
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINN SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **14/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-03-2026 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Albergo
(p.primo)

Esperto alla stima: Dott. Geom. Simone Bernardi
Codice fiscale: BRNSMN74S08A703G
Partita IVA: 02518510249
Studio in: Via Campagnola 15/b - 36027 Rosà
Telefono: 0424581902
Fax: 3391832420
Email: info@simonebernardi.it
Pec: info@pec.simonebernardi.it



ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.imm. n. 14 / 2025 R.G., Giudice dott.ssa Gersa GERBI promossa da:

FINN SPV SRL con avv. Davide Sarina (Creditore procedente)

contro

████████████████████ con avv. *** (Debitore/i)

Diritto (cfr pag.): Piena proprietà (per la quota 1/1)

Bene (cfr pag.): Albergo (p.1) oltre accessori condominiali

Ubicazione (cfr pag.): Piazza Martiri, 22 – 32036 Sedico (BL)

Stato (cfr pag.): discreto

Dati Catastali attuali (cfr pag.): SEDICO (Codice I563) Catasto dei Fabbricati – foglio 50

1) mappale n. 447 sub 14 – cat. D/2 – Rendita Euro 4.816,00

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc 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.): non conformità (in parte), sanabili in parte (salvo rispetto civilistico e condominiale)

Valore di stima (cfr pag.): 500.000,00

Valore mutuo (cfr pag./all.): 650.000,00

Vendibilità (cfr pag.): sufficiente

Pubblicità (cfr pag.): siti telematici quali www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) 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)

Occupazione (cfr pag.): occupato dal debitore

Titolo di occupazione (cfr pag.): occupato dal debitore

Oneri (cfr pag.): In attesa di riscontro dell'amministratore condominiale – cfr. allegato 13

APE (cfr pag.): sì - classe energetica Prestazione energetica globale: Classe G , EP = **

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO: ** VALIDO FINO AL: **

Problematiche (cfr pag.): si richiamano la provenienza, situazione edilizio/urbanistico/catastale oltre che dei luoghi, oneri condominiali



Beni in **Sedico (BL)**
Località/Frazione ***
Piazza Martiri nr. 22

Lotto: 001 - Albergo (p.primo)

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: *** - Regime Patrimoniale: ***

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati catastali: foglio 50, particella 447, subalterno 14

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 447: a nord: mn. altro foglio di mappa, starda, 943, 944, 49, 568, 72, 1219, 929,756; ad est: mn. 1031; a sud: mn. 1031; a ovest: mn. altro foglio di mappa *** riferita alla singola u.i. (sub 14): muri perimetrali su tre lati e altre u.i. su un lato

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
lievi modifiche interne(anche altezza utile per alcuni locali)/prospettiche/sagoma della u.i. (ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica, oltre che diritti di terzi), (cfr. allegato 7 - ultimo elaborato planimetrico in atti, oltre alle planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizione)	al C. Fabbricati con docfa

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6](#)

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. e 3. Atto/i di provenienza)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A



Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 8

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: NO

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 lievi modifiche interne(anche altezza utile per alcuni locali)/prospettiche/sagoma della u.i., oltre a modifiche sui locali accessori condominiali; il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo e condominiale), 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 condominiale, e/o rimessione in pristino, in particolare anche per altezza utile minima dei locali (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa).	pratica di sanatoria e/o accertamento stato legittimo e/o rimessione in pristino

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Altro , in qualità di proprietario dell'immobile

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 18

7. Oneri

Corpo: A



Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

In attesa di riscontro dell'amministratore condominiale cfr. documentazione a fascicolo telematico

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 20](#)

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe X , EP = XXX (cfr. allegato 12)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO: XXX/2026 VALIDO FINO AL: XX/03/2036 (cfr. Allegato 12)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A

n.d.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia appena sufficiente: 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: comproprietari, nuovi acquirenti, confinanti, ...

