



**TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare: n° R.G. **92/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Gerbi Gersa**

Promosso da:

C.F.

C

V.,

Contro:

(

via Luigi Alpago Novello n.11

**RELAZIONE DI STIMA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Foglio 59 Part, 210 sub. 26 e sub. 8 _ Belluno Via L. Alpago Novello 11

Relazione depositata in data 26/04/2023

C.T.U. incaricato

Architetto Roberto De Biasi

con studio in Via Jacopo Tasso, n.3 – 32100 Belluno – tel. 0437380530 - m. 3383846683

e-mail: roberto.de.biasi.architetto@gmail.com - pec: roberto.debiasi@archiworldpec.it



PREMESSA

La presente relazione di stima riguarda un appartamento al piano quinto con cantina al piano seminterrato (sub.26) e garage a piano terra (sub.8) in un condominio risalente alla fine degli anni '70 e situato in via Luigi Alpago Novello n.11 a Belluno zona stadio.

In considerazione dell'individualità dell'immobile, la presente stima si articola su un lotto.

Il lotto risulta così individuato:

LOTTO 001:

Foglio 59 Particella 210 sub 26 - Abitazione con cantina

Foglio 59 Particella 210 sub 8 - Garage

INCARICO

Con provvedimento del 23.02.2023 il Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, delegato alla esecuzione immobiliare R.G. n.92/2022, nominava C.T.U. il sottoscritto arch. Roberto De Biasi, nato a Belluno (BL) il 04.04.1969, con studio in Belluno via Jacopo Tasso n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Belluno al n. 279.

Il verbale di giuramento veniva sottoscritto in via telematica in data 27.02.2023.

OPERAZIONI PERITALI E ATTIVITA' SVOLTE

Con il Custode del compendio immobiliare – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno è stata contattata la proprietà che ha consentito l'accesso e l'ispezione dei luoghi in data 06/03/2023.

In seguito a richiesta tramite PEC in data 03/03/2023, per accedere agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Belluno, venivano visionati in data 06/03/2023 i documenti presenti presso l'archivio comunale.

Le verifiche degli atti amministrativi sono state inoltre esperite presso il Comune di Belluno - Ufficio Anagrafe - la Conservatoria RR.II. e Agenzia delle Entrate servizio per il Territorio.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n.92/ 2022_ R.G., Giudice dott. Gersa Gerbi promossa da:

Contro:

LOTTO 001

- Diritto** (cfr pag. 4): proprietà per la quota di 1/1
- Bene** (cfr pag. 4): unità immobiliare a piano quinto con cantina a piano seminterrato (sub.26) e garage a piano terra (sub.8) in condominio di sei piani
- Ubicazione** (cfr pag. 4): Belluno, Via Luigi Alpago Novello n.11
- Stato** (cfr pag. 6): buono
- Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13): N.C.E.U. Comune di Belluno Fg 59 mapp 210 sub.26 e sub.8
- Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag.-): nessuna
- Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 14): sostanzialmente conforme al progetto depositato
- Valore di stima** (cfr pag. 17): € 144.900,00
- Valore mutuo** (cfr pag./all.-): -
- Vendibilità** (cfr pag. -): buona
- Pubblicità** (cfr pag. -): siti internet dedicati
- Occupazione** (cfr pag. 15): occupato dall'esecutata
- Titolo di occupazione** (cfr pag.): proprietaria
- Oneri** (cfr pag. 15): non presenti
- APE** (cfr pag. 6): sì
- Problemi** (cfr pag.-): l'unità immobiliare risulta, in buono stato di conservazione, non sono rilevabili particolari difetti, da segnalare che rispetto al progetto autorizzato è stato realizzato un serramento vetrato che chiude verso l'esterno una terrazza adibendo lo spazio a ripostiglio.



**QUESITO n. 1:
IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il bene oggetto di pignoramento insiste sul Foglio 59 del Comune di Belluno, particella n. 210 subalterno 26 e 8.

