
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____,

contro:

N° Gen. Rep. **84/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2026 ore 13:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – Lotti:

001 - Negozio (p.T): sub 4
002 - Appartamento (p.1): sub 6
003 - Appartamento (p.1): sub 7

Esperto alla stima: Dott. Geom. Simone Bernardi
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in: Via Campagnola 15/b - 36027 Rosà
Telefono: 0424581902
Fax: 3391832420
Email: info@simonebernardi.it
Pec: info@pec.simonebernardi.it

Lotto: 003 - Appartamento (p.1): sub 7**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A****1/2 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: -

1/2 Charaf Laila - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: -

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 52

2. Dati Catastali**Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati catastali:** foglio 36, particella 261, subalterno 7**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 261: a nord: mn. 260; ad est: mn. 262; a sud: strada pubblica (Via Vellai); a ovest: strada pubblica (Piazza Vellai) *** riferita alla singola u.i. (sub 6): muri perimetrali tre lati e altre u.i. mn. 260 un lato**Conformità catastale:** ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
modifiche interne e/o altezza utile (conforme se si esclude il controsoffitto esistente) e/o prospettiche della u.i. (ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica, oltre che diritti di terzi), (cfr. allegato 7 - ultimo elaborato planimetrico in atti, oltre alle planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizione)	al C. Fabbricati con docfa

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 52

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento**Corpo: A**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 52

4. Condizioni dell'immobile**Corpo: A**

Stato: scarso

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 55

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Si evidenzia che – in sede di sopralluogo, con rilievo sommario – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne (anche altezza utile) e/o prospettiche/sagoma della singola u.i. (non trattate parti condominiali); il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo e condominiale), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 non potendo attestare lo stato dei luoghi; anche in riferimento a eventuale fiscalizzazione delle parti non sanabili (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell’immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo e condominiale, e/o rimessione in pristino, in particolare anche per altezza utile minima dei locali (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa).	pratica di sanatoria e/o accertamento stato legittimo e/o rimessione in pristino

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Altro Dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate all'anagrafe risultano contratti di locazione in banca dati, tuttavia al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di abbandono (con presenza di cose e materiali, presumibilmente e perlopiù da conferire in discarica)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 66

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Immobile non facente parte di contesto condominiale

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 67

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe G , EP = 484,73 (cfr. allegato 12)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO: 61158/2026 VALIDO FINO AL: 25/05/2036 (cfr. Allegato 12)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.67

9. Altre avvertenze

Corpo: A

n.d.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.67

10. Vendibilità

scarsa.

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia appena sufficiente: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: comproprietari, nuovi acquirenti, confinanti, ...

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.68

11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.68

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.68

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Feltre (BL) CAP: 32032 frazione: Vellai, Piazza Vellai civ. 2 - Via Vellai civ. 13-15

Note: Riepilogo dati catastali: Comune di FELTRE (Codice D530) Catasto dei Fabbricati – foglio 36 - mappale n. 261 sub 7 - cat. A/3 – classe 3 – consistenza vani 4,5 - Sup. cat. 90 m2, tot. escluse aree scop. 88 m2 - Rendita Euro 336,99 Il pignoramento colpisce ai i seguenti beni (facenti parte del medesimo compendio): - mappale n. 261 sub 4 - cat. C/1 – classe 3 – consistenza 119 m2 - Sup. cat. 133 m2 - Rendita Euro 878,85 - mappale n. 261 sub 6 - cat. A/3 – classe 3 – consistenza vani 2,5 - Sup. cat. 52 m2, tot. escluse aree scop. 50 m2 - Rendita Euro 187,22 *** Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 27/05/2015

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 27/05/2015

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2 e succ., 14) *** Nota bene: si precisa che per accedere al b.c.n.c. (ingresso comune e area scoperta adiacente il fabbricato di cui al mn. 261 qui trattato/staggito) occorre attraversare il percorso esistente e insistente sul mn. 261 (intestato a terzi, cfr. allegato 06), così pure gli stessi contatori posti sulla parete est sono ispezionabili solo dallo stesso mn. 261. Si può solo "presumere" possesso/utilizzo ultraventennale ancorchè non si rinviene riferimento alcuno (di servitù, ...) nella provenienza in tal senso. Il tutto al fine dello stato di fatto e di diritto del compendio staggito.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: • -