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21](#)

11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) 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)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21](#)



13. Valore mutuo

€ 650.000,00

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Alberghi e pensioni [D2] sito in Sedico (BL) CAP: 32036 frazione: ***, Piazza Martiri, 22**

Note: Riepilogo dati catastali: Comune di SEDICO (Codice I563) Catasto dei Fabbricati – foglio 50 1) mappale n. 447 sub 14 – cat. D/2 – Rendita Euro 4.816,00 *** Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: ***

- Regime Patrimoniale: ***

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: • [REDACTED] – Proprietà 1/1, foglio 50, particella 447, subalterno 14, indirizzo PIAZZA DEI MARTIRI n. 22 Piano 1, piano 1, comune Sedico, categoria D/2, rendita € Euro 4.816,00

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2022 Pratica n. BL0012060 in atti dal 22/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12060.1/2022)

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

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 447: a nord:mn. altro foglio di mappa, starda, 943, 944, 49, 568, 72, 1219, 929,756; ad est: mn. 1031; a sud: mn. 1031; a ovest: mn. altro foglio di mappa *** riferita alla singola u.i. (sub 14): muri perimetrali su tre lati e altre u.i. su un lato

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. e 3. Atto/i di provenienza)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi modifiche interne(anche altezza utile per alcuni locali)/prospettiche/sagoma della u.i. (ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica, oltre che diritti di terzi), (cfr. allegato 7 - ultimo elaborato planimetrico in atti, oltre alle planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizione)

Regolarizzabili mediante: al C. Fabbricati con docfa

Descrizione delle opere da sanare: lievi modifiche interne(anche altezza utile per alcuni locali)/prospettiche/sagoma

pratica di variazione al C. Fabbricati con docfa (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria) - oneri compresi nella formazione del valore:

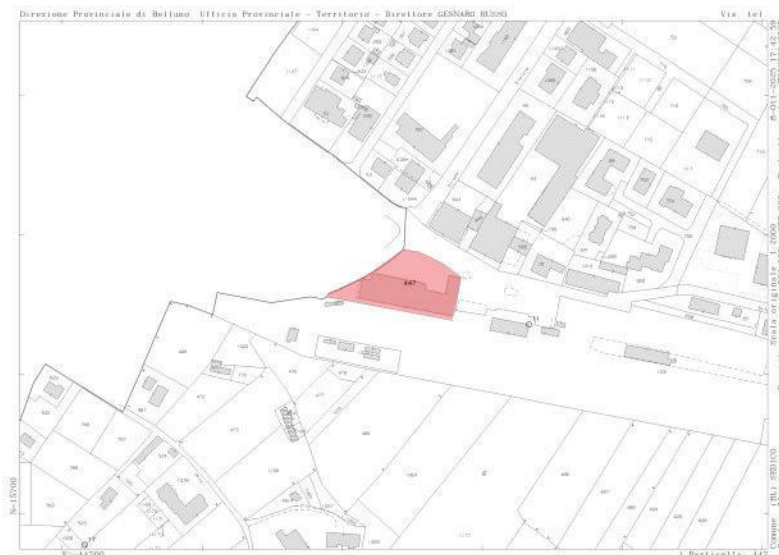
€ 0,00

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 lievi difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti lievi modifiche interne (anche altezza utile per alcuni locali)/prospettiche/sagoma. 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

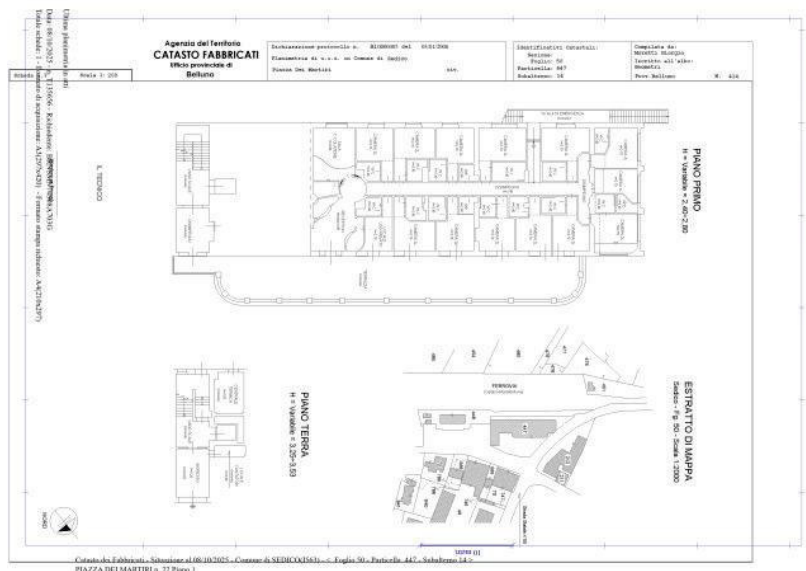


Estratto di mappa - fg. 50 - mn. 447 sub 14



Ortofoto/Geosit - fg. 50 - mn. 447 sub 14





Planimetria catastale - fg. 50 - mn. 447 sub 14

Espropriazione per pubblica utilità: dato non disponibile

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di compendio immobiliare costituito da una unità (albergo al p.1, oltre accessori condominia) inseriti in edificio condominiale in Piazza Martiri, 22 – 32036 Sedico (BL), a qualche decina di metri dal centro cittadino. Il fabbricato risulta con strutture verticali/orizzontali e tamponamenti laterali in muratura intonacata

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.