L'atto di pignoramento riguarda rispettivamente la proprietà in quota 1/1 dei suddetti beni a [redacted], così come corrisponde nella titolarità della esecutata, derivante da atto di compravendita del 29/06/1984 n.rep.5822 Notaio Ciarbonetti Maria trascritto il 23/07/1984 ai nn.6371/5681 da [redacted]

L'esatta ubicazione dell'immobile è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (all. 01 lotto 001)



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 59 particella n. 210

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Quota e tipologia del diritto

Quota 1/1 di proprietà di €

Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di Belluno, **Via Luigi Alpago Novello n.11** foglio 59, particella 210, subalterno 26, piano S1 - 5°e subalterno 8, piano terra

Identificazione dei Confini

La particella 210 confina rispettivamente:

- a nord con le particelle 339, 211 e 341;
- a est con la strada comunale denominata via Corte;
- a sud con la strada comunale denominata via Alpago Novello;
- a ovest con la particella 383 e 340.

(all.03 lotto 001)

QUESITO n. 2:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

L'unità immobiliare (sub.26) è ubicata all'ultimo piano di un condominio che si sviluppa su sei piani fuori terra e uno interrato, in via Alpago Novello 11 a Belluno in un'area a destinazione residenziale in zona stadio e presenta un box auto autonomo a piano terra (sub.8).

L'immobile dista rispettivamente circa 2km dal centro città.

L'unità residenziale di cui al sub.26 presenta:

- ingresso;
- ripostiglio;
- cucina;
- soggiorno;
- bagno;
- camera;
- studio
- terrazza;
- cantina a piano interrato

L'immobile di proprietà presenta infine a piano terra al sub.8 un posto auto accessibile direttamente dall'esterno.

Sono parti condominiali l'atrio di ingresso, il vano scale, la centrale termica e le superfici esterne a verde e spazi di parcheggio.

Gli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale, presentano un'altezza di 2,70ml.

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Strutture e opere murarie

Le strutture portanti dell'edificio condominiale sono state realizzate da un telaio in cemento armato con muratura di tamponamento perimetrale in laterizio dello spessore totale di cm 30, intonacato e tinteggiato, i solai sono in laterizio e c.a. con cappa di cemento di 4cm.

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Le condizioni generali delle finiture interne denotano uno stato di buona manutenzione.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio, di spessore 10 cm circa.

Gli ambienti interni presentano un'altezza di 2,70m

I pavimenti degli ambienti sono stati realizzati con listoni in legno, mentre la pavimentazione del bagno risulta in piastrelle.

L'unico bagno presenta servizi igienici, box doccia.

Le condizioni di tutte le finiture sono buone.

Impianto idrico - igienico – sanitario

L'impianto idrico - igienico – sanitario è composto da tubazioni sottotraccia.

L'immobile presenta un locale in comune con gli altri proprietari destinato a centrale termica e collocato a piano interrato accessibile dal vano scala condominiale.

A piano interrato sono presenti i contatori.

I corpi scaldanti sono caratterizzati da termosifoni a lamelle posizionati in ogni ambiente. L'impianto centralizzato, è stato rinnovato nel 2014, insieme alla nuova caldaia a gas

Nel locale ingresso è presente il termostato.

Per quanto è inerente all'impianto di scarico fognario, si evidenzia che non è stato possibile verificare la tipologia e dove avviene l'allacciamento.

Impianto elettrico è sottotraccia e si diparte da un contatore ubicato sempre al piano interrato.

Per quanto visivamente percepibile, le condizioni dell'impianto sono buone.

L'impianto gas da quanto verificato per il piano cottura è alimentato a gas.

I serramenti

Gli infissi esterni dell'appartamento presentano telaio in legno con vetrocamera, risalenti all'epoca di costruzione. Gli infissi risultano comunque con un buono stato di conservazione.

Le finestre sono oscurabili attraverso tapparelle con avvolgibile, con un buono stato di conservazione.

Le porte interne sono caratterizzate da telaio in legno. Le condizioni delle porte sono buone.

Il portoncino d'ingresso è in legno. Le condizioni sono buone.



Il portone d'ingresso del garage a piano terra è del tipo basculante in lamiera.