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni •

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 36, particella 261, subalterno 7, indirizzo VIA VELLAI n. 15 Piano 1, piano 1, comune FELTRE (Codice D530), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 90 m2 Totale escluse aree scoperte**: 88 m2, rendita € Euro 336,99

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 261: a nord: mn. 260; ad est: mn. 262; a sud: strada pubblica (Via Vellai); a ovest: strada pubblica (Piazza Vellai) *** riferita alla singola u.i. (sub 6): muri perimetrali tre lati e altre u.i. mn. 260 un lato

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne e/o altezza utile (conforme se si esclude il controsoffitto esistente) e/o prospettiche della u.i. (ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica, oltre che diritti di terzi), (cfr. allegato 7 - ultimo elaborato planimetrico in atti, oltre alle planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizione)

Regolarizzabili mediante: al C. Fabbricati con docfa

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e/o sagoma della u.i.

pratica di variazione al C. Fabbricati con docfa (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria; oneri compresi nella formazione del valore di stima e previsione di pratica congiunta con le altre uu.ii. di cui al compendio costituito dai subb 4-6-7): € 0,00

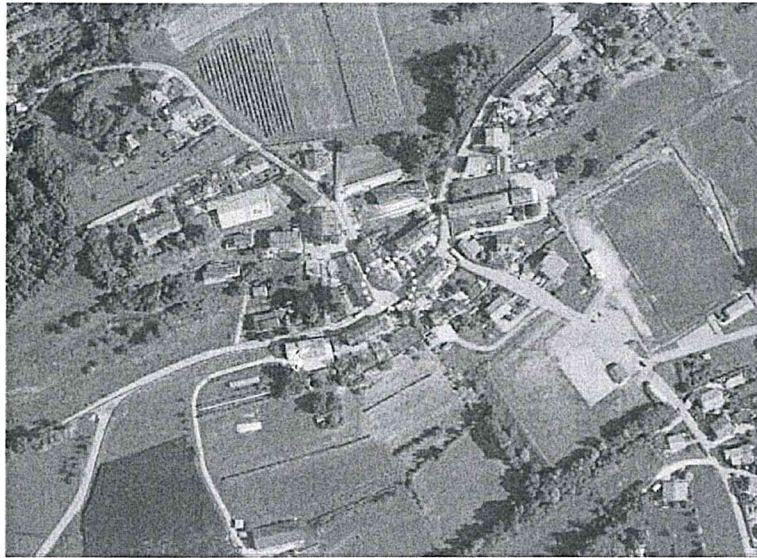
Note: fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo). costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne/altezza utile//prospettiche/sagoma. Il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile



Estratto di Mappa: Feltre - fg. 36 - mn. 261

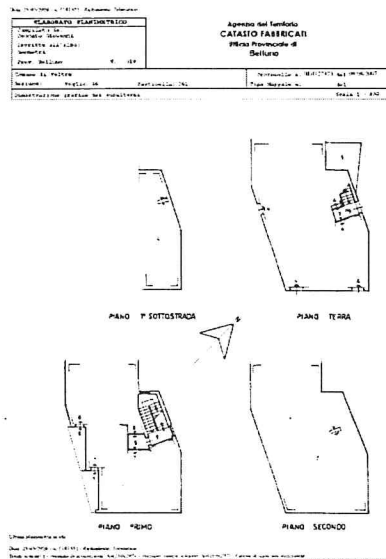
Arno, 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

