

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **NEMO SPV srl**

contro: **X X**

N° Gen. Rep. **91/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Dott. Giorgio Balzan
Codice fiscale: BLZGRG58M08A757V
Studio in: Via Tomaso Catullo 12- 32100 Belluno
Telefono: 0437932503
Email: g.balzan@libero.it
Pec: g.balzan@epap.conafpec.it

Beni in Feltre (BL)
Località/Frazione
Viale Pedavena 27

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - porzione di fabbricato e tettoia

1/1 X X - Piena proprietà

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

2. Dati Catastali

Corpo: A - porzione di fabbricato e tettoia

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 39, particella 1093, subalterno 3

Confini: I dati catastali riportati non sono coerenti con lo stato di fatto dell'immobile. L'appartamento occupa il PT, P1 e soppalco, del lato Est del fabbricato censito al Foglio 39 map.le 1093. Le pertinenze dell'edificio confinano a Nord con il map.le 2834, ad Est con i map.li 2832-2834 e 2830 a Sud con il map.le 2794 ed ad Ovest con il terreno-fabbricato map.le 27

Dati catastali: foglio 39, particella 1093, subalterno 4

Confini: La destinazione catastale C/6 è coerente con l'attuale utilizzo. Il subalterno 4 è incluso nella corte della particella 1093 mentre confina a Sud Est con terreni di altra proprietà (Fg. 39 map.le 2830)

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Nella planimetria catastale e nella visura sono riportati i dati relativi all'accatastamento effettuato in data 07/06/2007 prot. nr. BL 0095958 . In particolare la planimetria corrisponde allo stato di fatto antecedente ai lavori di ristrutturazione di cui al Permesso di Costruire nr. 2004/0882 del 16/12/2004</p>	<p>Completata la pratica edilizia, attraverso la presentazione di una C.I.L.A., successivamente si dovrà procedere al deposito della domanda di agibilità, fornendo le dichiarazioni di conformità da parte dei tecnici incaricati e degli impiantisti. Seguirà infine la procedura per l'accatastamento in base ai lavori realizzati.</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Accatastamento dell'immobile secondo la reale destinazione e planimetrie: € 5.000,00</p> </div>

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

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

Corpo: A - porzione di fabbricato e tettoia

si

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

4. Condizioni dell'immobile**Corpo:** A - porzione di fabbricato e tettoia**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7

5. Situazione edilizia / urbanistica**Corpo:** A - porzione di fabbricato e tettoia

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
I lavori sull'immobile vennero autorizzati con PdC n. 2004/0882 del 16/12/2004. Successivamente venne concessa una proroga dei lavori sino al 20/10/2009. Dal sopralluogo risulta che i lavori sono stati ultimati confermando sostanzialmente le planimetrie degli elaborati progettuali depositati per l'autorizzazione (modeste traslazioni delle pareti divisorie conseguenti al posizionamento della struttura metallica di sostegno). Non vi è depositata presso l'Uff. Edilizia Privata della Città di Feltre documentazione di fine lavori e richiesta agibilità. Conseguentemente non vi è dichiarazione di agibilità dell'immobile.	Completata la pratica edilizia e contestualmente al deposito della domanda di agibilità si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento.

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
modeste traslazioni delle pareti divisorie conseguenti al posizionamento della struttura metallica di sostegno	Completare la pratica edilizia, attraverso la presentazione di una C.I.L.A., successivamente si dovrà procedere al deposito della domanda di agibilità, fornendo le dichiarazioni di conformità da parte dei tecnici incaricati e degli impiantisti. Seguirà infine la procedura per l'accatastamento in base ai lavori realizzati (potranno essere recepite le modeste traslazioni interne). <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Completamento pratica edilizia (C.I.L.A. per lavori finali, collaudo sismico, certificazioni tra cui A.P.E., agibilità): € 12.000,00</p> </div>

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - porzione di fabbricato e tettoia
Occupato da X Xe suoi familiari senza alcun titolo.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14](#)

7. Oneri

Corpo: A - porzione di fabbricato e tettoia
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: non risultano

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15](#)

8. APE

Corpo: A - porzione di fabbricato e tettoia
Certificato energetico presente: NO
Non eseguibile allo stato attuale essendo l'immobile accatastato C/2 e non rispondente alle reali condizioni. A seguito della pratica C.I.L.A. che dovrà essere redatta per l'ultimazione dei lavori e la dichiarazione di tecnici ed impiantisti, con relativo accatastamento della caldaia e dell'immobile (categoria catastale A), sarà possibile definire l'Attestato di Prestazione Energetica .

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - porzione di fabbricato e tettoia

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

La ristrutturazione del fabbricato avvenuta a partire dal 2004 e che ha portato alla realizzazione di un immobile di pregio, con ampia superficie e rifiniture sia architettoniche che di materiali usati di particolare qualità, non si è ultimata seguendo l'iter autorizzativo finale. Va regolarizzata la procedura urbanistico - edilizia in quanto non vi è la dichiarazione di fine lavori (il termine scadeva nell'ottobre del 2009), né la richiesta di rilascio della agibilità presso gli uffici comunali della Città di Feltre. Si dovrà procedere con una C.I.L.A. per completare i lavori ed eseguire tutte le procedure previste per l'agibilità dell'immobile e l'accatastato secondo l'attuale destinazione abitativa-residenziale (Categoria A). A quell punto potrà anche essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica . Trattandosi di unico proprietario (quota 1/1) la vendita può essere fatta senza la predisposizione di un progetto di divisione e su un unico lotto comprendente le particelle 1093/sub3 (abitazione) e 1093/sub 4 (tettoia - ripostiglio).

