di pavimento	425,00	0,08	34,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	sup lorda di pavimento	12,50	0,30	3,75
magazzini (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	180,00	0,50	90,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	390,00	0,50	195,00
		<b>1.807,50</b>		<b>1.122,75</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;  
 Uffici del registro di Belluno;  
 Ufficio tecnico di Belluno;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 - 1050.



**8.3 Vendibilità:****8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 525.325,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
camerate e locali guardiola	800,00	€ 800,00	€ 640.000,00
corte comune	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	3,75	€ 800,00	€ 1.125,00
magazzini (piano seminterrato)	90,00	€ 200,00	€ 18.000,00
sottotetto	195,00	€ 200,00	€ 39.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 725.325,00
manutenzioni varie (assenza di riscaldamento) detrazione			€ -200.000,00
Valore corpo			€ 525.325,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 525.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 525.325,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.122,75	€ 525.325,00	€ 525.325,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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: € 525.325,00

**8.9 Valore Mutuo:**

Belluno, 18 marzo 2022

L'Esperto alla stima  
**Tiziano De Biasi**