
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **35/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile per at-
tività artigianale

Esperto alla stima: Dott. Giorgio Balzan
Codice fiscale: BLZGRG58M08A757V
Studio in: via Tomaso Catullo 12 - 32100 Belluno
Telefono: 0437932503
Email: g.balzan@libero.it
Pec: g.balzan@epap.conafpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 35 / 2024 R.G., Giudice dott. Gerbi Gersa promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (Creditore procedente)

Contro [REDACTED] (Debitore)

Diritto (cfr pag. 03): piena proprietà (quota 1/1)

Bene (cfr pag. 05): LABORATORIO ARTIGIANO-MAGAZZINO

Ubicazione (cfr pag. 05): Valle di Cadore (BL) frazione Venas- Via Gei n. 7

Stato (cfr pag. 03): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag. 05): Foglio 19 mappale 281 sub 8

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.06 immobile catastalmente censito non al subalterno 6 (sopprso), bensì al subaltern 8;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.12-13): da adeguare planimetria catastale

Valore di stima (cfr pag. 18): € 48.450,00

Valore mutuo (cfr pag.):

Vendibilità (cfr pag.04): sufficiente; siti internet, agenzie immobiliari

Occupazione (cfr pag. 17): libero

Titolo di occupazione (cfr pag.17): -

Oneri (cfr pag. 04): -

APE (cfr pag.): mancanza di impianto di riscaldamento

Problemi (cfr pag.):



Beni in **Valle Di Cadore (BL)**
Località/Frazione **Venas**
via Gei 7

Lotto: 001 - Immobile per attività artigianale

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Opifici [D1]

Dati catastali: foglio 19, particella 281, subalterno 8

Confini: La porzione di fabbricato (particella 281/sub 8) confina sul lato Nord con le pertinenze del mappale 281 (destinata a parcheggio), sul lato Sud con il piazzale retrostante il fabbricato mentre sul lato Ovest (PT-P1-P2) con la particella 281/sub7 e sul lato Est (PT-P1-P2) con la particella 281/sub4

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
La planimetria catastale depositata presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati Uff. Provinciale di Belluno riporta la particella 281/sub 6 soppressa (accatastamento effettuato dal Geometra Toscani Arturo in data 06/04/2009 prot. nr. BL 0056754) . La planimetria corrisponde allo stato di fatto antecedente ai lavori previsti nel Permesso di Costruire nr. 1145/10-1156/10 - Var 2 del 28/03/2013 solo in parte realizzati	Accatastamento in base ai lavori realizzati di cui al PdC sopra indicato. <u>Oneri regolarizzazione:</u> Aggiornamento planimetria catastale: € 1.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

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

Corpo: A

Nell'atto di pignoramento viene riportato l'immobile Fg 19 particella 281 sub 6 (soppresso in data 20-12-2013), anziché la particella 281 sub 8.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)



4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A
Stato: sufficiente

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A
Conformità urbanistica: SI
Conformità edilizia: NO

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

6. Stato di possesso

Corpo: A
Libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 13](#)

7. Oneri

Corpo: A
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
non previste

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15](#)

8. APE

Corpo: A
Certificato energetico presente: NO
Assenza di impianto termico

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A
no

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

Il lotto comprende due locali indipendenti e posti su un fabbricato a destinazione artigianale in un ambito periferico della frazione di Venas in Comune di Valle di Cadore (zona ar-



tigianale) . L'immobile accatastato con un unico subalterno, potrebbe essere suddiviso attraverso un frazionamento, in due unità immobiliare con destinazione di laboratorio artigiano per il piano primo e di magazzino per il piano terra, in quest'ultimo caso non essendoci la scalinata in ingresso. Il fabbricato è in buone condizioni mentre nei due locali sono necessari i lavori indicati in un permesso di costruire, a suo tempo autorizzato (ora scaduto), con predisposizione dei servizi igienici, degli spogliatoi ed il completamento del sopralco al P2 attualmente non esistente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

11. Pubblicità

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 48.450,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in Valle Di Cadore (BL) CAP: 32040 frazione: Venas, Via Gei 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] foglio 19, particella 281, subalterno 8, indirizzo via Gei 7, piano PT-P1-P2, comune Valle di Cadore, categoria D/1, rendita € 788,62

Derivante da: Variazioni nel classamento del 31/10/2014 Pratica n. BL 0207641 in atti dal 31/10/2014 Variazione di classamento (n.144112.1/2014

Confini: La porzione di fabbricato (particella 281/sub 8) confina sul lato Nord con le pertinenze del mappale 281 (destinata a parcheggio), sul lato Sud con il piazzale retrostante il fabbricato mentre sul lato Ovest (PT-P1-P2) con la particella 281/sub7 e sul lato Est (PT-P1-P2) con la particella 281/sub4