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16](#)

11. Pubblicità

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16](#)

13. Valore mutuo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16](#)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - porzione di fabbricato e tettoia.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Viale Pedavena 27

Note: Lo stato attuale dell'immobile è in difformità rispetto alla destinazione riportata nella visura catastale (C2) trattandosi in realtà di un ampio appartamento su tre livelli (particella 1093 sub 3) che potrebbe rientrare nella categoria A1 o A2. Rientra nel lotto anche la particella 1093 sub 4 (categoria C6) conformemente alla sua destinazione catastale (posti auto coperti).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 1093, subalterno 3, indirizzo Viale Pedavena n. 27, piano T-1, comune Feltre, categoria C/2, classe 3, consistenza 230 MQ, superficie 437 MQ, rendita € 118,79

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

Confini: I dati catastali riportati non sono coerenti con lo stato di fatto dell'immobile. L'appartamento occupa il PT, P1 e soppalco, del lato Est del fabbricato censito al Foglio 39 map.le 1093. Le pertinenze dell'edificio confinano a Nord con il map.le 2834, ad Est con i map.li 2832-2834 e 2830 a Sud con il map.le 2794 ed ad Ovest con il terreno-fabbricato map.le 27

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 1093, subalterno 4, indirizzo Viale Pedavena n. 27, piano T, comune Feltre, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, superficie 37 mq, rendita € Euro 47,27

Derivante da: Variazioni del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: La destinazione catastale C/6 è coerente con l'attuale utilizzo. Il subalterno 4 è incluso nella corte della particella 1093 mentre confina a Sud Est con terreni di altra proprietà (Fg. 39 map.le 2830)

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale e nella visura sono riportati i dati relativi all'accatastamento effettuato in data 07/06/2007 prot. nr. BL 0095958 . In particolare la planimetria corrisponde allo stato di fatto antecedente ai lavori di ristrutturazione di cui al Permesso di Costruire nr. 2004/0882 del 16/12/2004

Regolarizzabili mediante: Completata la pratica edilizia, attraverso la presentazione di una C.I.L.A., successivamente si dovrà procedere al deposito della domanda di agibilità, fornendo le dichiarazioni di conformità da parte dei tecnici incaricati e degli impiantisti. Seguirà infine la procedura per l' accatastamento in base ai lavori realizzati.

Descrizione delle opere da sanare: Il Permesso di Costruire nr. 2004/0882 del 16/12/2004 e la successiva variante contemplano in sostanza l'attuale situazione planimetrica, con leggere traslazioni delle pareti divisorie conseguenti al posizionamento della struttura metallica antisismica di sostegno. Al suddetto PdC era stato accordato una proroga di fine lavori sino al 20/10/2009 a cui non è seguita la dichiarazione di fine lavori, il collaudo sismico, l'aggiornamento catastale e la domanda di agibilità, elementi essenziali per il completamento dell'iter della pratica.

Accatastamento dell'immobile secondo la reale destinazione e planimetrie: € 5.000,00

Oneri Totali: € **5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Localizzazione dell'immobile al Fg. 39 particella 1093

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, in origine casa colonica della Villa Bovio, è sito nella località Centa di Farra a circa 3 km dal centro di Feltre. Dal Viale Pedavena, con strada privata si accede al grande fabbricato in parte racchiuso all'interno di mura perimetrali; in esso si riscontrano due unità immobiliari afferenti alla presente esecuzione, tra cui l'appartamento censito al Foglio 39 map.le 1093 sub 3. Nel medesimo lotto di vendita rientra il fabbricato al Foglio 39 map.le 1093 sub. 4 (tettoia - posto auto). Il territorio circostante è destinato a prateria ma in prossimità ad aree residenziali. L'appartamento occupa il lato Est del fabbricato .

Caratteristiche zona: di espansione di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: Città di Feltre.

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus Feltre - Pedavena

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A - porzione di fabbricato e tettoia**

Si tratta di un appartamento realizzato tra il 2004-2009 all'interno di un complesso edilizio risalente al 1600 e sottoposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali a vincolo per interesse storico-artistico ed archeologico. Il grande fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e parziale ricostruzione in base al PdC n. 2004/0882 del 16/12/2004. Tale trasformazione non ha avuto regolare conclusione amministrativa anche se i lavori sono stati ultimati secondo quanto previsto nel titolo abilitativo sopra indicato. L'immobile (particella 1093 sub 3) occupa il lato Est del fabbricato; si sviluppa su tre livelli (PT, P1 e soppalco) e risulta di particolare pregio sia per le scelte architettoniche interne, che per la qualità dei materiali impiegati. Vi è infatti un equilibrio tra restauro, con mantenimento delle murature originarie con sassi a vista, solai e tetto in legno ed il nuovo intervento edilizio, con strutture portanti metalliche (soppalco), pavimentazioni in marmo e legno, rifiniture in genere di pregio. Afferisce al presente lotto anche la tettoia-posto auto (particella 1093 sub 4) posta sull'angolo Sud - Est, con murature in pietrame su due lati, pavimentazione in piastre di marmo, orditura del tetto in legno a due falde e manto di copertura in coppi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **412,00**