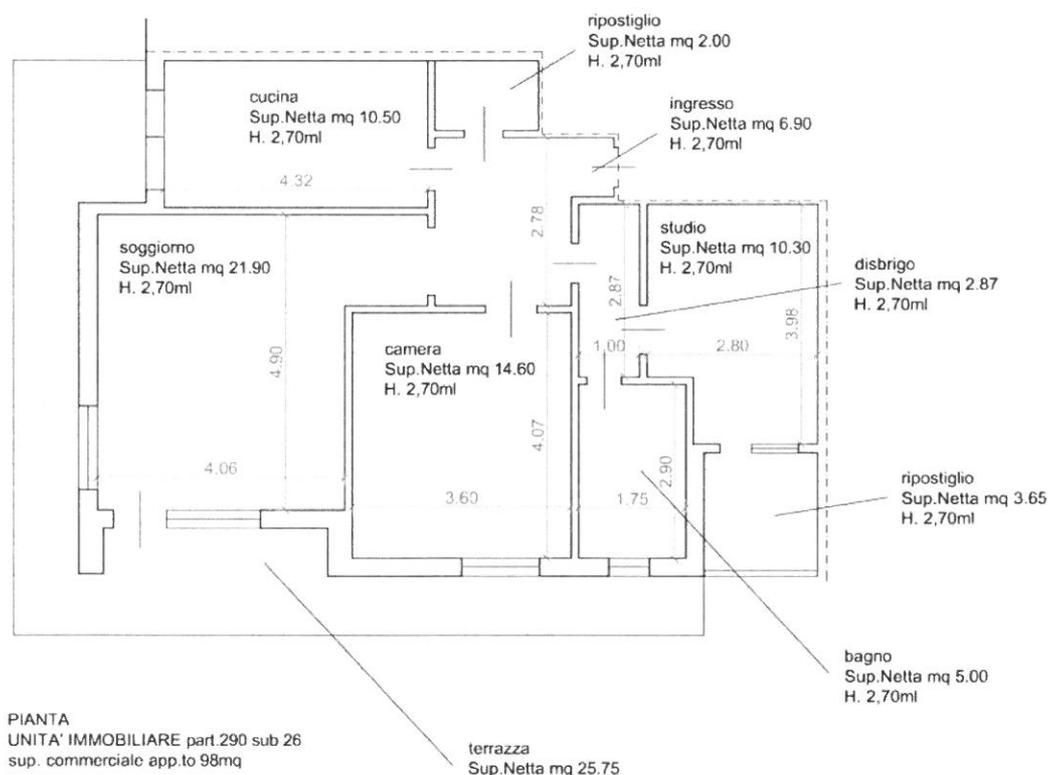
Attestato di Prestazione Energetica

E' stato redatto per l'immobile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile viene indicato in classe energetica G. (all. 12 lotto 001)

Stato reale dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che lo stato reale dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quello riportato nella planimetria catastale, e al progetto depositato in Comune rispetto alla quale non sono state riscontrate difformità di rilievo. (all. 07 lotto 001)



C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Documentazione fotografica (all. 02 lotto 001)



