

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **74/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2025 ore 09:50

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Opificio di più**  
**unità immobiliari (anche in**  
**corso di costruzione) con ac-**  
**cessori/pertinenze**

**Esperto alla stima:** Geom. Simone Bernardi  
**Codice fiscale:** BRNSMN74S08A703G  
**Partita IVA:** 02518510249  
**Studio in:** Via Campagnola 15/b - 36027 Rosà  
**Telefono:** 0424581902  
**Email:** info@simonebernardi.it  
**Pec:** info@pec.simonebernardi.it

# ALLEGATO 1

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.imm. n. 74 / 2024 R.G., Giudice dott.ssa Gersa GERBI promossa da:

\*\*\*

(Creditore procedente)

contro

\*\*\*

(Debitore/i)

**Diritto** (cfr pag. ): Piena proprietà (per la quota 1/1 - corpo A/1)

**Bene** (cfr pag. ): Opificio di più unità immobiliari (anche in corso di costruzione) con accessori/pertinenze

**Ubicazione** (cfr pag. ): Pieve di Cadore (BL) CAP: 32044 – frazione/località, Via Galghena n. 13

**Stato** (cfr pag. ): normale

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. ): Comune di PIEVE DI CADORE (Codice G642) Catasto dei Fabbricati (Piena proprietà per la quota 1/1) - foglio 26

1) mappale n. 406 sub 3 - cat. D/1 Rendita € 2.799,20 (Lire 5.420.000)

2) mappale n. 406 sub 4 - cat. F/3

3) mappale n. 406 sub 5 - cat. F/3

4) mappale n. 406 sub 7 - cat. C/6 - classe 1 - cons. 21m<sup>2</sup> - sup. cat. Totale: 25 m<sup>2</sup> - Rendita € 26,03

5) mappale n. 406 sub 8 - cat. C/6 - classe 1 - cons. 21m<sup>2</sup> - sup. cat. Totale: 22 m<sup>2</sup> - Rendita € 26,03

6) mappale n. 406 sub 9 - cat. C/6 - classe 1 - cons. 41m<sup>2</sup> - sup. cat. Totale: 48 m<sup>2</sup> - Rendita € 50,82

7) mappale n. 406 sub 10 - cat. D/1 - Rendita € 392,00

\*\*\*

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc (mn. 406 sub 2 e 11) e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. ): non presenti (cfr. Note su RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. ): conformità (in parte), sanabili in parte (salvo rispetto civilistico)

**Valore di stima** (cfr pag. ): 900.000,00

**Valore mutuo** (cfr pag./all.): € 600.000 di cui 300.000 per capitale (mutuo Rep 75156/8639 del 06/06/2008 in notar Dottor Orlando Ruggiero)

**Vendibilità** (cfr pag. ): sufficiente

**Pubblicità** (cfr pag. ): siti telematici quali [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it))

**Occupazione** (cfr pag. ): occupato

**Titolo di occupazione** (cfr pag. ): occupato dal debitore e da terzi con contratto di locazione

**Oneri** (cfr pag. ): dato non disponibile

**APE** (cfr pag. ): in fare di redazione e completamento (per mancanza di registrazione fonte/generatore di calore).

**Problemi** (cfr pag. ): si richiamano le varie note relative alla provenienza e situazione edilizio/urbanistico/catastale

Beni in **Pieve Di Cadore (BL)**  
Località/Frazione **Tai di Cadore**  
Via Galghena n. 13

**Lotto: 001 - Opificio di più unità immobiliari (anche in corso di costruzione) con accessori/pertinenze**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A**

**1/1 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

**2. Dati Catastali**

**Corpo: A**

**Categoria:** Opifici [D1]

**Dati catastali:** foglio 26, particella 406, subalterno 3

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord: mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

**Dati catastali:** foglio 26, particella 406, subalterno 4

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord: mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

**Dati catastali:** foglio 26, particella 406, subalterno 5

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord: mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

**Dati catastali:** foglio 26, particella 406, subalterno 7

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord: mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

**Dati catastali:** foglio 26, particella 406, subalterno 8

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord: mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

**Dati catastali:** foglio 26, particella 406, subalterno 9

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord: mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

**Dati catastali:** foglio 26, particella 406, subalterno 10

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord: mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

**Conformità catastale:** ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
modifiche interne e/o prospettiche (oltre a nuovi corpi di fabbrica accessori anche stacca-	pratica di variazione al C.Terreni con 3spc (qualora assentibile modifica sagoma e/o nuovi corpi di fab-

ti, ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica), precisando, altresì, che i piani primo e secondo (1 e 2) sono ancora in corso di costruzione (rustico/grezzo) e censiti come cat. F/3, comunque con rappresentazione planimetria difforme/incongruente con lo stato/situazione amministrativa/edilizia/urbanistica oltre che catastale (cfr. allegato 7 - ultimo elaborato planimetrico in atti prot. BL0100365 del 09/11/2005)	brica accessori staccati) e al C. Fabbricati con docfa
---	--

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

**4. Condizioni dell'immobile****Corpo: A****Stato:** discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 16

**5. Situazione edilizia / urbanistica****Corpo: A****Conformità edilizia:** ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche prospettiche/sagoma, si precisa che il piano primo e secondo (subb 4 e 5) sono ancora da completare (allo stato grezzo, pertanto necessita di nuovo titolo abilitativo per completamento delle opere e successivo rilascio certificato di agibilità), risulta ancora da completare la pratica di condono edilizio di cui Domanda di Condo edilizio prot. n. 13516 del 10.12.2004 (come in atti), oltre a costruzione distaccata (a corpo indipendente) sul lato nord (a ridosso	pratica di sanatoria e/o rimessione in pristino

<p>della sede viaria) non rinvenuta e che non appare sanabile; il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo, e/o rimessione in pristino (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa). Non rinvenute note sull'urbanistica nei Titoli d'acquisto/provenienza</p>	
--	--

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

## 6. Stato di possesso

### Corpo: A

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 06/09/2019 per l'importo di euro 12,00.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si precisa che: 1) il Contratto di locazione n. 3989 riguarda un "ufficio ... sub 9" e contiene allegata planimetria (catastralmente il sub 9 corrisponde al posto auto al piano interrato, quanto in planimetri corrisponde a stralcio/porzione dell'unità del piano terra di cui al sub 3). Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: il canone iniziale di € 300,00/mese (€ 3.600/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati. 2) il Contratto di locazione n. 1836 riguarda un "sub 7-10 - 12" e contiene allegata planimetria (catastralmente - per la porzione di ufficio - corrisponde allo stralcio/porzione dell'unità del piano terra di cui al sub 3, oltre il sub 12 non colpito dalla presente procedura). Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: il canone iniziale di € 1.000,00/mese (€ 12.000/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati..