E' posto al piano: PT-P1 e soppalco (sub 3) e PT (sub. 4)

L'edificio è stato costruito nel: 1600

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1093 sub 3 e 1093 sub 4; ha un'altezza utile interna di circa m. sub3 : PT (2,80 m) - P1 (da 4,20 m - 2,70 m) - Soppalco (altezze varie fino a 3,10 m)

L'intero fabbricato è composto da n. sub 3 : 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: Soppalco in struttura metallica in acciaio ed impalcato in legno ; condizioni: ottime ;
Strutture verticali	materiale: Murature portanti in pietra e strutture metalliche di sostegno ; condizioni: buone ;
Travi	materiale: Travature in legno legate con strutture metalliche ed ancorate con zanche alle murature perimetrali ; condizioni: ottime ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: legno protezione:

	inferriate solo finestre PT materiale protezione: legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: al P1 dal soggiorno al terrazzo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: Coppi ed isolamento con pannelli autoportanti coibentazione: Polistirene tra tavole di legno d condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Zona giorno al P1
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Bagni
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: buone Riferito limitatamente a: in alcune stanze al PT e P1
Plafoni	materiale: stucco spatolato condizioni: ottime Riferito limitatamente a: in alcune stanze al PT e P1
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: Metallica con pedate ed alzate in legno condizioni: ottime
Scale	posizione: Dal PT al P1 accesso all rivestimento: marmo condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005-2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Non è stato concluso l'iter urbanistico-edilizio della pratica con la comunicazione di fine lavori; questo comporta che non vi siano agli atti il Certificato redatto dall'impiantista di regolare esecuzione a norma .
------	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia alimentata a legna
Epoca di realizzazione/adequamento	2005-2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento autonomo a pavimento per il piano primo e a piastre radianti per gli altri piani viene alimentato da una caldaia a legna e collocata al piano terra nel vano centrale termica . Non è stato concluso l'iter urbanistico-edilizio della pratica con la comunicazione di fine lavori; questo comporta che non vi siano agli atti il Certificato redatto dall'impiantista di regolare esecuzione a norma .

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

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



Lato Sud (sub3)



Lato Nord (sub 3)



Soggiorno al P1 (sub 3)



Soppalco al P2 (sub 3)



Tettoia (sub 4)

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

X

Titolare/Proprietario:

X X

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Malvagna Maurizio - Feltre , in data 08/04/2004, ai nn. 51513/\7890; trascritto a , in data 22/04/2004, ai nn. 5676/4314.

Titolare/Proprietario:

X X nata a X il X/X/X cod. fiscale X

In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2004/0882

Intestazione: X X

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione e parziale ricostruzione di fabbricato con cambio di destinazione

Presentazione in data 29/09/2004 al n. di prot.

Rilascio in data 16/12/2004 al n. di prot. 21531

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

4.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modeste traslazioni delle pareti divisorie conseguenti al posizionamento della struttura metallica di sostegno

Regolarizzabili mediante: Completare la pratica edilizia, attraverso la presentazione di una C.I.L.A., successivamente si dovrà procedere al deposito della domanda di agibilità, fornendo le dichiarazioni di conformità da parte dei tecnici incaricati e degli impiantisti. Seguirà infine la procedura per l'accatastamento in base ai lavori realizzati (potranno essere recepite le modeste traslazioni interne).

Completamento pratica edilizia (C.I.L.A. per lavori finali, collaudo sismico, certificazioni tra cui A.P.E., agibilità): € 12.000,00

Oneri Totali: € 12.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Va conclusa la pratica edilizia; i lavori sono terminati ma non risulta agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata della Città di Feltre la documentazione relativa alla "fine lavori" e la richiesta di agibilità.

4.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	VINCOLO MONUMENTALE DL.gs 42/2004 - Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali spetta il diritto di prelazione da esercitarsi entro 60 giorni dalla notifica della denuncia di alienazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI

Se sì, di che tipo?	Non specificato
---------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori sull'immobile vennero autorizzati con PdC n. 2004/0882 del 16/12/2004. Successivamente venne concessa una proroga dei lavori sino al 20/10/2009. Dal sopralluogo risulta che i lavori sono stati ultimati confermando sostanzialmente le planimetrie degli elaborati progettuali depositati per l'autorizzazione (modeste traslazioni delle pareti divisorie conseguenti al posizionamento della struttura metallica di sostegno). Non vi è depositata presso l'Uff. Edilizia Privata della Città di Feltre documentazione di fine lavori e richiesta agibilità. Conseguentemente non vi è dichiarazione di agibilità dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Completata la pratica edilizia e contestualmente al deposito della domanda di agibilità si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento.

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da X Xe suoi familiari senza alcun titolo.

