Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco BPM s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **82/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FERDINANDO PERUGINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Autorimessa e cantina
Lotto 2 - Autorimessa e cantina
Lotto 3 - Negozio e cantina
Lotto 4 - Negozio

Esperto alla stima: agr. Gianni Serragiotto
Codice fiscale: SRRGNN54R24A757V
Studio in: Viale Fantuzzi 8/C - 32100 Belluno
Telefono: 0437940330
Email: studioserragiotto@tin.it
Pec: serragiottogianni@epap.sicurezzapostale.it

Beni in **Sedico (BL)**
Località/Frazione **Bribano**
Via Piave

Lotto: 001 - Autorimessa e cantina

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Autorimessa sub 13

Cod. Fiscale:

Corpo: Cantina sub 26

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

2. Dati Catastali

Corpo: Autorimessa sub 13
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati catastali: foglio 50, particella 1040, subalterno 13
Confini: Il mappale 50 confina a Nord con i terreni mapp. 67, 1041 e 1042, ad Est con le corti dei fabbricati mapp. 529 e 309, a Sud con i terreni n. 992 e 993, con la corte del fabbricato mapp. 848, i terreni mapp. 849 e 847 e la corte del fabbricato mapp. 904 e a Ovest con i mappali 1140 e 67. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 50.

Conformità catastale: SI

Corpo: Cantina sub 26
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 50, particella 1040, subalterno 26
Confini: Il mappale 50 confina a Nord con i terreni mapp. 67, 1041 e 1042, ad Est con le corti dei fabbricati mapp. 529 e 309, a Sud con i terreni n. 992 e 993, con la corte del fabbricato mapp. 848, i terreni mapp. 849 e 847 e la corte del fabbricato mapp. 904 e a Ovest con i mappali 1140 e 67. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 50.

Conformità catastale: SI

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

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

Corpo: Autorimessa sub 13
I dati corrispondono.

Corpo: Cantina sub 26
I dati corrispondono.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Autorimessa sub 13
Stato: buono

Corpo: Cantina sub 26
Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Autorimessa sub 13
Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

Corpo: Cantina sub 26
Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: Autorimessa sub 13
Libero

Corpo: Cantina sub 26
Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 13

7. Oneri

Corpo: Autorimessa sub 13
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 271,49

Corpo: Cantina sub 26
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 181,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

8. APE

Corpo: Autorimessa sub 13
Certificato energetico presente: NO

Corpo: Cantina sub 26
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

9. Altre avvertenze

Corpo: Autorimessa sub 13

Corpo: Cantina sub 26

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

10. Vendibilità

sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa sub 13.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bribano, Via Piave

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

, foglio

50, particella 1040, subalterno 13, indirizzo Via Piave, piano S1, comune Sedico, categoria C06, classe 2, consistenza 15,00 mq, superficie 18,00 mq, rendita € 19,37
Derivante da: Costituzione del 05/07/2002 prot. 89830 in atti dal 05/07/2002.
Confini: Il mappale 50 confina a Nord con i terreni mapp. 67, 1041 e 1042, ad Est con le corti dei fabbricati mapp. 529 e 309, a Sud con i terreni n. 992 e 993, con la corte del fabbricato mapp. 848, i terreni mapp. 849 e 847 e la corte del fabbricato mapp. 904 e a Ovest con i mappali 1140 e 67. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 50.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Cantina sub 26.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bribano, Via Piave

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
50, particella 1040, subalterno 26, indirizzo Via Piave, piano S1, comune Sedico, categoria A02, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 12,00 mq, rendita € 127,82
Derivante da: Costituzione del 05/07/2002 prot. 89830 in atti dal 05/07/2002.
Confini: Il mappale 50 confina a Nord con i terreni mapp. 67, 1041 e 1042, ad Est con le corti dei fabbricati mapp. 529 e 309, a Sud con i terreni n. 992 e 993, con la corte del fabbricato mapp. 848, i terreni mapp. 849 e 847 e la corte del fabbricato mapp. 904 e a Ovest con i mappali 1140 e 67. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 50.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale prossima al centro della frazione di Bribano, ad una quota di circa 300 m s.l.m. La zona è ben collegata con la viabilità pubblica e ben servita dal trasporto pubblico. Le unità immobiliari si trovano in un fabbricato a destinazione residenziale, edificato su un lotto della superficie di 1.887 mq. L'edificio, realizzato a partire dal 1997 con un altro corpo di fabbrica ugualmente residenziale e unito al primo da una pensilina, consta di due piani fuori terra più un sottotetto destinato a mansarda e

autorimesse e cantine al piano sottostrada. Nel complesso dei due edifici sono presenti 12 unità abitative. Spazi comuni sono i vani scale, la rampa di accesso al piano sottostrada, l'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità pubblica. Esternamente sono presenti 14 posti auto con spazi di manovra.
Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Stazione ferroviaria (750 m), Farmacia (950 m), Ufficio postale (950 m)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e sportive
Importanti centri limitrofi: Sedico.
Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.
Attrazioni storiche: Centro storico di Bribano.
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 750 m, Trasporto pubblico extraurbano 750 m

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa sub 13**

Autorimessa al piano primo sottostrada, lato Sud, del fabbricato condominiale. La superficie utile è circa 15 mq. L'accesso avviene dalla rampa e spazi di manovra comuni subalterno 28, tramite un portone metallico basculante. Il locale non è illuminato o areato naturalmente.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**
E' posto al piano: primo sottostrada
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 (2,20 m lungo il lato Sud-Est)
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: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce**; materiale: **c.a.**; condizioni: **buone**;
Solai	tipologia: **latero-cemento dello spessore 20+4**; condizioni: **buone**;
Strutture verticali	materiale: **c.a.**; condizioni: **buone**; Note: La muratura perimetrale è totalmente in c.a., impermeabilizzata e protetta nelle parti contro terra.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

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

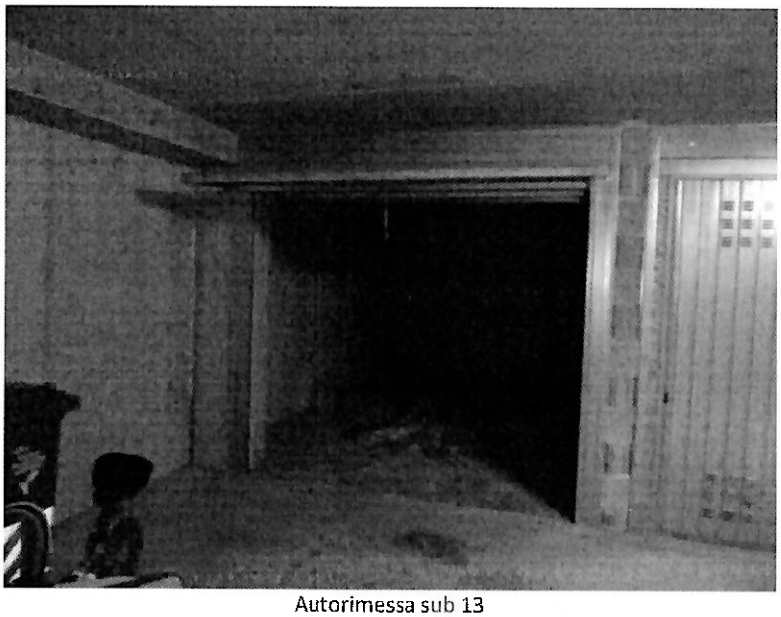
Varie:

Le pareti interne al piano seminterrato sono in blocchi di calcestruzzo e non sono né tinteggiate né intonacate.