Registrato a Cittadella il 04/10/2019 ai nn.1836

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 05/09/2025

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

## 7. Oneri

### Corpo: A

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

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

## 8. APE

### Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe \*\* , EP = \*\*\*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI in fase di redazione e completamento (per mancanza di registrazione fonte/generatore di calore) (cfr. Allegato 12)

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

## 9. Altre avvertenze

### Corpo: A

n.d.

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

## 10. Vendibilità

### sufficiente.

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia sufficiente/discreta: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, .... Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30

## 11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it))

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30

## 13. Valore mutuo

€ 600.000 (di cui € 300.000 per capitale) (mutuo Rep 75156/8639 del 06/06/2008 in notar Dottor Orlando Ruggiero)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Opifici [D1] sito in Pieve Di Cadore (BL) CAP: 32044 frazione: Tai di Cadore, Via Galghena n. 13**

Note: Immobili siti nel Comune di PIEVE DI CADORE (Codice G642) Catasto dei Fabbricati (Piena proprietà per la quota 1/1) - foglio 26 1) mappale n. 406 sub 3 - cat. D/1 Rendita Euro 2.799,20 (Lire 5.420.000) VIA GALGHENA Piano S1-T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2000 Pratica n. 100563 in atti dal 27/06/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 134801.1/2000) \*\* 2) mappale n. 406 sub 4 - cat. F/3 VIA GALGHENA Piano 1 VARIAZIONE del 23/11/2000 Pratica n. 134801 in atti dal 23/11/2000 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-LABORATORIO-OPIFICIO (n. 3473.1/2000) \*\* 3) mappale n. 406 sub 5 - cat. F/3 VIA GALGHENA Piano 2 VARIAZIONE del 23/11/2000 Pratica n. 134801 in atti dal 23/11/2000 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-LABORATORIO-OPIFICIO (n. 3473.1/2000) \*\* 4) mappale n. 406 sub 7 - cat. C/6 - classe 1 - cons. 21m<sup>2</sup> - sup. cat. Totale: 25 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 26,03 VIA GALGHENA n. SN Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. \*\* 5) mappale n. 406 sub 8 - cat. C/6 - classe 1 - cons. 21m<sup>2</sup> - sup. cat. Totale: 22 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 26,03 VIA GALGHENA n. SN Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. \*\* 6) mappale n. 406 sub 9 - cat. C/6 - classe 1 - cons. 41m<sup>2</sup> - sup. cat. Totale: 48 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 50,82 VIA GALGHENA n. SN Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. \*\* 7) mappale n. 406 sub 10 - cat. D/1 - Rendita Euro 392,00 VIA GALGHENA n. SN Piano T VARIAZIONE del 14/02/2002 Pratica n. 13531 in atti dal 30/01/2003 CLS (n. 20459.1/2002) \*\*\* Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc (mn. 406 sub 2 e 11) e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS. sede in CONEGLIANO (TV) - cf.: OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 26, particella 406, subalterno 3, indirizzo VIA GALGHENA Piano S1-T, piano S1-T, comune Pieve di Cadore, categoria D/1, rendita € Euro 2.799,20

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2000 Pratica n. 100563 in atti dal 27/06/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 134801.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord:mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS. sede in CONEGLIANO (TV) - cf.: OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 26, particella 406, subalterno 4, indirizzo VIA GALGHENA Piano 1, piano 1, comune Pieve di Cadore, categoria F/3

Derivante da: VARIAZIONE del 23/11/2000 Pratica n. 134801 in atti dal 23/11/2000 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-LABORATORIO-OPIFICIO (n. 3473.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord:mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS. sede in CONEGLIANO (TV) - cf.: OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 26, particella 406, subalterno 5, indirizzo VIA GALGHENA Piano 2, piano 2, comune Pieve di Cadore, categoria F/3

Derivante da: VARIAZIONE del 23/11/2000 Pratica n. 134801 in atti dal 23/11/2000 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE-LABORATORIO-OPIFICIO (n. 3473.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord:mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS. sede in CONEGLIANO (TV) - cf.: OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 26, particella 406, subalterno 7, indirizzo VIA GALGHENA N. sn Piano S1, piano S1, comune Pieve di Cadore, categoria C/6, classe 1, consistenza 21, superficie 25, rendita € Euro 26,03

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord:mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS. sede in CONEGLIANO (TV) - cf.: OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 26, particella 406, subalterno 8, indirizzo VIA GALGHENA N. sn Piano S1, piano S1, comune Pieve di Cadore, categoria C/6, classe 1, consistenza 21, superficie 22, rendita € Euro 26,03

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord:mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS. sede in CONEGLIANO (TV) - cf.: OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 26, particella 406, subalterno 9, indirizzo VIA GALGHENA N. sn Piano S1, piano S1, comune Pieve di Cadore, categoria C/6, classe 1, consistenza 41, superficie 48, rendita € Euro 50,82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord:mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS. sede in CONEGLIANO (TV) - cf.: OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 26, particella 406, subalterno 10, indirizzo VIA GALGHENA Piano T, piano T, comune Pieve di Cadore, categoria D/1, rendita € Euro 392,00

Derivante da: VARIAZIONE del 14/02/2002 Pratica n. 13531 in atti dal 30/01/2003 CLS (n. 20459.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 406: a nord:mn. 377-378; ad est: mn. 205; a sud: strada pubblica (Via Galghena) - mn. 376; a ovest: mn. 376-375-378

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne e/o prospettiche (oltre a nuovi corpi di fabbrica accessori anche staccati, ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica), precisando, altresì, che i piani primo e secondo (1 e 2) sono ancora in corso di costruzione (rustico/grezzo) e censiti come cat. F/3, comunque con rappresentazione planimetria difforme/incongruente con lo stato/situazione amministrativa/edilizia/urbanistica oltre che catastale (cfr. allegato 7 - ultimo elaborato planimetrico in atti prot. BL0100365 del 09/11/2005)