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 Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro X X; Derivante da: Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate -Riscossione Repertorio 897/1622 del 05/04/2022; Importo ipoteca: € 82677,88; Importo capitale: € 41338,94 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 06/04/2022 ai nn. 4063/424

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro X X; Derivante da: Verbale di pignoramento U.G. Tribunale di BL in data 14/10/2019 rep 989 iscritto/trascritto a Belluno in data 28/11/2019 ai nn. 13481/10687;

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: non risultano

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risultano.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Assenza di ascensore o montacarichi

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non eseguibile allo stato attuale essendo l'immobile accatastato C/2 e non rispondente alle reali condizioni. A seguito della pratica C.I.L.A. che dovrà essere redatta per l'ultimazione dei lavori e la dichiarazione di tecnici ed impiantisti, con relativo accatastamento della caldaia (e dell'immobile (categoria catastale A), sarà possibile definire l'Attestato di Prestazione Energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Si ; l'immobile è sottoposto a vincolo legale con atto amministrativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede a Roma del 28/04/1998 Repertorio n° 17272, trascritto a Belluno in data 20/11/1999 al RP n. 9889 a favore del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali con sede in Roma e contro X X (allora proprietario del fabbricato) e a carico dell'immobile già censito al catasto Fabbricati Comune di Feltre Foglio 39 particella 27 oggi particella 1093.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A - porzione di fabbricato e tettoia

Accessori

A - porzione di fabbricato e tettoia 1. Posto auto coperto	Identificato al n. 1093/sub 4 Posto al piano PT Composto da Locale chiuso su due lati, pavimentato, con tetto a due falte, copertura in coppi. Sviluppa una superficie complessiva di 37 mq mq Destinazione urbanistica: C/6 Valore a corpo: € 25900
---	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento occupa il lato Est del fabbricato; si sviluppa su tre piani. Al piano terra con accesso dalla corte, si entra in un ampio androne utilizzabile per posto auto coperto. Da qui si accede alla scala che porta al P1 (abitazione). Sempre al PT vi sono vari locali di servizio: locale centrale termica, lavanderia, bagno. Il 1° Piano si caratterizza sul lato Sud da un ampio salone con porte scorrevoli che danno sul balcone prospiciente la corte. Unitamente a questo locale vi è il soggiorno-cucina che occupa il lato Est. Sul retro del soggiorno si trovano un corridoio, una camera, un guardaroba, un bagno ed una scala di accesso al soppalco. Sul lato opposto del salone vi è un'altra scala di accesso al soppalco, un ripostiglio ed un bagno. Sul lato Nord un terrazzo con accesso dalla camera-ripostiglio. Al Piano Soppalco si accede dalle due scale. In questa zona sono poste le camere da letto (2), un bagno, un ripostiglio ed un ampio vano-soppalco con una apertura sul primo piano protetta da una ringhiera parapetto. Nel corso del sopralluogo si è proceduto alla misurazione interna delle diverse stanze. Al PT la superficie calpestabile, comprensiva dell'androne è di 56,0 mq circa (androne 27,4 mq; lavanderia 8,30 mq; bagno 4,40 mq, centrale termica 11,10, corridoio e anti caldaia 4,40 mq - altezza dei locali 2,80 m); al P1 l'area soggiorno è di circa 75 mq a cui si unisce la parte destinata alla cucina di 13,00 mq. L'area di questo piano è altresì interessata dalle scale (2) che portano al soppalco e da altrettante zone retrostanti il soggiorno. La prima, di circa 8,00 mq si compone di uno sgabuzzino, un bagno ed una stanza guardaroba che dà su un terrazzo coperto. La seconda zona (circa 36,0 mq), comprende un'ampia camera con guardaroba (circa 20 mq) comunicante con un ripostiglio illuminato naturalmente (ampia finestra) con altezza calpestabile su una superficie di circa 6,40 mq. Completa la zona un corridoio (2,90 mq) da cui si accede al bagno (con vasca idromassaggio - 6,40 mq). Il soppalco è costituito da due zone: sul lato Ovest (circa 35,0 mq) si riscontrano una camera (12,00 mq circa), un bagno con doccia (5,25 mq circa), una camera con ripostiglio (13,50 mq) ed un pianerottolo (accesso scala) di circa 4,2 mq; sul lato Est (circa 18,00 mq) la parte prospiciente sul primo piano è protetta da una ringhiera (7,00 mq circa) in continuità con stanza - studio di circa 11,00 mq. Le superfici indicate (circa 241 mq) si riferiscono alla "calpestabilità" dei vani; non considerano gli spazi occupati dalle murature interne e perimetrali ed i vani scala. La consistenza commerciale considerata (PT-P1 e soppalco) comprensiva delle corti è di 412 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	412,00	1,00	412,00
		412,00		412,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona del Comune di Feltre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Edilizia Privata Città di Feltre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Novares via Garibaldi 14 Feltre; GB Immobiliare Piazzetta Trento e Trieste 10b Feltre; Remax Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet agenzie immobiliari nel territorio feltrino.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

La ristrutturazione del fabbricato avvenuta a partire dal 2004 e che ha portato alla realizzazione di un immobile di pregio, con ampia superficie e rifiniture sia architettoniche che di materiali usati di particolare qualità, non si è ultimata seguendo l'iter autorizzativo finale. Va regolarizzata la procedura urbanistico - edilizia in quanto non vi è la dichiarazione di fine lavori (il termine scadeva nell'ottobre del 2009), né la richiesta di rilascio della agibilità presso gli uffici comunali della Città di Feltre. Si dovrà procedere con una C.I.L.A. per completare i lavori ed eseguire tutte le procedure previste per l'agibilità dell'immobile e l'accatasto secondo l'attuale destinazione abitativa-residenziale (Categoria A). A quel punto potrà anche essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. Trattandosi di unico proprietario (quota 1/1) la vendita può essere fatta senza la predisposizione di un progetto di divisione e su un unico lotto comprendente le particelle 1093/sub3 (abitazione) e 1093/sub 4 (tettoia - ripostiglio).

