

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Dovalue Spa**



N° Gen. Rep. **17/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Unità Immobiliare - sub 4**  
**Lotto 002 - Unità Immobiliare - sub 5**  
**Lotto 003 - Unità Immobiliare - sub 6**  
**Lotto 004 - Unità Immobiliare - sub 7**

**Esperto alla stima:** Tiziano De Biasi  
**Codice fiscale:** DBSTZN75E29A757M  
**Studio in:** via Mier 216 - 32100 Belluno  
**Email:** infodebiasitiziano@gmail.com  
**Pec:** tiziano.debiasi@pec.eppi.it



Beni in **Belluno (BL)**  
Località/Frazione  
Piazzale Stazione, n. 2

### OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di mandato conferitomi dal Giudice Esecutore dott. Montalto Federico il sottoscritto CTU successivamente al giuramento eseguito, ha proceduto agli opportuni accertamenti presso gli enti preposti al fine di espletare l'incarico con riferimento ai quesiti che di seguito sono esplicitati e descritti nella suddetta udienza. Il giorno 16.12.2021 è stato eseguito il primo sopralluogo presso i luoghi di causa in presenza oltre al sottoscritto CTU anche del custode nominato (IVG) e degli occupanti [REDACTED] e sub 5. Il giorno 14/01/2022 è stato eseguito il secondo sopralluogo presso l'unità immobiliare (con ingresso forzato, in quanto non presenti chiavi e l'appartamento non presieduto) identificato al sub 6.

Il bene pignorato è formato da QUATTRO LOTTI ossia:

- Lotto 001 => unità immobiliare piano terra identificato al sub 4;
- Lotto 002 => unità immobiliare piano terra identificato al sub 5;
- Lotto 003 => unità immobiliare piano terra identificato al sub 6;
- Lotto 004 => unità immobiliare piano terra identificato al sub 7;

#### **Controlli preliminari: Completezza della documentazione**

Esame della documentazione allegata alla procedura di pignoramento:

- a - completezza della documentazione => SI
- b - corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e registro immobiliare => SI
- c - il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva
- d - continuità delle trascrizioni nel ventennio => SI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale risulta essere corretta la documentazione.



## **Lotto: 001 - Unità Immobiliare - sub 4**

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

[REDACTED]

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

### **2. Dati Catastali**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati catastali:** foglio 69, particella 603, subalterno 4 - **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 Immobiliare - piano terra

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

### **4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

**Stato:** mediocre

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5](#)

### **5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

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

### **6. Stato di possesso**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

**Occupato** [REDACTED]

[REDACTED]

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 9](#)

### **7. Oneri**

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 11](#)



## 8. APE

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra  
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano terra

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

## 10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare - piano terra.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Piazzale Stazione, n. 2**

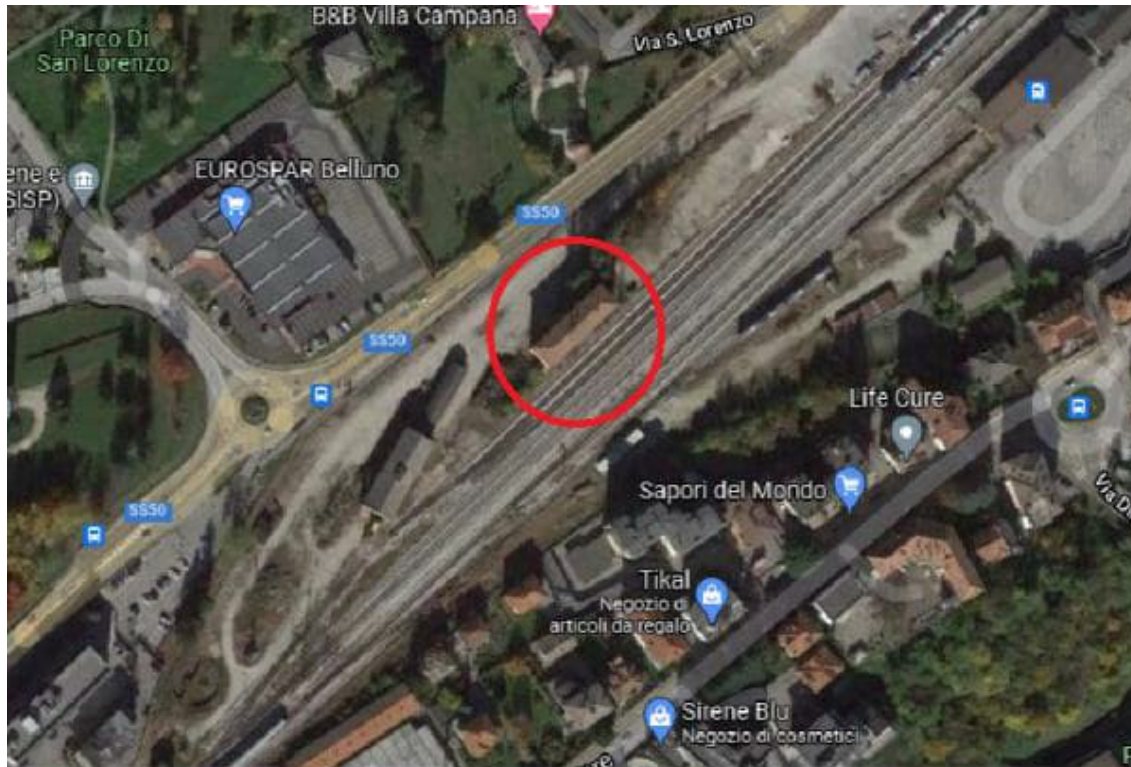
### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 69, particella 603, subalterno 4, comune Belluno, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, superficie 113, rendita € 361,52