Vista dall'esterno da Via Corte



Ingresso condominiale



appartamento sub.26



C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





Vista del soggiorno





ingresso



cucina

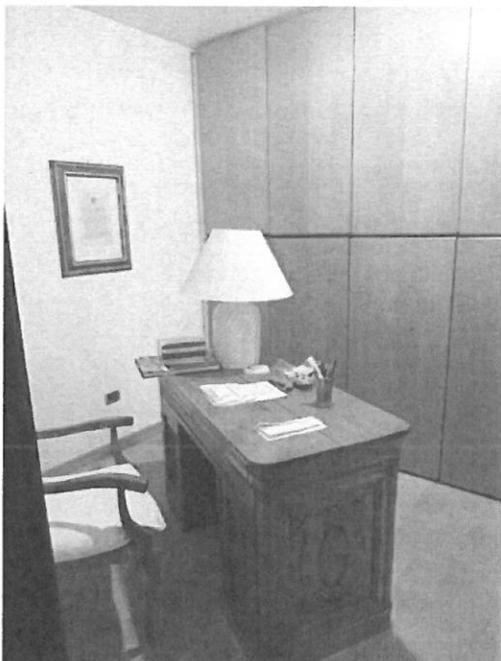


camera

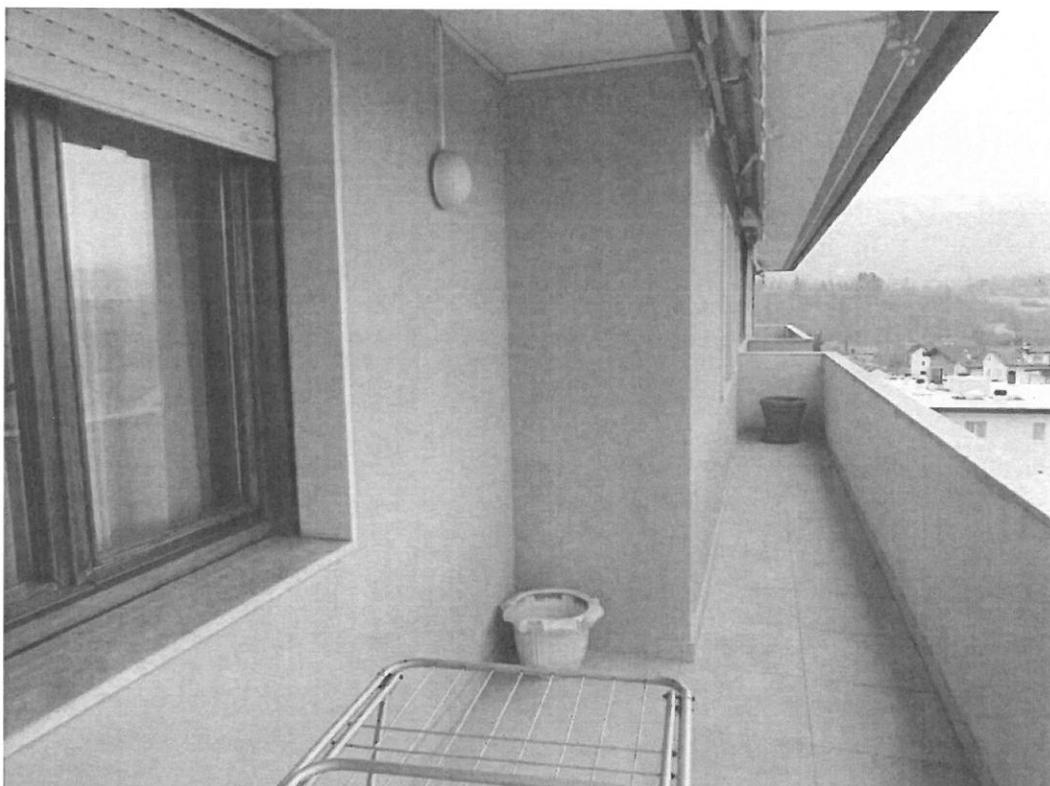
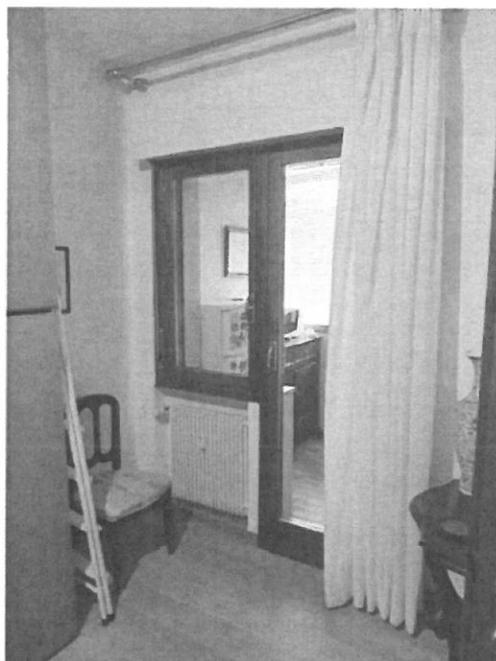