8.4 Pubblicità:

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

8.5 Valutazione corpi:

A - porzione di fabbricato e tettoia. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Posto auto coperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 741.600,00.

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Feltre (BL).

Il Valore dell'immobile è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (VUM), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili, al parametro di comparazione Superficie Commerciale.

Considerato il Decreto Legge 27.06.2015 n. 83, il valore dell'immobile viene calcolato:

- Sulla base della superficie dell'immobile specificando quella commerciale.
- per metro quadro di superficie e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Nella valutazione di stima, in relazione al sopra indicato decreto, la perizia considera altresì:

- In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria con indicazione del soggetto e gli eventuali costi della stessa;
 - La verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria, le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - La verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare sanatoria, in quanto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 – comma sesto – della Legge n. 47 del 28/02/1985 ovvero all'art. 46 – comma quinto – del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare quanto previsto dalla Norma UNI 10750 e specificatamente :
- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Altre superfici principali:

- 75% Mansarde (altezza media minima 2,40m);
- 60% Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali;
- 35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a 2,40 fino a 1,50 m);
- 35% locali accessori a servizio dei vani principali (scale interne, corridoi)
- 35% Cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali
- 45% Box in autorimessa collettiva
- 50% Box non collegato ai vani principali
- 60% Box collegato ai vani principali
- 20% Cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali
- 15% Locali tecnici (altezza minima 1,50 m)

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% delle verande;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 20% posti auto scoperti

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immo-

bile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Nel caso specifico i criteri utilizzati considerano alcune leggere modificazioni sulle percentuali sopra indicate in relazione alle caratteristiche del bene.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	412,00	€ 1.800,00	€ 741.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 741.600,00
Valore corpo			€ 741.600,00
Valore Accessori			€ 25.900,00
Valore complessivo intero			€ 767.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 767.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - porzione di fabbricato e tettoia	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Posto auto coperto	412,00	€ 767.500,00	€ 767.500,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 17.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 750.500,00

8.9 Valore Mutuo:

Lotto: 002**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: B - porzione di fabbricato con giardino**

1/1 X X - Piena proprietà

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 23](#)**2. Dati Catastali****Corpo:** B - porzione di fabbricato con giardino**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati catastali:** foglio 39, particella 1093, subalterno 2**Confini:** L'appartamento occupa il PT, P1 e P2, del lato Ovest del fabbricato censito al Foglio 39 map.le 1093/sub 2. Esso confina in adiacenza con l'immobile al Foglio 39 map.le 27 ; sul lato Nord, il giardino esclusivo, confina con il map.le 2834, mentre la corte sul lato Sud, anch'essa esclusiva, con il map.le 27.**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Rispetto a quanto depositato in catasto (accatastamento effettuato in data 07/06/2007 prot. nr. BL 0095958) la situazione planimetrica al PT e P1 , presenta modeste traslazioni delle pareti divisorie mentre al P2, anzichè di un unico vano, si riscontra la suddivisione in due locali accessori ed un bagno.	Completata la pratica edilizia, attraverso la presentazione di una C.I.L.A., successivamente si dovrà procedere al deposito della domanda di agibilità, fornendo le dichiarazioni di conformità da parte dei tecnici incaricati e degli impiantisti. Seguirà infine la procedura per l' accatastamento in base ai lavori realizzati. <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Per accatastamento finale: € 1.500,00</p> </div>

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 23](#)**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento****Corpo:** B - porzione di fabbricato con giardino

Si

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 23](#)**4. Condizioni dell'immobile****Corpo:** B - porzione di fabbricato con giardino

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 24

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: B - porzione di fabbricato con giardino

Conformità urbanistica: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
I lavori sull'immobile vennero autorizzati con PdC n. 2004/0882 del 16/12/2004. Successivamente venne concessa una proroga dei lavori sino al 20/10/2009. Dal sopralluogo risulta che i lavori sono stati ultimati confermando sostanzialmente per il PT e il P1 le planimetrie degli elaborati progettuali depositati per l'autorizzazione. Al P2 si riscontra la realizzazione di pareti in cartongesso con definizione di 2 locali ed un bagno; questa suddivisione è in contrasto con il parere espresso dalla Soprintendenza che prescriveva il mantenimento di un unico vano nel sottotetto (Parere pro. nr 7482 del 13-10-2004 ed allegato al Permesso di Costruire).	Presentazione di C.I.L.A. per ultimazione dei lavori; <u>Oneri regolarizzazione:</u> Per lavori di demolizione al P2 e rimessa in pristino: € 12.000,00

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Al P2 sottotetto esecuzione di tre vani con pareti in cartongesso anzichè l'unico vano indicato nel Parere della Soprintendenza (prot n.7482 del 13-10-2004 ed allegato al Permesso di Costruire).	Completare la pratica edilizia, attraverso la presentazione di una C.I.L.A.; procedere alla demolizioni delle tramezze realizzate al P2 e rimessa in pristino di un unico vano. Successivamente si dovrà procedere al deposito della domanda di agibilità, fornendo le dichiarazioni di conformità da parte dei tecnici incaricati e degli impiantisti. Seguirà infine la procedura per l'acatastamento in base ai lavori realizzati (potranno essere recepite le modeste traslazioni interne eseguite al PT e P1). <u>Oneri regolarizzazione:</u> Completamento pratica edilizia (C.I.L.A. per lavori di completamento, collaudo sismico, certificazioni, agibilità): € 4.500,00