Note: L'immobile riportato in NCEU al Foglio 19 particella 281/sub 8 deriva dalla soppressione della particella 281/sub 6 , a sua volta derivante dalla particella 281/sub 3 (soppressa) . Le vari-



azioni sono conseguenza al frazionamento del l'immobile al Foglio 19 particella 281 (pratica n. bl0201392 in atti del 16.12.2008 per trasferimento di diritti-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - n. 9084.1/2008)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento viene riportato l'immobile Fg 19 particella 281 sub 6 (soppresso in data 20-12-2013), anziché la particella 281 sub 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale depositata presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati Uff. Provinciale di Belluno riporta la particella 281/sub 6 soppressa (accatastamento effettuato dal Geometra Toscani Arturo in data 06/04/2009 prot. nr. BL 0056754) . La planimetria corrisponde allo stato di fatto antecedente ai lavori previsti nel Permesso di Costruire nr. 1145/10-1156/10 - Var 2 del 28/03/2013 solo in parte realizzati

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in base ai lavori realizzati di cui al PdC sopra indicato.

Aggiornamento planimetria catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la planimetria catastale va aggiornata inserendo le modifiche effettuate con il PdC n. 1145/10-1156/10 e VAR 2 del 28/03/2013 in base alle opere in parte realizzate (servizi igienici e spogliatoi)



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato a destinazione produttiva (laboratorio artigiano, magazzino) con locali posti su vari livelli (PT-P1-P2) nella frazione Venas di Valle di Cadore in zona artigianale. Al P1 si accede dal lato Nord mentre al PT dal lato Sud. I due livelli non sono comunicanti .

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pleve di Cadore.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti bellunesi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Linea 30 e 36 DolomitiBus , 0,5 km

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

L'immobile al Foglio 19 particella 281 subalterno 8 è una porzione di un ampio fabbricato a destinazione artigianale-commerciale. Si compone di due locali, uno posto al piano terra con accesso dal lato Sud dell'edificio, l'altro al piano primo con accesso dal lato Nord. Sono indipendenti tra loro non essendoci una scala interna comunicante. Entrambi presentano pavimentazione in piastrelle ed ampie vetrate. I locali sono privi di impianto di riscaldamento e vanno completate le opere interne previste nel progetto autorizzato di cui al Permesso di Costruire 1145/10-1156/10 Var. 2 del 2013 quali: servizi igienici, spogliatoi ed, al piano primo, soppalco relativo al "vano tecnico" di cui si riscontrano le travature ma non il solaio.

Sul lato Sud al piano terra una porzione del piazzale è di pertinenza dell'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: PT-P1-P2

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 281/SUB 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,45 m (PT), 2,80 m (P1), impraticabile P2

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in generale è in discrete condizioni; va dotato d'impianto di riscaldamento e concluse le opere iniziate, in particolare i servizi igienici con la posa dei sanitari.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: plastica protezione: inesistente condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: ASSENTE rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Note	Non è stata riscontrata dichiarazione di conformità da parte di un tecnico abilitato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo





Lato Nord del fabbricato (Fg. 19 map.le 281, con antistante parcheggio)



Lato Nord particella 281/sub 8





Lato Sud particella 281/sub 8



Locale al PT





Locale al P1; il P2 è un soppalco solo in parte realizzato (travature)

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per i diritti di piena proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 29/11/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa SEMI, in data 27/12/2000, ai nn. 107026; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Belluno, in data 05/02/2001, ai nn. 1573/1331.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 dal 29/11/2005 al 18/12/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cambareri Domenico, in data 29/11/2005, ai nn. 15505/6146; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Belluno, in data 26/01/2006, ai nn. 1259/938.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (proprietà 1/4); [REDACTED] (proprietà 3/4). dal 18/12/2008 al 07/04/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Ciutiis Marco, in data 18/12/2008, ai nn. 121/82; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Belluno, in data 05/01/2009, ai nn. 44/37.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Ciutiis Marco, in data 07/04/2009, ai nn. 232/170; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Belluno, in data 21/04/2009, ai nn. 4858/3386.



