
Tribunale di Belluno
PROCEDURA CIVILE (DIVISIONE ENDOESECUTIVA)

Proprietà :

N° Gen. Rep. **1848/2012**
data udienza : 30/01/2024 ore 9:30

Giudice: **Dott.ssa GERSA GERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Elsa Frescura
Codice fiscale: FRSLSE69T66G642C
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: architetto.elsa@gmail.com
Pec: elsa.frescura@archiworldpec.it

PREMESSE :

La sottoscritta incaricata di redigere perizia di stima aggiornata nella procedura civile RG n°1848/2012 in data 16/10/2023 ore 15-30 ha dato inizio alle operazioni peritali presso il suo studio alle quali non si è presentata nessuna parte coinvolta, in seguito in data 13/11/2023 ore 14-00 ha eseguito il sopralluogo con immediato accesso agli immobili presso i luoghi di causa e facendo in seguito l'accesso atti presso l'ufficio comunale.

Visti gli atti di causa e avendo fatto tutte le indagini richieste appurando che i beni oggetto di contenzioso presentano problematiche di tipo edilizio-urbanistico, strutturale e catastale da sanare, già evidenziate dal precedente tecnico incaricato ed avendo acquisito la documentazione relativa a sopralluogo eseguito dai tecnici comunali in data 03/12/2021 e successivo Verbale di sopralluogo datato 16/12/2021 per controllo attività edilizio-urbanistica presso gli immobili previa verifica documentazione ove sono state rilevate una serie di difformità rispetto agli elaborati agli atti pertanto provvedendo ad un'ordinanza di sospensione lavori n°7 del 20/12/2021 (tale segnalazione è stata trasmessa alla Procura della Repubblica-Tribunale di Belluno, alla Prefettura, Provincia di Belluno e al Genio Civile di Belluno). Considerato che vi sono modifiche anche ai prospetti essendo il fabbricato in zona di cui alla lettera A DM 02/04/1968 si è anche resa necessaria la richiesta di parere da parte del Ministero per i beni e le attività culturali circa la restituzione in pristino oppure la irrogazione di una sanzione pecuniaria (Comunicazione al prot n°0015929/2021 del 31/12/2021) e ad oggi risulta una nota da parte della Procura della Repubblica n°74-3/2021 al prot n°133262/2022 del 18/11/2022 del comune alla quale è stato risposto che alla data del 21/11/2022 la posizione segnalata sotto il profilo della normativa anti-sismica non risulta ancora regolarizzata (Vedere documenti in Allegato B), si ritiene di defalcare al valore di stima totale beni i costi relativi alle regolarizzazioni edilizio-urbanistiche-catastali-strutturale e le lavorazioni edili necessarie .

Vista la nota del precedente tecnico che aveva stimato per spese tecniche di regolarizzazione complessivi Euro 42.800,00 a cui aggiungere Euro 1.500 per regolarizzazione catastale escluse sanzioni (non calcolabili in questo momento) e Euro 116.000,00 per le opere edili da realizzare per l'adeguamento strutturale del fabbricato ed eventuali ripristini stato dei luoghi (tenendo presente che per avere un costo reale delle opere da realizzare è necessario eseguire un computo metrico estimativo su un progetto esecutivo) la sottoscritta ritiene di confermare tali cifre stimate in modo prudentiale per un totale di Euro 160.300,00 da defalcare dal valore di stima.

NOTA: in considerazione che la presente stima è stata fatta nell'ambito di una procedura civile non esecutiva la sottoscritta non ha provveduto a redigere il check list in quanto trattasi di verifica di documentazione depositata agli atti specifica della procedura esecutiva.

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO (BENE A-B-C)

Procedura Civile R.G. 1848/2012, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi :

Diritto : 1/3 quota di proprietà ; 1/3 quota di proprietà ; 1/3 quota di proprietà

Bene : Corpo A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni ; Corpo B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni; Corpo C- Unità abitativa al P.S1 e parti comuni.

Ubicazione : Via De Felip n°10,Località Torres. Frazione Pieve nel Comune di Alpago (BL);

Stato : buono;

Dati Catastali attuali : **Corpo A**- Foglio n°13 mappale 563, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq. 117 Piano T., Rendita Euro 371,85; **Corpo B**- Foglio n°13 mappale 563, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq. 135 Piano 1-2, Rendita Euro 402,84; **Corpo C** - Foglio n°13 mappale 563, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 119 Piano S1, Rendita Euro 340,86.