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione al C.Terreni con 3spc (qualora assentibile modifica sagoma e/o nuovi corpi di fabbrica accessori staccati) e al C. Fabbricati con docfa

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e/o prospettiche (qualora assentibile modifica sagoma e/o nuovi corpi di fabbrica accessori staccati)

pratica di variazione al C.Terreni con 3spc (qualora assentibile modifica sagoma e/o nuovi corpi di fabbrica accessori staccati) e al C. Fabbricati con docfa (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria): € 0,00

Note: fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo). costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne/prospettiche/sagoma, oltre a costruzione corpo accessorio sul lato nord. Il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile



Estratto di Mappa - Comune di PIEVE DI CADORE (Codice G642) - fg. 26 - mn. 406

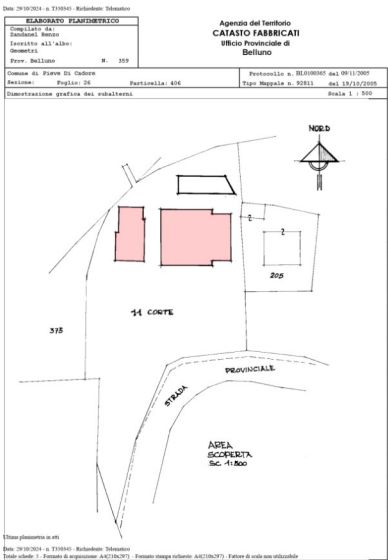
Anno: 2015 - Ortofoto



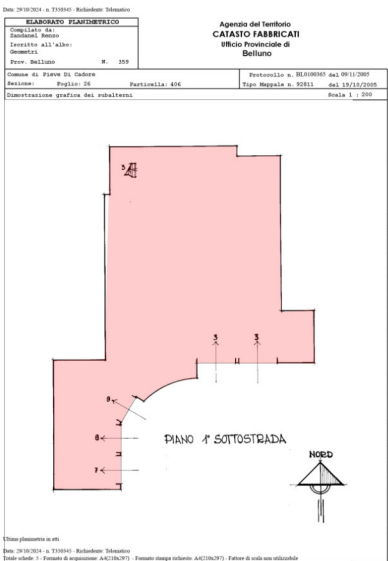
Questo documento NON ha valore legale.

BRNSMN74558A703G - 4b3d497f831-4a22-b000-d096da6524

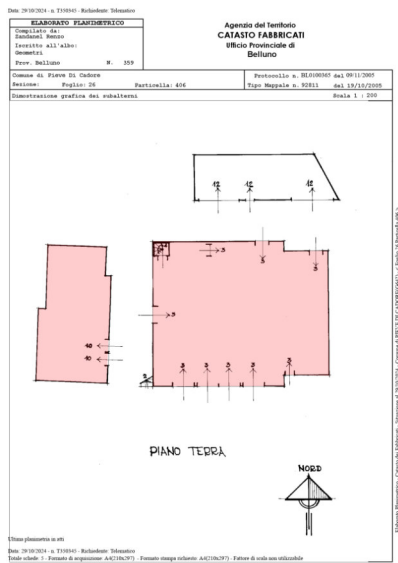
Ortofoto/Geosit - Comune di PIEVE DI CADORE (Codice G642) - fg. 26 - mn. 406



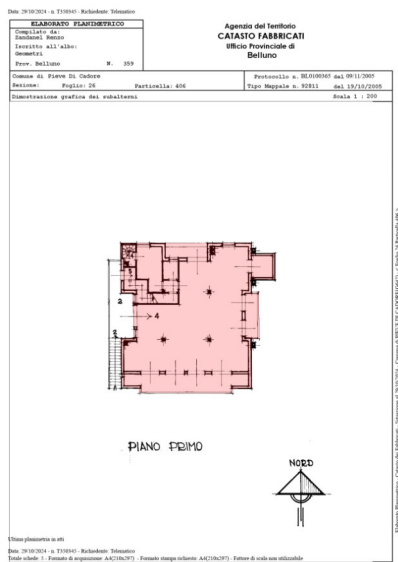
A - Elaborato planimetrico - mn. 406 (inquadramento)



A - Elaborato planimetrico - mn. 406 (p.St)



A - Elaborato planimetrico - mn. 406 (p.T)



A - Elaborato planimetrico - mn. 406 (p.1)