bagno





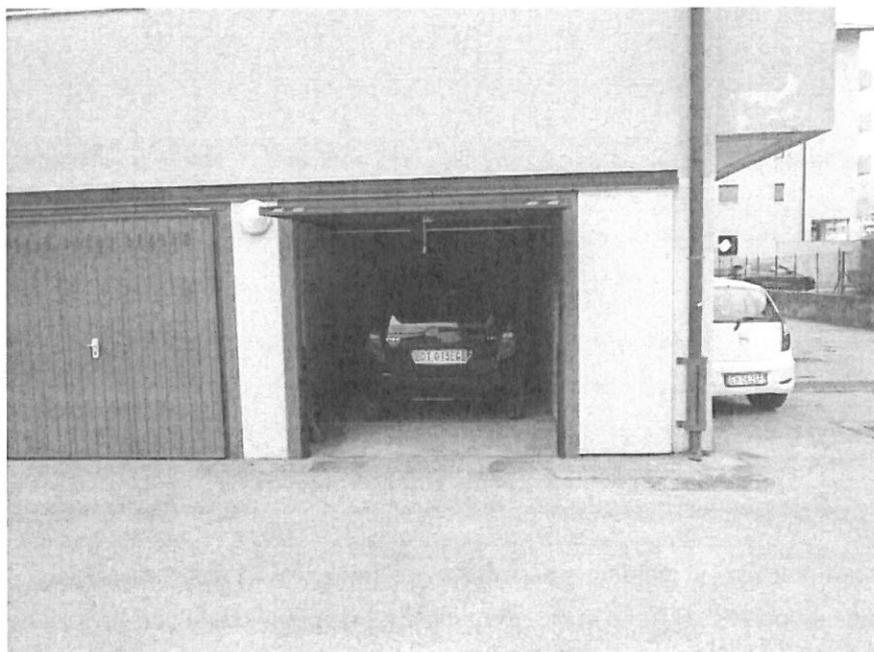
studio



terrazza



Unità immobiliare di cui al sub.6 (garage)



Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti (redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)

Tipologia	Coefficiente
Locali ad uso abitativo	1.00

La superficie commerciale del lotto viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
5°	Ingresso	Superficie reale lorda	7,60	1,00	7,60
5°	Ripostiglio	Superficie reale lorda	2,50	1,00	2,50
5°	Cucina	Superficie reale lorda	12,40	1,00	12,40
5°	Bagno	Superficie reale lorda	6,20	1,00	6,20
5°	Soggiorno	Superficie reale lorda	26,10	1,00	26,10
5°	Camera	Superficie reale lorda	16,50	1,00	16,50
5°	Disbrigo	Superficie reale lorda	4,50	1,00	4,50
5°	Studio	Superficie reale lorda	11,70	1,00	11,70
5°	Terrazza chiusa	Superficie reale lorda	4,40	0,30	1,32
5°	Terrazza	Superficie reale	25,70	0,30	7,71

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



S1	Cantina	Superficie reale lorda	8,00	0,25	2,00
Superficie commerciale unità immobiliare					98,53
Superficie commerciale arrotondata					98,50

	Destinazione	Parametro	Valore reale potenziale mq /	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	Garage – sub.8	Superficie reale lorda	20	0,25	5,00
Superficie commerciale					5,00

La superficie commerciale complessiva **103,50mq**

Parti comuni

Le parti comuni sono gli spazi aperti articolati in giardino e superfici a parcheggio condominiale con zone di manovra, la centrale termica, l'atrio di ingresso, il vano scale, ascensore e i percorsi interni di distribuzione. Da segnalare altresì un locale a piano terra definito catastalmente stenditoio comune.

QUESITO n. 3:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Belluno al:

- Foglio 59, particella 210, subalterno 26, indirizzo Via Luigi Alpago Novello 11, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 98mq (escluse aree scoperte 90mq), rendita € 568,10, piano S1°-5;
- Foglio 59, particella 210, subalterno 8, indirizzo Via Luigi Alpago Novello 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18mq, rendita € 41,83, piano T; (all. 04 lotto 001)

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

QUESITO n.4:

PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA

L'unità immobiliare (sub.26) è ubicata all'ultimo piano di un condominio che si sviluppa su sei piani fuori terra e uno interrato, in via Alpago Novello 11 a Belluno in un'area a destinazione residenziale in zona stadio e presenta un box auto autonomo a piano terra (sub.8).

L'immobile dista rispettivamente circa 2km dal centro città e presenta i principali servizi nelle vicinanze.



L'unità residenziale di cui al sub.26 presenta un ingresso con ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, camera, studio e terrazza. A piano interrato è presente la cantina.

All'immobile si accede direttamente da vialetto in corte comune dalla Via Luigi Alpago Novello 11.

L'unità residenziale presenta una superficie commerciale di complessivi 103,50 mq.

L'immobile è occupato dalla esecutata e viene venduto per intero.

**QUESITO n. 5:
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alla ditta _____
_____ per atto di compravendita del 29/06/1984 n.rep.5822 Notaio Ciarbonetti Maria
trascritto il 23/07/1984 ai nn.6371/5681 da C. _____

**QUESITO n. 6:
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Belluno è avvenuto in data 15/03/2023.

Il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare pignorata è collocata a piano quinto della palazzina "B" nella via Luigi Alpago Novello n.11 ed è frutto di una operazione immobiliare per la costruzione di n.2 condomini della ditta C.I.M.A. Costruzioni Impresa Antoniazzi con Sede a Vittorio Veneto (TV).

La progettazione e la direzione lavori fu condotta dall'ing. Antonio Caldart.