BRN2025/45564/2025 - 50431460-8600-4-01-5104-71947-6/01504

Ortofoto/geosit: Feltre - fg. 36 - mn. 261



Elaborato planimetrico: Feltre - fg. 36 - mn. 261



Comune di Feltre
Ufficio Provinciale di Feltre
Servizio Catastale

Data: 25/02/2025
Data: 15/02/2025
Numero Protocollo: 1181558
Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Subalterno	Indirizzo	Superficie (mq)	Valore (€)	Indirizzo	Indirizzo
1	Indirizzo	10	1000	Indirizzo	Indirizzo
2	Indirizzo	10	1000	Indirizzo	Indirizzo
3	Indirizzo	10	1000	Indirizzo	Indirizzo
4	Indirizzo	10	1000	Indirizzo	Indirizzo
5	Indirizzo	10	1000	Indirizzo	Indirizzo
6	Indirizzo	10	1000	Indirizzo	Indirizzo

Allegato al verbale

Espropriazione per pubblica utilità: dato non disponibile

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di compendio immobiliare costituito da una unità commerciale (negozio) sub 4 al piano terra e da due appartamenti sovrapposti subb 6-7 al piano primo, il tutto costituenti un unico edificio in Piazza Vellai civ. 2 e Via Vellai civ. 13-15 – Località Vellai - 32032 Feltre (BL), a circa quattro chilometri a nord-est rispetto al centro cittadino di Feltre (BL). Il fabbricato risulta con strutture verticali/orizzontali e tamponamenti laterali in muratura intonacata al civile, tetto a più falde (padiglione).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato n.d..

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: ***.

Attrazioni storiche: ***.

Principali collegamenti pubblici: SS50 "strada statale 50 del Grappa e del Passo Rol 500 mt.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di appartamento mn. 261 sub 7 (sup. ragg./conv. tot. mq. 102 circa) posto al piano primo; il tutto inserito in contesto condominiale corrispondente all'intero compendio staggito. Per quanto alla distribuzione interna, al p.Primo: ingresso, cucina, disimpegno, tre camere (di cui una con con antistante terrazza), bagno. Il tutto oltre a accessori comuni. Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro singolo e profilo in legno/metallo e l'oscuramento è dato da serrande e/o avvolgibili. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in pessimo/scarso stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; serramenti interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento non rinvenuto (non è stato possibile verificare funzionalità per mancanza utenze); impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. Allegato 9)

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), b.c.n.c. e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Charaf Laila- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: impianto originario ante 1967, oggetto di interventi successivi (cfr. doc. amministrativa di cui all'allegato 8)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mn. 261 sub 7; ha un'altezza utile interna di circa m. p.primo: 2.92

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di unità in pessimo/scarso stato manutentivo (stante la destinazione e l'epoca costruttiva)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde ; condizioni: scarse ;
-----------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: graniglia di marmo condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: non a norma

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	immemorabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	cfr. documentazione in atti (allegata alla pratica di agibilità)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	elementi radianti
Stato impianto	scarso/pessimo
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	immemorabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	cfr. documentazione in atti (allegata alla pratica di agibilità)

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

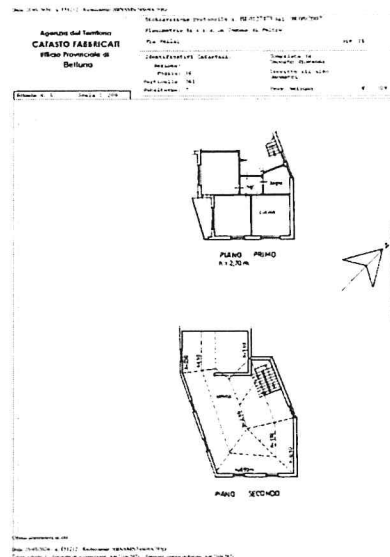
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Collaudo ISPEL	n.d.
Autocertificazione	n.d.
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Fabbricato in stato di generale abbandono



Planimetria catastale - mn. 261 sub 7 (APPARTAMENTO p.1-2)