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 residenziali/commerciali/direzionali

Importanti centri limitrofi: Sedico.

Attrazioni paesaggistiche: ***.

Attrazioni storiche: ***.

Principali collegamenti pubblici: SS 50 "strada statale 50 del Grappa e del Passo Ro 10 mt.

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A

Trattasi di unità adibita a struttura alberghera mn. 447 sub 14 (sup. ragg./conv. tot. mq. 519 circa) posto al piano primo oltre ad accessori comuni condominiali a p. terra. Per quanto alla distribuzione interna: reception, sala prima colazione, locale privato/guardiola, corridoio, n. 13 camere per ospiti tutte con wc privato (dotati di aerazione forzata), oltre a terrazza comune sul lato nord che consente l'accesso all'unità. Si precisa la presenza di un'apertura sulla parete ovest della reception che "collega" l'u.i. confinante. Il tutto oltre a accessori comuni condominiali. Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro camera e profilo in alluminio e l'oscuramento è dato da tendaggi ombreggianti interni. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in discreto stato manutentivo

generale), si precisa che la pavimentazione è in moquette, oltre a laminato in lacune zone, piastrelle in ceramica per il servizio igienico; serramenti interni in legno tamburato e/o laminato; impianto di riscaldamento con impianto ad aria canalizzata (oltre a scaldaserviettole per i servizi igienici); impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. Allegato 9) ***

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: *** - Regime Patrimoniale: ***

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **519,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: impianto originario ante 1967 e oggetto di successive pratiche (cfr. doc. amministrativa di cui all'allegato 8)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mn. 447 sub 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70/2.80/2.90 (locali principali)

L'intero fabbricato è composto da n. dato non disponibile (manca elaborato planimetrico) piani complessivi di cui fuori terra n. dato non disponibile (manca elaborato planimetrico) e di cui interrati n. dato non disponibile (manca elaborato planimetrico)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in discreto stato manutentivo (in attesa di riscontro amministratore condominiale su eventuali deliberazioni in tal senso)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; condizioni: sufficienti ;
-----------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: guaina condizioni: sufficienti
Pareti esterne	coibentazione: dato non disponibile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro



	condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 1967 e segg. 2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	aria canalizzata
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente ante 1967 e segg. 2005
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

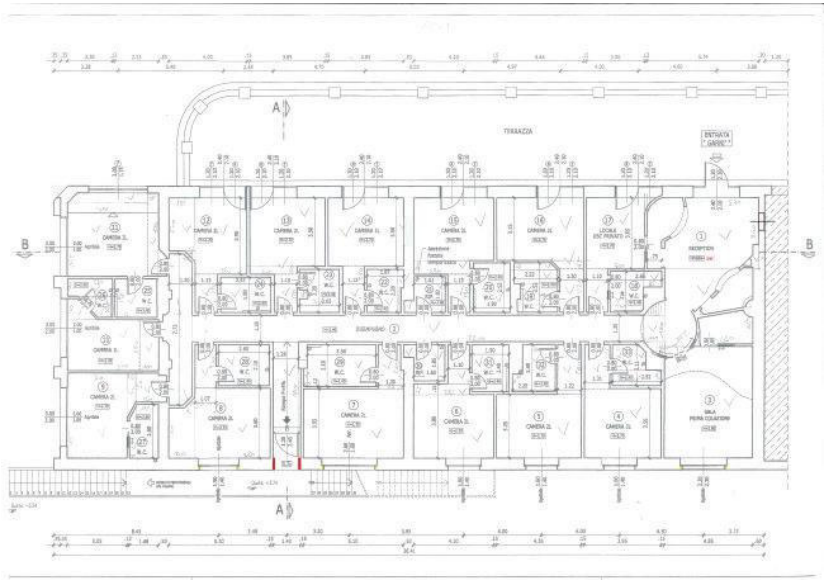
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----