Differenza rispetto al pignoramento :-----;

Situazione urbanistico/edilizia : fabbricato da sanare sia dal punto di vista edilizio che strutturale con interventi .

Valore di asta lotto : Euro 132.371,15

Valore di stima complessivo lotto : Euro 344.319,00

Valore di mutuo :-----.

Vendibilità : sufficiente;

Pubblicità : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

Occupazione : occupato dai proprietari P.T.-1-2;occupato da terzi il P.S1

Titolo di occupazione : Contratto di locazione registrato;

A.P.E. (Allegato D):Corpo A- Classe energetica E; Corpo B- Classe energetica F; Corpo C- Classe energetica G

Beni in **Alpago (BL)**
Località/Frazione **Frazione Pieve -Torres**
Via De Felip n°10

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

1/3

Cod. Fiscale: I

1/3

Cod. Fiscale:

1/3

Cod. Fiscale:

Corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

1/3

Cod. Fiscale:

1/3

Cod. Fiscale:

1/3

Cod. Fiscale:

Corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

1/3

Cod. Fiscale:

1/3

Cod. Fiscale:

1/3

Cod. Fiscale:

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 7](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 13, particella 563, subalterno 5

Confini: Il bene al P.T. confina con la corte al Foglio n°13 mappale 563 sub 3. Il Foglio n°13 mappale 563 ente urbano confina con i beni al Foglio n°13 mappali 706-271-605 e strada comunale Via De Felip.

Conformità catastale: NO

Corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 13, particella 563, subalterno 6

Confini: Il bene al P.T. confina con la corte al Foglio n°13 mappale 563 sub 3. Il Foglio n°13 mappale 563 ente urbano confina con i beni al Foglio n°13 mappali 706-271-605 e strada comunale Via De Felip.

Conformità catastale: NO

Corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 13, particella 563, subalterno 4

Confini: Il bene al P.S1 confina con la corte al Foglio n°13 mappale 563 sub 3 e CT . Il Foglio n°13 mappale 563 ente urbano confina con i beni al Foglio n°13 mappali 706-271-605 e strada comunale Via De Felip.

Conformità catastale: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7](#)

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

Corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Stato: buono

Corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Stato: buono

Corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Stato: mediocre

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 14](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Conformità edilizia: NO

Corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Conformità edilizia: NO

Corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Conformità edilizia: NO

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Occupato dal proprietario e dai suoi familiari

Corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Occupato dal proprietario e dai suoi familiari

Corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni
Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2021 per l'importo di euro 330,00 con cadenza mensile
Registrato a Agenzia delle Entrate BL il 04/02/2021 ai nn.547/3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2025
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/10/2025
[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 33](#)

7. Oneri

Corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 35](#)

8. APE

Corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E
Corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F
Corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G
[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.35](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni
Corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni
Corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni
[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.35](#)

10. Vendibilità

sufficiente.
[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37](#)

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37](#)

12. Prezzo

Valore di asta lotto : Euro 132.371,15

Valore di stima complessivo lotto : Euro 344.319,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10**

Note: Trattasi di unità ad uso abitativo al T con parti comuni composte dalla corte comune e dal vano C.T. al P.T. condiviso con il P.1-2 in porzione di fabbricato accessibile dalla strada comunale Via De Felip località Pieve-Torres nel Comune di Alpago. Le parti comuni si identificano al Foglio n°13 mappale 563 sub 3 corte con percorsi esterni e sub 4 solo vano C.T. (Vedere Allegato C).