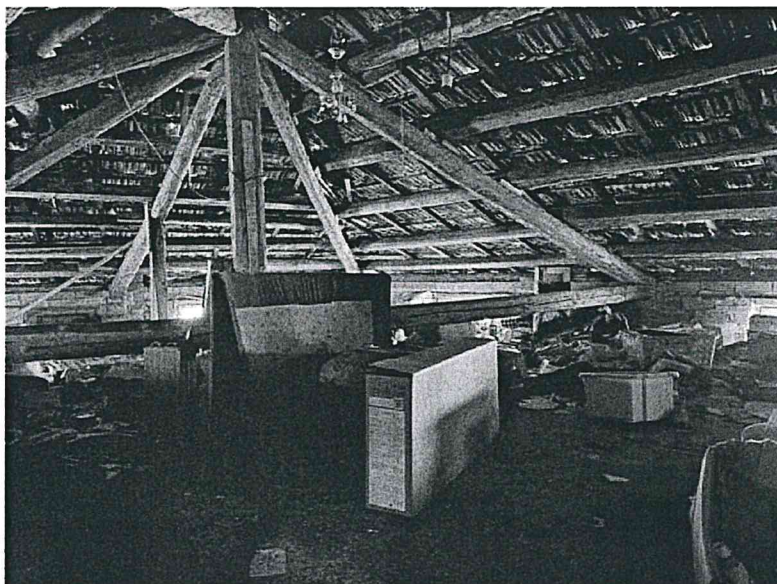
Foto panoramica fronte Sud-Ovest



Foto interna p.1



Foto interna p.1



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** •

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni •

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Enzo Rossi, in data 14/09/2004, ai nn. 70062; trascritto a Belluno, in data 23/09/2004, ai nn. 12514/9225.

Note: per titolarità e diritti si richiama per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2-3);
Titoli d'acquisto/provenienze - PROVENIENZA VENTENNALE tutti reperiti dallo scrivente esperto stimatore e qui allegati (Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE 148

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: "costruire un fabbricato ad uso abitazione con locali per bar e negozio"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/08/1956 al n. di prot. 5671

Abitabilità/agibilità in data 31/01/1959 al n. di prot. 5671/1956

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: PE 148

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: "ricostruzione della casa urbana"

Oggetto: agibilità

Abitabilità/agibilità in data 31/01/1959 al n. di prot. 5671/1956

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: Nulla Osta n. 64/Aut. del 24.09.1977

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: "ristrutturazione interna ad un piano del fabbricato, adibito a bar-pizzeria sito in fraz. Vellai"

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 24/09/1977 al n. di prot. 64/Aut

Abitabilità/agibilità in data 29/11/1985 al n. di prot. 63

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: Agibilità 63/1985

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: "bar-pizzeria"

Oggetto: agibilità

Abitabilità/agibilità in data 29/11/1985 al n. di prot. 63

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: Nulla Osta n. 223/Aut. del 27.12.1985

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: "sostituzione del manto di copertura da marsigliesi a coppo di Francia"

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 27/12/1985 al n. di prot. 223/Aut

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: Nulla Osta n. 102/Aut. del 29.05.1989

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: "imbiancatura esterna dei locali predetti fino all'altezza di mt. 3 da terra"

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 29/05/1989 al n. di prot. 102/Aut

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: DIA 2634

Intestazione: precedente gestore del locale bar sig. :o autorizzato dai precedenti proprietari
sigg.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: "straordinaria manutenzione relativo all'ampliamento del locale cucina come prescritto del responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ULSS n°2"

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 18/04/1998 al n. di prot. Denuncia di Inizio Attività n. 2634, prot. n. 6484

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: pratica n° 2005/0390

Intestazione:

Tipo pratica: segnalazione abuso edilizio

Per lavori: "l'esecuzione di opere di manutenzione a baracca sita in via Vellai censita al F° 36 mapp. 262"

Oggetto: abuso edilizio

NOTE: segnalazione presunta violazione, pratica n° 2005/0390 per "l'esecuzione di opere di manutenzione a baracca sita in via Vellai censita al F° 36 mapp. 262" intestata al sig. Hassani Brahim; -non pertinente *** (cfr. allegato 8)

Numero pratica: pratica edilizia Nr. 2005/0420

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: "modifica locale uso commerciale"