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

6. Stato di possesso

Corpo: B - porzione di fabbricato con giardino

Occupato da X X

Registrato a Agenzia delle Entrate - Feltre (BL) il 28/07/2015 ai nn.814 serie T

Tipologia contratto: 4+4 , scadenza 28/02/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/10/2022

Data di rilascio: 28/02/2023

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 31](#)

7. Oneri

Corpo: B - porzione di fabbricato con giardino

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: non risultano

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 32](#)

8. APE

Corpo: B - porzione di fabbricato con giardino

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: D

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.32](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: B - porzione di fabbricato con giardino

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.32](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

La ristrutturazione del fabbricato avvenuta a partire dal 2004, ha portato alla realizzazione di un appartamento su un immobile di pregio, con buone rifiniture interne, posto auto in un parcheggio autonomo e giardino indipendente. La pratica edilizia relativa alla ristrutturazione dell'immobile non si è ultimata seguendo l'iter autorizzativo finale. Va regolarizzata la procedura urbanistico - edilizia in quanto non vi è la dichiarazione di fine lavori (il termine scadeva nell'ottobre del 2009), né la richiesta di rilascio della agibilità presso gli uffici comunali della Città di Feltre. Si dovrà procedere con una C.I.L.A. per completare i lavori ed eseguire tutte le procedure previste per l'agibilità dell'immobile e l'acquistato secondo le planimetrie effettivamente realizzate. Al riguardo dovrà essere regolarizzata l'attuale suddivisione in vari locali effettuata al piano sottotetto o procedere alla demolizione delle pareti realizzate per soddisfare le prescrizioni indicate dalla Sovrintendenza nel Parere prot. nr. 7482 del 13/10/2004 allegato al Permesso di Costruire (unico vano nel sottotetto). Trattandosi di unico proprietario (quota 1/1) la vendita può essere fatta senza la predisposizione di un progetto di divisione e su un unico lotto comprendente le particelle 1093/sub2.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33](#)

11. Pubblicità

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: B - porzione di fabbricato con giardino.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Pedavena 27****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di X X - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: foglio 39, particella 1093, subalterno 2, indirizzo Viale Pedavena n. 27, piano T-1-2, comune Feltre, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 VANI, superficie 171 mq, rendita € 347,06Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficieConfini: L'appartamento occupa il PT, P1 e P2, del lato Ovest del fabbricato censito al Foglio 39 map.le 1093/sub 2. Esso confina in adiacenza con l'immobile al Foglio 39 map.le 27 ; sul lato Nord, il giardino esclusivo, confina con il map.le 2834, mentre la corte sul lato Sud, anch'essa esclusiva, con il map.le 27.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto depositato in catasto (accatastamento effettuato in data 07/06/2007 prot. nr. BL 0095958) la situazione planimetrica al PT e P1 , presenta modeste traslazioni delle pareti divisorie mentre al P2, anzichè di un unico vano, si riscontra la suddivisione in due locali accessori ed un bagno.

Regolarizzabili mediante: Completata la pratica edilizia, attraverso la presentazione di una C.I.L.A., successivamente si dovrà procedere al deposito della domanda di agibilità, fornendo le dichiarazioni di conformità da parte dei tecnici incaricati e degli impiantisti. Seguirà infine la procedura per l' accatastamento in base ai lavori realizzati.

Descrizione delle opere da sanare: Il Permesso di Costruire nr. 2004/0882 del 16/12/2004 riporta una prescrizione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio (Nota prot. 7482 del 13/10/2004) di mantenere un unico vano nel sottotetto. Andranno pertanto demolite le pareti divisorie in cartongesso realizzate.

Per accatastamento finale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Appartamento in porzione di fabbricato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, in origine casa colonica della Villa Bovio, è sito nella località Centa di Farra a circa 3 km dal centro di Feltre. Dal Viale Pedavena, con strada privata si accede al grande fabbricato in parte racchiuso all'interno di mura perimetrali; in esso si riscontrano due unità immobiliari afferenti alla presente esecuzione, tra cui l'appartamento censito al Foglio 39 map.le 1093 sub 2. Il territorio circostante è destinato a prateria ma in prossimità ad aree residenziali. L'appartamento, su tre livelli, occupa il lato Ovest del fabbricato .

Caratteristiche zona: di espansione di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: Città di Feltre.

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus Feltre - Pedavena

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B - porzione di fabbricato con giardino**

Si tratta di un appartamento realizzato tra il 2004-2009 all'interno di un complesso edilizio risalente al 1600 e sottoposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali a vincolo per interesse storico-artistico

ed archeologico. Il grande fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e parziale ricostruzione in base al PdC n. 2004/0882 del 16/12/2004. Tale trasformazione non ha avuto regolare conclusione amministrativa anche se i lavori sono stati ultimati. L'immobile (particella 1093 sub 2) occupa il lato Ovest del fabbricato; l'alloggio si sviluppa su tre livelli (PT, P1 e P2) e presenta finiture di pregio con pavimenti in marmo al PT, in legno per camere e bagni, porte interne in legno e serramenti in vetro camera. L'impianto elettrico è sottotraccia in tutti i locali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia installata al PT ed alimentata da un bombolone GPL posto nella corte a Nord dell'alloggio sub 3. L'unità immobiliare ha due corti esclusive una sul fronte Nord con accesso dalla cucina e destinata a giardino, e l'altra sul fronte Sud a parcheggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di X X- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: PT-P1 eP2