Quota e tipologia del diritto**1/3 di**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto**1/3**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

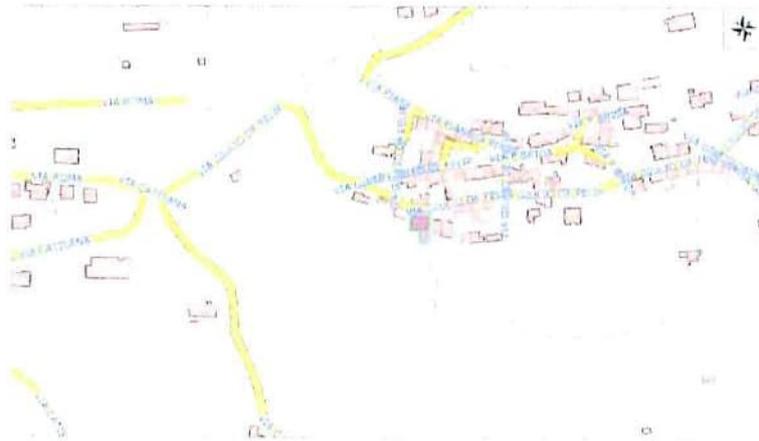
Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** quota 1/3 quota 1/3 quota

1/3, foglio 13, particella 563, subalterno 5, indirizzo Via De Felip n°10, piano T, comune Alpago-Fraz Pieve, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie mq. 117, rendita € 371,85

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2017 Pratica n. BL0003358 in atti dal 18/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 298.1/2017);VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 18/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Pieve D'Alpago G638; trasferito al comune di Alpago sezione Pieve D'Alpago M375B. (n. 35/2016);VARIAZIONE del 18/01/2016 Pratica n. BL0002377 in atti dal 18/01/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.386.1/2016) con soppressione del bene al Foglio n°13 mappale 563 sub 2 derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie ;VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2014 Pratica n.BL0203601 in atti dal 23/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 142038.1/2014);VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/03/2006 Pratica n. BL0030143 in atti dal 29/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE(n. 8642.2/2006); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2003 Pratica n.213648 in atti dal 13/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70387.1/2003) da Foglio n°13 mappale 363 sub 2;VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987. Il Foglio n°13 mappale 563 ente urbano deriva da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 18/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Pieve D'Alpago G638; trasferito al comune di Alpago sezione Pieve D'Alpago M375B. (n. 32/2016);Tipo Mappale del 14/01/2016 Pratica n. BL0001987 in atti dal 14/01/2016 presentato il 14/01/2016 (n. 1987.1/2016);Variazione in atti dal 28/10/1985 (n. 2183);Impianto meccanografico del 01/11/1975.

Confini: Il bene al P.T. confina con la corte al Foglio n°13 mappale 563 sub 3. Il Foglio n°13 mappale 563 ente urbano confina con i beni al Foglio n°13 mappali 706-271-605 e strada comunale Via De Felip.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni



Foto area con inserimento sedime fabbricato

Identificativo corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Note: Trattasi di unità ad uso abitativo al P.1 con soffitta e con parti comuni composte dalla corte comune e C.T. in porzione di fabbricato accessibile dalla strada comunale Via De Felip località Pieve-Torres nel Comune di Alpagò. Le parti comuni si identificano al Foglio n°13 mappale 563 sub 3 corte e sub 4 solo C.T. (Vedere Allegato C).

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/3

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: quota 1/3 quota 1/3 a quota 1/3, foglio 13, particella 563, subalterno 6, indirizzo Via De Felip n°10, piano 1-2, comune Alpagò- Fraz Pieve, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 135, rendita € 402,84

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2017 Pratica n. BL0003358 in atti dal 18/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 298.1/2017);VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 18/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di

Pieve D'Alpago G638; trasferito al comune di Alpago sezione Pieve D'Alpago M375B. (n. 35/2016);VARIAZIONE del 18/01/2016 Pratica n. BL0002377 in atti dal 18/01/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.386.1/2016) con variazione e soppressione dei beni al Foglio n°13 mappale 343, mappale 563 sub 1-3-4-5-6;Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2014 Pratica n. BL0203601 in atti dal 23/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 142038.1/2014);VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/03/2006 Pratica n. BL0030143 in atti dal 29/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8642.2/2006);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2003 Pratica n. 213648 in atti dal 13/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 70387.1/2003) bene al Foglion°13 mappale 363 sub 2,VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, Impianto meccanografico del 30/06/1987. Il Foglio n°13 mappale 563 ente urbano deriva da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 18/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Pieve D'Alpago G638; trasferito al comune di Alpago sezione Pieve D'Alpago M375B. (n. 32/2016);Tipo Mappale del 14/01/2016 Pratica n. BL0001987 in atti dal 14/01/2016 presentato il 14/01/2016 (n. 1987.1/2016);Variazione in atti dal 28/10/1985 (n. 2183);Impianto meccanografico del 01/11/1975.Vedere Allegato C