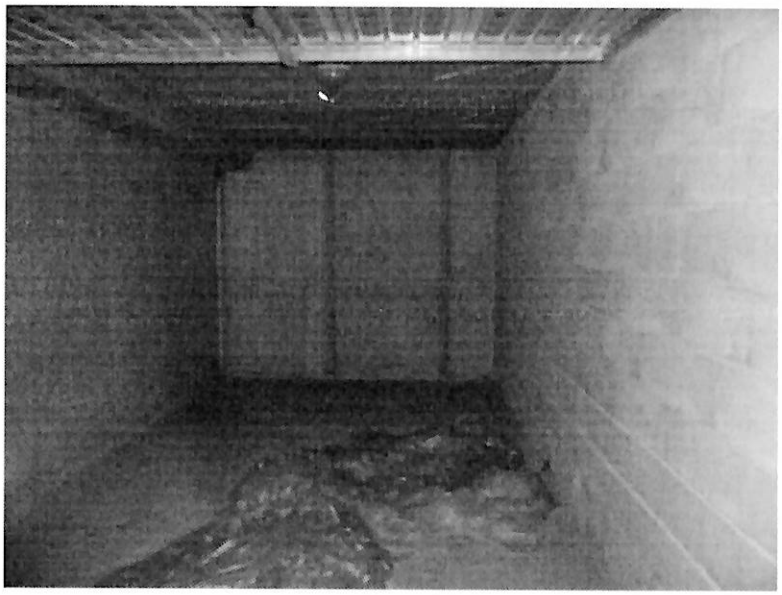
Fabbricato mappale 1040

Fabbricato mappale 1040

Subalterno 28, spazi comuni piano sottostrada



Autorimessa sub 13



Autorimessa sub 13

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **Cantina sub 26**

Cantina al piano primo sottostrada, lato Ovest, del fabbricato condominiale. La superficie utile è circa 11 mq. L'accesso avviene dal corridoio e scale comuni subalterno 29. L'illuminazione e aerazione naturali sono garantite da serramenti in alluminio anodizzato con apertura a ribalta.
Per la descrizione dettagliata delle strutture e delle componenti edilizie si rimanda a quanto specificato per il subalterno 13.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**
E' posto al piano: primo sottostrada
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85
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: buono

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

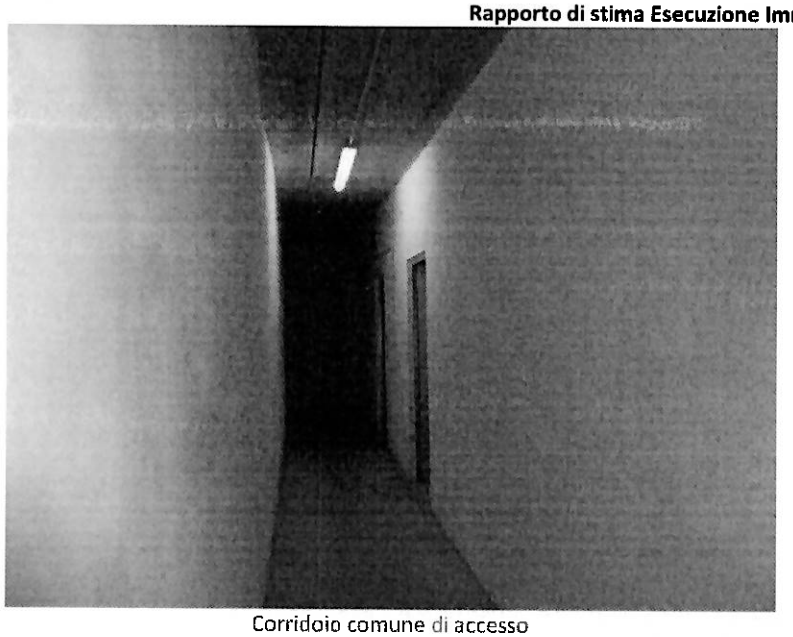
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

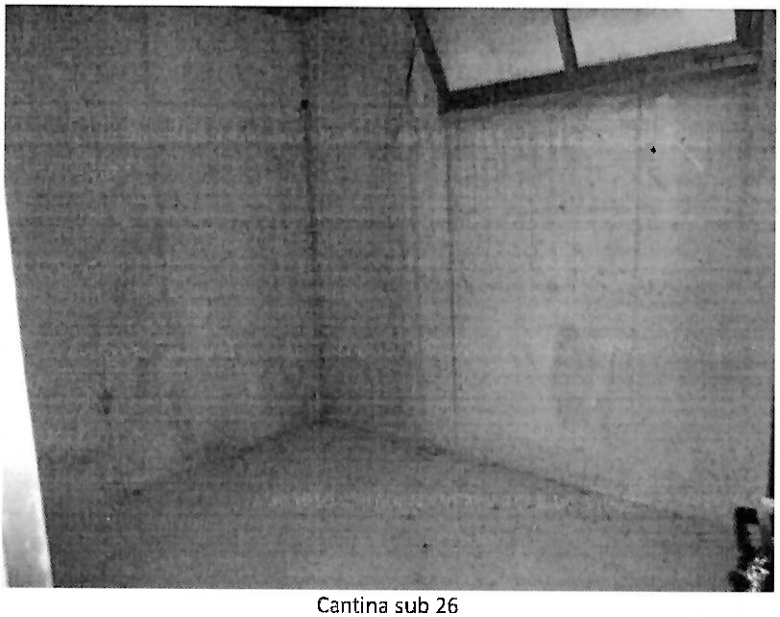
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Corridoio comune di accesso



Cantina sub 26

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: -

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 23/12/1997, ai nn. 81299; trascritto a Belluno, in data 21/01/1998, ai nn. 498/426.

Titolare/Proprietario: .

/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di scissione - a rogito di Fiorella Francescon, in data 22/07/2005, ai nn. 37331; trascritto a Belluno, in data 27/07/2005, ai nn. 10128/7350.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 13 e Cantina sub 26

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 23/12/1997, ai nn. 81299; trascritto a Belluno, in data 21/01/1998, ai nn. 498/426.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 26

4. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **frazione: Bribano, Via Piave**
Numero pratica: 283/97
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione di due edifici destinati a civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/12/1997 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 31/08/2002 al n. di prot. 16639
NOTE: A questa pratica sono seguite la Concessione in variante n°384/99 del 08/03/2000 e la Concessione per ultimazione delle opere con variante n°183/02 del 19/08/2002.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 13 e Cantina sub 26

4.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 13

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 26

4.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	n. 49 del 05.11.2018 (osservazioni controdedotte con delibera n. 16 del 06.03.2019)
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 13

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	n. 49 del 05.11.2018 (osservazioni controdedotte con delibera n. 16 del 06.03.2019)
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 26

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Autorimessa sub 13
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sedico (BL), Via Piave
Libero

Identificativo corpo: Cantina sub 26
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedico (BL), Via Piave
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 Banco BPM s.p.a. contro
Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario di Belluno n.582 del 20/07/2017 iscritto/trascritto a Belluno in data 02/08/2017 ai nn. 8525/6672;
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 13