4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 251
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione opificio
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 19/01/1972 al n. di prot.
 Rilascio in data 07/01/1974 al n. di prot. 76

Numero pratica: 5637
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi art 4 L. n.493 del 04-12-1993
 Per lavori: di sostituzione manto di copertura in amianto con sovrastante guaina bituminosa e ricostruzione con nuovo manto in lamiera di alluminio
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 29/07/2009 al n. di prot. 5637

Numero pratica: 1145/10 e 1156/10 var 2
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Variante al progetto di riattivazione di un edificio produttivo mediante opere di ristrutturazione interne con ricavo di tre unità abitative distinte
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 23/11/2012 al n. di prot. 0003505
 Rilascio in data 28/03/2013 al n. di prot. 0000904

Numero pratica: 1145/2010
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: riattivazione edificio produttivo con ricavo tre unità produttive distinte, anche oggetto della DIA n. 1156/10 SUAP
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 01/06/2010 al n. di prot. 0001652
 Rilascio in data 15/11/2010 al n. di prot. 0003626

4.1 Conformità edilizia:**Opifici [D1]**

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli interventi di cui al Permesso di Costruire (PdC n. 1145/10 e 1156/10 - Var 2) sono stati realizzati solo in parte. In particolare è stata predisposta la traveatura tra il P1 e P2 ma non realizzato il tavolato del soppalco. Al P1 è stata eseguita la tramezzatura per bagno ed antibagno; non eseguita quella per lo spogliato e la scala di accesso al soppalco (P2). Al PT realizzati, sul lato Nord lo spogliatoio, il vano wc e l' anti wc. Il PdC risulta scaduto. Andrà avviata una nuova pratica per il completamento di quanto a suo tempo autorizzato.



Regolarizzabili mediante: Predisposizione di una SCIA per completamento lavori interni

Note: Da valutare in base al tecnico incaricato della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Va conclusa la pratica edilizia a suo tempo autorizzata (vedi allegato n. 5.1 con planimetrie di progetto) ed accatastata la nuova disposizione interna dei locali (servizi igienici e spogliatoi)

4.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	PA/6 Consolidato produttivo artigianale (ART. 7.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara 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:

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████
 ██████████ Derivante da: Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Belluno 02-04-2024 iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 02/05/2024 ai nn. 5054/4201;



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 ipoteca a garanzia annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 336000,00; Importo capitale: € 168000,00 ; A rogito di Notaio De Ciutiis Marco in data 07/04/2009 ai nn. 233/171; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 21/04/2009 ai nn. 4860/770

- Ipoteca ipoteca a garanzia annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 140000,00; Importo capitale: € 70000,00 ; A rogito di Notaio Ruggiero Orlando in data 28/04/2011 ai nn. 78178/10673; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 06/05/2011 ai nn. 5062/808

- Ipoteca Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Avviso di accertamento atto domicilio ipotecario Belluno ; Importo ipoteca: € 159477,02; Importo capitale: € 79738,51 ; Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/10/2016 ai nn. 11145/1414 ; Note: L'avviso di accertamento a carico di [REDACTED] fa riferimento oltre che all'immobile della presente esecuzione in Comune di Valle di Cadore (BL) al Foglio 19 particella 281 sub 8 anche per immobili in Comune di Pieve di Cadore (BL) - NCEU al Foglio 24 particelle 271 sub 2 graffato con Foglio 24 particella 271 sub 6

- Ipoteca Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Avviso di accertamento atto domicilio ipotecario Bolzano; Importo ipoteca: € 162055,18; Importo capitale: € 81027,59 ; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 08/01/2019 ai nn. 178/17 ; Note: L'avviso di accertamento a carico di [REDACTED] fa riferimento oltre che all'immobile della presente esecuzione in Comune di Valle di Cadore (BL) al Foglio 19 particella 281 sub 8 anche per immobili in Comune di Pieve di Cadore (BL) - NCEU al Foglio 24 particelle 271 sub 2 graffato con Foglio 24 particella 271 sub 6

6.2.2 *Pignoramenti:*

Vedi 6.1.1



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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non previste**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - presenza di scalinata in ingresso al P1 sul lato Nord**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Assenza di impianto termico**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** no**Opifici [D1] di cui al punto A****Accessori**

<p>A 1. Parcheggio</p>	<p>Identificato al n. sub 8 Posto al piano PT Composto da piazzale Sviluppa una superficie complessiva di 66 mq Destinazione urbanistica: pertinenza Valore a corpo: € 0 Note: La superficie del parcheggio viene considerata nella superficie commerciale dell'immobile in perizia per l'aliquota del 20% pari a 13,0 mq</p>
----------------------------	---



