
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Ampezzo e delle Dolomiti**
C.C.S.C.

contro: 

N° Gen. Rep. 124/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Mappale 388 sub 3 e 12

Lotto 2 - Mappale 434 sub 2, 6 e 9

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



Beni in Selva Di Cadore (BL)
Località/Frazione
Via 4 Novembre

Lotto: 001 - Mappale 388 sub 3 e 12

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Unità mappale 388

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

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

2. Dati Catastali

Corpo: Unità mappale 388

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 7, particella 388, subalterno 12

Confini: Il mappale 388 confina a Nord con il terreno mapp. 441, a Est con la corte del fabbricato mapp. 167 e con il terreno mapp. 366, a Sud con i terreni mapp. 382 e 385 e con la corte del fabbricato mapp. 183, a Ovest con la corte del fabbricato mapp. 380, tutti nel Foglio 7.

Dati catastali: foglio 7, particella 388, subalterno 3

Confini: Il mappale 388 confina a Nord con il terreno mapp. 441, a Est con la corte del fabbricato mapp. 167 e con il terreno mapp. 366, a Sud con i terreni mapp. 382 e 385 e con la corte del fabbricato mapp. 183, a Ovest con la corte del fabbricato mapp. 380, tutti nel Foglio 7.

Conformità catastale: SI

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

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

Corpo: Unità mappale 388

I dati corrispondono.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Unità mappale 388

Stato: discreto

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

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Unità mappale 388



Conformità urbanistica: NO**Conformità edilizia: NO**

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
non è mai stata rilasciata l'agibilità perché non è stata rispettata la destinazione d'uso turistica ricettiva autorizzata e non è mai stato rilasciato un titolo in sanatoria	procedimento di sanatoria da concordare con l'amministrazione comunale <u>Oneri regolarizzazione:</u> pratica in sanatoria: costi professionali e oneri comunali: € 20.000,00

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

6. Stato di possesso**Corpo: Unità mappale 388****Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 11

7. Oneri**Corpo: Unità mappale 388****Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 13

8. APE**Corpo: Unità mappale 388****Certificato energetico presente: NO**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13

9. Altre avvertenze**Corpo: Unità mappale 388**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13

10. Vendibilità**scarsa.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14



12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità mappale 388.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via 4 Novembre

Note: Al lotto viene assegnata anche l'autorimessa individuata al mappale 388 sub 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 7, particella 388, subalterno 12, indirizzo Via 4 Novembre, piano T, comune Selva di Cadore, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 522,91

Derivante da: Con tipo mappale del 02/11/2000 prot. 72853 il mappale 384 è stato variato in ente urbano mappale 388 di 955 mq al quale è stato unito il mappale 383 di 130 mq divenendo così il mappale 388 ente urbano di 1.085 mq.

Confini: Il mappale 388 confina a Nord con il terreno mapp. 441, a Est con la corte del fabbricato mapp. 167 e con il terreno mapp. 366, a Sud con i terreni mapp. 382 e 385 e con la corte del fabbricato mapp. 183, a Ovest con la corte del fabbricato mapp. 380, tutti nel Foglio 7.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 7, particella 388, subalterno 3, indirizzo Via 4 Novembre, piano S1, comune Selva di Cadore, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 20,25

Derivante da: Con tipo mappale del 02/11/2000 prot. 72853 il mappale 384 è stato variato in ente urbano mappale 388 di 955 mq al quale è stato unito il mappale 383 di 130 mq divenendo così il mappale 388 ente urbano di 1.085 mq.

Confini: Il mappale 388 confina a Nord con il terreno mapp. 441, a Est con la corte del fabbricato mapp. 167 e con il terreno mapp. 366, a Sud con i terreni mapp. 382 e 385 e con la corte del fabbricato mapp. 183, a Ovest con la corte del fabbricato mapp. 380, tutti nel Foglio 7.

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):

Il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima è situato nel centro di Selva di Cadore. Il paese, ubicato a una quota di 1.336 m s.l.m. in posizione estremamente panoramica, si sviluppa lungo la Strada Provinciale 251 della Val di Zoldo e Val Cellina. Ha una spiccata vocazione turistica grazie alla vicinanza a numerosi gruppi montuosi dolomitici e comprensori sciistici.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Sede Comunale (50 m), Farmacia (65 m), Museo Vittorino Cazzetta (280 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Colle Santa Lucia.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti Agordine.