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Eventuali comproprietari: Nessuno





Indicazione del fabbricato in oggetto

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene pignorato è situato in zona centrale del Comune di Belluno posto nel "comparto" della Stazione di Belluno, posto su una strada di inserimento che si sviluppa dalla strada principale (Viale Europa). Esso è stato realizzato in anni passati e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Esso è stato realizzato in modo tradizionale con muratura perimetrale in laterizio intonacato, solai in laterocemento così come la copertura con manto di copertura in tegole.

Al fabbricato singolo a condominio (vista la presenza di varie unità abitative), si accede "attraversando" la recinzione in cls che delimita in parte il lotto di proprietà dell'edificio.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità Immobiliare - piano terra**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è situato al piano terra, con sviluppo in un unico livello, in un edificio a cui si accede da una scala esterna in pietra e porta di ingresso in legno. Essa è formata dai vani cucina, soggiorno, camere un bagno ed un ripostiglio, tutti collegati da un disimpegno centrale. Si nota la presenza di mufte interne in tutti i locali. Tutti i locali sono areati ed illuminati in modo naturale per la presenza di finestre di adeguata dimensione.

L'altezza dei locali è di ml 3.45, le pavimentazioni sono in materiale ceramico ed nel locale bagno e cucina le pareti sono rivestite con materiale ceramico. I serramenti sono in legno con vetro singolo e sono completati con persiane in plastica. L'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funziona (presenza di radiatori nei locali), vi sono delle stufette elettriche. La caldaia centrale dovrà essere revisionata e mantenuta precedentemente all'accensione.



**1. Quota e tipologia del diritto**

██████████ Piena proprietà (1/1) - Piv: ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **178,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.45

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta con la necessità di essere manutentato esternamente, l'unità immobiliare in oggetto (sub 4) si presenta in condizioni mediocri.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio - presente ma non funzionante da diversi anni

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

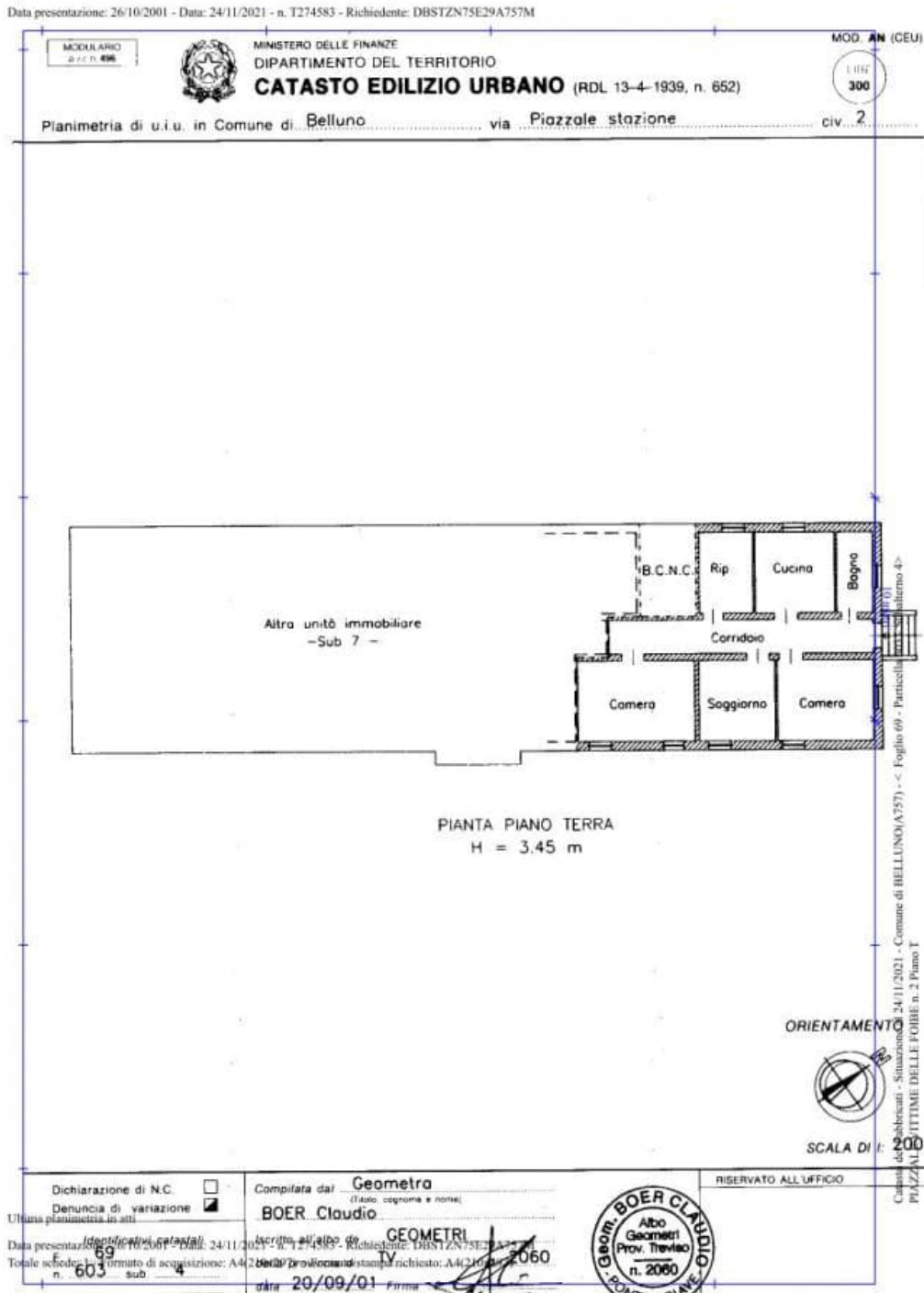
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