- Pignoramento a favore di Banco BPM s.p.a. contro
.; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario di Belluno n.582 del 20/07/2017 iscritto/trascritto a Belluno in data 02/08/2017 ai nn. 8525/6672;
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 26

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 Banco Popolare - Società Cooperativa contro
erivante da: atto a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Palumbo Michele in data 17/10/2013 ai nn. 34733/12508; Iscritto/trascritto a Belluno in data 22/10/2013 ai nn. 11079/1145
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 13

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro
Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale VI n.4279 del 27/10/2014; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 205.932,24 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/11/2014 ai nn. 10531/1264
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 13

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare - Società Cooperativa contro
)erivante da: atto a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Palumbo Michele in data 17/10/2013 ai nn. 34733/12508; Iscritto/trascritto a Belluno in data 22/10/2013 ai nn. 11079/1145
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 26

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro
rivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale VI n.4279 del 27/10/2014; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 205.932,24 ;

Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/11/2014 ai nn. 10531/1264
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 26

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: Autorimessa sub 13
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sedico (BL), Via Piave
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 263,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 271,49.
Millesimi di proprietà: I millesimi attribuiti all'unità sono pari a 8,87
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Cantina sub 26
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedico (BL), Via Piave
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 175,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 181,00.
Millesimi di proprietà: I millesimi attribuiti all'unità sono pari a 6,37
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Autorimessa sub 13

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: negozio 1,10 - autorimessa 0,50 - cantine 0,25 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano seminterrato 0,96.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	18,00	0,48	8,64
		18,00		**8,64**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 - 2019

Zona: B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 325

Valore di mercato max (€/mq): 410

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Cantina sub 26

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici

comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: negozio 1,10 - autorimessa 0,50 - cantine 0,25 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano seminterrato 0,96.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	12,00	0,24	2,88
		12,00		**2,88**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 - 2019

Zona: B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.
I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Sedico;

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

8.3 Vendibilità:
sufficiente

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Autorimessa sub 13. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.
Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.
Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.
Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.
La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.
È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Autorimessa	8,64	€ 980,00	€ 8.467,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.467,20
arrotondamento detrazione di € 467.20			€ -467,20
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

Cantina sub 26. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.000,00.
Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la

presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.
Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.
Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.
La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.
È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Cantina	2,88	€ 980,00	€ 2.822,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.822,40
arrotondamento aumento di € 177.60			€ 177,60
Valore corpo			€ 3.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Autorimessa sub 13	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	8,64	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Cantina sub 26	Abitazione di tipo civile [A2]	2,88	€ 3.000,00	€ 3.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.000,00**

8.9 Valore Mutuo:

Lotto: 002 - Autorimessa e cantina

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Autorimessa sub 15

1/1 **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:

Corpo: Cantina sub 27

1/1 **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 22

2. Dati Catastali

Corpo: Autorimessa sub 15
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati catastali: foglio 50, particella 1040, subalterno 15
Confini: Il mappale 50 confina a Nord con i terreni mapp. 67, 1041 e 1042, ad Est con le corti dei fabbricati mapp. 529 e 309, a Sud con i terreni n. 992 e 993, con la corte del fabbricato mapp. 848, i terreni mapp. 849 e 847 e la corte del fabbricato mapp. 904 e a Ovest con i mappali 1140 e 67. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 50.

Conformità catastale: SI

Corpo: Cantina sub 27
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 50, particella 1040, subalterno 27
Confini: Il mappale 50 confina a Nord con i terreni mapp. 67, 1041 e 1042, ad Est con le corti dei fabbricati mapp. 529 e 309, a Sud con i terreni n. 992 e 993, con la corte del fabbricato mapp. 848, i terreni mapp. 849 e 847 e la corte del fabbricato mapp. 904 e a Ovest con i mappali 1140 e 67. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 50.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 22

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

Corpo: Autorimessa sub 15
I dati corrispondono.

Corpo: Cantina sub 27
I dati corrispondono.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 22

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Autorimessa sub 15
Stato: buono

Corpo: Cantina sub 27
Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 23

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Autorimessa sub 15
Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

Corpo: Cantina sub 27
Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: Autorimessa sub 15
Libero

Corpo: Cantina sub 27
Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 29

7. Oneri

Corpo: Autorimessa sub 15
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 360,64

Corpo: Cantina sub 27
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 216,74

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 30

8. APE

Corpo: Autorimessa sub 15
Certificato energetico presente: NO

Corpo: Cantina sub 27
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.30

9. Altre avvertenze

Corpo: Autorimessa sub 15

Corpo: Cantina sub 27

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.30

10. Vendibilità

sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa sub 15.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bribano, Via Piave

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **ìena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 50, particella 1040, subalterno 15, indirizzo Via Piave, piano S1, comune Sedico, categoria C06, classe 1, consistenza 16,00 mq, superficie 18,00 mq, rendita € 17,35
Derivante da: Costituzione del 05/07/2002 prot. 89830 in atti dal 05/07/2002.
Confini: Il mappale 50 confina a Nord con i terreni mapp. 67, 1041 e 1042, ad Est con le corti dei fabbricati mapp. 529 e 309, a Sud con i terreni n. 992 e 993, con la corte del fabbricato

mapp. 848, i terreni mapp. 849 e 847 e la corte del fabbricato mapp. 904 e a Ovest con i mappali 1140 e 67. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 50.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Cantina sub 27.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bribano, Via Piave

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - **ena proprietà**
Cod. Fiscale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , foglio 50, particella 1040, subalterno 27, indirizzo Via Piave, piano S1, comune Sedico, categoria A02, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 11,00 mq, rendita € 127,82
Derivante da: Costituzione del 05/07/2002 prot. 89830 in atti dal 05/07/2002.
Confini: Il mappale 50 confina a Nord con i terreni mapp. 67, 1041 e 1042, ad Est con le corti dei fabbricati mapp. 529 e 309, a Sud con i terreni n. 992 e 993, con la corte del fabbricato mapp. 848, i terreni mapp. 849 e 847 e la corte del fabbricato mapp. 904 e a Ovest con i mappali 1140 e 67. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 50.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale prossima al centro della frazione di Bribano, ad una quota di circa 300 m s.l.m. La zona è ben collegata con la viabilità pubblica e ben servita dal trasporto pubblico. Le unità immobiliari si trovano in un fabbricato a destinazione residenziale, edificato su un lotto della superficie di 1.887 mq. L'edificio, realizzato a partire dal 1997 con un altro corpo di fabbrica ugualmente residenziale e unito al primo da una pensilina, consta di due piani fuori terra più un sottotetto destinato a mansarda e autorimesse e cantine al piano sottostrada. Nel complesso dei due edifici sono presenti 12 unità abitative. Spazi comuni sono i vani scale, la rampa di accesso al piano sottostrada, l'accesso pedonale e carrabile dalla viabilità pubblica. Esternamente sono presenti 14 posti auto con spazi di manovra.
Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Stazione ferroviaria (750 m), Farmacia (950 m), Ufficio postale (950 m)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e sportive
Importanti centri limitrofi: Sedico.
Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.
Attrazioni storiche: Centro storico di Bribano.
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 750 m, Trasporto pubblico extraurbano 750 m