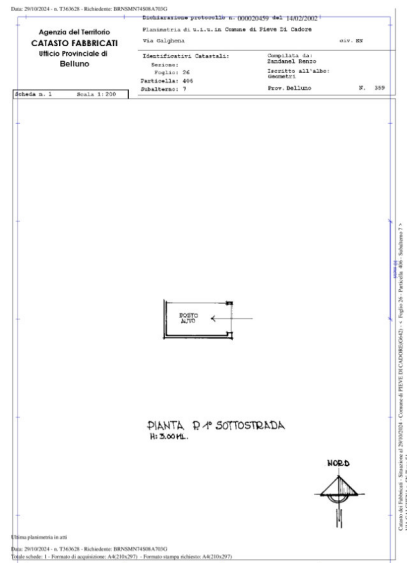


Data: 29/10/2024  
Ora: 16:40:08  
Numero Pratica: T350346  
Pag: 1 - Fine

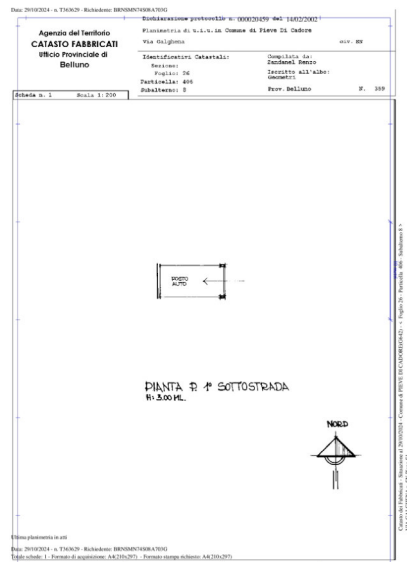
Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipi	Impianti	del
Pieve di Cadore			26	408		22611	19/10/2005
Sub	UBICAZIONE variegata	c.d.v.	Piani	Scala	uso	DESCRIZIONE	
2	via galghera	SN	1-1			BENE COMUNE NENSIBILE - SCALA A TERRAZZA - COMUNE AL SUB. 4	
3	via galghera	13	5-1-7			OPIFICIO	
4	via galghera	SN	1-1			IN CORSO DI COSTRUZIONE	
5	via galghera	SN	2			IN CORSO DI COSTRUZIONE	
7	via galghera	SN	3-1			PORTO AUTO COPERTO	
8	via galghera	SN	5-1			PORTO AUTO COPERTO	
9	via galghera	SN	5-1			PORTO AUTO COPERTO	
10	via galghera	13	7			OPIFICIO	
11	via galghera	13	5-1-7			BENE COMUNE NENSIBILE - CORTILE	
12	via galghera	SN	7			OPIFICIO	

Visura telematica

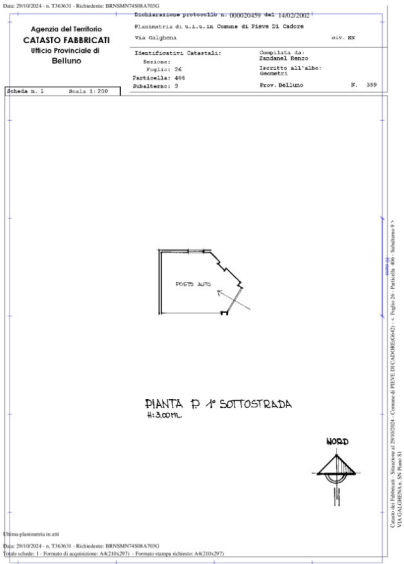
[illegible]



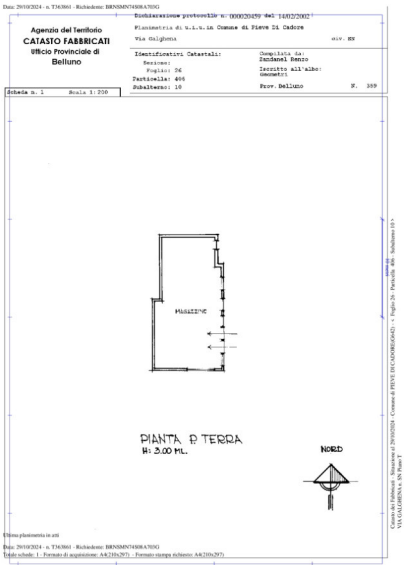
B - Planimetria catastale - mn. 406 sub 7



B - Planimetria catastale - mn. 406 sub 8



B - Planimetria catastale - mn. 406 sub 9



B - Planimetria catastale - mn. 406 sub 10



C - Vista prospetto SUD



C - Vista prospetto generale SUD



C - Vista prospetto NORD



C - Vista prospetto (corpo accessorio sub 10)



C - Vista prospetto (corpo accessorio non autorizzato sul lato nord)

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

Trattasi di compendio immobiliare costituito da più unità (otto sub, di cui sette oggetto di pignoramento, oltre a b.c.n.c.) in Via Galghena civ. 13 (Località Tai di Cadore), qualche centinaio di metri dal centro di località (Tai) e a circa un chilometro rispetto al centro cittadino di Pieve di Cadore (BL).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato n.d..

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Tai e Pieve di Cadore.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cadore, Lago di Centro Cadore.

**Attrazioni storiche:** Casa natale di Tiziano Vecellio.

**Principali collegamenti pubblici:** SS 51 di Alemagna 100 mt.

#### Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Trattasi di compendio immobiliare costituito da più unità (otto sub, di cui sette oggetto di pignoramento, oltre a b.c.n.c.) in Via Galghena civ. 13 (Località Tai di Cadore), qualche centinaio di metri dal centro di località (Tai) e a circa un chilometro rispetto al centro cittadino di Pieve di Cadore (BL). Il compendio è così articolato (unità pignorate):

1) mappale n. 406 sub 3 - opificio (laboratorio/deposito/magazzino/ufficio e locali di servizio) di sup. convenzionale mq. 667, posto a p. sottostrada e terra  
\*\*

2) mappale n. 406 sub 4 - unità in corso di costruzione (a destinazione produttiva) di sup. convenzionale mq. 173, posto a p. primo  
\*\*

3) mappale n. 406 sub 5 - unità in corso di costruzione (a destinazione residenziale) di sup. convenzionale mq. 76, posto a p. secondo  
\*\*

4) mappale n. 406 sub 7 - posto auto di sup. convenzionale mq. 12, posto a p. sottostrada  
\*\*

5) mappale n. 406 sub 8 - posto auto di sup. convenzionale mq. 11, posto a p. sottostrada  
\*\*

6) mappale n. 406 sub 9 - posto auto di sup. convenzionale mq. 22, posto a p. sottostrada  
\*\*

7) mappale n. 406 sub 10 - opificio (magazzino) di sup. convenzionale mq. 100, posto a p. terra  
\*\*\*

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), b.c.n.c. (mn. 406 sub 2 e 11) e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.106,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: impianto originario ante 1967 e ristrutturazione ultima anno 2008 (cfr. doc. amministrativa di cui all'allegato 8)

L'edificio è stato ristrutturato nel: completato solo parzialmente con agibilità del 2001 (limitatamente al p.terra e seminterrato della parte produttiva, esclusi p. primo e secondo, adiacenze esterne e garage seminterrati)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 3-4-5-7-8-9-10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85/3.25 (al p.Sottostrada), 2.80/3.20 (al p. terra), locali al grezzo al p. Primo e Secondo (come L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di unità diverse in sufficiente/ordinario stato manutentivo per le parti completate subb. 3-7-8-9-10, alcune solo in parte completate, altre ancora in corso di costruzione con lavori abbandonati/sospesi subb 4-5 (stante la destinazione e l'epoca costruttiva, comunque con pulizie e tinteggiature da riprendere), con lavori da completare per la parte al p. seminterra-

to/primo/secondo.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: relativamente alle unità completate
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera di alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>dato non disponibile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: relativamente alle unità completate
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: relativamente alle unità completate
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: relativamente alle unità da completare
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: relativamente alle unità completate
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: relativamente alle unità completate
Montacarichi	condizioni: <b>sufficienti</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	cfr. documentazione allegata alla "dichiarazione di fine lavori e richiesta del permesso di agibilità parziale"