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 28/06/2005 al n. di prot. Permesso di Costruire n. 2005/0420

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: pratica edilizia Nr. 2006/0130

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: "modifiche interne fabbricato"

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 03/03/2006 al n. di prot. Permesso di Costruire n. 2006/0130

Abitabilità/agibilità in data 13/12/2007 al n. di prot. ☐ certificato di agibilità Nr. 144 del 13.12.2007

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: Agibilità 144/2007

Intestazione:
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Per lavori: "due unità abitative site al Piano Primo";
 Oggetto: agibilità
 Abitabilità/agibilità in data 13/12/2007 al n. di prot. 144
 NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: pratica edilizia Nr. 2006/0540
 Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: "modifica porzione fabbricato ad uso commerciale"
 Oggetto: ristrutturazione
 Rilascio in data 24/08/2006 al n. di prot. Permesso di Costruire n. 2006/0540 del 24.08.2006
 Abitabilità/agibilità in data 05/09/2007 al n. di prot. certificato di agibilità Nr. 108 del 05.09.2007
 NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: Agibilità 108/2007
 Intestazione:
 Tipo pratica: Certificato di agibilità
 Per lavori: "unità commerciale"
 Oggetto: agibilità
 Abitabilità/agibilità in data 05/09/2007 al n. di prot. 108
 NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: pratica edilizia Nr. 2007/1165
 Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: "rinnovo del Permesso di Costruire n° 2006/1055 del 11/12/2006 per varianti nelle modifiche interne locale ad uso commerciale"
 Oggetto: ristrutturazione
 Rilascio in data 11/12/2007 al n. di prot. Permesso di Costruire n. 2007/1165 del 11.12.2007
 NOTE: (cfr. allegato 8)

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo, con rilievo sommario – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne (anche altezza utile) e/o prospettiche/sagoma della singola u.i. (non trattate parti condominiali); il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo e condominiale), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 non potendo attestare lo stato dei luoghi; anche in riferimento a eventuale fiscalizzazione delle parti non sanabili (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo e condominiale, e/o rimessione in pristino, in particolare anche per altezza utile minima dei locali (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa).

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria e/o accertamento stato legittimo e/o rimessione in pristino

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne/prospettiche/sagoma u.i.

regolarizzazione modifiche interne/prospettiche/sagoma (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria; oneri compresi nella formazione del valore di stima; in ogni caso trattasi di pratica coordinata anche con le altre uu.ii. staggitte): € 0,00

Note: Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo e condominiale, e/o rimessione in pristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Feltre, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto di esecuzione:

1. con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 5671 del 01.08.1956, pratica n. 148, il Comune di Feltre autorizzava i precedenti proprietari sigg. _____ a "costruire un fabbricato ad uso abitazione con locali per bar e negozio";
2. autorizzazione di abitabilità, prot. 5671/1956, del 31.01.1959, intestata ai precedenti proprietari sigg. _____ o relativa alla "ricostruzione della casa urbana";
3. con Nulla Osta n. 64/Aut. del 24.09.1977, il Comune di Feltre autorizzava la precedente proprietaria sig.ra _____ ai lavori di "ristrutturazione interna ad un piano del fabbricato, adibito a bar-pizzeria sito in fraz. Vellai";
4. agibilità n° 63 del 29.11.1985, intestata alla precedente proprietaria sig.ra _____ relativa al "Bar-Pizzeria";
5. con Nulla Osta n. 223/Aut. del 27.12.1985, il Comune di Feltre autorizzava la precedente proprietaria sig.ra _____ ai lavori di "sostituzione del manto di copertura da marsigliesi a coppo di Francia";
6. con Nulla Osta n. 102/Aut. del 29.05.1989, il Comune di Feltre autorizzava la precedente proprietaria sig.ra _____ all'"imbiancatura esterna dei locali predetti fino all'altezza di mt. 3 da terra";
7. con Denuncia di Inizio Attività n. 2634, prot. n. 6484 in data 18.04.1998, il precedente gestore del locale bar sig. _____ autorizzato dai precedenti proprietari sigg. _____ comunicava l'intervento di "straordinaria manutenzione relativo all'ampliamento del locale cucina come prescritto del responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ULSS n°2";
8. segnalazione presunta violazione, pratica n° 2005/0390 per "l'esecuzione di opere di manutenzione a baracca sita in via Vellai censita al F° 36 mapp. 262" intestata al sig. _____ -non pertinente
9. con Permesso di Costruire n. 2005/0420 del 28.06.2005, pratica edilizia Nr. 2005/0420, il Comune di Feltre autorizzava il proprietario sig. _____ alla "modifica locale uso commerciale";
10. con Permesso di Costruire n. 2006/0130 del 03.03.2006, pratica edilizia Nr. 2006/0130, il Comune di Feltre autorizzava il proprietario sig. _____ alle "modifiche interne fabbricato", con inizio lavori in data 06.04.2006;
11. certificato di agibilità Nr. 144 del 13.12.2007, intestato al proprietario sig. _____ relativo a "due unità abitative site al Piano Primo";
12. con Permesso di Costruire n. 2006/0540 del 24.08.2006, pratica edilizia Nr. 2006/0540, il Comune di Feltre autorizzava il proprietario _____ alla "modifica porzione fabbricato ad uso commerciale", con inizio lavori in data 06.09.2006;
13. certificato di agibilità Nr. 108 del 05.09.2007, intestato al proprietario _____ relativo all'"unità commerciale";
14. con Permesso di Costruire n. 2007/1165 del 11.12.2007, pratica edilizia Nr. 2007/1165, il Comune di Feltre autorizzava il proprietario _____ al "rinnovo del Permesso di Costruire n° 2006/1055 del 11/12/2006 per varianti nelle modifiche interne locale ad uso commerciale".

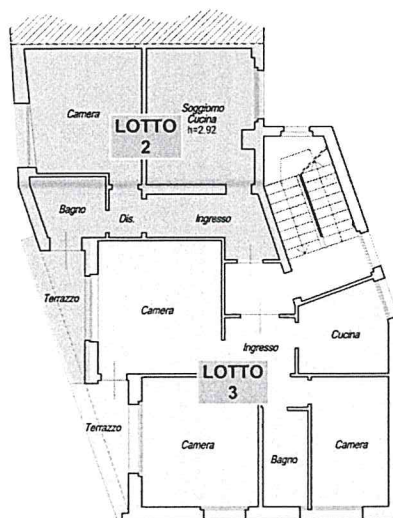
Note generali sulla conformità: Si evidenzia scostamento dello stato dei luoghi (da rilievo seppur sommario e/o non dettagliato) rispetto alla documentazione amministrativa in atti (sia per la parte in proprietà esclusiva che per le parti comuni)

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza di Servizi in data 30.04.2007 e ratificato con delibera di Giunta Regionale n. 2404 in data 31.07.2007; pubblicazione sul B.U.R. in
Norme tecniche di attuazione:	cfr. allegato 8
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

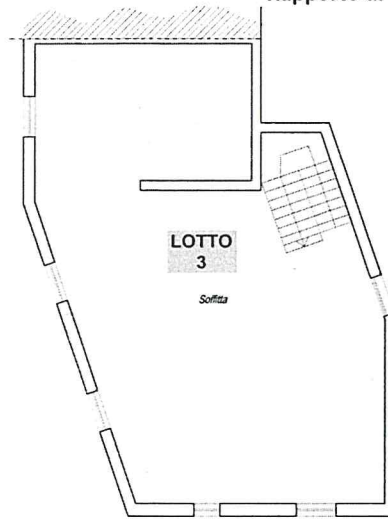
Note sulla conformità:

Nessuna.