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa sub 15**

Autorimessa al piano primo sottostrada, lato Sud, del fabbricato condominiale. La superficie utile è circa 16 mq. L'accesso avviene dalla rampa e spazi di manovra comuni subalterno 28, tramite un portone metallico basculante. Il locale non è illuminato o areato naturalmente.
Per la descrizione dettagliata delle strutture e delle componenti edilizie si rimanda a quanto specificato per il subalterno 13.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 d **roprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**
E' posto al piano: primo sottostrada
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 (2,20 m lungo il lato Nord-Ovest)
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: buono

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

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

Autorimessa sub 15 (destra)

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Cantina sub 27**

Cantina al piano primo sottostrada, lato Ovest, del fabbricato condominiale. La superficie utile è circa 10 mq. L'accesso avviene dal corridoio e scale comuni subalterno 29. L'illuminazione e aerazione naturali sono garantite da serramenti in alluminio anodizzato con apertura a ribalta.
Per la descrizione dettagliata delle strutture e delle componenti edilizie si rimanda a quanto specificato per il subalterno 13.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,00**
E' posto al piano: primo sottostrada
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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: buono

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

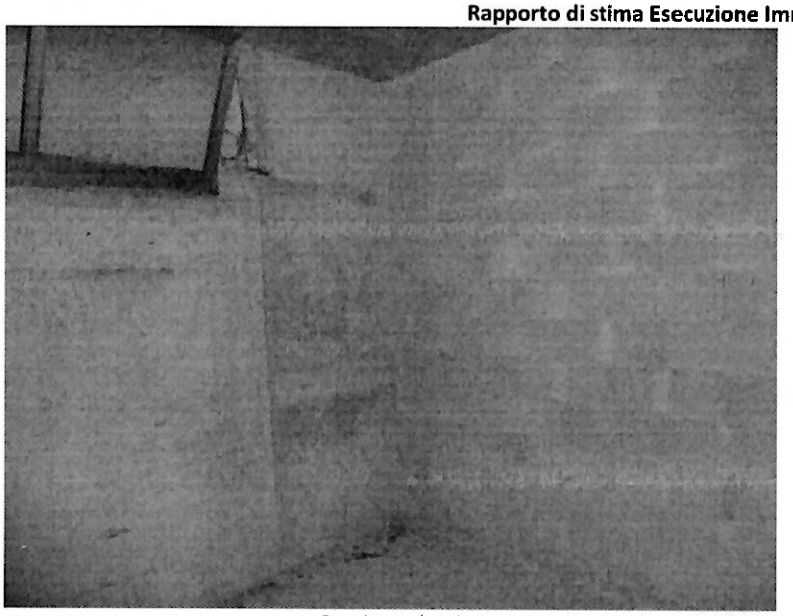
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Cantina sub 27

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 23/12/1997, ai nn. 81299; trascritto a Belluno, in data 21/01/1998, ai nn. 498/426.

Titolare/Proprietario:

dal 22/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di scissione - a rogito di Fiorella Francescon, in data 22/07/2005, ai nn. 37331; trascritto a Belluno, in data 27/07/2005, ai nn. 10128/7350.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 15 e Cantina sub 27

4. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **frazione: Bribano, Via Piave**
Numero pratica: 283/97
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione di due edifici destinati a civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 30/12/1997 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 31/08/2002 al n. di prot. 16639
NOTE: A questa pratica sono seguite la Concessione in variante n°384/99 del 08/03/2000 e la Concessione per ultimazione delle opere con variante n°183/02 del 19/08/2002.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 15 e Cantina sub 27

4.1 *Conformità edilizia:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 15

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 27

4.2 *Conformità urbanistica:*

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	n. 49 del 05.11.2018 (osservazioni controdedotte con delibera n. 16 del 06.03.2019)
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 15

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	n. 49 del 05.11.2018 (osservazioni controdedotte con delibera n. 16 del 06.03.2019)
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 27

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Autorimessa sub 15
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sedico (BL), Via Piave
Libero

Identificativo corpo: Cantina sub 27
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedico (BL), Via Piave
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 Banco BPM s.p.a. contro .; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario di Belluno n.582 del 20/07/2017 iscritto/trascritto a Belluno in data 02/08/2017 ai nn. 8525/6672;
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 15

- Pignoramento a favore di Banco BPM s.p.a. contro Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario di Belluno n.582 del 20/07/2017 iscritto/trascritto a Belluno in data 02/08/2017 ai nn. 8525/6672;
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 27

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 Banco Popolare - Società Cooperativa contro Derivante da: atto a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Palumbo Michele in data 17/10/2013 ai nn. 34733/12508; Iscritto/trascritto a Belluno in data 22/10/2013 ai nn. 11079/1145
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 15

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale VI n.4279 del 27/10/2014; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 205.932,24 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/11/2014 ai nn. 10531/1264
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa sub 15

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare - Società Cooperativa contro ; Derivante da: atto a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Palumbo Michele in data 17/10/2013 ai nn. 34733/12508; Iscritto/trascritto a Belluno in data 22/10/2013 ai nn. 11079/1145
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 27

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale VI n.4279 del 27/10/2014; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 205.932,24 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/11/2014 ai nn. 10531/1264
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina sub 27

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: Autorimessa sub 15
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sedico (BL), Via Piave
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 352,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 360,64.
Millesimi di proprietà: I millesimi attribuiti all'unità sono pari a 9,01
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Cantina sub 27
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sedico (BL), Via Piave
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 211,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 216,74.
Millesimi di proprietà: I millesimi attribuiti all'unità sono pari a 5,83
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto **Autorimessa sub 15**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: negozio 1,10 - autorimessa 0,50 - cantine 0,25 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano seminterrato 0,96.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	18,00	0,48	8,64
		18,00		**8,64**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 - 2019

Zona: B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 325

Valore di mercato max (€/mq): 410

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Cantina sub 27

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: negozio 1,10 - autorimessa 0,50 - cantine 0,25 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano seminterrato 0,96.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	11,00	0,24	2,64
		11,00		**2,64**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 - 2019

Zona: B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.
I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Sedico;

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

8.3 Vendibilità:

sufficiente

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Autorimessa sub 15. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.
Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.
Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.
Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche

architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.
La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.
È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Autorimessa	8,64	€ 980,00	€ 8.467,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.467,20
arrotondamento detrazione di € 467.20			€ -467,20
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

Cantina sub 27. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.000,00.
Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.
Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.
Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.
La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.
È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Cantina	2,64	€ 980,00	€ 2.587,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.587,20

arrotondamento aumento di € 412.80	€ 412,80
Valore corpo	€ 3.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorimessa sub 15	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	8,64	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Cantina sub 27	Abitazione di tipo civile [A2]	2,64	€ 3.000,00	€ 3.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.000,00**

8.9 Valore Mutuo:

Beni in **Cesiomaggiore (BL)**
Località/Frazione **Pez**
Via Pez

Lotto: 003 - Negozio e cantina

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Cantina

1/1 - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:

Corpo: Negozio sub 41

1/1 - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 38

2. Dati Catastali

Corpo: Cantina
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 58, particella 516, subalterno 20

Confini: Il mappale 516 confina a Nord ed est con il terreno mapp. 517, ad Est e Sud con il mappale 477, a Ovest con i terreni mapp. 475, 653, 408 (corte di fabbricato) e 405, tuti nel Foglio 58.