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	N.D.
Stato impianto	dato non disponibile
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	cfr. documentazione allegata alla "dichiarazione di fine lavori e richiesta del permesso di agibilità parziale"

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	n.d.
Autocertificazione	n.d.
Note ascensori montacarichi	Anno costruzione: 2000 Portata 1.300 kg (17 persone)
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** non verificabile

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/01/1986 al 27/05/1996 . In forza di COSTITUZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO CON CONFERIMENTO DI AZIENDE INDIVIDUALI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **21/12/2015** . In forza di atto di com-

pravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per titolarità e diritti si richiama per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2); Titoli d'acquisto/provenienze - PROVENIENZA VENTENNALE tutti reperiti dallo scrivente esperto stimatore e qui allegati (Allegato 2. Atto/i di provenienza): 1. Atto di fusione a rogito Dott. Paolo Josef Giovannetti del 21/12/2015 rep. 5415, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno il 04/09/2020 al n. 8423/6666 di formalità 2. Atto di compravendita a rogito Dott. Antonio Maria Ioli del 27/05/1996 rep. 4185, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno il 18/06/1996 al n. 5682/4591 di formalità 3. Atto di compravendita a rogito Dott. Azio Peruccon del 30/01/1986 rep. 80641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno il 30/01/1986 al n. 996/917 di formalità

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un piccolo fabbricato ad uso "allevamento maiali"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/08/1958 al n. di prot.

Numero pratica: AE 5654

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione manufatto prefabbricato in loc. Galghena di Tai sul terreno al mappale 203 del foglio 26 NCT

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/12/1984 al n. di prot.

Numero pratica: AE 5654

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione manufatto prefabbricato in loc. Galghena di Tai sul terreno al mappale 203 del foglio 26 NCT

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/08/1986 al n. di prot.

Numero pratica: AE 6212

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di una tettoia aperta ad uso agricolo in loc. Galghena di Tai sul terreno di cui al mappale 203 del foglio 26 NCT di Pieve di Cadore

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/01/1989 al n. di prot.

Numero pratica: CE 1558/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sistemazione dell'accesso carraio mediante la costruzione di cunette e drenaggi con scarichi nella fognatura e installazione di un cancello della larghezza di ml 3.5 e altezza ml 1.20

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/06/1989 al n. di prot.

Numero pratica: CE 1593/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: trasformazione di fabbricati rurali in laboratorio artigianale

Oggetto: cambio d'uso

Rilascio in data 01/08/1989 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Rilascio in data 20/03/1990 al n. di prot.

Numero pratica: AE 51821

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: apertura di accesso carraio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/08/1981 al n. di prot.

Numero pratica: CE 2281/93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso produttivo sul terreno di cui ai mappali 203 e 204 del foglio 26 NCT di Pieve di Cadore ed in attuazione della scheda n. 4

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/06/1993 al n. di prot.

Numero pratica: CE 3173/99

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento ed esecuzione di ulteriori varianti rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia n. 2281/93 del 01.06.1993 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso produttivo sul terreno

Oggetto: completamento

Rilascio in data 21/05/1999 al n. di prot.

NOTE: "completamento ed esecuzione di ulteriori varianti rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia n. 2281/93 del 01.06.1993 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso produttivo sul terreno contraddistinto ai mappali 203 e 204 del foglio 26 NCT di Pieve di Cadore"

Numero pratica: CE 3274/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di ristrutturazione con demolizione e modifica architettonica di un fabbricato ad uso magazzino artigianale, sito in frazione di Tai, Via Galghena distinto al mappale 203 e 204 del foglio 26 NC

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 17/05/2000 al n. di prot.

NOTE: "lavori di ristrutturazione con demolizione e modifica architettonica di un fabbricato ad uso magazzino artigianale, sito in frazione di Tai, Via Galghena distinto al mappale 203 e 204 del foglio 26 NCT di Pieve di Cadore"

Numero pratica: CE 3308/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 2281/93 del 01.06.1993 e successiva n. 3173/99 del 13.05.1999 relative alla costruzione di un fabbricato ad uso produttivo in Via Galghena de

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/07/2000 al n. di prot.

NOTE: "variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 2281/93 del 01.06.1993 e successiva n. 3173/99 del 13.05.1999 relative alla costruzione di un fabbricato ad uso produttivo in Via Galghena della frazione di Tai sugli immobili contraddistinti al mappali 203 e 204 del foglio 26 NCT di Pieve di Cadore"

Numero pratica: DIA 6716/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante alla C.E. n° 3308/00 del 25.07.2000, per opere interne già eseguite al piano Terra del fabbricato artigianale cui ai mapp.li 203-204 del fg.26 N.C.T., di proprietà della Ditta OMISSIS

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/08/2001 al n. di prot. 6716

NOTE: "variante alla C.E. n° 3308/00 del 25.07.2000, per opere interne già eseguite al piano Terra del fabbricato artigianale cui ai mapp.li 203-204 del fg.26 N.C.T., di proprietà della Ditta OMISSIS."

Numero pratica: Agibilità 6716/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: Agibilità prot. n. 6717 del 10/08/2001 attestata per tacito assenso in data 25/09/2001 limitatamente ai piani Seminterrato e Terra di uso produttivo

Oggetto: agibilità

Presentazione in data 10/08/2001 al n. di prot. 6716

Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Agibilità prot. n. 6717 del 10/08/2001 attestata per tacito assenso in data 25/09/2001 limitatamente ai piani Seminterrato e Terra di uso produttivo

Numero pratica: DIA 661/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante al progetto cui la C.E. n° 3274/2000 per la ristrutturazione e modifica architettonica del fabbricato ad uso magazzino

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/01/2002 al n. di prot. 661

Numero pratica: CE 3417/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 2281/93 del 01.06.1993 e successive varianti n. 3173/99 del 13.05.1999 e n., 3308/00 del 25.07.2000 relative alla costruzione di un fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/02/2002 al n. di prot.