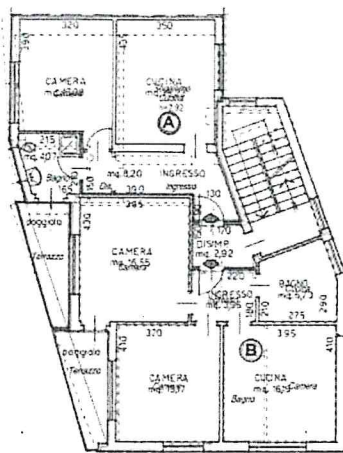
PIANTA PIANO PRIMO

A - A - Schizzo grafico - mn. 261 sub 7 (APPARTAMENTO p.1)



PIANTA PIANO SECONDO

A - A - Schizzo grafico - mn. 261 sub 7 (APPARTAMENTO p.2)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

A - A - Sovrapposizione Schizzo grafico - mn. 261 sub 7 (APPARTAMENTO p.1-2)



A - A - Sovrapposizione catastale (schema) - mn. 261 sub 7 (APPARTAMENTO p.1-2)

5. STATO DI POSSESSO:

Altro Dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate all'anagrafe risultano contratti di locazione in banca dati, tuttavia al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di abbandono (con presenza di cose e materiali, presumibilmente e perlopiù da conferire in discarica)

Note: come da riscontro dell'Agenzia delle entrate su istanza dell'esperto stimatore: riscontro "Da: dp.Belluno@pce.agenziaentrate.it Inviato: giovedì 7 maggio 2026 14:39 A: IN-FO@PEC.SIMONEBERNARDI.IT Oggetto: risposta perito estimatore bernardi simone prot 25504 [ENTRATE|AGEDP- BL|REGISTRO UFFICIALE|28438|07-05-2026][391479029|381039898] Allegati: AGEDP-BL_28438_2026_142.pdf.p7m; Segnatura.xml; InfoProtocollo.txt Oggett: risposta perito estimatore bernardi simone prot 25504 Allegati: 2 " OGGETTO: Richiesta contratti di locazione per Esecuzione Immobiliare 84/2025 del Tribunale Civile di Belluno. Con riferimento alla Sua richiesta, pervenuta via pec, del 24/04/2026, prot. 25504, alleghiamo l'esito degli atti richiesti presenti in Anagrafe Tributaria per i soggetti [redacted] Cordiali saluti IL DIRETTORE DELL'UFFICIO(*)" e successivo riscontro via posta ordinaria 25/05/2026 "con riferimento alla Sua richiesta del 20/05/2026 ns prot. 31596, La informiamo che non siamo in possesso dei documenti richiesti in quanto, è in corso la riorganizzazione dell'intero Archivio. I contratti già pervenuti nell'Archivio storico sono stati inviati presso l'Archivio generale di Roma. Finché tale processo non sarà perfezionato non potremo richiedere gli atti in transito." (cfr. Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 213.840,00; Importo capitale: € 142.560,00 ; A rogito di notaio Enzo Rossi in data 04/06/2010 ai nn. 85735/10299; Iscritto/trascritto a Belluno in data 17/06/2010 ai nn. 7228/1093 ; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] v. S.R.L. contro [redacted], [redacted]; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BELLUNO in data 10/11/2025 ai nn. 1548 iscritto/trascritto a Belluno in data 12/11/2025 ai nn. 12760/11377; Sezione D - Ulteriori informazioni: SI PRECISA CHE [redacted]

22/10/1977.SI ESONER A IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA ' IN MERITO..

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: (cfr. Allegato 13.).

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: Immobile non facente parte di contesto condominiale

Millesimi di proprietà: Non indicato nelle provenienza

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe G , EP = 484,73 (cfr. allegato 12)

Note Indice di prestazione energetica: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG.

CODICE IDENTIFICATIVO: 61158/2026 VALIDO FINO AL: 25/05/2036 (cfr. Allegato 12)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.d.

Avvertenze ulteriori: n.d.