Conformità catastale: SI

Corpo: Negozio sub 41
Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati catastali: foglio 58, particella 516, subalterno 41
Confini: Il mappale 516 confina a Nord ed est con il terreno mapp. 517, ad Est e Sud con il mappale 477, a Ovest con i terreni mapp. 475, 653, 408 (corte di fabbricato) e 405, tuti nel Foglio 58.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 38

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

Corpo: Cantina

Corpo: Negozio sub 41

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 38

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Cantina
Stato: buono

Corpo: Negozio sub 41
Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 39

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Cantina
Conformità urbanistica: SI
Conformità edilizia: SI

Corpo: Negozio sub 41
Conformità urbanistica: SI
Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: Cantina
Libero

Corpo: Negozio sub 41
Occupato da

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 48

7. Oneri

Corpo: Cantina
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 90,40
l'importo di 90,40 € si riferisce al preventivo straordinario per lavori di manutenzione straordinaria della pratica antincendio delle autorimesse

Corpo: Negozio sub 41
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 1.322,40
l'importo di 1.322,40 € si riferisce al preventivo straordinario per lavori di manutenzione straordinaria della pratica antincendio delle autorimesse

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 50

8. APE

Corpo: Cantina
Certificato energetico presente: NO

Corpo: Negozio sub 41
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.50

9. Altre avvertenze

Corpo: Cantina

Corpo: Negozio sub 41

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.50

10. Vendibilità

sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

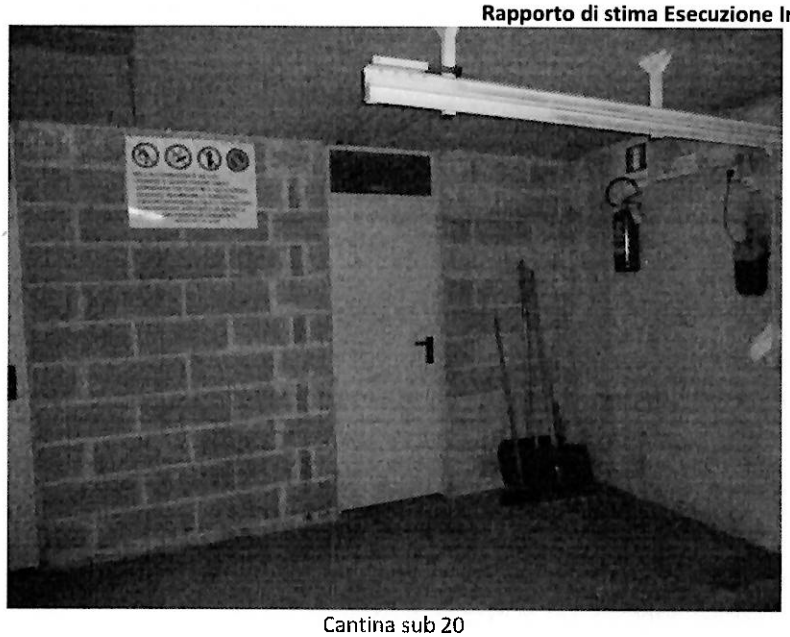
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pez, Via Pez

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 58, particella 516, subalterno 20, indirizzo Via Pez, piano S1, comune Cesiomaggiore, categoria A02, classe 3, consistenza 0,5 vani, superficie 7 mq, rendita € 37,44
Derivante da: dall'unità sub 20 per variazione del classamento del 10/02/2006 prot. BL0013079, a sua volta derivante dal mappale 13 (mappale 12 subalterni 1 e 2) per ampliamento, frazionamento e fusione del 28/02/2005 prot. BL0018288.
Confini: Il mappale 516 confina a Nord ed est con il terreno mapp. 517, ad Est e Sud con il mappale 477, a Ovest con i terreni mapp. 475, 653, 408 (corte di fabbricato) e 405, tuti nel Foglio 58.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Cantina sub 20

Identificativo corpo: Negozio sub 41.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Pez, Via Pez

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 58, particella 516, subalterno 41, indirizzo Via Pez, piano S1, comune Cesiomaggiore, categoria C01, classe 4, consistenza 29,00 mq, superficie 38,00 mq, rendita € 449,32
Derivante da: dal mappale 13 (mappale 12 subalterni 1 e 2) per ampliamento, frazionamento e fusione del 28/02/2005 prot. BL0018288.
Confini: Il mappale 516 confina a Nord ed est con il terreno mapp. 517, ad Est e Sud con il mappale 477, a Ovest con i terreni mapp. 475, 653, 408 (corte di fabbricato) e 405, tuti nel Foglio 58.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Borgo frazionale a 4 km di distanza dal capoluogo comunale, a una quota di circa 312 m s.l.m.. Le unità immobiliari si trovano in un fabbricato a destinazione mista residenziale - commerciale, edificato su un

lotto della superficie di 2.205 mq in una zona tranquilla circondata da aree agricole. Il fabbricato ospita 18 alloggi, 4 attività commerciali e vari locali accessori, quali autorimesse e vani tecnici.
Caratteristiche zona: nucleo frazionale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Feltre (9,7 km).
Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.
Attrazioni storiche: Museo Etnografico di Serravella.
Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico extraurbano 300 m, Stazione ferroviaria 3 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Cantina**

Cantina al piano primo sottostrada, lato Nord-Ovest, della superficie utile di 6 mq scarsi. L'unità immobiliare è accessibile dallo spazio di manovra comune subalterno 5.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7,00**
E' posto al piano: S1
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde**; materiale: **legno**; condizioni: **buone**;
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce**; materiale: **c.a.**; condizioni: **buone**;
Solai	tipologia: **latero-cemento con caldana spessore 35 cm**; condizioni: **buone**;
Strutture verticali	condizioni: **buone**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** Note: I serramenti delle attività commerciali non hanno protezioni
Manto di copertura	materiale: **tegole di cemento** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone**

Pareti esterne	materiale: **termolaterizio** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

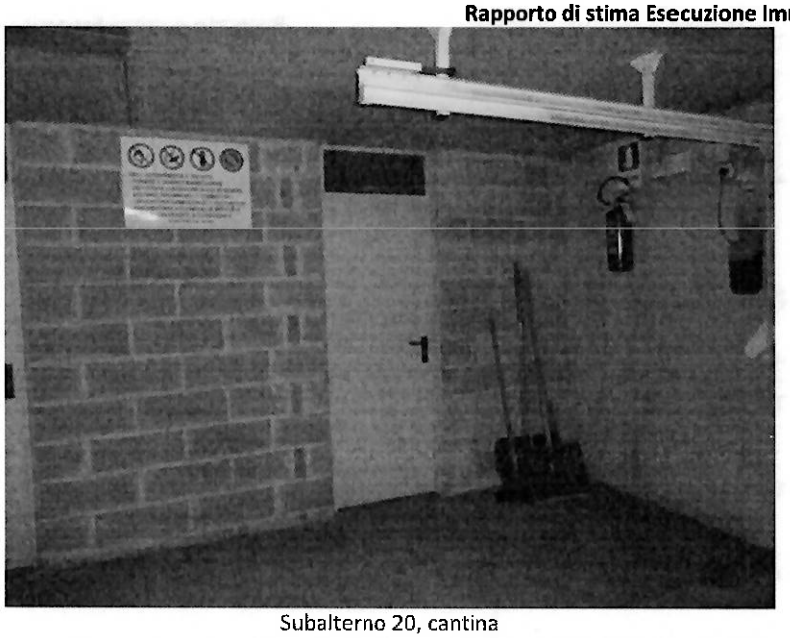
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Subalterno 20, cantina