Confini: Il bene al P.T. confina con la corte al Foglio n°13 mappale 563 sub 3. Il Foglio n°13 mappale 563 ente urbano confina con i beni al Foglio n°13 mappali 706-271-605 e strada comunale Via De Felip.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni



Foto area con inserimento sedime fabbricato

Identificativo corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Note: Trattasi di unità ad uso abitativo al P.1 con parti comuni composte dalla corte comune in porzione di fabbricato accessibile dalla strada comunale Via De Felip località Pieve-Torres nel Comune di Alpago. Le parti comuni si identificano al Foglio n°13 mappale 563 sub 3 corte con percorsi esterni (Vedere Allegato C).

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Cod. Fiscale:

00000000000

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

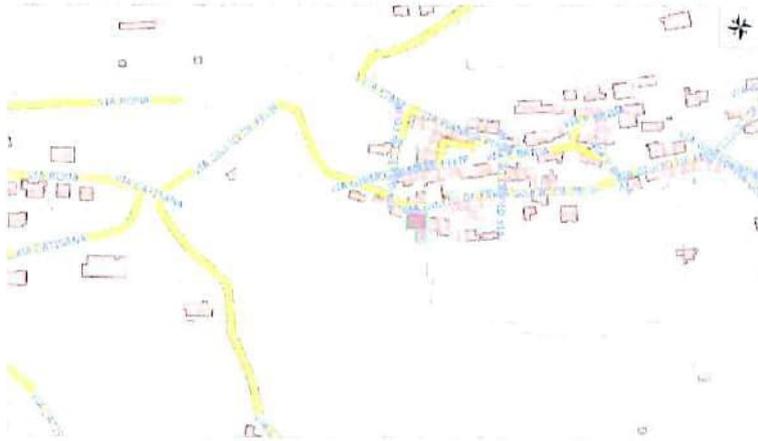
Intestazione:

foglio 13, particella 563, subalterno 4, indirizzo Via De Felip n°10/A, piano 1-2, comune Al-
pago- Fraz Pieve, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 119, rendita €
340,86

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2017 Pratica n. BL0003358 in atti dal
18/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 298.1/2017);VARIAZIONE TERRITORIALE del
23/02/2016 in atti dal 18/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di
Pieve D'Alpago G638; trasferito al comune di Alpago sezione Pieve D'Alpago M375B. (n.
35/2016);VARIAZIONE del 18/01/2016 Pratica n. BL0002377 in atti dal 18/01/2016 AMPLIA-
MENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
386.1/2016) con soppressione e variazione beni al Foglio n°13 mappale 343, mappale 563 sub
2-3-4-5-6;Foglio n°13 mappale 563 sub 1-Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura
dei dati di superficie, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2014 Pratica n. BL0203600 in
atti dal 23/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 142037.1/2014);VARIAZIONE MODI-
FICA IDENTIFICATIVO del 29/03/2006 Pratica n. BL0030143 in atti dal 29/03/2006 VARIAZIONE
PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE(n. 8641.1/2006);VARIAZIONE TOPO-
NOMASTICA del 13/11/2003 Pratica n. 213647 in atti dal 13/11/2003 VARIAZIONE DI TOPO-
NOMASTICA (n. 70386.1/2003) del Foglio n°132 mappale 363 sub 1,VARIAZIONE del
01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, Impianto meccanografico del 30/06/1987. Il Fo-
glio n°13 mappale 563 ente urbano deriva da VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti
dal 18/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Pieve D'Alpago
G638; trasferito al comune di Alpago sezione Pieve D'Alpago M375B. (n. 32/2016);Tipo Map-
pale del 14/01/2016 Pratica n. BL0001987 in atti dal 14/01/2016 presentato il 14/01/2016 (n.
1987.1/2016);Variazione in atti dal 28/10/1985 (n. 2183);Impianto meccanografico del
01/11/1975.Vedere Allegato C

Confini: Il bene al P.S1 confina con la corte al Foglio n°13 mappale 563 sub 3 e CT . Il Foglio
n°13 mappale 563 ente urbano confina con i beni al Foglio n°13 mappali 706-271-605 e strada
comunale Via De Felip.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni



Foto area con inserimento sedime fabbricato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è un fabbricato composto di n°3 unità abitative con parti comuni e corte siti in Via De Felip n°10 in Località Torres Frazione Pieve nel Comune di Alpago (BL). Gli immobili si trovano in una località non lontana dal centro di Pieve ove vi sono attività commerciali ed amministrative. Nel particolare il fabbricato presenta una vista straordinaria verso valle sul Lago di Santa Croce. La zona dell'Alpago oltre ad avere un'importante zona industriale è vicina all'autostrada e negli ultimi anni è stata molto rivalutata come zona di tipo turistico proprio per la facilità di raggiungimento dalle provincie di Treviso e Venezia. Da questa zona si raggiunge facilmente anche il comprensorio sciistico del Nevegal e anche la cittadina di Belluno. Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono in Zona A – Struttura Storica del P.I. comunale (vedere Allegato B)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno e Vittorio Veneto.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Santa Croce, Il faggio secolare situato nelle vicinanze di Pian Formosa, .

Attrazioni storiche: Chiesa di Sant'Antonio Abate, Villa Falin-Boccanegra, Chiesa di Santa Maria del Rosario e scavi archeologici delle località di Quers, Staol di Curago e Pian de la Gnela.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni**

Trattasi di un appartamento al P.T. con parti comuni (corte e C.T. in comune con P.1-2) accessibile direttamente da un cancello dal piano strada comunale lato nord fabbricato. Si compone di corridoio d'ingresso, di un vano accessorio, di cucina abitabile, di ampio soggiorno pranzo, vestibolo/disimpegno, un bagno completo (vaso, bidet, mobile lavandino e box doccia), una zona studio, una camera e un terrazzo lato sud. (vedere Allegato A-C)

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **125,16**

E' posto al piano: P.T.

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015/2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via De Felip n°10; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,63

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale fabbricato: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra) materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: piastrella klincher condizioni: scarse Riferito limitatamente a: pavimentazione ingresso comune lato nord e percorsi comuni
Pavim. Interna	materiale: piastre di pietra scura condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso-vano accessorio-zona pranzo-cucina-vestibolo-studio
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno e camera
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine materiale: piastrella in gres forma quadrata color chiaro condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	adequamento 2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità Ditta Calvi Gio Maria del 18/07/2015 (Allegato B)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas gpl
Stato impianto	normale
Potenza nominale	adeguamento 2015
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità Ditta Termoidraulica De Col S.n.c. del 12/12/2015 (Allegato B)



Vista fabbricato



Vista cucina



Vista soggiorno



Vista camera



Vista bagno

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni**

Trattasi di un appartamento al P.1. con parti comuni (corte e C.T.) accessibile tramite una scala esterna con struttura leggera aperta che ripara il pianerottolo d'ingresso dalla corte direttamente da un cancello dal piano strada comunale lato nord fabbricato. Si compone da un ampio vano con zona cucina e pranzo, una zona adibita a soggiorno da cui si accede al terrazzo a nord e al disimpegno di accesso a n°3 camere di cui una con terrazzo a sud e bagno completo (vaso, bidet, mobile lavandino box doccia e vasca) e alla botola con scala estensibile che porta al piano sottotetto composto da tre vani al grezzo comunicanti con infissi in legno. (vedere Allegato A-C)

1. Quota e tipologia del diritto

1/3

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **245,97**

E' posto al piano: P.1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015/2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via De Felip n°10; ha un'altezza utile interna di circa m. Al P.1 da H.ml. 2,40 a 2,55, al P.2 H.ml 2,25 a colmo sottotavolato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale fabbricato: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione ristrutturazione degli anni 2015/2016.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: da normalizzare ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente e vasistas (finestre e portafinestre) materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: internamente il serramento è in legno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: pannelli termo-

	assorbenti condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: piastrella klincher condizioni: scarse Riferito limitatamente a: pavimentazione ingresso comune lato nord e percorsi comuni
Pavim. Interna	materiale: laminato legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno e notte
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: scala esterna

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	adeguamento 2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità Ditta Calvi Gio Maria del 18/07/2015 (Allegato B)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas gpl
Stato impianto	normale
Potenza nominale	adeguamento 2015
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità [REDACTED] del 12/12/2015 (Allegato B)