Cronologia delle richieste e autorizzazioni sull'immobile

02/08/1973 – Domanda per costruzione di un complesso edilizio in Via Corte / Via Alpago Novello

10/09/1973 – Licenza edilizia n.6315/73 per la costruzione di un complesso edilizio – Comune di Belluno

06/11/1974 – Domanda per costruzione in variante al progetto approvato

02/04/1975 – Licenza edilizia n.13727/73 per la costruzione in variante – Comune di Belluno

12/04/1976 – Autorizzazione a costruire a fini sismici prot. n. 1520 - Genio Civile di Belluno

25/07/1977 – Certificato di collaudo statico

16/11/1977 – Certificato di regolare esecuzione del Direttore dei lavori

15/12/1977 – Certificato di prevenzione incendi prot.n.12166 – Comando Provinciale VV.FF.

10/02/1978 – Certificato di conformità ai fini sismici prot. n. 851- Genio Civile di Belluno

23/01/1980 – Permesso di abitabilità prot. n. 18600/77 – Comune di Belluno

(all. 05 lotto 001)

Destinazione urbanistica

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Il Certificato di destinazione urbanistica certifica che l'immobile censito catastalmente al foglio 59 mappale 210 è classificato nel vigente PRG in Z.T.O. B in sottozona B.SB dall'art.3 a 3.1 quater e 3.3 Variante Città e frazioni delle N.T.A.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (*all. 03 lotto 001*)

**QUESITO n. 7:
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dall'esecutato.

**QUESITO n. 8:
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione di cui *all'all. 9 lotto 001*

Non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente, relative ai medesimi beni;

In risposta al quesito si riporta quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A.1 - domande giudiziali: nessuna

A.2 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

A.3 - convenzioni matrimoniali: nessuna

A.4 - altri pesi o limitazioni d'uso (es servitù): nessuna

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1 - iscrizioni ipotecarie:

- **Iscrizione** n.18054/3731 del 19/12/2006 derivante da ipoteca volontaria di cui al Concessione di Mutuo fondiario in data 30.11.2006 a Rep.161/1993 Notaio Stivanello Stefano di Ponte nelle Alpi per la somma di € 2.320.000,00 di cui € 1.450.000,00 per capitale

A FAVORE: - **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.** - con sede in UDINE, C.F. 00269390308

CONTRO: -

Il 15/02/2011

Il 15/02/2011

- **Iscrizione** n.13081/1409 del 03/12/2012 derivante da ipoteca giudiziale di cui al Decreto ingiuntivo del

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



28/11/2012 n.rep. 3406/2012 emesso dal Tribunale di Vicenza per la somma di € 700.000,00 di cui € 641.034,83 per capitale

A FAVORE: - **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.** - con sede in VICENZA, C.F. 00204010243

CONTRO: - S

- **Iscrizione** n.2939/300 del 18/03/2015 derivante da ipoteca giudiziale di cui al Decreto ingiuntivo del 09/09/2014 n.rep. 299/2014 emesso dal Tribunale di Belluno per la somma di € 300.000,00

A FAVORE: - **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A..** - con sede in PADOVA, C.F. 002089931204

CONTRO: -

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare in data 10.01.2023 ai nn. 336 R.G e 299 R.P.

A FAVORE: - **MULTISELLER NPL Srl**, con sede in Roma C.F. 13641281004

CONTRO: -

DERIVANTE DA: - Atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Belluno Repertorio n. 1040 del 09/12/2022

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: nessuna sostanziale da regolarizzare, se non la chiusura con serramento vetrato di una terrazza per destinarla a ripostiglio

B.4 - difformità catastali: eventuale aggiornamento della situazione rilevata di cui al punto sopra

QUESITO n. 9:

VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Nessun riscontro

QUESITO n. 11:

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il condominio sito in Via Luigi Alpago Novello n.1 in Belluno, viene individuato con il nome di "Condominio



Monte Rosa" C.F. 80005220258

La gestione condominiale è in carico all'Amministratore – Sig.ra Chiara Zampieri, dello Studio Zampieri con sede in Via Simon da Cusighe 22 – Belluno, tonino@zampieristudio.it

L'Amministratore ha fornito copia dei dati relativi alle spese condominiali sostenute nei precedenti esercizi.

1. spese fisse di gestione

Secondo quanto emerge dal documento allegato, mediamente le spese annuali ordinarie per l'immobile possono essere stimate in circa 6.000,00 € annuali comprensivo di consumi di acqua calda e riscaldamento.