Collaudo ISPEL	n.d.
Autocertificazione	n.d.
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: non verificabile



Schema grafico dei luoghi - fg. 50 - mn. 447 sub 14



Foto panoramica esterna (nord)





Foto panoramica esterna (sud-ovest)



Foto interna (ingresso)



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] – Proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di CALCAGNO ANTONINO, in data 15/06/2005, ai nn. [REDACTED]; registrato a Belluno, in data 21/06/2005, ai nn. [REDACTED] trascritto a Belluno, in data 22/06/2005, ai nn. [REDACTED]

Note: per titolarità e diritti si richiama per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2-3);
 Titoli d'acquisto/provenienze - PROVENIENZA VENTENNALE tutti reperiti dallo scrivente esperto stimatore e qui allegati (Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.d.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: "costruzione di una tettoia chiusa per deposito farine"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1941 al n. di prot.

NOTE: 1. [REDACTED] con richiesta in data 28.02.1941 il precedente proprietario [REDACTED] del sig. [REDACTED] chiedeva autorizzazione per la "costruzione di una tettoia chiusa per deposito farine" (allegato 8)

Numero pratica: n.d.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: "costruzione di una cabina elettrica di trasformazione"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1947 al n. di prot. 1746

NOTE: 2. [REDACTED] con Autorizzazione prot. n. 1746 in data 28.03.1947, il Comune di Sedico autorizzava il precedente proprietario [REDACTED] alla "costruzione di una cabina elettrica di trasformazione" (allegato 8)

Numero pratica: 26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modificare la facciata nord dell'ex pastificio"

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 28/02/1976 al n. di prot.

NOTE: 3. [REDACTED] con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in data 28.02.1976 -pratica n. 26-, il Comune di Sedico autorizzava il precedente proprietario [REDACTED] a "modificare la facciata nord dell'ex pastificio"; (allegato 8)

Numero pratica: 1993/0439

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modificare la facciata nord dell'ex pastificio"

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 25/11/1993 al n. di prot.

NOTE: 4. [REDACTED] con Concessione Edilizia n. 1993/0439 in data 25.11.1993, il Comune di Sedico autoriz-



zava il precedente proprietario [REDACTED] alla "ristrutturazione di parte del fabbricato commerciale esistente", di cui inizio dei lavori in data 30.05.1994; (allegato 8)

Numero pratica: n.d.

Intestazione: n.d.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: ***

Presentazione in data 07/03/2002 al n. di prot.

NOTE: 5. D.I.A. depositata in data 07.03.2002 (documento non presente su accesso atti ricavato da pratica successiva) (allegato 8)

Numero pratica: n.d.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: "opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile (variante a D.I.A. depositata in data 07.03)

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/2002 al n. di prot. 11750

NOTE: 6. con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11750 in data 22.06.2002, il precedente proprietario [REDACTED] comunicava l'esecuzione di "opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile (variante a D.I.A. depositata in data 07.03.2002)"; (allegato 8)

Numero pratica: 2002/0272

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: "tinteggiatura esterna dell'edificio esistente"

Oggetto: manutenzione

Rilascio in data 27/08/2002 al n. di prot.

NOTE: 7. con Autorizzazione Edilizia n. 2002/0272 in data 27.08.2002, il Comune di Sedico autorizzava il precedente proprietario [REDACTED] alla "tinteggiatura esterna dell'edificio esistente", di cui fine lavori in data 12.08.2005; (allegato 8)

Numero pratica: n.d.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: "opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile (variante a D.I.A. depos

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/2003 al n. di prot. 5445

NOTE: 8. con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5445 in data 26.03.2003, il precedente proprietario [REDACTED] comunicava l'esecuzione di "opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile (variante a D.I.A. depositata in data 07.03.2002 e successiva variante con D.I.A. in data 22.06.2002)", con fine lavori in data 08.11.2003; (allegato 8)

Numero pratica: 11-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: "cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo dell'edificio esistente da destinare a Garni"

Oggetto: cambio d'uso

Rilascio in data 07/05/2005 al n. di prot.