Vista fabbricato



Vista zona pranzo



Vista cucina



Vista bagno



Vista camera

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni**

Trattasi di un appartamento al P.S1 con parti comuni corte esclusa C.T. accessibile tramite un percorso dalla strada comunale sul lato est del fabbricato con ingresso dal marciapiede lato sud sottostrada. Si compone di zona cucina e pranzo, disimpegno, n°2 camere, bagno(vaso, bidet, lavandino e vasca) con caldaia autonoma e un ripostiglio che attualmente è stato diviso con un mobile parete aperto sulla parte superiore dal resto del vano che da un accesso diretto alla cantina e al vano C.T./lavanderia in uso ai piani terra-1-2. Con ingresso sempre dal lato sud vi è un locale sempre facente parte del sub 4. (vedere Allegato A-C)

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

----- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

----- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/3** di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

----- - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **122,94**

E' posto al piano: P.S1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015/2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via De Felip n°10/A; ha un'altezza utile interna di circa m. Al P.S1 H.ml.2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale fabbricato: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa è in mediocre stato di manutenzione

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
-----------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra) materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: i serramento ha vetro singolo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: piastrella klincher condizioni: scarse Riferito limitatamente a: pavimentazione ingresso e percorsi comuni
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno disimpegno e soggiorno-pranzo
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione industriale in cls condizioni: buone Riferito limitatamente a: ripostiglio cantina
Pavim. Interna	materiale: piastrella in graniglia anni 50/60 condizioni: buone Riferito limitatamente a: vano al P.S1
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine materiale: piastrelle in gres condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	adequamento 2015
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità Ditta Calvi Gio Maria del 18/07/2015 (Allegato B)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas gpl
Stato impianto	normale
Potenza nominale	adequamento 2015
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità Ditta Termoidraulica De Col S.n.c. del 12/12/2015 (Allegato B)



Vista fabbricato lato sud sotto strada



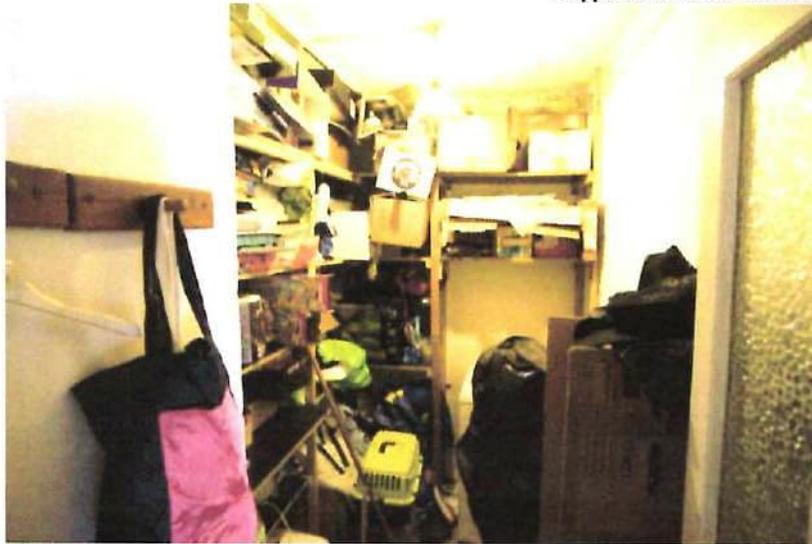
Vista cucina-pranzo



Vista camera



Vista bagno



Vista ripostiglio

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 30/06/1989, ai nn. 82/Vol 761; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/02/1991, ai nn. 1845/1649.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Titolare/Proprietario: _____ **a proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 30/06/1989, ai nn. 82/Vol 761; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/02/1991, ai nn. 1845/1649.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Titolare/Proprietario. _____ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di _____ in data _____ trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data _____
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10**
Numero pratica: Nulla Osta n°13 del 21/06/1961
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Fabbricato rurale ad uso abitativo
Oggetto: variante
Rilascio in data 21/06/1961 al n. di prot. 13
Abitabilità/agibilità in data 27/02/1967 al n. di prot. 6
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10**
Numero pratica: Concessione Edilizia n°301 del 27/01/1992
Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ad uso abitazione in n°3 unità abitative del fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/07/1991 al n. di prot. 3442/91

Rilascio in data 27/01/1992 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: SCIA del 14/10/2015 pratica edilizia n°100