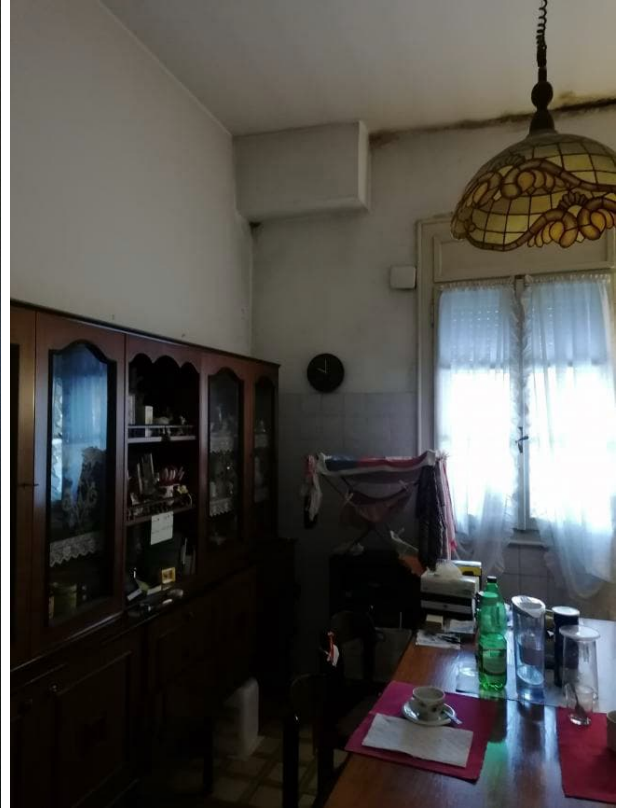


Planimetria depositata rispecchia lo stato di fatto





Cucina



soggiorno



Bagno



camera





**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti**

- [REDACTED] - Piva [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà (dal 26/10/2001)
- [REDACTED] - Piva [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà (dal 25/11/2003)
- [REDACTED] - Piva [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà (dal 02/12/2003)
- [REDACTED] - Piena Proprietà - Piva [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà (dal 04/04/2006)
- [REDACTED] - Piena Proprietà - Piva [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà (dal 30/11/2006)

**Proprietà attuale (dal 31/10/2007):**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà - Piva [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nessuna pratica depositata

**4.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Documentazione e grafici non depositati presso gli enti comunali non possibile determinare la conformità urbanistica**

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** [REDACTED]

[REDACTED]



## 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 legale annotata a favore di [REDACTED]. Iscritto a Roma in data 18/04/2001 ai nn. 4234/671
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]. Iscritto a Roma in data 17/11/2015 ai nn. 12345/1465
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]. Iscritto a Roma in data 28/03/2019 ai nn. 3641/375

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [REDACTED] iscritto a Roma in data 18/03/2021 ai nn. 3203/2683

#### 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:** nessuna comunicazione**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente ma redatta dal sottoscritto CTU**Indice di prestazione energetica:** classe energetica G**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 economico [A3] di cui al punto Unità Immobiliare - piano terra****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità abitativa	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
corte comune	sup lorda di pavimento	37,00	0,08	2,96
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	sup lorda di pavimento	12,50	0,30	3,75
parti comuni (scale accesso ai piani)	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		<b>178,50</b>		<b>128,71</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 - 1050.