NOTE: 9. con Permesso di Costruire n. 11-2005 in data 07.05.2005, il Comune di Sedico autorizzava il precedente proprietario [REDACTED] al "cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo dell'edificio esistente da destinare a Garni", di cui inizio dei lavori in data 12.09.2005 per le opere strutturali ed in data 26.05.2005 per le opere non strutturali; (allegato 8)

Numero pratica: n.d.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: "sostituzione della pavimentazione, realizzazione di rampa per accesso disabili, installazione di pensilina in metallo, di casellario pubblicitario luminoso nell'androne e tinteggiatura della facciata

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 02/08/2005 al n. di prot. 14347

NOTE: 10. con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 14347 in data 02.08.2005, il precedente proprietario [REDACTED] comunicava l'esecuzione di "sostituzione della pavimentazione, realizzazione di rampa per accesso disabili, installazione di pensilina in metallo, di casellario pubblicitario luminoso nell'androne e tinteggiatura della facciata del corpo di fabbrica dell'ingresso"; (allegato 8)

Numero pratica: PE 480-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: voltura

Per lavori: "cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo dell'edificio esistente da destinare a Garni"

Oggetto: voltura intestazione

Rilascio in data 19/01/2006 al n. di prot.

NOTE: 11. con Voltura in data 19.01.2006 -PE 480-2005, il Comune di Sedico modificava l'intestazione del Permesso di costruire n. 11/'05 al proprietario [REDACTED] (allegato 8)

Numero pratica: PE 480-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: "variante al Permesso di Costruire n. 11/'05 del 07.05.2005 relativo al cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo dell'edificio esistente da destinare a Garni"

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/02/2006 al n. di prot. 480-2005

Abitabilità/agibilità in data 17/03/2006 al n. di prot. 6115

NOTE: 12. con Permesso di Costruire n. 480-2005 in data 13.02.2006, il Comune di Sedico autorizzava il proprietario [REDACTED] alla "variante al Permesso di Costruire n. 11/'05 del 07.05.2005 relativo al cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo dell'edificio esistente da destinare a Garni"; (allegato 8)

Numero pratica: PE 480-2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: "porzione di piano primo di un edificio ad uso "garni"

Oggetto: abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 17/03/2006 al n. di prot. 6115/x.x.v.

NOTE: 13. Certificato di Agibilità prot. n. 6115/x.x.v del 17.03.2006 -PE 480-2005, intestato al proprietario [REDACTED] relativo a "porzione di piano primo di un edificio ad uso "garni" sito in Piazza dei Martiri e censito al Fg. 50 Mapp. 447 sub. 14"; (allegato 8)

Numero pratica: PE 206-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: "installazione di due insegne pubblicitarie e di due pensiline nel fabbricato esistente"



Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 05/08/2006 al n. di prot. 206-2006

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: 14. con Permesso di Costruire n. 206-2006 in data 05.08.2006, il Comune di Sedico autorizzava il proprietario [REDACTED] alla "installazione di due insegne pubblicitarie e di due pensiline nel fabbricato esistente", di cui inizio lavori in data 30.08.2006 e fine lavori in data 04.09.2006. (allegato 8)

Numero pratica: Elenco pratiche messe a disposizione

Intestazione: varie

NOTE: A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sedico, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in cui è compresa l'unità oggetto di esecuzione: 2. con richiesta in data 28.02.1941 il precedente proprietario [REDACTED] del sig. [REDACTED]

[REDACTED] chiedeva autorizzazione per la "costruzione di una tettoia chiusa per deposito farine"; 3.

con Autorizzazione prot. n. 1746 in data 28.03.1947, il Comune di Sedico autorizzava il precedente proprietario [REDACTED] alla "costruzione di una cabina elettrica di trasformazione"; 4. con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in data 28.02.1976 -pratica n. 26-, il Comune di Sedico autorizzava il precedente proprietario [REDACTED] a

"modificare la facciata nord dell'ex pastificio"; 5. con Concessione Edilizia n. 1993/0439 in data 25.11.1993, il Comune di Sedico autorizzava il precedente proprietario [REDACTED] alla "ristrutturazione di parte del fabbricato commerciale esistente", di cui inizio dei lavori in data 30.05.1994; 6.

