
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **8/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2021 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - Abitazione su tre piani

002 - Abitazione su un piano

Esperto alla stima: Gianfiore Pradetto Roman
Codice fiscale: PRDGFR63B01I088N
Studio in: Via Cima Mare 4 - 32040 San Pietro di Cadore
Telefono: 0435 460086
Email: info@studiopradetto.it
Pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it

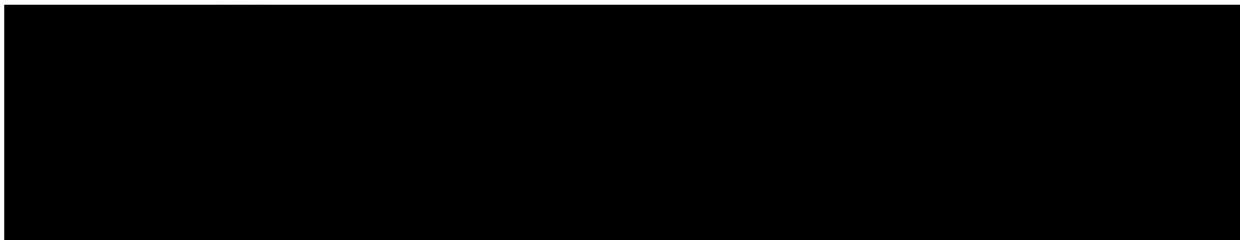
APE:	sì
Problemi:	demolizione e ripristino corpi abusivi
	<u>LOTTO 2</u>
Procedura:	Es.imm. n. 08 / 2020 R.G.,
Giudice:	dott. Federico Montalto
promossa da:	CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SpA (Creditore procedente)
Contro:)
Diritto:	usufrutto
Contro:	_____
Diritto:	nuda proprietà
Bene:	appartamento su un piano
Ubicazione:	Belluno (BL) Loc. Veneggia
Stato:	mediocre
Dati Catastali attuali:	foglio 47, particella 756, subalterno 2
Differenze rispetto al pignoramento:	modeste difformità
Situazione urbanistico/edilizia:	modeste difformità u.i.; corpo da demolire su corte pertinenziale
Valore di stima:	€ 66.000,00
Valore mutuo:	€ 150.000,00
Vendibilità:	sufficiente
Pubblicità:	siti specializzati/ambito dei comproprietari del complesso immobiliare
Occupazione:	soggetti terzi
Titolo di occupazione:	senza titolo

Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione **Veneggia**
Via Vittorio Veneto, nr.302

Lotto: 001 - Abitazione su tre piani

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A



2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 47, particella 756, subalterno 1

Confini: Confini con subalterno nr.2, subalterno nr.3 e corte comune

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Trattasi di modeste difformità di seguito descritte: P.S1 non rilevata porta di collegamento tra il locale lavanderia e il locale ripostiglio; P. Rialzato non rilevata porta di collegamento tra l'ingresso e il vano posto a nord, presenza di piccola tramezza con ricavo di anti wc; P. 1 parziale chiusura di porta finestra di accesso al balcone con ricavo di foro finestra, modesta traslazione (circa 1,0 ml) della tramezza di separazione tra il locale pranzo soggiorno e l'adiacente cameretta.	Aggiornamento della scheda catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> Pratica catastale: € 600,00

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

Corpo: A

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: mediocre

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Sull'immobile oggetto di pignoramento e costituente il presente lotto (fg.47 particella nr.756 subalterno nr.1) non sono stati reperiti titoli edilizi successivi al 01/09/1967 - Rispetto alla situazione catastale datata giugno 1966 sono state rilevate delle modeste difformità interne e la trasformazione di un foro porta in foro finestra.</p> <p>Sulla corte scoperta, comune alle unità immobiliari ed in aderenza al fabbricato, è stato edificato un corpo aggiunto di notevoli dimensioni ad uso deposito. Per detto manufatto, a seguito di ripetute verifiche presso l'UT del Comune di Belluno, non sono stati reperiti i titoli edilizi abilitativi. Trattandosi di manufatto di cui non è stato possibile datare l'epoca di costruzione, non appare possibile pervenire alla regolarizzazione dello stesso mediante pratica di sanatoria, stante i molteplici aspetti da verificare in ordine a detta possibilità, quali: Compatibilità Paesaggistica, Conformità Urbanistica, Conformità Statica. Essendo la struttura soggetto a deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile, lo stesso potrebbe esprimere il proprio nulla osta solo previo l'estinzione del procedimento penale su indicazione del Giudice, con dilatazione dei tempi e degli oneri economici in termini difficilmente quantificabili. Appare pertanto, nell'interesse della procedura, quantificare i costi di rimessa in pristino mediante demolizione e rimozione del manufatto, sicuramente più conveniente rispetto all'iter di cui sopra soprattutto in funzione dell'incertezza del risultato.</p>	<p>Pratica sanatoria per opere interne e accertamento di compatibilità paesaggistica per trasformazione foro esterno. Demolizione e rimessa in pristino del corpo aggiunto</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Sanatoria opere interne e compatibilità paesaggistica - Sanzioni: € 516,00 Pratica Edilizia - Spese tecniche: € 2.000,00 Demolizione circa 500 mc di corpo aggiunto a struttura metallica - a corpo: € 15.000,00</p>

6. Stato di possesso**Corpo: A**Occupato da
dell'immobile

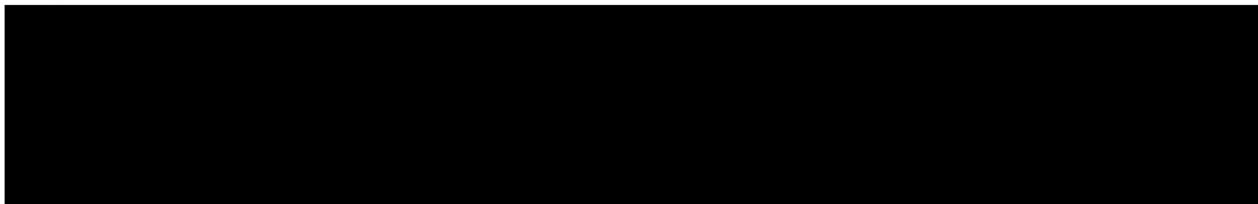
, in qualità di proprietario/usufruttuario

7. Oneri**Corpo: A****Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna in quanto l'immobile non è costituito in condominio**8. APE****Corpo: A**

Certificato energetico presente: SI

9. Altre avvertenze**Corpo: A****10. Vendibilità****sufficiente.**

Trattasi di bene di non particolare appetibilità per il mercato delle residenze fine a se stesse. La posizione prospiciente alla principale arteria viaria di Belluno può essere vantaggiosa se la residenza è collegata a qualche attività commerciale. Diversamente, la posizione potrebbe

Lotto: 002 - Abitazione su un piano**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A****2. Dati Catastali****Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati catastali:** foglio 47, particella 756, subalterno 2**Confini:** Confini con subalterno nr.1, subalterno nr.3 e corte comune**Conformità catastale:** ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Trattasi di modeste difformità di seguito descritte, evidenziate nell'allegata planimetria, ripristinabili a cura dell'acquirente o con pratica per sanatoria opere interne.	Aggiornamento della scheda catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> Pratica catastale: € 600,00

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

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno

4. Condizioni dell'immobile**Corpo: A****Stato:** mediocre**5. Situazione edilizia / urbanistica****Corpo: A****Conformità urbanistica:** SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sull'immobile oggetto di pignoramento e costituente il presente lotto (fg.47 particella nr.756 subalterno nr.1) non sono stati reperiti titoli edilizi successivi al 01/09/1967 - Rispetto alla situazione catastale datata giugno 1966 sono state rilevate delle modeste difformità interne. Sulla corte scoperta, comune alle unità immobiliari ed in aderenza al fabbricato, è stato edificato un corpo aggiunto di notevoli dimensioni ad uso deposito. Per detto manufatto, a seguito di ripetute verifiche presso l'UT del Comune di Belluno, non sono stati reperiti i titoli edilizi abilitativi. Trattandosi di	Pratica sanatoria per opere interne. Demolizione e rimessa in pristino del corpo aggiunto <u>Oneri regolarizzazione:</u> Sanatoria opere interne - Sanzioni: € 516,00 Pratica Edilizia - Spese tecniche: € 1.000,00 Demolizione circa 500 mc di corpo aggiunto a struttura metallica - a corpo: € 15.000,00

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pesime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: pesime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: pesime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: pesime conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gasolio centralizzata