**8.3 Vendibilità:****8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****Unità Immobiliare - piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità abitativa	115,00	€ 1.000,00	€ 115.000,00
corte comune	2,96	€ 1.000,00	€ 2.960,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
parti comuni (scale acceso ai piani)	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.710,00
manutenzioni varie (assenza di riscaldamento) detrazione di € 45000.00			€ -45.000,00
Valore corpo			€ 83.710,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.710,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare - piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	128,71	€ 83.710,00	€ 83.710,00

**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: **€ 83.710,00****8.9 Valore Mutuo:**

## Lotto: 002 - Unità Immobiliare - sub 5

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 14

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati catastali:** foglio 69, particella 603, subalterno 5 - **Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 14

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

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 14

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

**Stato:** discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 14

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

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

### 6. Stato di possesso

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

**Occupato da Sig** [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 19

### 7. Oneri

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 21

### 8. APE

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo



Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.21

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano primo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.21

## 10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare - piano primo.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Piazzale Stazione, n. 2**

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] - piv. [REDACTED] foglio 69, particella 603, subalterno 5, comune Belluno, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 99, rendita € 433,82

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Eventuali comproprietari: Nessuno

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene pignorato è situato in zona centrale del Comune di Belluno posto nel "comparto" della Stazione di Belluno, posto su una strada di inserimento che si sviluppa dalla strada principale (Viale Europa). Esso è stato realizzato in anni passati e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Esso è stato realizzato in modo tradizionale con muratura perimetrale in laterizio intonacato, solai in la-



terocemento così come la copertura con manto di copertura in tegole.

Al fabbricato singolo a condomino (vista la presenza di varie unità abitative), si accede "attraversando" la recinzione in cls che delimita in parte il lotto di proprietà dell'edificio.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità Immobiliare - piano primo**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è situato al piano primo, con sviluppo in un unico livello, in un edificio a cui si accede da una scala esterna in pietra e porta di ingresso in legno, proseguendo per la scala interna in pietra e parapetto in metallo e legno. Essa è formata dai vani cucina, soggiorno, camera un bagno ed un ripostiglio, tutti collegati da un disimpegno centrale. Tutti i locali sono areati ed illuminati in modo naturale per la presenza di finestre di adeguata dimensione.

L'altezza dei locali è di ml 3.45, le pavimentazioni sono in materiale ceramico ed nel locale bagno e cucina le pareti sono rivestite con materiale ceramico. I serramenti sono in legno con vetro singolo e sono completati con persiane in plastica.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funziona (presenza di radiatori nei locali), vi è la presenza di stufa a pellet. La caldaia centrale dovrà essere revisionata e manutentata precedentemente all'accensione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**Piena proprietà (1/1) - Piva**

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: non definibile

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.45

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta con la necessità di essere manutentato esternamente, mentre l'unità immobiliare in oggetto (sub 5) si presenta in condizioni discrete.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio - presente ma non funzionante da diversi anni

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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





Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274585 - Richiedente: DBSTZ75E29A757M

MODULARIO F. rig. 001		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. AN (CE) LIBRE 300 2
Planimetria di u.i.u. in Comune di Belluno via Piozzale stazione civ.				
<p>Altra unità immobiliare -Sub 7.-</p> <p>PIANTA PIANO PRIMO H = 3.45 m</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA Di 1:200</p>				
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome) <b>BOER Claudio</b>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 26/10/2001 Totale schede: 1 - Fogli: 603 sub. 5		Richiesta di variazione: 11/2021 Foglio: A421002 della provincia di TREVISO n. 2060 data 20/09/01 Firma		Geom. BOER CLAUDIO Aldo Boer Prov. Treviso n. 2060



cucina





soggiorno



camera



camera



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti**

- [REDACTED] - Piva [REDACTED] - 1/1 Piena proprietà (dal 26/10/2001)
- [REDACTED] - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 25/11/2003)
- [REDACTED] - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 02/12/2003)
- [REDACTED] - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 04/04/2006)
- [REDACTED] - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] /1 Piena proprietà (dal 30/11/2006)

**Proprietà attuale (dal 31/10/2007):**

1/ [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nessuna pratica depositata

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Documentazione e grafici non depositati presso gli enti comunali non possibile determinare la conformità urbanistica**

**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig. [REDACTED]



## 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 legale annotata a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 18/04/2001 ai nn. 4234/671
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 17/11/2015 ai nn. 12345/1465
- Ipoteca giudiziale annotata a favore [REDACTED] scritto a Roma in data 28/03/2019 ai nn. 3641/375

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] scritto a Roma in data 18/03/2021 ai nn. 3203/2683

#### 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:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente ma redatta dal sottoscritto CTU**Indice di prestazione energetica:** classe 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 economico [A3] di cui al punto Unità Immobiliare - piano primo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità abitativa	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
corte comune	sup lorda di pavimento	32,00	0,08	2,56
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	sup lorda di pavimento	12,50	0,30	3,75
parti comuni (scale acceso ai piani)	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		<b>158,50</b>		<b>113,31</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; -



superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 - 1050.