NOTE: variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 2281/93 del 01.06.1993 e successive varianti n. 3173/99 del 13.05.1999 e n., 3308/00 del 25.07.2000 relative alla costruzione di un fabbricato ad uso produttivo in Via Galghena della frazione di Tai sugli immobili contraddistinti al mappali 203 e 204 del foglio 26 NCT di Pieve di Cadore

Numero pratica: DIA 4037/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante parziale del muro di sostegno -lato nord-

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/04/2008 al n. di prot. 4037

Numero pratica: PE 293/2004 - Condono prot. 13516/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: costruzione fabbricato accessorio interrato a servizio dell'attività artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 13516

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica non risulta mai stata rilasciata (dagli allegati corrisponde all'u.i. di cui al mn. 406 sub 10)

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche prospettiche/sagoma, si precisa che il piano primo e secondo (subb 4 e 5) sono ancora da completare (allo stato grezzo, pertanto necessita di nuovo titolo abilitativo per completamento delle opere e successivo rilascio certificato di agibilità), risulta ancora da completare la pratica di condono edilizio di cui Domanda di Condono edilizio prot. n. 13516 del 10.12.2004 (come in atti), oltre a costruzione distaccata (a corpo indipendente) sul lato nord (a ridosso della sede viaria) non rinvenuta e che non appare sanabile; il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo, e/o rimessione in pristino (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa). Non rinvenute note sull'urbanistica nei Titoli d'acquisto/provenienza

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria e/o rimessione in pristino

Descrizione delle opere da sanare: modifiche prospettiche/sagoma, lavori da completare (sub 4-5), definizione pratica di condono edilizia (sub 10), costruzione accessoria/precaria di corpo staccato a nord (non rinvenuta in atti) e - presumibilmente - non sanabile

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche prospettiche/sagoma, si precisa che il piano primo e secondo (sub 4 e 5) sono ancora da completare (allo stato grezzo, pertanto necessita di nuovo titolo abilitativo per comple-

tamento delle opere e successivo rilascio certificato di agibilità), risulta ancora da completare la pratica di condono edilizio di cui Domanda di Condono edilizio prot. n. 13516 del 10.12.2004 (come in atti), oltre a costruzione distaccata (a corpo indipendente) sul lato nord (a ridosso della sede viaria) non rinvenuta e che non appare sanabile; il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attendandone lo stato dei luoghi (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo, e/o rimessione in pristino (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa). Non rinvenute note sull'urbanistica nei Titoli d'acquisto/provenienza (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

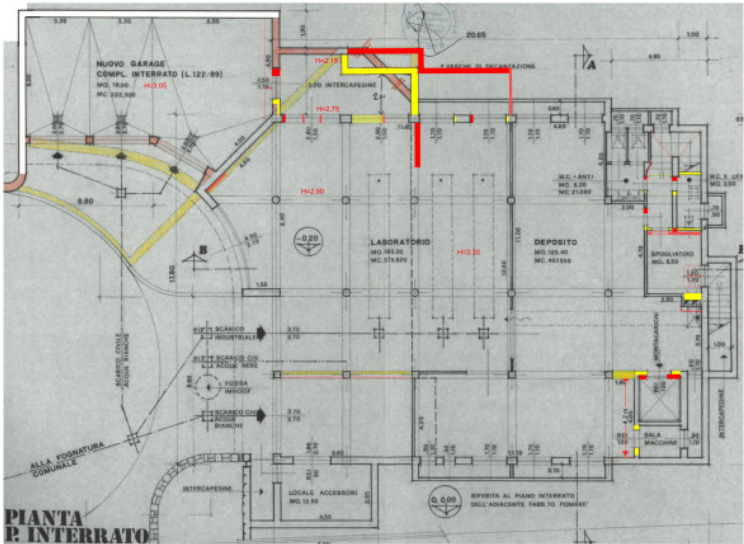
4.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

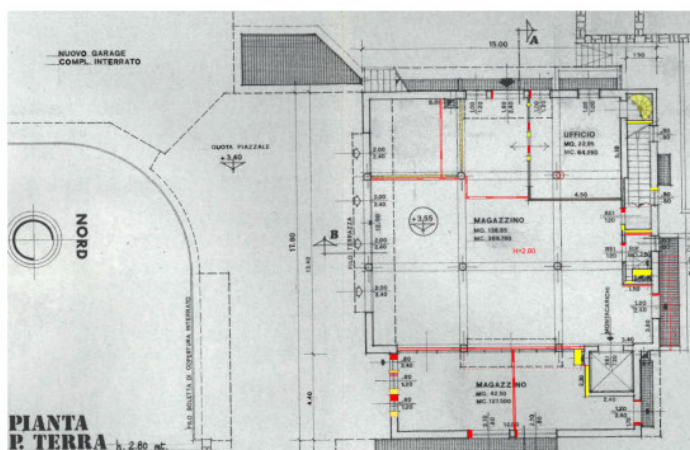
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

Note sulla conformità:

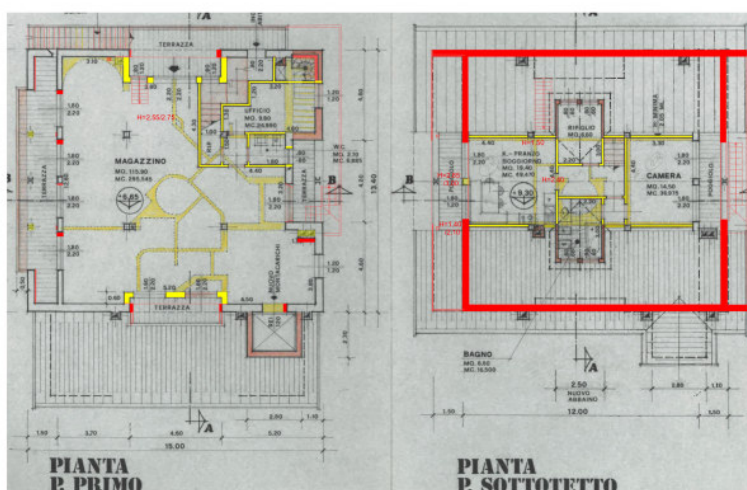
Nessuna.