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I valori indicati risultano da progettazioni riscontrate presso l'Ufficio Edilizia Privata di Valle di Cadore, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio di Belluno) e dal riscontro diretto, all'atto del sopralluogo nell'immobile, avvenuto in data 11/12/2024, con misurazione interna dei locali. L'immobile si compone di due locali indipendenti. Il PT (con accesso sul lato Sud del fabbricato) è una stanza di circa 98 mq con un'area di pertinenza sul parcheggio di circa 66 mq. Il P1 (accesso sul lato Nord del fabbricato con scalinata e marciapiede in struttura metallica) è una stanza anch'essa di circa 98 mq, con travature predisposte ad un'altezza di circa 2,70 m per eventuale sopralco di cui al P2 (vano tecnico impraticabile). La superficie complessiva calpestabile derivata dal rilievo all'atto del sopralluogo è di circa 196 mq (al netto delle pertinenze sul parcheggio e sul marciapiede). La superficie commerciale, definita secondo le modalità riportate in perizia nel paragrafo "criteri di stima" è di 215 mq, comprensiva della pertinenza esclusiva (parcheggio al PT e marciapiede al P1).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino, laboratorio artigianale	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
		215,00		215,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

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

Il criterio di valutazione per la stima del bene immobile è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Valle di Cadore. Dall'indagine di mercato fra operatori del settore ed i Valori OMI dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2023), considerati tutti i dati reperiti, incluse le caratteristiche dell'unità immobiliare in termine di vetustà, qualità e grado di conservazione, si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 230,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Valle di Cadore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Studio Tecnico Architetto Talamini Andrea - Vodo di Cadore

Agenzie telematiche: Idealista, Casa .it, Re max.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200,00 - 300,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet e studi tecnici professionali della zona..



8.3 Vendibilità:**sufficiente**

Il lotto comprende due locali indipendenti e posti su un fabbricato a destinazione artigianale in un ambito periferico della frazione di Venas in Comune di Valle di Cadore (zona artigianale). L'immobile accatastato con un unico subalterno, potrebbe essere suddiviso attraverso un frazionamento, in due unità immobiliare con destinazione di laboratorio artigiano per il piano primo e di magazzino per il piano terra, in quest'ultimo caso non essendoci la scalinata in ingresso. Il fabbricato è in buone condizioni mentre nei due locali sono necessari i lavori indicati in un permesso di costruire, a suo tempo autorizzato (ora scaduto), con predisposizione dei servizi igienici, degli spogliatoi ed il completamento del soppalco al P2 attualmente non esistente.

8.4 Pubblicità:

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

8.5 Valutazione corpi:**A. Opifici [D1] con annesso Parcheggio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.450,00.

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Valle di Cadore (BL) e territori limitrofi.

Il Valore dell'immobile è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (VUM), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili, al parametro di comparazione Superficie Commerciale.

Considerato il Decreto Legge 27.06.2015 n. 83, il valore dell'immobile viene calcolato:

- Sulla base della superficie dell'immobile specificando quella commerciale.
- per metro quadro di superficie e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Nella valutazione di stima, in relazione al sopra indicato decreto, la perizia considera altresì:

- In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria con indicazione del soggetto e gli eventuali costi della stessa;
 - La verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria, le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - La verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare sanatoria, in quanto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 – comma sesto – della Legge n. 47 del 28/02/1985 ovvero all'art. 46 – comma quinto – del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare quanto previsto dalla Norma UNI 10750 e specificatamente :
- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici



occupate dai muri interni e perimetrali;

- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Altre superfici principali:

- 75% Mansarde (altezza media minima 2,40m);
- 60% Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali;
- 35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a 2,40 fino a 1,50 m);
- 35% locali accessori a servizio dei vani principali (scale interne, corridoi)
- 35% Cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali
- 45% Box in autorimessa collettiva
- 50% Box non collegato ai vani principali
- 60% Box collegato ai vani principali
- 20% Cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali
- 15% Locali tecnici (altezza minima 1,50 m)

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% delle verande;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 20% posti auto scoperti

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Nel caso specifico il reperimento di valori di mercato è reso difficile dalla ridotta casistica e dalla modesta richiesta di beni con tale destinazione (laboratori artigiani, magazzini), nonché la localizzazione dell'immobile in un ambito di minore visibilità (delocalizzato rispetto alle vie commerciali principali).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino, laboratorio artigianale	215,00	€ 230,00	€ 49.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.450,00
Valore corpo			€ 49.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.450,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1] con annesso Parcheggio	215,00	€ 49.450,00	€ 49.450,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

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: € 48.450,00

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

- All. 01 Visure catastali
- All. 02 Mappa e planimetria catastale
- All. 03 Visure ipocatastali
- All. 04 Estratto PRG
- All. 05.1 Pratica edilizia PdC n. 1145-Var 2013
- All. 05.2 Pratica edilizia PdC n. 1145-2010
- All. 05.3 Pratica edilizia DIA - 2009
- All. 05.4 Pratica edilizia Nulla Osta 1974
- All. 6.1 Certificato storico di residenza
- All. 6.2 Estratto per riassunto atti di matrimonio
- All. 07 Doc. fotografica
- Check List

Data generazione:
07-03-2025

L'Esperto alla stima
Dott. Giorgio Balzan