## 8.3 Vendibilità:

## 8.4 Pubblicità:

## 8.5 Valutazione corpi:

### Unità Immobiliare - piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.310,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità abitativa	100,00	€ 1.000,00	€ 100.000,00
corte comune	2,56	€ 1.000,00	€ 2.560,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
parti comuni (scale acceso ai piani)	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.310,00
manutenzioni varie (assenza di riscaldamento) detrazione di € 20000.00			€ -20.000,00
Valore corpo			€ 93.310,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.310,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare - piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	113,31	€ 93.310,00	€ 93.310,00

## 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: € 93.130,00

## 8.9 Valore Mutuo:



## Lotto: 003 - Unità Immobiliare - sub 6

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

**[REDACTED]** – Piena proprietà (1/1) - Piva **[REDACTED]**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 24](#)

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati catastali:** foglio 69, particella 603, subalterno 6 - **Conformità catastale:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 24](#)

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

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 24](#)

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

**Stato:** discreto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 25](#)

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

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

### 6. Stato di possesso

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

**Libero**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 30](#)

### 7. Oneri

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 31](#)



## 8. APE

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo  
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.31

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.31

## 10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare - piano secondo.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Piazzale Stazione**

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 69, particella 603, subalterno 6, comune Belluno, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, superficie 87, rendita € 397,67

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Eventuali comproprietari: Nessuno





## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene pignorato è situato in zona centrale del Comune di Belluno posto nel "comparto" della Stazione di Belluno, posto su una strada di inserimento che si sviluppa dalla strada principale (Viale Europa). Esso è stato realizzato in anni passati e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Esso è stato realizzato in modo tradizionale con muratura perimetrale in laterizio intonacato, solai in laterocemento così come la copertura con manto di copertura in tegole.

Al fabbricato singolo a condomino (vista la presenza di varie unità abitative), si accede "attraversando" la recinzione in cls che delimita in parte il lotto di proprietà dell'edificio.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Unità Immobiliare - piano secondo**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è situato al piano secondo, con sviluppo in un unico livello, in un edificio a cui si accede da una scala esterna in pietra e porta di ingresso in legno, proseguendo per la scala interna in pietra e parapetto in metallo e legno. Essa è formata dai vani cucina, soggiorno, camere un bagno ed un ripostiglio, tutti collegati da un disimpegno centrale. Tutti i locali sono areati ed illuminati in modo naturale per la presenza di finestre di adeguata dimensione.

L'altezza dei locali è di ml 3.45, le pavimentazioni sono in materiale ceramico ed nel locale bagno e cucina le pareti sono rivestite con materiale ceramico. I serramenti sono in legno con vetro singolo e sono completati con persiane in plastica.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funziona. La caldaia centrale dovrà essere revisionata e manutentata precedentemente all'accensione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ – Piena proprietà (1/1) - Piva ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: non definibile

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.45

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta con la necessità di essere manutentato esternamente, mentre l'unità immobiliare in oggetto (sub 6) si presenta in condizioni discrete.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio - presente ma non funzionante da diversi anni

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**


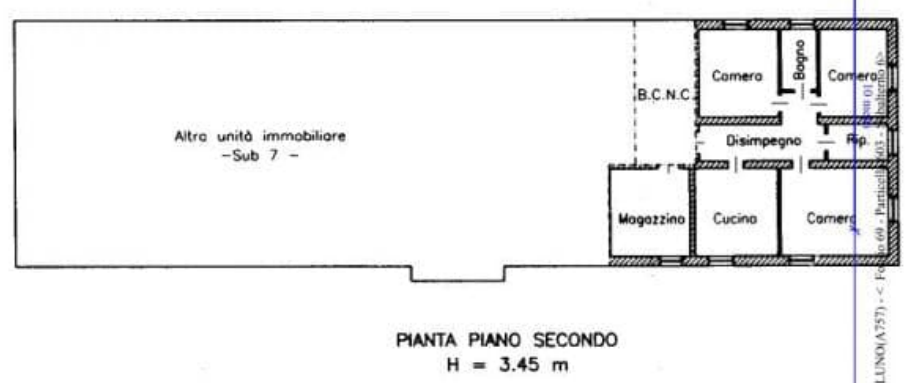


L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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



Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274586 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M

MODULARIO F. fig. rend. 488	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	MOD. AN (CI) LIRE <b>300</b> civ. <b>2</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Belluno</u> via <u>Piazzale stazione</u>		
		
ORIENTAMENTO  SCALA DI: <b>20</b>		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u> (Titolo, cognome e nome) <b>BOER Claudio</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: <u>26/10/2001</u> Totale schede FI - Foglietti di acquisizione: A4(210) n. <u>603</u> sub. <u>6</u>	Firma del richiedente: <u>[Signature]</u> data <u>20/09/01</u>	

Campo di Fabb. n. 24/11/2021 - Comune di BELLUNO(A757) - < Foglietti di acquisizione n. 2 Piano 2.  
 PIAZZALE STAZIONE n. 2





cucina



camera



bagno



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti**

- [REDACTED] - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 26/10/2001)
- [REDACTED] - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 25/11/2003)
- [REDACTED] - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 02/12/2003)
- [REDACTED] - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 04/04/2006)
- [REDACTED] - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 30/11/2006)

**Proprietà attuale (dal 31/10/2007):**

1/1 [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nessuna pratica depositata

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Documentazione e grafici non depositati presso gli enti comunali non possibile determinare 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 legale annotata a favore di [REDACTED]. Iscritto a Roma in data 18/04/2001 ai nn. 4234/671
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] iscritto a Roma in data 17/11/2015 ai nn. 12345/1465
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 28/03/2019 ai nn. 3641/375

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 18/03/2021 ai nn. 3203/2683

#### 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:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente ma redatta dal sottoscritto CTU**Indice di prestazione energetica:** classe energetica G**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 economico [A3] di cui al punto Unità Immobiliare - piano secondo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità abitativa	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
corte comune	sup lorda di pavimento	32,00	0,08	2,56
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	sup lorda di pavimento	12,50	0,30	3,75
parti comuni (scale accesso ai piani)	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		<b>158,50</b>		<b>113,31</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o



commerciale) pari al 8%.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 - 1050.

## 8.3 Vendibilità:

## 8.4 Pubblicità:

## 8.5 Valutazione corpi:

### Unità Immobiliare - piano secondo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.310,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità abitativa	100,00	€ 1.000,00	€ 100.000,00
corte comune	2,56	€ 1.000,00	€ 2.560,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
parti comuni (scale acceso ai piani)	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.310,00
manutenzioni varie (assenza di riscaldamento) detrazione di € 20000.00			€ -20.000,00
Valore corpo			€ 93.310,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.310,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare - piano secondo	Abitazione di tipo economico [A3]	113,31	€ 93.310,00	€ 93.310,00

## 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: **€ 93.310,00**

## 8.9 Valore Mutuo:







## 8. APE

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto  
Certificato energetico presente: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.45](#)

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.45](#)

## 10. Vendibilità

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.46](#)

## 11. Pubblicità

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.46](#)

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.46](#)

## 13. Valore mutuo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.46](#)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto.

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Piazzale Stazione**

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 69, particella 603, subalterno 7, comune Belluno, categoria D/7, rendita € 5.588,06

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non presente suddivisione di bagno al piano secondo ottenendo un corridoio per realizzare due camere con bagno

Eventuali comproprietari: Nessuno



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene pignorato è situato in zona centrale del Comune di Belluno posto nel "comparto" della Stazione di Belluno, posto su una strada di inserimento che si sviluppa dalla strada principale (Viale Europa). Esso è stato realizzato in anni passati e si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Esso è stato realizzato in modo tradizionale con muratura perimetrale in laterizio intonacato, solai in laterocemento così come la copertura con manto di copertura in tegole.

Al fabbricato singolo a condomino (vista la presenza di varie unità abitative), si accede "attraversando" la recinzione in cls che delimita in parte il lotto di proprietà dell'edificio.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è situato al piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto, con sviluppo in cinque livelli, in un edificio a cui si accede da una scala esterna in pietra e porta di ingresso in legno, proseguendo per la scala interna in pietra e parapetto in metallo e legno. Essa è formata dai vani a magazzino, lavanderia al piano seminterrato, zona portineria e camerate al piano terra, camerate con bagno o senza bagno ai piani primo e secondo. mentre al piano sottotetto magazzini. Il piano terra, primo e secondo sono rifiniti in modo tradizionale, mentre il piano seminterrato ed il piano sottotetto sono al grezzo senza alcuna finitura. Tutti i locali sono areati ed illuminati in modo naturale per la presenza di finestre di adeguata dimensione.

L'altezza dei locali varia da ml 2.40 (piano seminterrato) a ml 3.45 - ml 3.52, le pavimentazioni sono in materiale ceramico ed nel locale bagno e cucina le pareti sono rivestite con materiale ceramico. I serramenti sono in legno con vetro singolo e sono completati con persiane in plastica.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funziona. La caldaia centrale dovrà essere revisionata e manutentata precedentemente all'accensione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ – Piena proprietà (1/1) - Piva ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.807,50**

E' posto al piano: seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: non definibile

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40 - 3.45 - 3.52

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta con la necessità di essere manutentato esternamente, mentre l'unità immobiliare in oggetto (sub 7) si presenta in condizioni buone ai piani terra, primo e secondo, mentre ai piani seminterrato e sottotetto sono on condizioni scadenti.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	All'epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio - presente ma non funzionante da diversi anni

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274587 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M



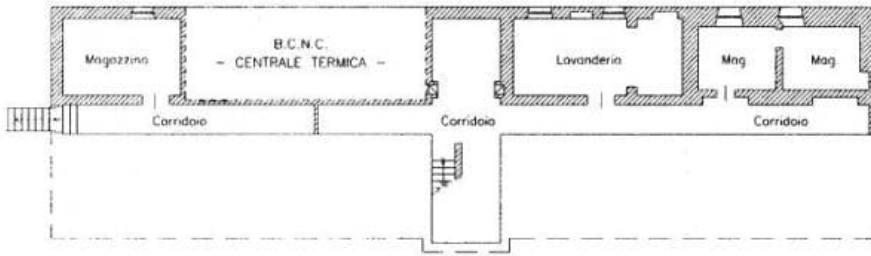
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
\*Scala originale non disponibile.\*

MOD. AN (CFU)

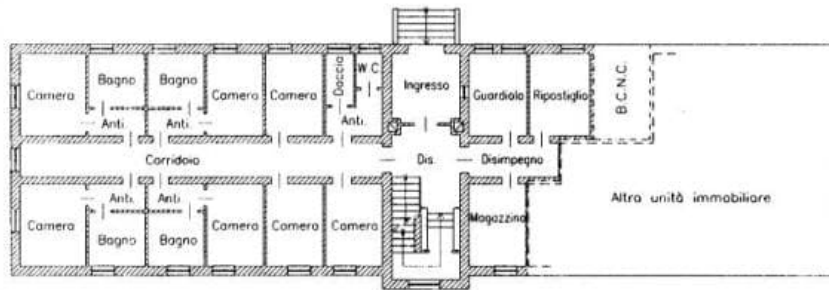


Sezione di via in Comune di Belluno ..... via Piazzale stazione ..... civ. 2

PAG. 1 DI 3



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H = 2.40 m



PIANTA PIANO TERRA  
H = 3.45 m

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

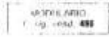
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 24/11/2021 - Comune di BELLUNO (32017) - Foglio (69) - Particella (603) - Subalterno (75) - PIAZZALE STAZIONE - n. 2 - PIANO SOTTERRANEO

Elaborazione di D.C. | Computato dal **Geometra BOER Claudio**  
 Ultimi dati di aggiornamento | **BOER Claudio**  
 Ultimi dati di aggiornamento | **BOER Claudio**  
 Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274587 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M  
 Totale sheets: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297)mm - Formato stampa richiesto: A4(210x297)mm  
 Data: 20/09/01 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

193605

Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274587 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M



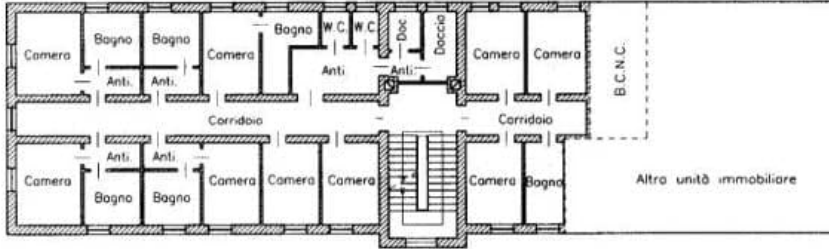
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
*Senza obbligo di deposito*

MOD. AN (CEU)

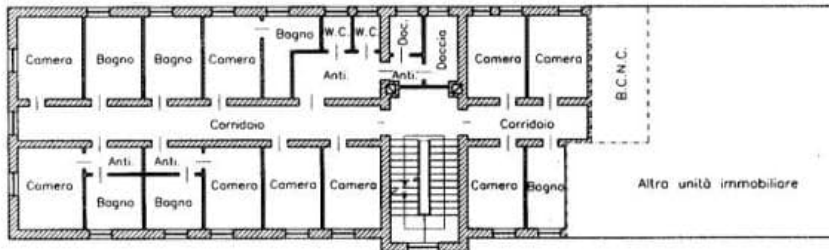


Planimetria di u.i.u. in Comune di Belluno via Piazzale stazione civ. 2

PAG. 2 DI 3



PIANTA PIANO PRIMO  
H = 3.52 m



PIANTA PIANO SECONDO  
H = 3.45 m

ORIENTAMENTO

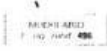


SCALA DI 1/20

Catasto (57) Abboccanti - Situazione al 24/11/2021 - Comune di BELLUNO (A757) - c. Foglio (6) - Particella (603) - Subalterno 75 - PIAZZALE VITTORIO DELLE VIGNE n. 2 Piano S.C.T. - I.2.1

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u> (Titolo, cognome e nome) <b>BOER Claudio</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO  193605
Data presentazione: <u>26/10/2001</u> Data: <u>24/11/2021</u> Totale schede: <u>3</u> Formato di acquisizione: <u>603</u> sub <u>7</u>	data <u>20/09/01</u> Firma <i>[Signature]</i>	

Data presentazione: 26/10/2001 - Data: 24/11/2021 - n. T274587 - Richiedente: DBSTZN75E29A757M



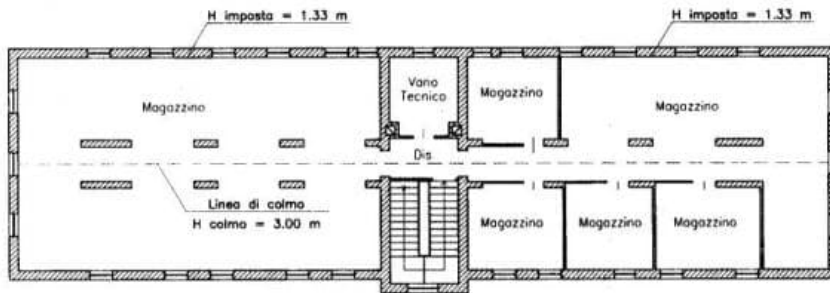
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)



Planimetria di u.i.u. in Comune di Belluno via Piazzale stazione civ. 2

PAG. 3 DI 3



PIANTA PIANO SOTTOTETTO  
H media = 2.165 m

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Data presentazione: 26/10/2001  
Ultima planimetria in data: 05/09/2021  
Totale schede: 5  
n. 605 sub 7

Compilate dal **Geometra**  
(Titolo, cognome e nome)  
**BOER Claudio**  
GEOMETRI  
data 20/09/01 Firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO

193605

Catasto del Fabbricati - Situazione al 24/11/2021 - Comune di BELLUNO (A57) - c. Foglio (6) - Particella 603 - Subalterno 7-





ingresso



corridoio alle camere







Camera



camera



Bagno



bagno





Soffitta/sottotetto



Soffitta/sottotetto





seminterrato



seminterrato



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti**

- [REDACTED] - Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 26/10/2001)
- [REDACTED] Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 25/11/2003)
- [REDACTED] Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 02/12/2003)
- [REDACTED] Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 04/04/2006)
- [REDACTED] - Piena Proprietà – Piva [REDACTED] 1/1 Piena proprietà (dal 30/11/2006)

**Proprietà attuale (dal 31/10/2007):**

1/ [REDACTED] - Piena proprietà - Piva [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: nessuna pratica depositata

**4.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

**4.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

**Note sulla conformità:**

**Documentazione e grafici non depositati presso gli enti comunali non possibile determinare 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 legale annotata a favore di [REDACTED] . Iscritto a Roma in data 18/04/2001 ai nn. 4234/671
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] scritto a Roma in data 17/11/2015 ai nn. 12345/1465
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 28/03/2019 ai nn. 3641/375

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Iscritto a Roma in data 18/03/2021 ai nn. 3203/2683

#### 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:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente ma redatta dal sottoscritto CTU

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica D

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
camerate e locali guardiola	sup lorda di pavimento	800,00	1,00	800,00
corte comune	sup lorda di pavimento	425,00	0,08	34,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	sup lorda di pavimento	12,50	0,30	3,75
magazzini (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	180,00	0,50	90,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	390,00	0,50	195,00
		<b>1.807,50</b>		<b>1.122,75</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;  
 Uffici del registro di Belluno;  
 Ufficio tecnico di Belluno;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 - 1050.



**8.3 Vendibilità:****8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 525.325,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
camerate e locali guardiola	800,00	€ 800,00	€ 640.000,00
corte comune	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00
parti comuni (locale caldaia - sub 2)	3,75	€ 800,00	€ 1.125,00
magazzini (piano seminterrato)	90,00	€ 200,00	€ 18.000,00
sottotetto	195,00	€ 200,00	€ 39.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 725.325,00
manutenzioni varie (assenza di riscaldamento) detrazione			€ -200.000,00
Valore corpo			€ 525.325,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 525.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 525.325,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Immobiliare - piano seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	1.122,75	€ 525.325,00	€ 525.325,00

**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: € 525.325,00

**8.9 Valore Mutuo:**

Belluno, 18 marzo 2022

L'Esperto alla stima  
**Tiziano De Biasi**