(all. 11 lotto 001)

2. spese straordinarie deliberate

Come comunicato dall'Amministratore, alla data odierna, risultano per l'immobile in questione le seguenti spese straordinarie:

- superbonus 110% (periodo dal 01/06/2021 al 31/08/2022) spese da versare € 2.034,00, versate € 2.034,00;
- manutenzione facciata terrazze (periodo dal 01/06/2022 al 31/05/2023) spese da versare € 6.179,69, l'importo della prima rata è con scadenza 31/05/2023.

(all. 11 lotto 001)

3. spese scadute relative ultimi 2 anni

Risultano spese scadute per un importo di € 112,16

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessuno

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che il complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione nell'ambito della medesima collocazione geografico – morfologica del mercato omogeneo di riferimento e tra quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni soggettive.

Elementi di riferimento vengono acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è



pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo – opportunamente "filtrate" – conduce spesso a formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.

Contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato anche dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto quasi sempre in linea con i prezzi verificati presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento.

L'indagine svolta, ha prodotto tra gli operatori immobiliari dei valori di riferimento per immobili con età e caratteristiche strutturali/finitura dell'esecuzione ritenendoli adeguati per la perizia di stima.

I valori di riferimento acquisiti si attestano tra i 1300€/mq e 1500€/mq e sono stati assunti dai seguenti operatori:

- HL immobiliare, via Medaglie d'Oro 60 Belluno
- Immobiliare.it
- Casa.it

Si è ritenuto auspicabile approfondire l'analisi verificando altresì il prezzo unitario di mercato stimato sulla base della media del valore indicato dalla Agenzia del Territorio attraverso l'OMI considerando, le caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

Il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito ad immobili ad uso residenziale di tipo civile nella fascia centrale nel Comune di Belluno per il primo semestre 2023, fornisce l'indicazione di prezzi variabili da 1000 a 1250 €/mq. (all. 7 lotto 001)

Dall'analisi condotta sul territorio in cui è ubicato l'immobile, il valore unitario per la redazione della stima tiene in considerazione in particolare dei seguenti elementi:

- epoca di costruzione del fabbricato, metà degli anni '70 del secolo scorso;
- ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione e al contesto urbano;
- esposizione e accessibilità;
- condizioni complessive del fabbricato in cui è collocato l'unità immobiliare;
- caratteristiche e stato delle finiture riscontrate durante il sopralluogo;
- condizione generale degli impianti tecnologici riscontrate durante il sopralluogo;
- caratteristiche e funzionamento dell'impianto di riscaldamento riscontrate durante il sopralluogo;

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene di assumere il valore di 1400 €/mq.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in sede di sopralluogo dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750 – "Servizi Agenzie



Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
mq. 103,50	1400,00 €/mq	€ 144.900,00	500	1000	€ 143.400,00
TOTALE					€ 143.400,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, in virtù altresì delle condizioni dell'edificio, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

VALORE DI MERCATO € 143.400,00

proposta di riduzione del 15% € 21.510,00

VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 121.900,00

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La ditta esecutata detiene l'intera quota della proprietà dell'immobile che compone l'intero Lotto.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA C.C.I.A.A.

Alla data attuale, la debitrice esecutata risulta essere residente nel Comune di Belluno in via Luigi Alpago Novello n.11.

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e il certificato storico di residenza (all. 10 lotto 001)

Belluno, 26/04/2023

Il perito estimatore
arch. Roberto De Biasi



C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



ALLEGATI

- ALLEGATO 01 Lotto 001_ Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
- ALLEGATO 02 Lotto 001_ Documentazione fotografica
- ALLEGATO 03 Lotto 001_ Estratti planimetrici
- ALLEGATO 04 Lotto 001_ Visure catastali
- ALLEGATO 05 Lotto 001_ Autorizzazioni edilizie
- ALLEGATO 06 Lotto 001_ Grafici di progetto autorizzato
- ALLEGATO 07 Lotto 001_ Rilievo dello stato di fatto da sopralluogo
- ALLEGATO 08 Lotto 001_ Quotazioni immobiliari _OMI
- ALLEGATO 09 Lotto 001_ Elenco trascrizioni e iscrizioni
- ALLEGATO 10 Lotto 001_ Certificati anagrafe
- ALLEGATO 11 Lotto 001_ Spese condominiali
- ALLEGATO 12 Lotto 001_ Attestazione prestazione energetica