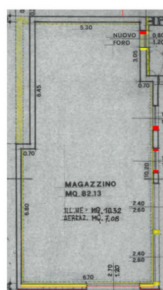
A - Planimetria dei luoghi / sovrapposizione: p. interrato



A - Planimetria dei luoghi / sovrapposizione: p. terra



A - Planimetria dei luoghi / sovrapposizione: p. primo e secondo



A - Planimetria dei luoghi / sovrapposizione: sub 10



A - Sovrapposizione catastale (sub 3)

## 5. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 06/09/2019 per l'importo di euro 12,00.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si precisa che: 1) il Contratto di locazione n. 3989 riguarda un "ufficio ... sub 9" e contiene allegata planimetria (catastalmente il sub 9 corrisponde al posto auto al piano interrato, quanto in planimetri corrisponde a stralcio/porzione dell'unità del piano terra di cui al sub 3). Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: il canone iniziale di € 300,00/mese (€ 3.600/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati. 2) il Contratto di locazione n. 1836 riguarda un "sub 7-10 - 12" e contiene allegata planimetria (catastalmente - per la porzione di ufficio - corrisponde allo stralcio/porzione dell'unità del piano terra di cui al sub 3, oltre il sub 12 non colpito dalla presente procedura). Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: il canone iniziale di € 1.000,00/mese (€ 12.000/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati..

Registrato a Cittadella il 04/10/2019 ai nn.1836

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 05/09/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: come da riscontro dell'Agenzia delle entrate su istanza dell'esperto stimatore: nota [R: ESECUZ.IMMOBILIARE 74-2024 - RISPOSTA A CTU [ENTRATE|AGEDP-BL|REGISTRO UFFICIALE|11590|19-02-2025][336968197|327834906] [ENTRATE|AGEDP-PD|REGISTRO UFFICIALE|42067|25-02-2025][337727208|328582310] [ENTRATE|AGEDP-PD|REGISTRO UFFICIALE|42963|26-02-2025][3] "... In relazione alla Sua richiesta relativa all'esecuzione in oggetto, si segnalano i seguenti contratti locazione che risultano attualmente in essere: - Contratto di locazione n.3989 serie 3T anno 2019 registrato a Belluno, avente ad oggetto l'immobile in Pieve Cadore, foglio 26, particella 406, sub.9. Trattasi di contratto registrato dalle parti in modalità telematica, quindi non esiste un originale depositato in ufficio: si allegano il prospetto con i dati trasmessi e copia del testo allegato. - Contratto di locazione n.1836 serie 3T anno 2019 registrato a Cittadella, avente ad oggetto l'immobile in Pieve Cadore, foglio 26, particella 406, sub.7-10-12. Ulteriori verifiche o richieste di copie vanno fatte contattando l'ufficio interessato. In ogni caso, si precisa che negli anni antecedenti al 2009 non era prevista l'acquisizione dei dati catastali in sede di registrazione dei contratti di locazione. Distinti saluti. ". \*\*\* Si precisa che: 1) il Contratto di locazione n. 3989 riguarda un "ufficio ... sub 9" e contiene allegata planimetria (catastalmente il sub 9 corrisponde al posto auto al piano interrato, quanto in planimetri corrisponde a stralcio/porzione dell'unità

del piano terra di cui al sub 3). Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: il canone iniziale di € 300,00/mese (€ 3.600/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati. 2) il Contratto di locazione n. 1836 riguarda un "sub 7-10 - 12" e contiene allegata planimetria (catastalmente - per la porzione di ufficio - corrisponde allo stralcio/porzione dell'unità del piano terra di cui al sub 3, oltre il sub 12 non colpito dalla presente procedura). Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.: il canone iniziale di € 1.000,00/mese (€ 12.000/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati. Il tutto oltre ai riscontri diversi come da relativi allegati (cfr. Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate))

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000 ; A rogito di ORLANDO RUGGIERO in data 06/06/2008 ai nn. 75156/8639; Registrato a Belluno in data 18/06/2008 ai nn. 975/1T; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/06/2008 ai nn. 7926/1195 ; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3)

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 692.739,24; Importo capitale: € 346.369,87 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 04/05/2022 ai nn. 3696/11322; Iscritto/trascritto a Belluno in data 06/05/2022 ai nn. 5425/588 ; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3) Immobili colpiti anche altri (estranei alla procedura)

- Ipoteca volontaria cancellata il 31/12/2010 a favore di contro ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 390.000; Importo capitale: € 260.000 ; A rogito di ORLANDO RUGGIERO in data 30/03/2004 ai nn. 64910; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/04/2004 ai nn. 4885/662 ; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3) "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 662 del 02/04/2004 Annota-

zioni Non sono presenti annotazioni Comunicazioni Comunicazione n. 223 del 02/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2010. Cancellazione totale non eseguibile. Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive"

- Ipoteca volontaria cancellata il 31/12/2010 a favore di contro ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.000; Importo capitale: € 40.000 ; A rogito di ORLANDO RUGGIERO in data 30/03/2004 ai nn. 64910; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/04/2004 ai nn. 4885/662 ; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3) "Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 663 del 02/04/2004 Annotazioni Non sono presenti annotazioni Comunicazioni Comunicazione n. 224 del 02/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2010. Cancellazione totale non eseguibile. Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive"

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 04/09/2024 ai nn. 914 iscritto/trascritto a Belluno in data 17/09/2024 ai nn. 10924/9097; Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE CRON. 914 DELL'UFFICIALE GIUDIZIA RIO DI BELLUNO, OMISSIS HA SOTTOPOSTO AD ESECUZIONE FORZATA I BENI IMMOBILI DELLA OMISSIS. (C.F. E P. IVA OMISSIS) CON INTIMAZIONE EX ART. 492 C.P.C., ATTO NOTIFICATO 04.09.2024.

#### 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:** n.d..

**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:** N.d.

**Millesimi di proprietà:** n.d.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Prestazione energetica globale: Classe \*\*, EP = \*\*\*

**Note Indice di prestazione energetica:** ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI in fare di redazione e completamento (per mancanza di registrazione fonte/generatore di calore) (cfr. Allegato 12)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** n.d.