Attrazioni storiche: Museo Vittorino Cazzetta.

Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico extraurbano 600 m

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Unità mappale 388**

Unità immobiliari in fabbricato a destinazione mista residenziale - commerciale (ristorante) situato nel centro del capoluogo comunale. Il fabbricato, edificato nel 1992, si sviluppa su 3 piani fuori terra e un seminterrato e si affaccia sulla viabilità pubblica per il tramite di un mappale ad uso viabilità privata di proprietà della medesima ditta esecutata. Consta di 6 appartamenti distribuiti al piano terra, primo e sottotetto, sette posti macchina, sei ripostigli, il locale macchine per l'ascensore al piano seminterrato e un piccolo ristorante con relativi locali di servizio. L'appartamento subalterno 12 è sito al piano terra, nell'angolo Nord-Est dell'edificio. Consta di un ampio locale pranzo - soggiorno con angolo cottura (superficie utile circa 33 mq), tre camere (9,50 mq, 12,50 mq e 9,70 mq), un bagno (4,80 mq) e un disimpegno centrale di collegamento tra la zona notte e la zona giorno (circa 3 mq). Completano l'unità due terrazze, una lungo il prospetto Nord (7,70 mq) e una lungo il prospetto Est (8,70 mq), l'una accessibile da una camera e l'altra da una camera e il soggiorno. L'altezza interna è pari a 2,55 m. L'unità è accessibile dalle parti comuni condominiali (vano scale interno sub 1 con accesso dalla corte comune sul prospetto principale). L'autorimessa subalterno 3 è sita al piano primo sottostrada. Ha superficie utile pari a circa 13,50 mq e altezza interna pari a 2,60 m. L'accesso avviene direttamente dalla corte comune sub 1 per il tramite di un portone basculante in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,00**

E' posto al piano: T (sub 12) - S1 (sub 3)

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 (sub 12) - 2,60 (sub 3)

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: discreto

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ; Note: pavimentazione in piastre in ghiaio lavato
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ; Note: copertura in legno lamellare e doppio tavolato
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: mista muratura portante e c.a. ; condizioni: sufficienti ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: serramenti monoblocco per gli appartamenti - portoni basculanti con telaio e battente in tubolare e rivestimento esterno in perline di abete
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: stiferite e barriera vapore condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: al rustico condizioni: buone Riferito limitatamente a: parziale rivestimento in perline di abete
Pavim. Esterna	materiale: porfido e asfalto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle e legno condizioni: buone

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Note	impianto autonomo per parti comuni, esterno e ascensore



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Note	con elementi radianti in ghisa e alimentazione a GPL da serbatoio comune

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	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: reti per le acque bianche e nere che confluiscono in vasca Imhoff e quindi nel collettore generale - pozzetti condensa grassi per le cucine



Vista da sud-est





Vista da ovest



Autorimessa sub 3



Appartamento sub 12





Appartamento sub 12

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Antonino Calcagno, in data 15/09/1992, ai nn. 42096; trascritto a Belluno, in data 15/10/1992, ai nn. /7662.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Antonino Calcagno, in data 16/11/1994, ai nn. 57241; trascritto a Belluno, in data 15/12/1994, ai nn. /7662.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C9200017 - C.E. 19/92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato uso turistico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/07/1992 al n. di prot. 3792

NOTE: La concessione viene rilasciata in deroga in quanto fabbricato destinato ad attività turistico ricettiva. Viene istituito il vincolo per il mantenimento della destinazione turistico - alberghiera. Costituzione in data 30/11/1993 - atto notaio Calcagno registrato il 16/12/1993 - consegnato al Comune il 14/02/1994 prot. 778.

Numero pratica: C9300046

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: variante in corso d'opera alla C.E. 19/92



Per lavori: Costruzione fabbricato uso turistico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/06/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 18/10/1994 al n. di prot. 3462

NOTE: La variante riguarda il prospetto principale dell'edificio, la pendenza delle falde del manto di copertura del corpo principale, la distribuzione interna dei vani in alcune unità immobiliari, la posizione di alcuni fori esterni

Numero pratica: 44/SAN

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Note tipo pratica: variante in corso d'opera alla C.E. 19/92

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot.