L'edificio è stato costruito nel: 1600

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1093 sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. PT (2,85 m) - P1 (2,80 m) - P2 (2,80 m al colmo)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: legno ; condizioni: ottime ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ;
Travi	materiale: legno ; condizioni: ottime ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: Coppi ed isolamento con pannelli autoportanti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: ASSENTE rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Zona giorno al P1
Pavim. Interna	materiale: tavole di legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Bagni e camere
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone Riferito limitatamente a: in alcune stanze al PT e P1
Plafoni	materiale: stucco spatolato condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Zona giorno e bagni
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005-2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato concluso l'iter urbanistico-edilizio della pratica con la comunicazione di fine lavori; questo comporta che non vi siano agli atti il Certificato redatto dall'impiantista di regolare esecuzione a norma .

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia alimentata a GAS GPL
Stato impianto	buono

Potenza nominale	31,40
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009 installazione caldaia
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento autonomo a pavimento per il piano primo e a piastre radianti per gli altri piani viene alimentato da una caldaia (posta al PT) a gas gpl. La pratica edilizia per l'installazione del bombolone GPL (PdC n. 2008/0341) si è conclusa con la dichiarazione di fine lavori (25/08/2008). Non è stato concluso l'iter urbanistico-edilizio della pratica PdC 2004/0882 con la comunicazione di fine lavori; questo comporta che non vi siano agli atti il Certificato redatto dall'impiantista di regolare esecuzione a norma .

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

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



Lato Sud



Giardino indipendente lato Nord



Ingresso - soggiorno



Cucina con accesso al giardino



Bagno al P1

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2004/0882

Intestazione: X X

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione e parziale ricostruzione di fabbricato con cambio di destinazione

Presentazione in data 29/09/2004 al n. di prot.

Rilascio in data 16/12/2004 al n. di prot. 21531

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2008/0341

Intestazione: X X

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Installazione serbatoio in GPL al Foglio 39 map.le 1093

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot.

Rilascio in data 25/08/2008 al n. di prot. 8642

NOTE: Comunicazione di fine lavori in data 24/02/2011 - prot. nr 8642 del 15/03/2011 Comune di Feltre

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al P2 sottotetto esecuzione di tre vani con pareti in cartongesso anziché l'unico vano indicato nel Parere della Soprintendenza (prot n.7482 del 13-10-2004 ed allegato al Permesso di Costruire).

Regolarizzabili mediante:

Completare la pratica edilizia, attraverso la presentazione di una C.I.L.A.; procedere alla demolizioni delle tramezze realizzate al P2 e rimessa in pristino di un unico vano. Successivamente si dovrà procedere al deposito della domanda di agibilità, fornendo le dichiarazioni di conformità da parte dei tecnici incaricati e degli impiantisti. Seguirà infine la procedura per l' accatastamento in base ai lavori realizzati (potranno essere recepite le modeste traslazioni interne eseguite al PT e P1).

Descrizione delle opere da sanare: Demolizioni delle pareti realizzate al P2 per la suddivisione nei tre vani non autorizzati dalla Soprintendenza .

Completamento pratica edilizia (C.I.L.A. per lavori di completamento, collaudo sismico, certificazioni, agibilità): € 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Va conclusa la pratica edilizia; i lavori sono terminati ma non risulta agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata della Città di Feltre la documentazione relativa alla "fine lavori" e la richiesta di agibilità.

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	VINCOLO MONUMENTALE DL.gs 42/2004 - Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali spetta il diritto di prelazione da esercitarsi entro 60 giorni dalla notifica della denuncia di alienazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori sull'immobile vennero autorizzati con PdC n. 2004/0882 del 16/12/2004. Successivamente venne concessa una proroga dei lavori sino al 20/10/2009. Dal sopralluogo risulta che i lavori sono stati ultimati confermando sostanzialmente per il PT e il P1 le planimetrie degli elaborati progettuali depositati per l'autorizzazione. Al P2 si riscontra la realizzazione di pareti in cartongesso con definizione di 2 locali ed un bagno; questa suddivisione è in contrasto con il parere espresso dalla Soprintendenza che prescriveva il mantenimento di un unico vano nel sottotetto (Parere pro. nr 7482 del 13-10-2004 ed allegato al Permesso di Costruire).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. per ultimazione dei lavori;

Descrizione delle opere da sanare: Procedere alla demolizione delle tramezze al P2 ed alla riconduzione al vano unico. Per lavori di demolizione al P2 e rimessa in pristino: € 12.000,00

Spese di sanatoria presunte: € **12.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2015 per l'importo di euro 480,00 con cadenza mensile

Registrato a Agenzia delle Entrate - Feltre (BL) il 28/07/2015 ai nn.814 serie T

Tipologia contratto: 4+4 , scadenza 28/02/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/10/2022

Data di rilascio: 28/02/2023

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:**

- A favore della massa dei creditori contro X X;

Derivante da:

Verbale di pignoramento U.G. Tribunale di BL in data 14/10/2019 rep 989 iscritto/trascritto a Belluno in data 28/11/2019 ai nn. 13481/10687;

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 Conc. Amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro X X; Importo ipoteca: € 82677,88; Importo capitale: € 41338,94 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 06/04/2022 ai nn. 4063/424

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: non risultano

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risultano.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Assenza di ascensore o montacarichi

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Si ; l'immobile è sottoposto a vincolo legale con atto amministrativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede a Roma del 28/04/1998 Reperto-

rio n° 17272, trascritto a Belluno in data 20/11/1999 al RP n. 9889 a favore del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali con sede in Roma e contro X X (allora proprietario del fabbricato) e a carico dell'immobile già censito al catasto Fabbricati Comune di Feltre Foglio 39 particella 27 oggi particella 1093.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B - porzione di fabbricato con giardino

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento occupa il lato Ovest del fabbricato e risulta confinante con un fabbricato di altra proprietà; si sviluppa su tre piani.