Spazio di manovra comune sub 5

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio sub 41**

Negozio al piano terra, sul lato Est del fabbricato, con superficie utile di vendita di circa 24 mq, alla quale si aggiunge quella di due servizi igienici e di un antibagno (circa 5,65 mq totali). Di pertinenza dell'unità vi sono anche portici con superficie coperta di 11 mq per quello a Sud e 9 mq per quello a Ovest. Il negozio è accessibile dalla corte comune subalterno 2 per il tramite del portico a Sud. Per la descrizione dettagliata si rimanda a quanto evidenziato per il subalterno 20.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di . **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: T
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Unità in discrete condizioni manutentive. Le pareti interne sono per lo più intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi igienici e dell'antibagno parzialmente rivestite in piastrelle. I pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno con superficie vetrata in vetrocamera, senza sistemi oscuranti.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	I corpi scaldanti sono rappresentati da radiatori in alluminio sia nel locale bar che nei servizi igienici.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas metano
Stato impianto	non utilizzato da anni
Potenza nominale	26,30
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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

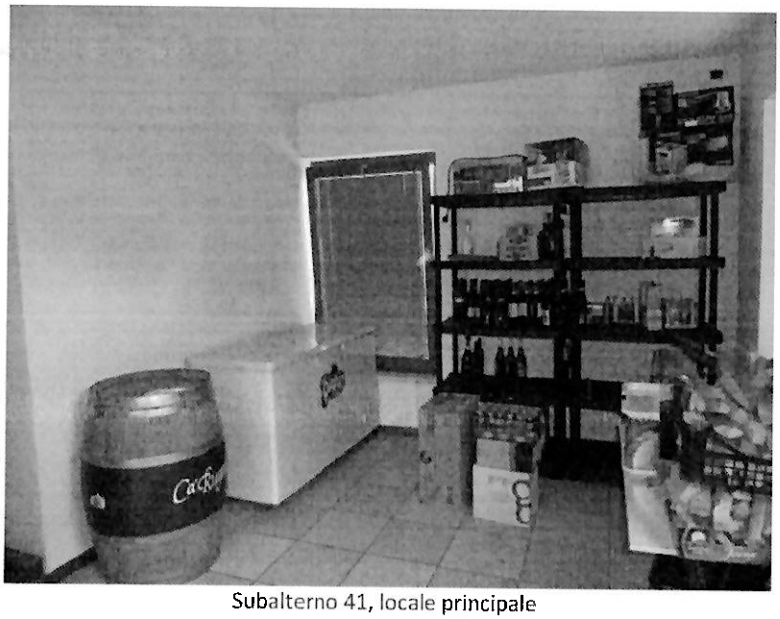
Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

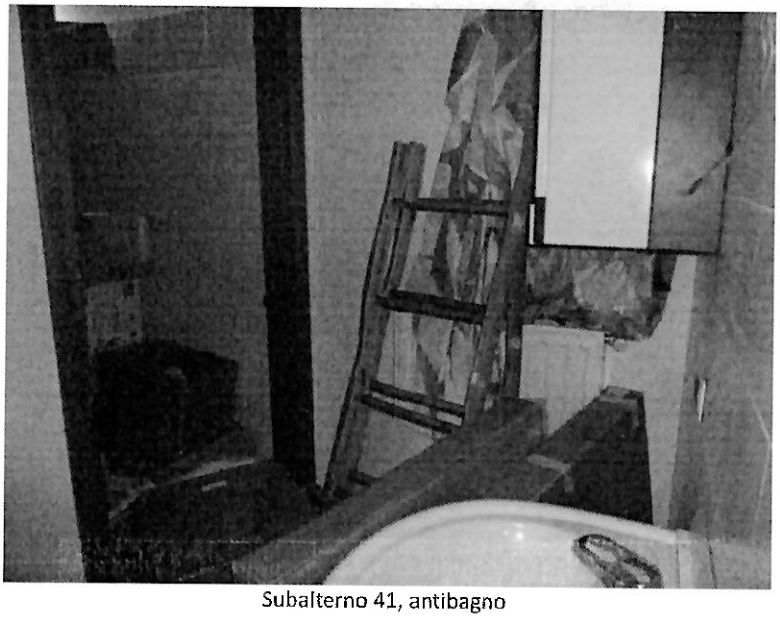
Fabbricato mappale 516, da Est

Subalterno 41 da Nord-Est

Subalterno 41, portico



Subalterno 41, locale principale



Subalterno 41, antibagno

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
) **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 19/06/1989, ai nn. 59485; trascritto a Belluno, in data 12/07/1989, ai nn. 6562/5541.

Titolare/Proprietario: ") con sede in .) **proprietario/i ante ventennio** al **22/07/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 13/10/1995, ai nn. 77114; trascritto a Belluno, in data 09/11/1995, ai nn. 10567/8749.

Titolare/Proprietario:
dal 22/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di scissione - a rogito di Fiorella Francescon, in data 22/07/2005, ai nn. 37331; trascritto a Belluno, in data 27/07/2005, ai nn. 10128/7350.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Titolare/Proprietario:
proprietario/i ante ventennio al **22/07/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 13/10/1995, ai nn. 77114; trascritto a Belluno, in data 09/11/1995, ai nn. 10567/8749.

Titolare/Proprietario:
dal 22/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di scissione - a rogito di Fiorella Francescon, in data 22/07/2005, ai nn. 37331; trascritto a Belluno, in data 27/07/2005, ai nn. 10128/7350.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio sub 41

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Pez, Via Pez**
Numero pratica: 304/98 e 271/99 e successive varianti.
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero urbanistico con costruzione di un edificio in linea residenziale commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/11/1998 al n. di prot. 7414
Rilascio in data 27/07/2001 al n. di prot. 7414/98
Abitabilità/agibilità in data 03/05/2005 al n. di prot.
NOTE: La pratica è stata integrata in data 15/07/1999 e modificata in data 30/12/1999. Le concessioni sono state rinnovate in data 14/09/2004
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina e Negozio sub 41

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Pez, Via Pez**
Numero pratica: 08/05
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Variante in corso d'opera al P.d.C. n.304/98 rinnovato il 14/09/2004
Per lavori: Costruzione di un edificio in linea residenziale commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/02/2005 al n. di prot. 1039
Rilascio in data 01/03/2005 al n. di prot. 1039
Abitabilità/agibilità in data 03/05/2005 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina e Negozio sub 41

4.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio sub 41

4.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n°4289 del 14/09/1994
Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T. - PI Variante 2
In forza della delibera:	n°21 del 14/06/2013
Zona omogenea:	A - Fb
Norme tecniche di attuazione:	Zona A: NTA art.8-9-10-11 | Zona F.b - Aree attrezzate a parco, gioco, sport: art. 39
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n°4289 del 14/09/1994
Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T. - PI Variante 2
In forza della delibera:	n°21 del 14/06/2013
Zona omogenea:	A - Fb
Norme tecniche di attuazione:	Zona A: NTA art.8-9-10-11 | Zona F.b - Aree attrezzate a parco, gioco, sport: art. 39

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio sub 41

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Cantina
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cesiomaggiore (BL), Via Pez
Libero

Identificativo corpo: Negozio sub 41
Negozi, botteghe [C1] sito in Cesiomaggiore (BL), Via Pez
Occupato da

Note: Le unità immobiliari censite ai subalterni 38 e 41 sono oggetto di un contratto di affitto di ramo d'azienda registrato a Belluno il 25/01/2013 al n°316 serie 1T e depositato al Registro Imprese di Belluno in data 25/01/2013 prot. n°1299/2013. Salvo disdetta, il contratto si rinnova tacitamente con scadenza annuale. Il canone di affitto annuale è convenuto inizialmente in complessivi € 6.000,00 oltre IVA di cui € 4.500,00 oltre IVA per l'immobile, per poi passare, dopo il primo rinnovo, a € 7.800,00 oltre IVA di cui € 5.850,00 oltre IVA per l'immobile.