**Avvertenze ulteriori:** n.d.

### Opifici [D1] di cui al punto A

#### Accessori

A	Posto al piano terra
1. Cortile	Sviluppa una superficie complessiva di n.d. mq
	Valore a corpo: <b>€ 0</b>
	Note: sub 11: BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE oltre a sub 2: BENE NON CENSIBILE - SCALA E TERRAZZA - COMUNE AI SUB. 4 E 5

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
lotto 1 (406 sub 3) produttivo (p. sottostrada e terra) [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	667,00	1,00	667,00
lotto 2 (406 sub 4) produttivo (in corso di costruzione) (p. primo) [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	173,00	1,00	173,00
lotto 3 (406 sub 5) residenziale (in corso di costruzione) (p. secondo) [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
lotto 4 (406 sub 7) posto auto (p. sottostrada) [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	24,00	0,50	12,00
lotto 5 (406 sub 8) posto auto (p. sottostrada) [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
lotto 6 (406 sub 9) posto auto (p. sottostrada) [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	44,00	0,50	22,00
lotto 7 (406 sub 10) produttivo (p. terra) [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
		<b>1.106,00</b>		<b>1.061,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Belluno - Pieve di Cadore

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1550

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno ;

Ufficio tecnico di Pieve di Cadore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BELLUNO

Comune: PIEVE DI CADORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi (stato conservativo: normale) € 1.400 / 1.550 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Uffici (stato conservativo: normale) € 1.150 / 1.400 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Capannoni industriali (stato conservativo: normale) € 460 / 570 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda (in posizione periferica)

Posti auto coperti (stato conservativo: normale) € 350 / 495 min/max (Valore Mercato (€/mq)

su parametro Superficie Lorda;

Altre fonti di informazione: <https://borsinoimmobiliare.it/pieve-di-cadore/via-galghena--32044-pieve-di-cadore-bl--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/7577/10318/>

\*\*\*

Pieve Di Cadore (BL)

Via Galghena, 32044 Pieve Di Cadore BL, Italia

Zona Centrale

[Quotazioni di Vendita]

Uffici (Quotazioni di uffici e studi privati)

Valore minimo Euro 1.013 - Valore medio Euro 1.130 - Valore massimo Euro 1.246

\*\*\*

Negozi (Quotazioni unità immobiliari ad commerciale)

Valore minimo Euro 1.212 - Valore medio Euro 1.302 - Valore massimo Euro 1.392

\*\*\*

Box auto & Autorimesse (Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi)

Valore minimo Euro 554 - Valore medio Euro 658 - Valore massimo Euro 763

\*\*\*

Posti auto coperti (Quotazioni di parcheggi coperti)

Valore minimo Euro 398 - Valore medio Euro 461 - Valore massimo Euro 524

\*\*\*

Magazzini

Valore minimo Euro 264 - Valore medio Euro 395 - Valore massimo Euro 527

\*\*\*

Laboratori

Valore minimo Euro 264 - Valore medio Euro 358 - Valore massimo Euro 453

\*\*\*

Capannoni tipici (\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.)

Valore minimo Euro 300 - Valore medio Euro 386 - Valore massimo Euro 472

\*\*\*

Capannoni produttivi

Valore minimo Euro 253 - Valore medio Euro 358 - Valore massimo Euro 464.

### 8.3 Vendibilità:

#### sufficiente

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia sufficiente/discreta: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, .... Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

### 8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it))

### 8.5 Valutazione corpi:

**A. Opifici [D1] con annesso Cortile**

Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
lotto 1 (406 sub 3) produttivo (p. sottostrada e terra) [sup. convenzionale/ragguagliata]	667,00	€ 880,00	€ 586.960,00
lotto 2 (406 sub 4) produttivo (in corso di costruzione) (p. primo) [sup. convenzionale/ragguagliata]	173,00	€ 600,00	€ 103.800,00
lotto 3 (406 sub 5) residenziale (in corso di costruzione) (p. secondo) [sup. convenzionale/ragguagliata]	76,00	€ 1.000,00	€ 76.000,00
lotto 4 (406 sub 7) posto auto (p. sottostrada) [sup. convenzionale/ragguagliata]	12,00	€ 1.400,00	€ 16.800,00
lotto 5 (406 sub 8) posto auto (p. sottostrada) [sup. convenzionale/ragguagliata]	11,00	€ 1.400,00	€ 15.400,00
lotto 6 (406 sub 9) posto auto (p. sottostrada) [sup. convenzionale/ragguagliata]	22,00	€ 1.400,00	€ 30.800,00
lotto 7 (406 sub 10) produttivo (p. terra) [sup. convenzionale/ragguagliata]	100,00	€ 700,00	€ 70.000,00
Valore corpo			€ 900.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 900.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 900.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1] con accessori	1.061,00	€ 900.000,00	€ 900.000,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 135.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (comprese nella formazione del valore):	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per quel che concerne il frazionamento,

è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene). Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione, ....

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 765.000,00****8.8 Regime fiscale della vendita**

dato non disponibile

**8.9 Valore Mutuo:**

€ 600.000 (di cui € 300.000 per capitale) (mutuo Rep 75156/8639 del 06/06/2008 in notar Dottor Orlando Ruggiero)

**Allegati****ELENCO ALLEGATI****ATTI:**

Allegato 1. Relazione di Stima

**DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:**

Allegato 2. Atto/i di provenienza

Allegato 3. Elenco delle formalità aggiornato e note

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

Allegato 4. Estratto di mappa

Allegato 5. Ortofoto/Geosit

Allegato 6. Visure catastali

Allegato 7. Planimetria catastale

**DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:**

Allegato 8. Documentazione amministrativa

**RILIEVO FOTOGRAFICO:**

Allegato 9. Documentazione fotografica

**ALTRI DOCUMENTI:**

Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)

Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)

Allegato 12. APE (attestato prestazione energetica)

Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

Allegato 14. Certificati anagrafici (NON PRESENTE – TRATTASI DI SOCIETÀ/SRL)

Allegato 15. Schizzo grafico: sovrapposizione con doc. amministrativa (edilizia e catastale)

**Note conclusive**

Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.

3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
  4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
  5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
  6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
  7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
  8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. Il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
  9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...
  10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

\*\*\*

Perimetro del "mandato" di esperto stimatore

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Data generazione:

13-05-2025

L'Esperto alla stima

**Dott. e Geom. Simone Bernardi**