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La richiesta di sanatoria riguarda abusi realizzati tra il 16/03/1985 e il 31/12/1993. La sanatoria viene negata in quanto la domanda ha per oggetto un fabbricato residenziale, la cui destinazione d'uso, originariamente turistico - ricettiva, era ancora tale alla data del 31/12/1993 (e comunque almeno fino al 08/02/1995). Con la C.E. del 18/10/1994 sono state eseguite opere che hanno impedito l'utilizzo dell'immobile sin dalla sua costruzione.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è mai stata rilasciata l'agibilità perché non è stata rispettata la destinazione d'uso turistica ricettiva autorizzata e non è mai stato rilasciato un titolo in sanatoria

Regolarizzabili mediante: procedimento di sanatoria da concordare con l'amministrazione comunale

Descrizione delle opere da sanare: cambio destinazione d'uso senza opere

pratica in sanatoria: costi professionali e oneri comunali: € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 5 del 30/04/2014
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale
Norme tecniche di attuazione:	P.R.G. Zona Territoriale Omogenea D3.2/1 - turistico-ricettive integrate. Gli interventi eseguibili sono disciplinate dall'art. 12 delle N.T.A. Nelle zone D3 contrassegnate con i nn. 2, 6, 7 e 18,



	sono ammessi soltanto gli alberghi ovvero le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio e altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o piu' stabili o in parti di stabile, ed eventuale vitto, con la precisazione che le camere non devono disporre di dotazione di cucina.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	trattasi di edificio destinati originariamente a unità abitative a scopo turistico - ricettivo, per le quali non è stata rilasciata sanatoria per la destinazione residenziale
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	11,4 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	nel progetto del 1991 si fa riferimento a un volume fuori terra di 1.809 mc e a un volume totale fuori ed entro terra di 3.257 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Il mappale ricade in fascia di rispetto e in parte in aree a rischio geologico in riferimento al P.A.I.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] Importo ipoteca: L.
300.000.000 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 27/11/1998 ai nn. 1490/11073 ; Note: A
carico dei subalterni 3 e 12

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] Importo ipoteca: €
200.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 24/04/2009 ai nn. 806/5106 ; Note: A
carico dei subalterni 3 e 12

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] ;
Importo ipoteca: € 150.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/10/2014 ai nn.
1116/9579

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]
Importo ipoteca: € 750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/10/2014 ai nn.
1117/9579

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]
Importo ipoteca: € 150.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/10/2014 ai nn.
1120/9579

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]
Importo ipoteca: € 38.734,26 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/10/2014 ai nn.
1121/9579



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo n.71
del 22/01/2015 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 36.000,00 ; Iscritto/trascritto a
Belluno in data 12/10/2018 ai nn. 1293/11979

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento
rep. 1139 del 25/10/2018 dell'Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in
data 23/11/2018 ai nn. 10738/13711;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: il fabbricato non è costituito in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità residenziale sub 12 è raggiungibile solo dal vano scale comune che non è dotato di servo scala. L'autorimessa sub 3 è accessibile direttamente dalla corte comune.

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

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Unità mappale 388



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. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,80 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,90 - Ubicazione 0,90 – Manutenzione 0,95 – Qualificazione energetica 0,90. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: appartamento 1,00 - autorimessa 0,50 - lastrico solare 0,35 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento sub 12	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Lastrico solare sub 12	sup lorda di pavimento	7,00	0,35	2,45
Autorimessa sub 3	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		106,00		94,45

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: 2 - 2020

Zona: B1/Centrale/centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2000

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 del 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 Selva di Cadore;

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

8.3 Vendibilità:

scarsa

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Unità mappale 388. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.000,00.