D.I.A. depositata in data 07.03.2002 (documento non presente su accesso atti ricavato da pratica successiva) 7. con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11750 in data 22.06.2002, il precedente proprietario [REDACTED] comunicava l'esecuzione di "opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile (variante a D.I.A. depositata in data 07.03.2002)"; 8. con Autorizzazione Edilizia n. 2002/0272 in data 27.08.2002, il Comune di Sedico autorizzava il precedente proprietario [REDACTED]

[REDACTED] alla "tinteggiatura esterna dell'edificio esistente", di cui fine lavori in data 12.08.2005; 9. con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5445 in data 26.03.2003, il precedente proprietario [REDACTED] comunicava l'esecuzione di "opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile (variante a D.I.A. depositata in data 07.03.2002 e successiva variante con D.I.A. in data 22.06.2002)", con fine lavori in data 08.11.2003; 10. con Permesso di Costruire n. 11-2005 in data 07.05.2005, il Comune di Sedico autorizzava il precedente proprietario [REDACTED] al "cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo dell'edificio esistente da destinare a Garni", di cui inizio dei lavori in data 12.09.2005 per le opere strutturali ed in data 26.05.2005 per le opere non strutturali; 11.

con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 14347 in data 02.08.2005, il precedente proprietario [REDACTED] comunicava l'esecuzione di "sostituzione della pavimentazione, realizzazione di rampa per accesso disabili, installazione di pensilina in metallo, di casellario pubblicitario luminoso nell'androne e tinteggiatura della facciata del corpo di fabbrica dell'ingresso"; 12. con Voltura in data 19.01.2006 -PE 480-2005, il Comune di Sedico modificava l'intestazione del Permesso di costruire n. 11/'05 al proprietario [REDACTED]; 13. con Permesso di Costruire n. 480-2005 in data 13.02.2006, il Comune di Sedico autorizzava il proprietario [REDACTED] alla "variante al Permesso di Costruire n. 11/'05 del 07.05.2005 relativo al cambio di destinazione d'uso di parte del piano primo dell'edificio esistente da destinare a Garni"; 14. Certificato di Agibilità prot. n. 6115/x.x.v del 17.03.2006 -PE 480-2005, intestato al proprietario [REDACTED] relativo a "porzione di piano primo di un edificio ad uso "garni" sito in Piazza dei Martiri e censito al Fg. 50 Mapp. 447 sub. 14"; 15.

con Permesso di Costruire n. 206-2006 in data 05.08.2006, il Comune di Sedico autorizzava il proprietario [REDACTED] alla "installazione di due insegne pubblicitarie e di due pensiline nel fabbricato esistente", di cui inizio lavori in data 30.08.2006 e fine lavori in data 04.09.2006. *** (allegato 8);

4.1 Conformità edilizia:



Alberghi e pensioni [D2]

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 lievi modifiche interne(anche altezza utile per alcuni locali)/prospettiche/sagoma della u.i., oltre a modifiche sui locali accessori condominiali; il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo e condominiale), 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 condominiale, e/o rimessione in pristino, in particolare anche per altezza utile minima dei locali (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa).

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

Descrizione delle opere da sanare: lievi modifiche interne(anche altezza utile per alcuni locali)/prospettiche/sagoma della u.i

regolarizzazione modifiche (ONERI COMPRESI NELLA FORMAZIONE DEL VALORE): € 0,00

Note: 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 condominiale, e/o rimessione in pristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Si evidenzia rilievo sommario e/o di massima e/o non dettagliato

4.2 Conformità urbanistica:

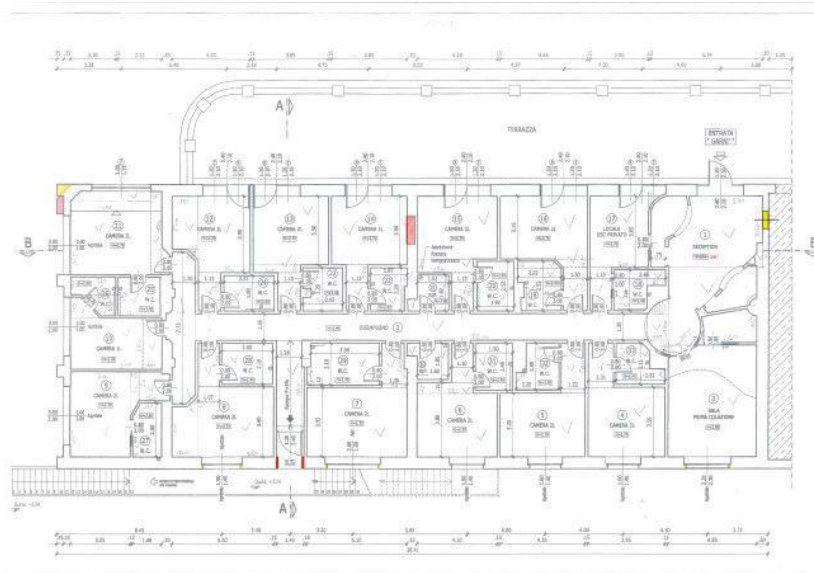
Alberghi e pensioni [D2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Edifici di interesse storico individuati dal PAT Edificio con Grado di Protezione 3
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