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:

- Oneri Reali a favore di Comune di Cesiomaggiore, [redacted] ; A rogito di Colò Rienzi in data 17/03/2005 ai nn. 94912/21232 iscritto/trascritto a

Belluno in data 11/04/2005 ai nn. 4731/3421; Oggetto dell'atto è una servitù di parcheggio pubblico gravante la corte o resede identificata al Fg. 58 mapp. 516 sub 1 (quota gravata da servitù pari a 1/1).
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina e Negozio sub 41

- Pignoramento a favore di Banco BPM s.p.a. contro ; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario di Belluno del 20/07/2017 rep. 582 iscritto/trascritto a Belluno in data 02/08/2017 ai nn. 8525/6672;
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

- Oneri Reali a favore di Comune di Cesiomaggiore ; A rogito di Colò Rienzi in data 17/03/2005 ai nn. 94912/21232 iscritto/trascritto a Belluno in data 11/04/2005 ai nn. 4731/3421; Oggetto dell'atto è una servitù di parcheggio pubblico gravante la corte o resede identificata al Fg. 58 mapp. 516 sub 1 (quota gravata da servitù pari a 1/1).
Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio sub 41

- Pignoramento a favore di Banco BPM s.p.a. contro ; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario di Belluno del 20/07/2017 rep. 582 iscritto/trascritto a Belluno in data 02/08/2017 ai nn. 8525/6672;
Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio sub 41

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 Banco Popolare - Società Cooperativa contro ; Derivante da: garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Michele Palumbo in data 17/10/2013 ai nn. 34733/12508; Iscritto/trascritto a Belluno in data 22/10/2013 ai nn. 11079/1145 ; Note: Colpisce anche altri soggetti e beni oltre quelli oggetto di esecuzione. Durata non indicata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 27/10/2014 rep. 4279; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 205.932,24 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/11/2014 ai nn. 10531/1264 ; Note: L'ipoteca colpisce anche altri soggetti e beni oltre a quelli oggetto di esecuzione.
Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare - Società Cooperativa contro Derivante da: garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Michele

Palumbo in data 17/10/2013 ai nn. 34733/12508; Iscritto/trascritto a Belluno in data 22/10/2013 ai nn. 11079/1145 ; Note: Colpisce anche altri soggetti e beni oltre quelli oggetto di esecuzione. Durata non indicata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio sub 41

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 27/10/2014 rep. 4279; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 205.932,24 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/11/2014 ai nn. 10531/1264 ; Note: L'ipoteca colpisce anche altri soggetti e beni oltre a quelli oggetto di esecuzione.
Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio sub 41

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: Cantina
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cesiomaggiore (BL), Via Pez
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -144,40 (a credito)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 90,40. L'importo di 90,40 € si riferisce al preventivo straordinario per lavori di manutenzione straordinaria della pratica antincendio delle autorimesse
Millesimi di proprietà: 2,26
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Negozio sub 41
Negozi, botteghe [C1] sito in Cesiomaggiore (BL), Via Pez
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 790,27
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.322,40. L'importo di 1.322,40 € si

riferisce al preventivo straordinario per lavori di manutenzione straordinaria della pratica antincendio delle autorimesse
Millesimi di proprietà: 33,06
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **Cantina**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: negozio 1,10 - autorimessa 0,50 - cantine 0,25 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano seminterrato 0,96.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina piano S1	sup lorda di pavimento	7,00	0,24	1,68
		7,00		**1,68**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Negozi, botteghe [C1] di cui al punto **Negozio sub 41**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: negozio 1,10 - autorimessa

0,50 - cantine 0,25 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano seminterrato 0,96.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio piano terra	sup lorda di pavimento	38,00	1,10	41,80
Portico uso comune	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	0,00
		57,00		**41,80**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 - 2019

Zona: E1/Suburbana/Nuclei frazionali

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 790

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.
I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno - Feltre;

Ufficio tecnico di Cesiomaggiore;

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

8.3 Vendibilità:

sufficiente

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.000,00.

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

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

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

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

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

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

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Cantina piano S1	1,68	€ 870,00	€ 1.461,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.461,60
arrotondamento detrazione di € 461.60			€ -461,60
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

Negozio sub 41. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.000,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la

presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.
Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.
Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.
La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.
È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Negozio piano terra	41,80	€ 870,00	€ 36.366,00
Portico uso comune	0,00	€ 870,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.366,00
arrotondamento detrazione di € 366.00	€ -366,00
Valore corpo	€ 36.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	1,68	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Negozio sub 41	Negozi, botteghe [C1]	41,80	€ 36.000,00	€ 36.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 37.000,00**

8.9 Valore Mutuo:

Lotto: 004 - Negozio

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Bar sub 38

1/1 · **Piena proprietà**
Cod. Fiscale

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 56

2. Dati Catastali

Corpo: Bar sub 38
Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati catastali: foglio 58, particella 516, subalterno 38
Confini: Il mappale 516 confina a Nord ed est con il terreno mapp. 517, ad Est e Sud con il mappale 477, a Ovest con i terreni mapp. 475, 653, 408 (corte di fabbricato) e 405, tuti nel Foglio 58.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 56

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

Corpo: Bar sub 38

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 56

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Bar sub 38
Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 57

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Bar sub 38
Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: Bar sub 38
Occupato da

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 62

7. Oneri

Corpo: Bar sub 38
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 785,60
l'importo di 785,60 € si riferisce al preventivo straordinario per lavori di manutenzione straordinaria della pratica antincendio delle autorimesse

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 63

8. APE

Corpo: Bar sub 38
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.63

9. Altre avvertenze

Corpo: Bar sub 38

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.63

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.64

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.64

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.64

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.64

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Bar sub 38.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Pez, Via Pez

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 58, particella 516, subalterno 38, indirizzo Via Pez, piano T, comune Cesiomaggiore, categoria C01, classe 4, consistenza 54,00 mq, superficie 72,00 mq, rendita € 836,66
Derivante da: dall'unità sub 20 per variazione del classamento del 10/02/2006 prot. BL0013079, a sua volta derivante dal mappale 13 (mappale 12 subalterni 1 e 2) per ampliamento, frazionamento e fusione del 28/02/2005 prot. BL0018288.
Confini: Il mappale 516 confina a Nord ed est con il terreno mapp. 517, ad Est e Sud con il mappale 477, a Ovest con i terreni mapp. 475, 653, 408 (corte di fabbricato) e 405, tuti nel Foglio 58.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Borgo frazionale a 4 km di distanza dal capoluogo comunale, a una quota di circa 312 m s.l.m.. Le unità immobiliari si trovano in un fabbricato a destinazione mista residenziale - commerciale, edificato su un lotto della superficie di 2.205 mq in una zona tranquilla circondata da aree agricole. Il fabbricato ospita 18 alloggi, 4 attività commerciali e vari locali accessori, quali autorimesse e vani tecnici.
Caratteristiche zona: nucleo frazionale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Feltre (9,7 km).
Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.
Attrazioni storiche: Museo Etnografico di Serravella.
Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico extraurbano 300 m, Stazione ferroviaria 3 km