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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento sub 12	85,00	€ 1.400,00	€ 119.000,00
Lastrico solare sub 12	2,45	€ 1.400,00	€ 3.430,00
Autorimessa sub 3	7,00	€ 1.400,00	€ 9.800,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 132.230,00
arrotondamento detrazione di € 230.00	€ -230,00
Valore corpo	€ 132.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 132.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 132.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità mappale 388	Abitazione di tipo civile [A2]	94,45	€ 132.000,00	€ 132.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 112.000,00

8.9 Valore Mutuo:

Lotto: 002 - Mappale 434 sub 2, 6 e 9

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Unità mappale 434

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 19

2. Dati Catastali

Corpo: Unità mappale 434

Categoria: Bene futuro [F]

Dati catastali: foglio 10, particella 434, subalterno 2

Confini: Il mappale 434 confina a Nord con il terreno mapp. 392, a Est con la corte del fabbricato mapp. 420, a Sud con il terreno mapp. 135 e a Ovest con i terreni mapp. 401 e 396, tutti nel Foglio 10.

Dati catastali: foglio 10, particella 434, subalterno 6

Confini: Il mappale 434 confina a Nord con il terreno mapp. 392, a Est con la corte del fabbricato mapp. 420, a Sud con il terreno mapp. 135 e a Ovest con i terreni mapp. 401 e 396, tutti nel Foglio 10.

Dati catastali: foglio 10, particella 434, subalterno 9

Confini: Il mappale 434 confina a Nord con il terreno mapp. 392, a Est con la corte del fabbricato mapp. 420, a Sud con il terreno mapp. 135 e a Ovest con i terreni mapp. 401 e 396, tutti nel Foglio 10.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 19

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

Corpo: Unità mappale 434

I dati corrispondono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 19

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Unità mappale 434

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 20

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Unità mappale 434



Conformità urbanistica: SI**Conformità edilizia: NO**

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
mancanza di agibilità	presentazione SCIA di agibilità <u>Oneri regolarizzazione:</u> SCIA di agibilità: € 3.000,00

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

6. Stato di possesso**Corpo:** Unità mappale 434**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 26

7. Oneri**Corpo:** Unità mappale 434**Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 28

8. APE**Corpo:** Unità mappale 434**Certificato energetico presente: NO**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.28

9. Altre avvertenze**Corpo:** Unità mappale 434

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.28

10. Vendibilità**ottima.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Unità mappale 434.****Bene futuro [F] sito in Via 4 Novembre**

Note: Al lotto viene assegnato anche il posto auto esterno individuato al mappale 434 sub 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] foglio 10, particella 434, subalterno 2, indirizzo Via 4 Novembre, piano T, comune Selva di Cadore, categoria F/3Derivante da: Con tipo mappale del 16/12/2009 prot. 210761 il mappale 398 di 365 mq è stato soppresso e unito al mappale 402 di 340 mq, divenendo il mappale 434, ente urbano di 705 mq. Il fabbricato è stato costituito con dichiarazione di fabbricato urbano prot. 224666 del 24/12/2009 con le nuove unità oggetto di esecuzione.Confini: Il mappale 434 confina a Nord con il terreno mapp. 392, a Est con la corte del fabbricato mapp. 420, a Sud con il terreno mapp. 135 e a Ovest con i terreni mapp. 401 e 396, tutti nel Foglio 10.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED], foglio 10, particella 434, subalterno 6, indirizzo Via 4 Novembre, piano T, comune Selva di Cadore, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie 10 mq, rendita € 14,46Derivante da: Con tipo mappale del 16/12/2009 prot. 210761 il mappale 398 di 365 mq è stato soppresso e unito al mappale 402 di 340 mq, divenendo il mappale 434, ente urbano di 705 mq. Il fabbricato è stato costituito con dichiarazione di fabbricato urbano prot. 224666 del 24/12/2009 con le nuove unità oggetto di esecuzione.Confini: Il mappale 434 confina a Nord con il terreno mapp. 392, a Est con la corte del fabbricato mapp. 420, a Sud con il terreno mapp. 135 e a Ovest con i terreni mapp. 401 e 396, tutti nel Foglio 10.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED], foglio 10, particella 434, subalterno 9, indirizzo Via 4 Novembre, piano T-1, comune Selva di Cadore, categoria F/3Derivante da: Con tipo mappale del 16/12/2009 prot. 210761 il mappale 398 di 365 mq è stato soppresso e unito al mappale 402 di 340 mq, divenendo il mappale 434, ente urbano di 705

mq. Il fabbricato è stato costituito con dichiarazione di fabbricato urbano prot. 224666 del 24/12/2009 con le nuove unità oggetto di esecuzione.