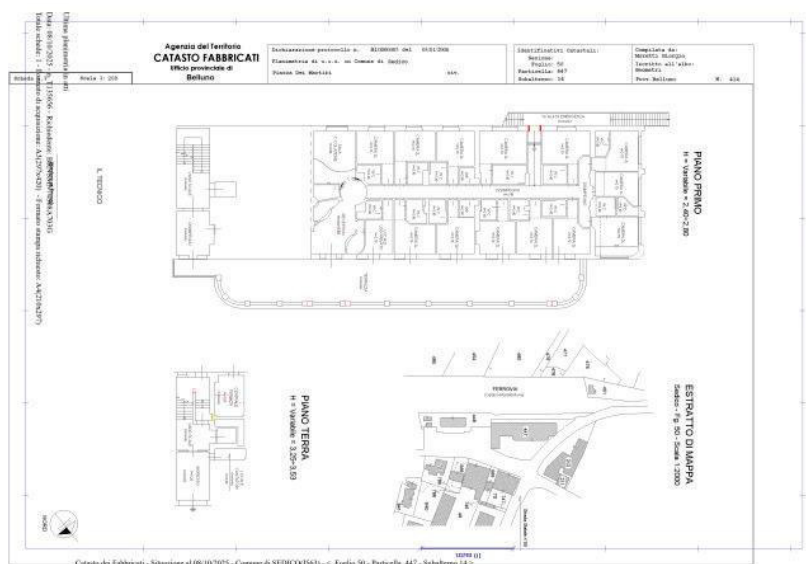
Note sulla conformità:

Nessuna.





A - Schema grafico sovrapposizione "edilizia" (all. 15)



A - Schema grafico sovrapposizione "catastale" (all. 16)

5. STATO DI POSSESSO:

Altro , in qualità di proprietario dell'immobile

Note: come da riscontro dell'Agenzia delle entrate su istanza dell'esperto stimatore: "Da: dp.Belluno@pce.agenziaentrate.it Inviato: venerdì 17 ottobre 2025 16:21 A: IN-FO@PEC.SIMONEBERNARDI.IT Oggetto: ESECUZ.IMMOBILIARE 14-2025 RISPOSTA A CTU [ENTRA-TE|AGEDP-BL|REGISTRO UFFICIALE|70980|17-10-2025][366717570|357259599] Allegati: AGEDP-BL_70980_2025_142.pdf.p7m; Segnatura.xml; InfoProtocollo.txt "OGGETTO: Esecuzione Immobiliare RGE 14/2025 del Tribunale di Belluno contro [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) – richiesta contratti. In relazione alla Sua richiesta relativa all'esecuzione in oggetto, dalle ricerche fatte è emerso che non risultano contratti di locazione ancora in essere e non risolti aventi ad oggetto gli immobili indicati nell'istanza. Si precisa comunque che negli anni antecedenti al 2009 non era prevista l'acquisizione dei dati catastali in sede di registrazione dei contratti di locazione. Distinti saluti." (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 BANCA INTESA S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 975.000,00; Importo capitale: € 650.000,00 ; A rogito di CAL-CAGNO ANTONINO in data 15/06/2006 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Belluno in data 22/06/2005 ai nn. [REDACTED]; Note: Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1433 del 22/06/2005 Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 18/10/2006 Servizio di P.I. di BELLUNO Registro particolare n. 1490 Registro generale n. 14464 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA ANNOTAZIONE presentata il 04/02/2011 Servizio di P.I. di BELLUNO Registro particolare n. 83 Registro generale n. 1318 Tipo di atto: 0800 - ATTO DI MODIFICA ANNOTAZIONE presentata il 29/09/2014 Servizio di P.I. di BELLUNO Registro particolare n. 817 Registro generale n. 9074 Tipo di atto: 0800 - ATTO DI MODIFICA ANNOTAZIONE presentata il 01/04/2019 Servizio di P.I. di BELLUNO Registro particolare n. 400 Registro generale n. 3767 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DURATA ANNOTAZIONE presentata il 09/11/2020 Servizio di P.I. di BELLUNO Registro particolare n. 1166 Registro generale n. 11282 Tipo di atto: 0800 - PROROGA DURATA Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 27/05/2025 Servizio di P.I. di BELLUNO Registro particolare n. 698 Registro generale n. 6277 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ** Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3)