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO (P.1) e ACCESSORI mn. 261/7 [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		102,00		102,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025-2

Zona: Feltre

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Non presente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610-910

Valore di mercato max (€/mq): 710-1100

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

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Feltre;

Ufficio tecnico di Feltre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BELLUNO

Comune: FELTRE (D530)

Fascia: Extraurbana

Zona: ZONA RURALE, CASE SPARSE

Codice zona: R3

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Non presente;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili (stato conservati-

vo: normale) € 760 / 880 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Abitazioni di tipo economico (stato conservativo: normale) € 610 / 710 min/max (Valore Merca-

to (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Autorimesse (stato conservativo: normale) € 180 / 230 min/max (Valore Mercato (€/mq) su pa-

rametro Superficie Lorda

Box (stato conservativo: normale) € 315 / 405 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro

Superficie Lorda

Posti auto coperti (stato conservativo: normale) € 150 / 250 min/max (Valore Mercato (€/mq)

su parametro Superficie Lorda

Posti auto scoperti (stato conservativo: normale) € 210 / 2700 min/max (Valore Mercato (€/mq)

su parametro Superficie Lorda

Ville e Villini (stato conservativo: normale) € 910 / 1100 min/max (Valore Mercato (€/mq) su pa-

rametro Superficie Lorda ;

Altre fonti di informazione: <https://borsinoimmobiliare.it/feltre/piazza-vellai--32032-vellai-bl-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/7560/10279/>

Feltre (BL)

Piazza Vellai, 32032 Vellai BL, Italia

ZonaFrazioni Di: Umin, Villabruna, Foen, Vellai, Zermen

[Quotazioni di Vendita]

Quotazioni di Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 602 - Valore medio Euro 777 - Valore massimo Euro 951

Abitazioni in in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 858 - Valore medio Euro 981 - Valore massimo Euro 1104

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 690 - Valore medio Euro 790 - Valore massimo Euro 890

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 579 - Valore medio Euro 607 - Valore massimo Euro 635

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 906 - Valore medio Euro 1010 - Valore massimo Euro 1113.

8.3 Vendibilità:

scarsa

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia appena sufficiente: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: comproprietari, nuovi acquirenti, confinanti, ...

8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

GIUDIZIO DI STIMA Il sottoscritto, in base alle valutazioni fatte, agli aspetti intrinseci (la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...) ed estrinseci (prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...), la potenzialità edificatoria e le relative prescrizioni, lo stato dei luoghi (lavori edilizi in corso e/o abbandonati/interrotti) alla data di sopralluogo (e la relativa rispondenza, come attestato); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria "con procedimento sintetico per valori unitari" (il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., - ovvero tutto come da atto di provenienza - dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato). Va, altresì, considerato che le unità immobiliari hanno un valore che può considerarsi ordinario per il contesto in cui si trovano, ad eccezione del fatto trattasi di stima di immobili in quote

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO (P.1) e ACCESSORI mn. 261/7 [sup. convenzionale/ragguagliata]	102,00	€ 510,00	€ 52.020,00
Valore corpo			€ 52.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	102,00	€ 52.000,00	€ 52.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.800,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento (regolarizzazioni edilizie e catastali comprese nella formazione del valore di stima) € -200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene). Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione,

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.000,00

8.8 Regime fiscale della vendita

dato non disponibile

8.9 Valore Mutuo:**Allegati****ELENCO ALLEGATI****ATTI:**

Allegato 1. Relazione di Stima

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

Allegato 2. Atto/i di provenienza

Allegato 3. Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

Allegato 4. Estratto di mappa

Allegato 5. Ortofoto/Geosit

Allegato 6. Visure catastali

Allegato 7. Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

Allegato 8. Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:

Allegato 9. Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

- Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)
- Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)
- Allegato 12. APE (attestato prestazione energetica)
- Allegato 13. Risccontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)
- Allegato 14. Certificati anagrafici
- Allegato 15. Schizzo grafico: stato attuale e sovrapposizione con doc. amministrativa (edilizia)
- Allegato 16. Schizzo grafico: sovrapposizione con doc. amministrativa (catastale)

Note conclusive

Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.

3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).

4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)

5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.

6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)

8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. Il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).

9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...

10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

Perimetro del "mandato" di esperto stimatore

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da rendere edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima. Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Data generazione:

02-06-2026

L'Esperto alla stima

Dott. Geom. Simone Bernardi