Al piano terra con accesso dalla corte (destinata in parte a parcheggio), si entra in una stanza destinata a soggiorno. Da qui si accede:

- sul lato destro ad un antibagno, in cui è posizionata la caldaia all'interno di un armadio ed al bagno;
- nella parte centrale alla cucina, da cui si può uscire su un bel giardino autonomo;
- sul lato sinistro alla scala in legno che porta al P1.

Il primo piano si compone di due camere da letto, un ripostiglio e un bagno, dotato di vasca idromassaggio, lavabo e bidè. Sul fronte Sud, dalle camere, si accede ad un ballatoio (terrazzo).

Al piano sottotetto si accede con la medesima scala in legno. E' stato suddiviso con pareti in cartongesso in due vani ed un bagno con doccia.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto alla misurazione interna di alcune stanze; la più grande è il soggiorno che misura circa 26,5 mq mentre tutte le altre presentano dimensioni contenute. La superficie lorda per piano è di 72 mq mentre la superficie commerciale dell'alloggio comprensiva delle corti è di 184,00 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	184,00	1,00	184,00
		184,00		184,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona del Comune di Feltre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Edilizia Privata Città di Feltre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Novares via Garibaldi 14 Feltre; GB Immobiliare Piazzetta Trento e Trieste 10b Feltre; Remax Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet agenzie immobiliari nel territorio feltrino.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

La ristrutturazione del fabbricato avvenuta a partire dal 2004, ha portato alla realizzazione di un appartamento su un immobile di pregio, con buone rifiniture interne, posto auto in un parcheggio autonomo e giardino indipendente. La pratica edilizia relativa alla ristrutturazione dell'immobile non si è ultimata seguendo l'iter autorizzativo finale. Va regolarizzata la procedura urbanistico - edilizia in quanto non vi è la dichiarazione di fine lavori (il termine scadeva nell'ottobre del 2009), né la richiesta di rilascio della agibilità presso gli uffici comunali della Città di Feltre. Si dovrà procedere con una C.I.L.A. per completare i lavori ed eseguire tutte le procedure previste per l'agibilità dell'immobile e l'accatastato secondo le planimetrie effettivamente realizzate. Al riguardo dovrà essere regolarizzata l'attuale suddivisione in vari locali effettuata al piano sottotetto o procedere alla demolizione delle pareti realizzate per soddisfare le prescrizioni indicate dalla Sovrintendenza nel Parere prot. nr. 7482 del 13/10/2004 allegato al Permesso di Costruire (unico vano nel sottotetto).

Trattandosi di unico proprietario (quota 1/1) la vendita può essere fatta senza la predisposizione di un progetto di divisione e su un unico lotto comprendente le particelle 1093/sub2.

8.4 Pubblicità:

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

8.5 Valutazione corpi:

B - porzione di fabbricato con giardino. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 331.200,00.

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Feltre (BL).

Il Valore dell'immobile è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (VUM), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili, al parametro di comparazione Superficie Commerciale.

Considerato il Decreto Legge 27.06.2015 n. 83, il valore dell'immobile viene calcolato:

- Sulla base della superficie dell'immobile specificando quella commerciale.
- per metro quadro di superficie e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Nella valutazione di stima, in relazione al sopra indicato decreto, la perizia considera altresì:

- In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria con indicazione del soggetto e gli eventuali costi della stessa;

- La verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria, le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- La verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare sanatoria, in quanto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 – comma sesto – della Legge n. 47 del 28/02/1985 ovvero all'art. 46 – comma quinto – del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare quanto previsto dalla Norma UNI 10750 e specificatamente :

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Altre superfici principali:

75% Mansarde (altezza media minima 2,40m);

60% Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali;

35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a 2,40 fino a 1,50 m);

35% locali accessori a servizio dei vani principali (scale interne, corridoi)

35% Cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali

45% Box in autorimessa collettiva

50% Box non collegato ai vani principali

60% Box collegato ai vani principali

20% Cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali

15% Locali tecnici (altezza minima 1,50 m)

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

60% delle verande;

35% dei balconi e terrazze coperti;

35% dei patii e porticati;

25% dei balconi e terrazze scoperti;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini;

20% posti auto scoperti

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità

ambientale.

Nel caso specifico i criteri utilizzati considerano alcune leggere modificazioni sulle percentuali sopra indicate in relazione alle caratteristiche del bene.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	184,00	€ 1.800,00	€ 331.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 331.200,00
Valore corpo			€ 331.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 331.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 331.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - porzione di fabbricato con giardino	Abitazione di tipo civile [A2]	184,00	€ 331.200,00	€ 331.200,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 313.200,00

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:

14-06-2022

L'Esperto alla stima
Dott. Giorgio Balzan