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 164.095,84; Importo capitale: € 82.047,92 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 19/09/2017 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Belluno in data 25/09/2017 ai nn. [REDACTED]; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3)



- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 975.000,00; Importo capitale: € 650.000,00 ; A rogito di CALCAGNO ANTONINO in data 15/06/2006 ai nn. [REDACTED];
 Iscritto/trascritto a Belluno in data 27/02/2025 ai nn. [REDACTED]; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di FINN SPV SRL contro [REDACTED]
 Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI BELLUNO in data 20/02/2025 ai nn. 195 iscritto/trascritto a Belluno in data 05/03/2025 ai nn. [REDACTED]
 [REDACTED] Sezione D - Ulteriori informazioni: SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA FINN SPV S.R.L. (C. F. 12244340969), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 1031100096 1)..

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: (cfr. Allegato 13.).

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: In attesa di riscontro dell'amministratore condominiale cfr. documentazione a fascicolo telematico

Millesimi di proprietà: In attesa di riscontro dell'amministratore condominiale

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 X , EP = XXX (cfr. allegato 12)

Note Indice di prestazione energetica: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO: XXX/2026 VALIDO FINO AL: XX/03/2036 (cfr. Allegato 12)

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

Avvertenze ulteriori: n.d.



Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri. Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ALBERGO (P.1) mn. 447 SUB 14 [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	519,00	1,00	519,00
		519,00		519,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025-1

Zona: sedico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20SEDICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

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 Sedico;

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

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BELLUNO

Comune: SEDICO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20SEDICO

Codice zona: D2

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi (stato conservativo: normale) € 800 / 1050 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda;

Altre fonti di informazione: <https://borsinoimmobiliare.it/sedico/piazza-martiri--32036-sedico-bl--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/7591/10348/>

Sedico (BL)

Piazza Martiri, 32036 Sedico BL, Italia

ZonaCentrale

[Quotazioni di Vendita]

Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 841 - Valore medio Euro 979 - Valore massimo Euro 1.117

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 790 - Valore medio Euro 925 - Valore massimo Euro 1.060.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia appena sufficiente: 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: comproprietari, nuovi acquirenti, confinanti, ...

8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) 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)

8.5 Valutazione corpi:

A. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 500.000,00.



GIUDIZIO DI STIMA Il sottoscritto, in base alle valutazioni fatte, agli aspetti intrinseci (la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...) ed estrinseci (prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramica; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...), la potenzialità edificatoria e le relative prescrizioni, lo stato dei luoghi (lavori edilizi in corso e/o abbandonati/ interrotti) alla data di sopralluogo (e la relativa rispondenza, come attestato); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria "con procedimento sintetico per valori unitari" (il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato). Va, altresì, considerato che le unità immobiliari hanno un valore che può considerarsi ordinario per il contesto in cui si trovano, ad eccezione del fatto trattarsi di stima di immobili in quote

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ALBERGO (P.1) mn. 447 SUB 14 [sup. convenzionale/ragguagliata]	519,00	€ 950,00	€ 493.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 493.050,00
aumento di € 0.00			€ 0,00
arrotondamento aumento di € 6950.00			€ 6.950,00
Valore Finale			€ 500.000,00
Valore corpo			€ 500.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 500.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 500.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Alberghi e pensioni [D2]	519,00	€ 500.000,00	€ 500.000,00

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.	€ 75.000,00
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:	€ 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: **€ 425.000,00**

8.8 Regime fiscale della vendita

dato non disponibile
(persona giuridica - società a responsabilità limitata)

8.9 Valore Mutuo:

€ 650.000,00

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. Risccontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

Allegato 14. Certificati anagrafici

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

Allegato 16. Schizzo grafico: sovrapposizione con doc. amministrativa (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 trattati 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 edilizie 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 rendere 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:

06-03-2026

L'Esperto alla stima
Dott. Geom. Simone Bernardi