Confini: Il mappale 434 confina a Nord con il terreno mapp. 392, a Est con la corte del fabbricato mapp. 420, a Sud con il terreno mapp. 135 e a Ovest con i terreni mapp. 401 e 396, tutti nel Foglio 10.

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):

Il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima è situato nel centro di Selva di Cadore. Il paese, ubicato a una quota di 1.336 m s.l.m. in posizione estremamente panoramica, si sviluppa lungo la Strada Provinciale 251 della Val di Zoldo e Val Cellina. Ha una spiccata vocazione turistica grazie alla vicinanza a numerosi gruppi montuosi dolomitici e comprensori sciistici.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Sede Comunale (50 m), Farmacia (65 m), Museo Vittorino Cazzetta (280 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Colle Santa Lucia.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti Agordine.

Attrazioni storiche: Museo Vittorino Cazzetta.

Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico extraurbano 600 m

Descrizione: Bene futuro [F] di cui al punto Unità mappale 434

Unità immobiliari in corso di costruzione situate in un fabbricato a destinazione residenziale nel centro del capoluogo comunale. Il fabbricato, edificato dal 2006, si sviluppa su 3 piani fuori terra e un seminterrato ed è accessibile dalla viabilità pubblica tramite una strada condominiale. Nel fabbricato sono presenti quattro appartamenti con relative autorimesse.

Subalterno 2: unità a destinazione autorimessa (sup. utile circa 18,90 mq) sita al piano terra, angolo sud-ovest, con accesso diretto dalla corte sub 1 tramite un portone basculante sul prospetto sud e indiretto dall'attiguo appartamento subalterno 9.

L'appartamento subalterno 9 è sito ai piani terra e primo, lato ovest del fabbricato. Al piano terra si sviluppa in una sala hobby (circa 10 mq), un bagno (circa 8,80 mq), un corridoio e un vano scale. Al piano primo sono presenti un piccolo ingresso (2,50 mq), una zona giorno (soggiorno con angolo cottura - 28,50 mq), due camere (14 e 14,50 mq) e un bagno (6 mq); questi ultimi locali si affacciano su un piccolo disimpegno. A ovest e sud c'è una terrazza con accesso dal soggiorno della superficie di circa 16 mq. L'unità è accessibile sia dall'esterno tramite una porta che affaccia a nord sulla corte comune, che dall'interno, tramite il vano scale privato di collegamento con il piano terra.

Il posto auto esterno subalterno 6 è sito al piano terra - angolo sud-est della corte - e ha superficie coperta e utile pari a circa 10 mq.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **179,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. -

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:**

Balconi	materiale: legno ; condizioni: buone ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Scale	tipologia: a chiocciola ; materiale: legno ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta e ribalta materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento coibentazione: pannelli in polistirene e guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido e asfalto condizioni: buone
Pavim. Interna	

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	inutilizzato
Impianto a norma	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
---	----





Vista da sud-est con posto auto sub 6



Vista da ovest



Autorimessa sub 2





Appartamento sub 9



Appartamento sub 9

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **05/07/2006**. In forza di atto di donazione - a rogito di Fiorella Francescon, in data 10/01/1987, ai nn. 250; trascritto a Belluno, in data 23/01/1987, ai nn. /692.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **20/06/2006** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Antonino Calcagno, in data 20/06/2006, ai nn. 121210; trascritto a Belluno, in data 20/07/2006, ai nn. /6967.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal
05/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe
Scioli, in data 05/07/2006, ai nn. 5170; trascritto a Belluno, in data 12/07/2006, ai nn. /6760.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Piano di lottizzazione di iniziativa privata in zona C2/1- lotto 1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/02/2008 al n. di prot. 639

NOTE: A tale pratica è collegato il Permesso di Costruire n°33 del 06/09/2006 per le opere di urbanizzazione lottizzazione privata e la convenzione privata del 10/04/2008 tra le ditte [REDACTED]

[REDACTED] per l'asservimento di una porzione dei mappali censiti al Fg. 10 n.396/b e 401/a a favore della [REDACTED]

Numero pratica: N08P/0005 - PDC n°26/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: costruzione edificio residenziale - lotto n. 1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 5803

Rilascio in data 06/11/2008 al n. di prot. 5924

NOTE: A tale pratica è collegato il Permesso di Costruire n°33 del 06/09/2006 per le opere di urbanizzazione lottizzazione privata

Numero pratica: DIA 29/10/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione edificio residenziale - lotto n. 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/10/2009 al n. di prot.