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Bar sub 38**

Bar al piano terra, affacciato sul lato Est del fabbricato, con superficie utile di circa 51 mq, alla quale si aggiunge quella di due servizi igienici e di un antibagno (circa 4,30 mq totali). Una parete attrezzata delimita uno spazio adibito a deposito. Di pertinenza dell'unità vi è anche un portico con superficie coperta di circa 11 mq e utile di circa 9 mq e una corte scoperta della superficie di 38 mq sul lato Ovest del complesso, rappresentata in parte da un marciapiede e in parte da una scarpata a prato sostenuta da un muretto in calcestruzzo. Il negozio è accessibile dalla corte comune subalterno 2 per il tramite del portico a Est.
Per la descrizione dettagliata si rimanda a quanto evidenziato per il subalterno 20.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**
E' posto al piano: **T**
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Unità in buone condizioni manutentive. Le pareti interne sono per lo più intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi igienici e dell'antibagno parzialmente rivestite in piastrelle. I pavimenti sono ovunque in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno con superficie vetrata in vetrocamera, senza sistemi oscuranti.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	I corpi scaldanti sono rappresentati da radiatori in alluminio nel locale bar e tubolari in acciaio nei servizi igienici.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	26,30
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

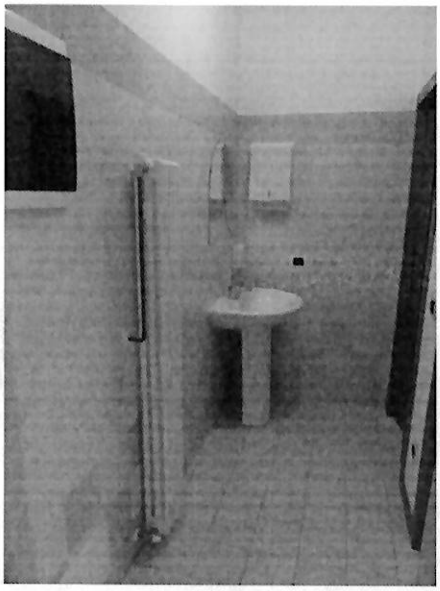
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Subalterno 38 da Nord-Est

Locale bar sub 38



Servizi igienici

Corte esclusiva

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al **22/07/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 13/10/1995, ai nn. 77114; trascritto a Belluno, in data 09/11/1995, ai nn. 10567/8749.

Titolare/Proprietario:

dal 22/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di scissione - a rogito di Fiorella Francescon, in data 22/07/2005, ai nn. 37331; trascritto a Belluno, in data 27/07/2005, ai nn. 10128/7350.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Per le pratiche edilizie si conferma e si rimanda a quanto specificato per i subalterni 20 e 41.

4.2 *Conformità urbanistica:*

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n°4289 del 14/09/1994
Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T. - PI Variante 2
In forza della delibera:	n°21 del 14/06/2013
Zona omogenea:	A - Fb
Norme tecniche di attuazione:	Zona A: NTA art.8-9-10-11 | Zona F.b - Aree attrezzate a parco, gioco, sport: art. 39

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

Note: Le unità immobiliari censite ai subalterni 38 e 41 sono oggetto di un contratto di affitto di ramo d'azienda registrato a Belluno il 25/01/2013 al n°316 serie 1T e depositato al Registro Imprese di Belluno in data 25/01/2013 prot. n°1299/2013. Salvo disdetta, il contratto si rinnova tacitamente con scadenza annuale. Il canone di affitto annuale è convenuto inizialmente in complessivi € 6.000,00 oltre IVA di cui € 4.500,00 oltre IVA per l'immobile, per poi passare, dopo il primo rinnovo, a € 7.800,00 oltre IVA di cui € 5.850,00 oltre IVA per l'immobile.

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:

- Oneri Reali a favore di Comune di Cesiomaggiore ; A rogito di Colò Rienzi in data 17/03/2005 ai nn. 94912/21232 iscritto/trascritto a Belluno in data 11/04/2005 ai nn. 4731/3421; Oggetto dell'atto è una servitù di parcheggio pubblico gravante la corte o resede identificata al Fg. 58 mapp. 516 sub 1 (quota gravata da servitù pari a 1/1).

- Pignoramento a favore di Banco BPM s.p.a.
Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario di Belluno del 20/07/2017 rep. 582 iscritto/trascritto a Belluno in data 02/08/2017 ai nn. 8525/6672;

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 Banco Popolare - Società Cooperativa contro ; Derivante da: garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Michele Palumbo in data 17/10/2013 ai nn. 34733/12508; Iscritto/trascritto a Belluno in data 22/10/2013 ai nn. 11079/1145 ; Note: Colpisce anche altri soggetti e beni oltre quelli oggetto di esecuzione. Durata non indicata.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro

, Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 27/10/2014 rep. 4279; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 205.932,24 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/11/2014 ai nn. 10531/1264 ; Note: L'ipoteca colpisce anche altri soggetti e beni oltre a quelli oggetto di esecuzione.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: 482,78
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 785,60. L'importo di 785,60 € si riferisce al preventivo straordinario per lavori di manutenzione straordinaria della pratica antincendio delle autorimesse
Millesimi di proprietà: 19,64
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Negozi, botteghe [C1] di cui al punto **Bar sub 38**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da

quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: negozio 1,10 - autorimessa 0,50 - cantine 0,25 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano seminterrato 0,96.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio piano terra	sup lorda di pavimento	67,00	1,10	73,70
Corte scoperta	sup lorda di pavimento	38,00	0,02	0,76
Portico uso comune	sup lorda di pavimento	10,00	1,00	0,00
		115,00		**74,46**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 - 2019

Zona: E1/Suburbana/Nuclei frazionali

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 790

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.
I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno - Feltre;

Ufficio tecnico di Cesiomaggiore;

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

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Bar sub 38. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.000,00.

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

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

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

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

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

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

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Negozio piano terra	73,70	€ 870,00	€ 64.119,00
Corte scoperta	0,76	€ 870,00	€ 661,20
Portico uso comune	0,00	€ 870,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.780,20
arrotondamento aumento di € 219.80			€ 219,80
Valore corpo			€ 65.000,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.000,00

Riepilogo:

ID	*immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Bar sub 38	Negozi, botteghe [C1]	74,46	€ 65.000,00	€ 65.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 65.000,00**

8.9 Valore Mutuo:

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PAT e del Piano degli Interventi, le piante delle unità immobiliari, le visure catastali, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, il contratto di affitto registrato, il certificato della C.C.I.A.A., i rendiconti delle spese condominiali per gli immobili in Comune di Sedico e Cesiomaggiore, l'attestazione di prestazione energetica, le check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
12-11-2019

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto