
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **16/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con garage e area scoperta

Esperto alla stima: Francesco De Mori
Codice fiscale: DMRFNC67L09A757K
Studio in: piazza Meschio 15 - 31029 Vittorio Veneto
Telefono: 043857729
Fax: 0422422114
Email: demori.francesco@tin.it
Pec: demori.francesco@pec.epap.it



Beni in **Sospirolo (BL)**
Località/Frazione **Mis**
via Regolanova n.42 (ex 149)

Lotto: 001 - Appartamento con garage e area scoperta

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Appartamento e garage al piano terra

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: Appartamento e garage al piano terra

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 33, particella 784, subalterno 3

Confini: A nord, ovest e in parte a sud confina con l'area scoperta sub. 1 BCNC ai sub. 2 e 3 (stessa proprietà), a est confina con il sub. 5 e a sud-est confina con il sub. 6. La corte comune sub. 1 confina a nord con via "Regolanova", a est con il sub. 5 corte esclusiva comune ai sub. 6 e 7, a sud con la part. 783 (stessa proprietà e a ovest con via "ai Pissa".

Dati catastali: foglio 33, particella 784, subalterno 2

Confini: A nord confina con l'area scoperta sub. 1 BCNC ai sub. 2 e 3 (stessa proprietà), a est confina con il sub. 7 e a sud e a ovest con il sub. 3 (stessa proprietà). La corte comune sub. 1 confina a nord con via "Regolanova", a est con il sub. 5 corte esclusiva comune ai sub. 6 e 7, a sud con la part. 783 (stessa proprietà e a ovest con via "ai Pissa".

Dati catastali: foglio 33, particella 784, subalterno 1

Confini: A nord confina con via "Regolanova", a est con il sub. 5 corte esclusiva comune ai sub. 6 e 7, a sud con la part. 783 (stessa proprietà) e a ovest con via "ai Pissa".

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Non risulta accatastata la "bussola d'ingresso in legno" edificata sul lato nord in adiacenza all'unità immobiliare sub. 3	Accatastamento del fabbricato tramite DoCFa <u>Oneri regolarizzazione:</u> DoCFa bussola ingresso: € 800,00



Corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva

Categoria: residenziale

Dati catastali: foglio 33, particella 783

Confini: A nord confina con la part. 784 (corte censita sub.1), a est confina con con la corte part. 784 (corte censita sub. 5 di altra proprietà), a sud confina con l'ente urbano part. 338 e a ovest confina con via "dei Pissa".

Conformità catastale: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

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

Corpo: Appartamento e garage al piano terra

I dati catastali corrispondo a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva

I dati catastali corrispondo a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Appartamento e garage al piano terra

Stato: discreto

Corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva

Stato: scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 11](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Appartamento e garage al piano terra

Conformità edilizia: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sul lato sud e ovest dell'ara scoperta esclusiva, censita BCNC sub. 1, sono edificati una legnaia e un barbecue in muratura.	demolizione e rimozione materiale di risulta <u>Oneri regolarizzazione:</u> Demolizione e rimozione materiali di risulta, legnaia e barbecue: € 1.250,00

Corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva

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



6. Stato di possesso

Corpo: Appartamento e garage al piano terra
Libero

Corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva
Libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 25](#)

7. Oneri

Corpo: Appartamento e garage al piano terra
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Non è istituito un condominio

Corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Non è istituito un condominio

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 26](#)

8. APE

Corpo: Appartamento e garage al piano terra
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: E
Allegato 18 - APE appartamento sub. 3

Corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva
Certificato energetico presente: NO
Trattasi di terreno

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.26](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: Appartamento e garage al piano terra

Corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva
NON rilevate

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.26](#)



10. Vendibilità

sufficiente.

L'immobile è in una buona posizione, ha una buona dotazione di spazi interni ed esterni, ha un discreto stato di manutenzione e conservazione. Si trova però in un complesso condominiale di due da 2 unità immobiliari una al PT (oggetto di perizia) e una al P1, con parti comuni per legge.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.27

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.27

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.27

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e garage al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sospirolo (BL) CAP: 32037 frazione: Mis, via Regolanova n. 42 (ex 149)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 33, particella 784, subalterno 3, indirizzo loc. Mis Regolanova n. 149, piano T, comune Sospirolo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 103, rendita € 229,82

Derivante da: RISTRUTTURAZIONE del 05/10/2006 Pratica n. BL0093449 in atti dal 05/10/2006 ristrutturazione (n. 25921.1/2006). VARIAZIONE del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998 fusione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 265.1/1998).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Corte esclusiva censita BCNC sub. 1, bene comune ai sub. 2 e 3. Parti comuni per legge, non è istituito un condominio.

Confini: A nord, ovest e in parte a sud confina con l'area scoperta sub. 1 BCNC ai sub. 2 e 3 (stessa proprietà), a est confina con il sub. 5 e a sud-est confina con il sub. 6. La corte comune sub. 1 confina a nord con via "Regolanova", a est con il sub. 5 corte esclusiva comune ai sub. 6 e 7, a sud con la part. 783 (stessa proprietà e a ovest con via "ai Pissa").



Note: Il fabbricato è edificato sull'Ente Urbano part. 784 di 860 mq che deriva dall'accorpamento della part. 779 seminativo di 380 mq intestata a [REDACTED] e della part. 784 di 480 mq ente urbano, con tipo mappale del 04/10/2006 Pratica n. BLO090683 in atti dal 04/10/2006 (n. 90683.1/2006). La part. 784 ente urbano di 480 mq deriva dalla part. 432 ente urbano di 480 mq, con tipo mappale del 24/09/2001 Pratica n. 51135 in atti dal 24/09/2001 (n. 4627.1/2001), che a sua volta deriva da impianto meccanografico del 1976. La part. 779 seminativo di 380 mq deriva da frazionamento del 06/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 124.1/1998) della part. 17 di 5.670 mq che a sua volta deriva da impianto meccanografico.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 33, particella 784, subalterno 2, indirizzo loc. Mis Regolanova, piano T, comune Sospirolo, categoria C/6, classe 2, consistenza 12, superficie 16, rendita € 9,92

Derivante da: RISTRUTTURAZIONE del 05/10/2006 Pratica n. BLO093449 in atti dal 05/10/2006 ristrutturazione (n. 25921.1/2006). VARIAZIONE del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998 fusione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 265.1/1998).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Corte esclusiva censita BCNC sub. 1, bene comune ai sub. 2 e 3. Parti comuni per legge, non è istituito un condominio.

Confini: A nord confina con l'area scoperta sub. 1 BCNC ai sub. 2 e 3 (stessa proprietà), a est confina con il sub. 7 e a sud e a ovest con il sub. 3 (stessa proprietà). La corte comune sub. 1 confina a nord con via "Regolanova", a est con il sub. 5 corte esclusiva comune ai sub. 6 e 7, a sud con la part. 783 (stessa proprietà e a ovest con via "ai Pissa".

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile, foglio 33, particella 784, subalterno 1, indirizzo loc. Mis Regolanova n. 148, piano T, comune Sospirolo, categoria BCNC ai sub. 2 e 3 (Corte esclusiva)

Derivante da: VARIAZIONE del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998 (n. 265.1/1998)

Confini: A nord confina con via "Regolanova", a est con il sub. 5 corte esclusiva comune ai sub. 6 e 7, a sud con la part. 783 (stessa proprietà) e a ovest con via "ai Pissa".

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondo a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta accatastata la "bussola d'ingresso in legno" edificata sul lato nord in adiacenza all'unità immobiliare sub. 3

Regolarizzabili mediante: Accatastamento del fabbricato tramite DoCFa

Descrizione delle opere da sanare: Bussola d'ingresso in legno con copertura in lamiera di superficie 3,4 mq (m 3,4 x 1,0), autorizzata con Permesso di Costruire n. 30/2009 del 19.05.2009 prot. 4491/10 e comunicazione fine lavoro del 25/03/2010..

DoCFa bussola ingresso: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Le planimetrie catastali dell'appartamento sub. 3 e del garage sub. 2 corrispondono allo stato di fatto, fatta eccezione della piccola bussola d'ingresso, di m. 3,40 x 2,00, avente strutture in legno e copertura in lamiera, edificata in adiacenza sul lato nord del sub. 3. La costruzione della bussola è stata autorizzata con PC 30/2009, in data 01.04.2010 è stato depositato il fine lavori, ma il vano non è stato poi inserito in catasto (Allegato 9 - P.C. 30/2009 - lavori bussola ingresso).



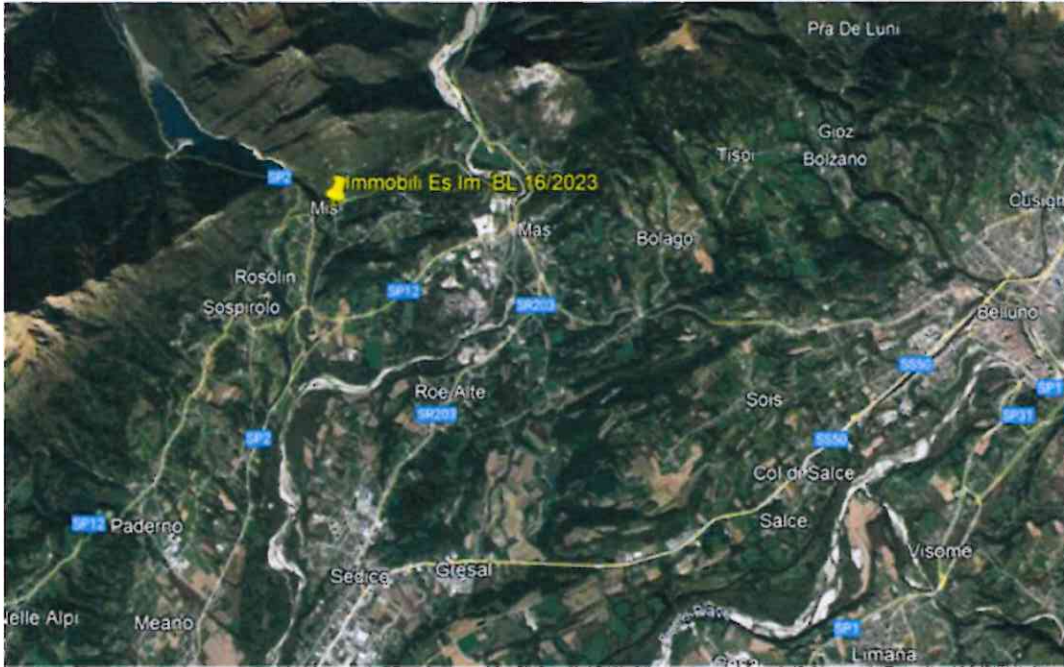


Foto aerea area vasta da Google Earth



Foto aerea immobile da Google Earth





Foto lato ovest da via



Foto lato sud





Foto lato nord da via Regolanova

Note generali: Allegato 1 - Estratto di mappa Allegato 3 - Visure Catasto Fabbricati Allegato 4 - Elaborato planimetrico ed elenco immobili Allegato 5 - Planimetrie Catastali

Identificativo corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva.

residenziale sito in Sospirolo (BL) CAP: 32037 frazione: Mis, via Regolanova n. 42

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Sospirolo, foglio 33, particella 783, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,25, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 124.1/1998) della particella 17 di 5.670 mq. La particella 17 deriva da impianto meccanografico del 1976.

Confini: A nord confina con la part. 784 (corte censita sub.1), a est confina con con la corte part. 784 (corte censita sub. 5 di altra proprietà), a sud confina con l'ente urbano part. 338 e a ovest confina con via "dei Pissa".

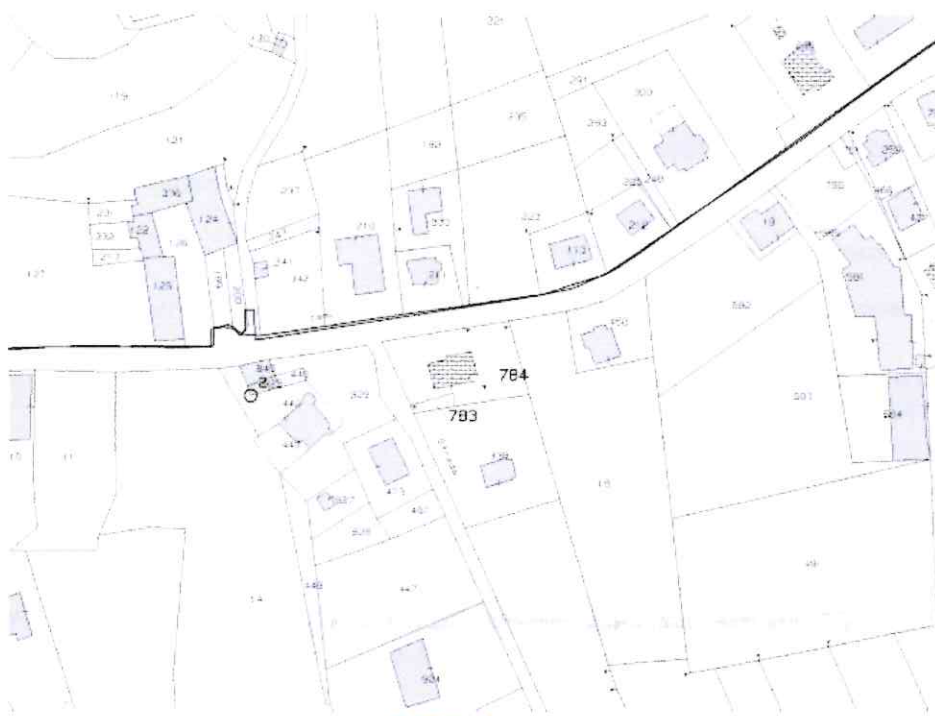
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondo a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





Immagine da Google Earth



Estratto di mappa

Note generali: Allegato 1 - Estratto di mappa catastale Allegato 2 - Visure catasto terreni



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale tranquilla, con un'ottima qualità ambientale e una buona qualità paesaggistica, posta nella pedemontana della destra Piave Bellunese. L'area dista circa 3,0 km dal lago del Mis, circa 2,5 dal centro di Sospirolo e circa 12 km dal centro di Belluno. Area caratterizzata da piccoli nuclei abitati alternati ad ampi spazi verdi a coltivo, a prato e a bosco.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

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 **Appartamento e garage al piano terra**

Trattasi di un appartamento (sub. 3) e un garage (sub. 2) posti al piano terra di un fabbricato bifamiliare edificato sull'Ente Urbano part. 784 di 860 mq. Il fabbricato risale ai primi anni '60, ed è stato oggetto di vari interventi di ristrutturazione e ampliamento terminati nel 2006, con l'agibilità del 12.01.2007. Il fabbricato è di tre piani fuori terra: al piano terra si trovano gli immobili oggetto di perizia (sub. 2 e 3) con la relativa corte esclusiva (sub. 1), sul lato est si trova un posto auto coperto (sub. 6) di altra proprietà, la scala di accesso al piano primo (sub. 7) e con la relativa corte esclusiva (sub. 5); al piano primo si trova un appartamento di altra proprietà (sub. 7); al piano secondo si trova la soffitta e vani accessori al sub. 7. Le unità immobiliari hanno accesso indipendente, su corte esclusiva (sub. 1 e sub. 5), da via Regolanova. Nella parte est dell'area scoperta, corte esclusiva di altra proprietà (sub. 5), è presente un bombolone di GPL interrato, comune alle due unità immobiliari residenziali (Autorizzazione Edilizia 132/98 e pratica VVF 24823 prot. 11459/2006). I contatori del GAS si provano su una cassetta al lato est del fabbricato sulla corte sub. 5. I contatori elettrici si trovano in una cassetta sul lato nord del fabbricato sulla corte sub. 1. Le corti di proprietà sono indeterminate da elementi di pavimentazione, da muretti e paletti con rete metallica (DIA 171/2006). Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è discreto. L'appartamento sub. 3 è composto da un ampio soggiorno-pranzo, che funge di fatto anche da ingresso, con un'ampia zona cottura sul lato sud, un vano accessorio censito come ingresso sul lato sud (in realtà l'accesso principale è dalla bussola sul lato nord da cui si accede direttamente al soggiorno-pranzo), due camere, un bagno e un corridoio centrale da cui si accede anche al garage sub. 2. Le finiture sono ordinarie e normali per il periodo in cui sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione (primi anni 2000) con pavimenti in ceramica nella zona giorno e in bagno, parquet in legno nelle camere, pareti intonacate e pitturate al civile, serramenti interni in legno ed esterni in legno con vetrocamera. Il riscaldamento è con impianto a pavimento ad esclusione del bagno dove è presente un radiatore tradizionale, alimentati con caldaia murale a GPL installata nel corridoio centrale. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto. Sul lato nord, verso via Regolanova, è presente una bussola in legno, autorizzata ma non accatasta, che funge da ingresso nel vano soggiorno pranzo. Al garage, sub. 2, si accede tramite basculante manuale dalla corte esclusiva sub. 1 e anche dal corridoio centrale tramite porta metallica. Alcune pareti del garage sono finite al grezzo. Sulla corte esclusiva sub. 1 nei lati sud-ovest e sud sono edificati una cassetta in legno (circa m 2,0x2,0) che funge da legnaia e una barbecue in muratura non autorizzati.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1957-1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999-2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 149; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione del fabbricato nel suo insieme è discreto. Lo stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari oggetto di perizia (sub. 2 e 3) è buono.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di Conformità impianto di terra e salvavita del 06-08-2002 a firma di Braido Luigino. Dichiarazione di conformità a seguito di manutenzione straordinaria del 05.04.2001 a firma di Braido Luigino. Allegato 12 - Progetti e Certificazioni Impianti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a pavimento e radiatori in bagno, alimentato con caldaia murale a GPL collegato a bombolone esterno comune.
Epoca di realizzazione/adeguamento	Bombolone GPL anno 1998 (si veda progetto, CPI e certificazioni allegato 12. Impianto idro-termo-sanitario anno 2005-2006, si veda certificazioni Allegato 12
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Allegato 12 . Progetti e certificazioni Impianti

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
---	----

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Soggiorno - Cucina





Corridoio e caldaia



Camera





Bagno



Garage



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Terreno in adiacenza corte esclusiva**

Piccolo terreno su scarpata, posto in adiacenza e continuità con la corte sub. 1, sul lato sud-ovest. Scarpata di scavo attualmente incolta con cespugli e ceppaie di alberi. Terreno delimitato da recinzione e piccolo muretto di sostegno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo





Terreno visto da ovest



Terreno vista da est



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/03/1998 al 22/03/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato 13 - Elenco sintetico delle formalità Esecutato; Allegato 14 - Elenco sintetico delle formalità precedenti proprietari; Allegato 15 - Trascrizione pignoramento; Allegato 16 - Trascrizioni provenienze.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/03/1998 al 22/03/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Allegato 13 - Elenco sintetico delle formalità Esecutato; Allegato 14 - Elenco sintetico delle formalità precedenti proprietari; Allegato 15 - Trascrizione pignoramento; Allegato 16 - Trascrizioni provenienze.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in adiacenza corte esclusiva

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sospirolo (BL) CAP: 32037 frazione: Mis, via Regolanova n. 42 (ex 149)

Numero pratica: Pratica di costruzione edile 19/1957

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di abitazione e negozio alimentari

Presentazione in data 04/06/1957 al n. di prot. 19

Abitabilità/agibilità in data 03/01/1958 al n. di prot.

NOTE: Nel Fascicolo presente in comune non sono presenti elaborati grafici

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sospirolo (BL) CAP: 32037 frazione: Mis, via Regolanova n. 42 (ex 149)

Numero pratica: Nulla Osta 71/1964

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un ripostiglio

Rilascio in data 30/11/1964 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sospirolo (BL) CAP: 32037 frazione: Mis, via Regolanova n. 42 (ex 149)

Numero pratica: Autorizzazione edilizia 132/1998

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione bombolone di GPL

Rilascio in data 01/07/1998 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sospirolo (BL) CAP: 32037 frazione: Mis, via Regolanova n. 42 (ex 149)

Numero pratica: DIA 171/2006

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di recinzione

Rilascio in data 20/11/2006 al n. di prot. 12651

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sospirolo (BL) CAP: 32037 frazione: Mis, via Regolanova n. 42 (ex 149)

Numero pratica: Concessione Edilizia 182/1998 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di appartamento al piano terra, primo e secondo

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 31/03/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/01/2007 al n. di prot. 01/2007

NOTE: L'agibilità è relativa ai lavori eseguiti dal 1999 al 2006 e alla C.E. 182/98, al P.C. 84/2003 e alla D.I.A. 142/2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sospirolo (BL) CAP: 32037 frazione: Mis, via Regolanova n. 42 (ex 149)

Numero pratica: Permesso di costruire 84/2003

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di appartamento al piano terra, primo e secondo

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 07/06/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/01/2007 al n. di prot. 01/2007

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sospirolo (BL) CAP: 32037 frazione: Mis, via Regolanova n. 42 (ex 149)

Numero pratica: Permesso di Costruire 30/2009

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di corpo a protezione dell'ingresso (bussola in legno)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/05/2009 al n. di prot. 4491/10

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul lato sud e ovest dell'ara scoperta esclusiva, censita BCNC sub. 1, sono edificati una legnaia e un barbecue in muratura.

Regolarizzabili mediante: demolizione e rimozione materiale di risulta

Descrizione delle opere da sanare: Casetta in legno di circe m 2,0x2,0 adibita a legnaia. Barbecue in muratura.

Demolizione e rimozione materiali di risulta, legnaia e barbecue: € 1.250,00

Oneri Totali: € 1.250,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'appartamento e il garage, per quanto rilevato, sono conformi. Vi sono due difformità facilmente rimovibili, corrispondenti alla casetta in legno adibita a legnaia e al barbecue in muratura (valutati i costi per la rimozione).

Note generali sulla conformità: Allegato 9 - Permesso di Costruire bussola in legno; Allegato 10 - Agibilità del 2007 con elaborati; Allegato 11 - Deposito strutture con allegati

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra

residenziale

Note sulla conformità edilizia: Non si sono rilevate pratiche edilizie riferite alla part. 783 e su di essa non risultano edificati immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in adiacenza corte esclusiva

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano regolatore Generale approvato con D.G.R. Veneto n. 1605 del 17/06/2008;
Zona omogenea:	Z.T.O. C1 - zone residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	La Z.T.O. C1 è regolata dal Capo II ("Zone per Insediamenti a prevalenza Residenziale") del Titolo III ("Previsioni di P.R.G.") delle Norme Tecniche di Attuazione della variante generale al P.R.G con i limiti di cui all'art. 36 comma 2 e al Capo III ("Parametri urbanistici ed indici edilizi") del Titolo I ("Disposizioni Generali") delle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile ricade in parte in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004, art. 142, c.1, lett.c.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra

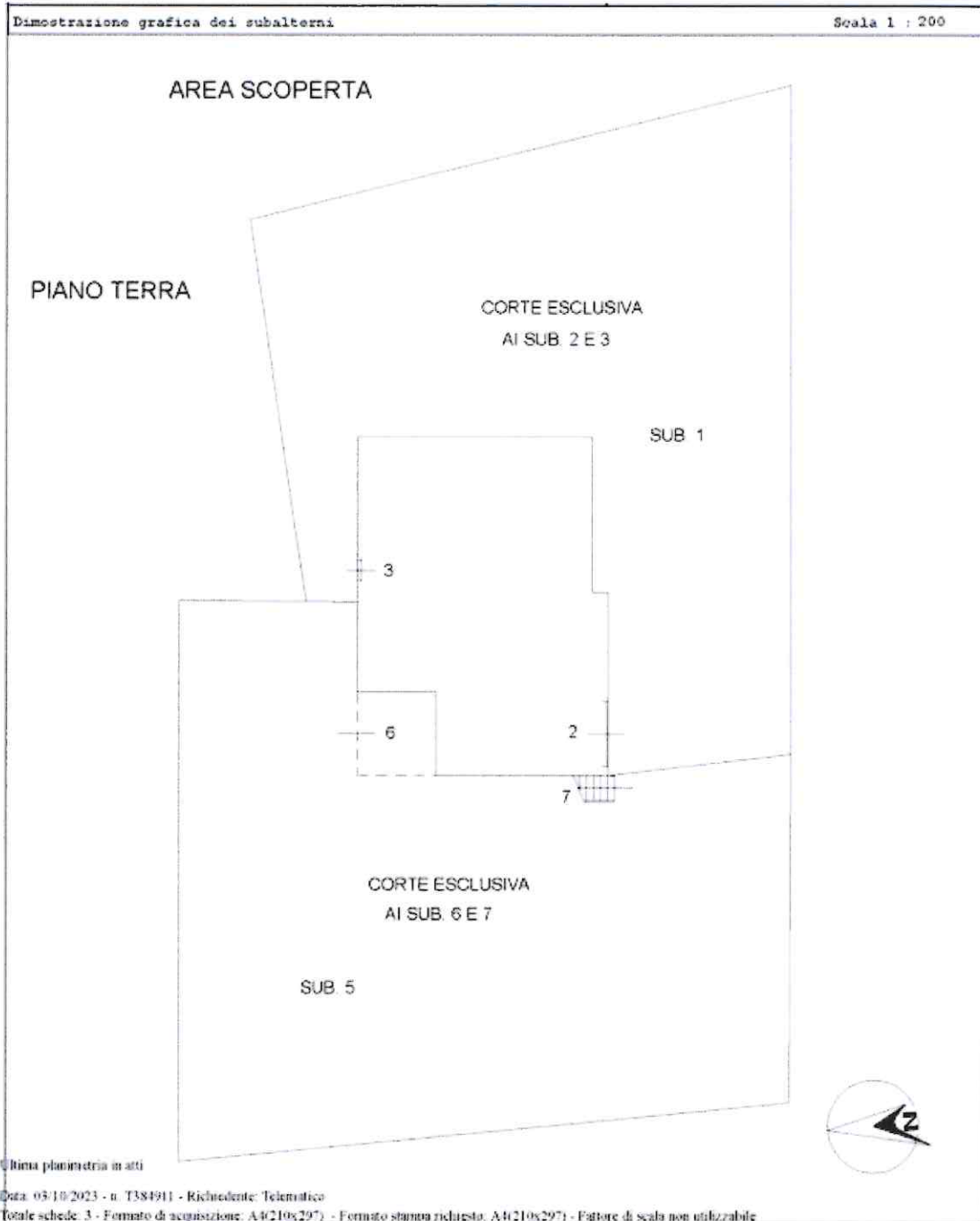
residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano regolatore Generale approvato con D.G.R. Veneto n. 1605 del 17/06/2008;
Zona omogenea:	Z.T.O. C1 - zone residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	La Z.T.O. C1 è regolata dal Capo II ("Zone per Insediamenti a prevalenza Residenziale") del Titolo III ("Previsioni di P.R.G.") delle Norme Tecniche di Attuazione della variante generale al P.R.G con i limiti di cui all'art. 36 comma 2 e al Capo III ("Parametri urbanistici ed indici edilizi") del Titolo I ("Disposizioni Generali") delle Norme Tecniche di Attuazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

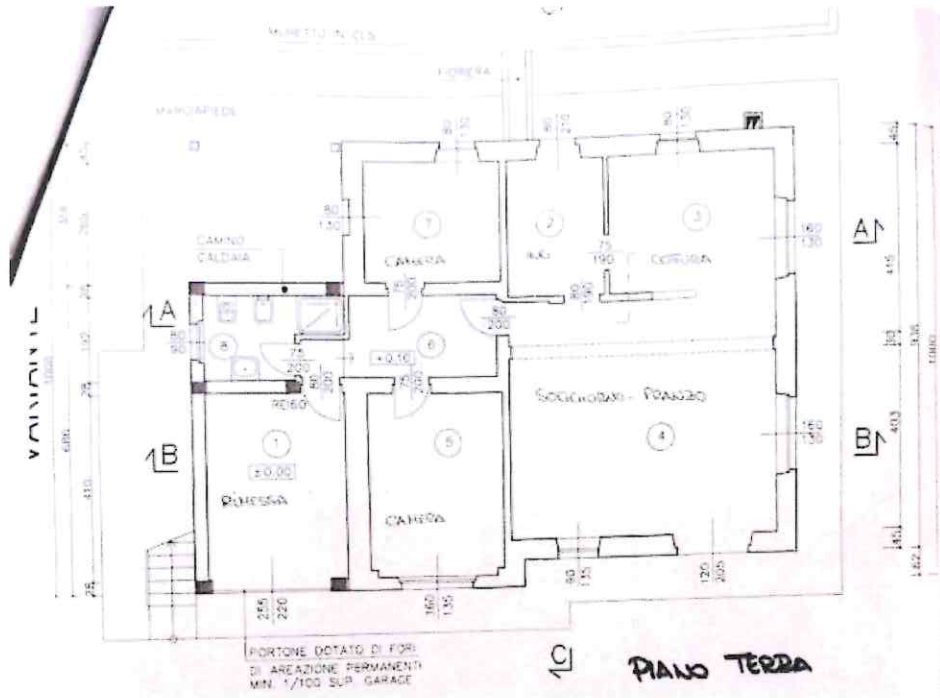
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in adiacenza corte esclusiva



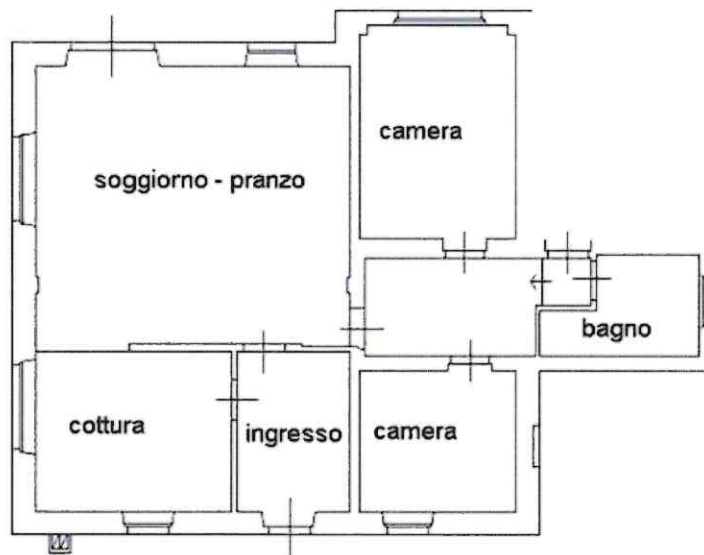


Appartamento e garage al piano terra - Elaborato Planimetrico PT





Appartamento e garage al piano terra - Planimetria stato finale agibilità del 2007



Appartamento e garage al piano terra - Planimetria catastale sub. 3





Appartamento e garage al piano terra - Casetta in legno (legnaia)



Appartamento e garage al piano terra - Barbecue in muratura



5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento e garage al piano terra
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sospirolo (BL), via Regolanova n. 42 (ex 149)
Libero

Note: Le verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno hanno dato il seguente risultato, si riporta testualmente la risposta dell'Ufficio <<In relazione alla richiesta in oggetto, per il contribuente [REDACTED] non risultano in banca dati contratti di locazione o comodatato>> (Allegato 6 - Certificati Anagrafe e Allegato 7 - Agenzia Entrate per Affitti).

Identificativo corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva
residenziale sito in Sospirolo (BL), via Regolanova n. 42
Libero

Note: Le verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno hanno dato il seguente risultato, si riporta testualmente la risposta dell'Ufficio <<In relazione alla richiesta in oggetto, per il contribuente [REDACTED] non risultano in banca dati contratti di locazione o comodatato>>.

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:*

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficio Notificazioni e Protesti in data 12/02/2023 ai nn. 93 iscritto/trascritto a Belluno in data 13/04/2023 ai nn. 4480/3720;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e garage al piano terra



- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficio Notificazioni e Protesti in data 12/02/2023 ai nn. 93 iscritto/trascritto a Belluno in data 13/04/2023 ai nn. 4480/3720;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno in adiacenza corte esclusiva

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento e garage al piano terra
sito in Sospirolo (BL), via Regolanova n. 42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON disponibili e NON rilevate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è istituito un condominio

Millesimi di proprietà: Non è istituito un condominio - Parti comuni per legge

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Dichiarazione relativa al superamento delle barriere architettoniche del 10.10.2006 a firma del Direttore Lavori

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Allegato 18 - APE appartamento sub. 3

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno in adiacenza corte esclusiva
residenziale sito in Sospirolo (BL), via Regolanova n. 42

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON disponibili e NON rilevate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è istituito un condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Trattasi di terreno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di terreno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NON rilevate



Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento e garage al piano terra

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento sub. 3	Sup. catastale	103,00	1,00	103,00
Garage sub. 2	Sup. catastale	12,00	1,00	12,00
		115,00		115,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Sospirolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

residenziale di cui al punto Terreno in adiacenza corte esclusiva

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	Sup. catastale	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00

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

Dato lo scopo della stima si è ricercato il VALORE DI MERCATO inteso come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per rispondere al quesito di stima si sono quindi determinati, con le analisi del mercato i più probabili valori unitari medi di stima per qualità, stato e uso e si sono poi moltiplicati al parametro di comparazione superficie commerciale=catastale. Attualmente la superficie commerciale è assimilata infatti alla superficie catastale. L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che è lo



strumento utilizzato dall'Amministrazione Finanziaria per la rettifica e l'omogeneizzazione sul territorio nazionale del valore delle compravendite immobiliari, nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI dal titolo "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", ha precisato i criteri di calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari, che riprendono nella sostanza quelle contenute nel DPR n. 138/98 per il calcolo della superficie catastale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Sospirolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare, anno 2023 I° semestre, comune di Sospirolo, fascia periferica (D1) ed extraurbana/rurale (R1), destinazione residenziale (Allegato 17 - Analisi mercato).

Borsino immobiliare comune di Sospirolo, fascia periferica e rurale, destinazione residenziale (Allegato 17 - Analisi mercato).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Abitazioni civili, stato normale euro/mq 650,00-800,00. Autorimesse stato normale euro/mq 205,00-265,00.

BORSINO IMMOBILIARE - Abitazioni stabili fascia media euro/mq 583,00-737,00. Abitazioni stabili di 2° fascia euro mq 534,00-556,00. Box e autorimesse euro/mq 309,00-447,00.

;

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita rilevati dal portale Agenzia delle Entrate.

Tecnici del settore operanti in zona.

(Allegato 17 - Analisi mercato)..

8.3 Vendibilità:

sufficiente

L'immobile è in una buona posizione, ha una buona dotazione di spazi interni ed esterni, ha un discreto stato di manutenzione e conservazione. Si trova però in un complesso condominiale di due da 2 unità immobiliari una al PT (oggetto di perizia) e una al P1, con parti comuni per legge.

8.4 Pubblicità:



8.5 Valutazione corpi:**Appartamento e garage al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.300,00.

Dato lo scopo della stima si è ricercato il VALORE DI MERCATO. La superficie di riferimento è la superficie catastale. Il valore di mercato unitario è stato rilevato da analisi di valori immobiliari e prezzi di compravendita di immobili simili e nell'area di Sospirolo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento sub. 3	103,00	€ 900,00	€ 92.700,00
Garage sub. 2	12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.300,00
Valore corpo			€ 96.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.300,00

Terreno in adiacenza corte esclusiva. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.200,00.

Dato lo scopo della stima si è ricercato il VALORE DI MERCATO. Il terreno in oggetto di fatto è una pertinenza della corte e si può considerare parte dell'area scoperta dell'unità immobiliare abitativa.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	60,00	€ 20,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.200,00
Valore corpo			€ 1.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e garage al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	115,00	€ 96.300,00	€ 96.300,00
Terreno in adiacenza corte esclusiva	residenziale	60,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.750,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.050,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile NON è comodamente divisibile.



8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 85.700,00

Data generazione:

16-11-2023



esperto alla stima

Francesco De Mori

Sommario degli allegati alla perizia

-  Allegato 0 - Visura soggetto
-  Allegato 1 - Estratto di mappa
-  Allegato 2 - Visure Catasto Terreni
-  Allegato 3 - Visure Catasto Fabbricati
-  Allegato 4 - Elaborato planimetrico
-  Allegato 5 - Planimetrie Catastali
-  Allegato 6 - Certificati Anagrafe
-  Allegato 7 - Agenzia x affitti
-  Allegato 8 - CDU Sospirolo
-  Allegato 9 - PC Bussola ingresso
-  Allegato 10 - Agibilità 1-2007
-  Allegato 11 - Deposito Strutture
-  Allegato 12 - Prog Cert Impianti
-  Allegato 13 - Elenco Sintetico Esecutato
-  Allegato 14 - Elenco Sintetico Altri
-  Allegato 15 - Trascrizione pignoramento
-  Allegato 16 - Trascrizioni provenienze
-  Allegato 17 - Analisi mercato
-  Allegato 18 - APE appartamento