NOTE: la variante riguarda alcune partizioni interne, una canna fumaria, l'ampliamento di due finestre, i percorsi pedonali esterni.

4.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza di agibilità

Regolarizzabili mediante: presentazione SCIA di agibilità

SCIA di agibilità: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: manca l'agibilità delle unità oggetto di stima. È presente una lieve difformità rispetto il progetto approvato (realizzazione al piano terra di un antibagno ricavato nel locale corridoio) che può essere risolta a seguito della presentazione della SCIA di agibilità



4.2 Conformità urbanistica:**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 5 del 30/04/2014
Zona omogenea:	Aree di urbanizzazione consolidata residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Z.T.O. C/2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	l'area non è vincolata da un punto di vista ambientale - paesaggistico
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il mappale ricade in fascia di rispetto e in parte in aree a rischio geologico in riferimento al P.A.I.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.



6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]; Importo ipoteca: L.
300.000.000 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 27/11/1998 ai nn. 1490/11073 ; Note: A
carico dei subalterni 3 e 12

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] Importo ipoteca: €
200.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 24/04/2009 ai nn. 806/5106 ; Note: A
carico dei subalterni 3 e 12

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]
Importo ipoteca: € 150.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/10/2014 ai nn.
1116/9579

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted];
Importo ipoteca: € 750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/10/2014 ai nn.
1117/9579

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]
Importo ipoteca: € 150.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/10/2014 ai nn.
1120/9579

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]
Importo ipoteca: € 38.734,26 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/10/2014 ai nn.
1121/9579

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]
contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo n.71
del 22/01/2015 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 36.000,00 ; Iscritto/trascritto a
Belluno in data 12/10/2018 ai nn. 1293/11979



- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: €
900.000,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 15/07/2008 ai nn. 1428/9040 ; Note:
Ipoteca iscritta sui terreni identificati al Foglio 10 mappali 402 e 398 che successivamente
hanno originato il mappale 434.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento
rep. 1139 del 25/10/2018 dell'Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in
data 23/11/2018 ai nn. 10738/13711;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: il fabbricato non è ultimato

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

Bene futuro [F] di cui al punto Unità mappale 434



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. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 1,00 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,95 - Ubicazione 1,00 – Qualificazione energetica 1,00. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: appartamento 1,00 - autorimessa 0,45 - terrazze 0,25 - posto auto esterno 0,15 - locali piano terra 0,70 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano primo 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa sub 2	sup lorda di pavimento	23,00	0,45	10,35
Appartamento sub 9 - piano terra	sup lorda di pavimento	34,00	0,70	23,80
Appartamento sub 9 - piano primo	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
Terrazza coperta sub 9	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
Posto auto sub 6	sup lorda di pavimento	10,00	0,15	1,50
		179,00		137,15

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: 2 - 2020

Zona: B1/Centrale/centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2000

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 del 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 Selva di Cadore;

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

8.3 Vendibilità:

ottima

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Unità mappale 434. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 302.000,00.

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 sub 2	10,35	€ 2.200,00	€ 22.770,00
Appartamento sub 9 - piano terra	23,80	€ 2.200,00	€ 52.360,00
Appartamento sub 9 - piano primo	98,00	€ 2.200,00	€ 215.600,00
Terrazza coperta sub 9	3,50	€ 2.200,00	€ 7.700,00
Posto auto sub 6	1,50	€ 2.200,00	€ 3.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arotondamento aumento di € 270.00			€ 301.730,00 € 270,00
Valore corpo			€ 302.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 302.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 302.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità mappale 434	Bene futuro [F]	137,15	€ 302.000,00	€ 302.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 299.000,00

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 delle mappe catastali, gli estratti del PRG e del Piano degli Interventi, le piante delle unità immobiliari, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, l'attestazione di prestazione energetica per le unità al mappale 388, le check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
08-04-2021

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto