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria -diversa distribuzione spazi interni e modifiche varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 5206

NOTE: Richiesta di agibilità del 04/01/2016 prot n°6 con richiesta integrazioni del 11/02/2016 al prot n°740 e sospensione termini silenzio assenso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Licenza edilizia n°39 del 30/09/1969

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione ed ampliamento di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/09/1969 al n. di prot. 39

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Nulla Osta n°5 del 05/06/1974

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione ampliamento locale uso cantina

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/06/1974 al n. di prot. 5

NOTE: Certificato di conformità ai fini sismici del 14/01/1980 prot n°9061/79. (vedere Allegato B)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Nulla Osta n°13 del 21/06/1961

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Fabbricato rurale ad uso abitativo

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/06/1961 al n. di prot. 13

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1967 al n. di prot. 6

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Concessione Edilizia n°301 del 27/01/1992

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ad uso abitazione in n°3 unità abitative del fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/07/1991 al n. di prot. 3442/91

Rilascio in data 27/01/1992 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: SCIA del 14/10/2015 pratica edilizia n°100

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria -diversa distribuzione spazi interni e modifiche varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 5206

NOTE: Richiesta di agibilità del 04/01/2016 prot n°6 con richiesta integrazioni del 11/02/2016 al prot n°740 e sospensione termini silenzio assenso.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Licenza edilizia n°39 del 30/09/1969

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione ed ampliamento di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/09/1969 al n. di prot. 39

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Nulla Osta n°5 del 05/06/1974

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento per ricavare un locale cantina

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/06/1974 al n. di prot. 5

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1967 al n. di prot. 6

NOTE: Certificato di conformità ai fini sismici del 14/01/1980 prot n°9061/79. (vedere Allegato B)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Nulla Osta n°13 del 21/06/1961

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Fabbricato rurale ad uso abitativo

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/06/1961 al n. di prot. 13

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1967 al n. di prot. 6

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Concessione Edilizia n°301 del 27/01/1992

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ad uso abitazione in n°3 unità abitative del fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/07/1991 al n. di prot. 3442/91

Rilascio in data 27/01/1992 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: SCIA del 14/10/2015 praticva edilizia n°100

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria -diversa distribuzione spazi interni e modifiche varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/10/2015 al n. di prot. 5206

NOTE: Richiesta di agibilità del 04/01/2016 prot n°6 con richiesta integrazioni del 11/02/2016 al prot n°740 e siospensione termini silenzio assenso.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Licenza edilizia n°39 del 30/09/1969

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione ed ampliamento di fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/09/1969 al n. di prot. 39

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Frazione Pieve -Torres, Via De Felip n°10

Numero pratica: Nulla Osta n°5 del 05/06/1974

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento per ricavare un locale cantina

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/06/1974 al n. di prot. 5

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1967 al n. di prot. 6

NOTE: Certificato di conformità ai fini sismici del 14/01/1980 prot n°9061/79. (vedere Allegato B)

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: In data 03/12/2021 è stato effettuato un sopralluogo da parte dei tecnici comunali e in seguito redatto un Verbale di sopralluogo datato 16/12/2021 per controllo attività edilizio-urbanistica presso gli immobili oggetto di contenzioso previa verifica documentazione ove sono state rilevate una serie di difformità rispetto agli elaborati agli atti pertanto provvedendo ad un'ordinanza di sospensione lavori n°7 del 20/12/2021. Tale segnalazione è stata trasmessa alla Procura della Repubblica-Tribunale di Belluno, alla Prefettura, Provincia di Belluno e al Genio Civile di Belluno.

Considerato che vi sono modifiche anche ai prospetti essendo il fabbricato in zona di cui alla lettera A DM 02/04/1968 si è resa necessaria la richiesta di parere da parte del Ministero per i beni e le attività culturali circa la restituzione in pristino oppure la irrogazione di una sanzione pecuniaria (Comunicazione al prot n°0015929/2021 del 31/12/2021).

Da documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico ad oggi risulta solo una nota da parte della Procura della Repubblica n°74-3/2021 al prot n°133262/2022 del 18/11/2022 del comune alla quale è stato risposto che alla data del 21/11/2022 la posizione segnalata sotto il profilo della normativa anti-sismica non risulta regolarizzata (Vedere documenti in Allegato B).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 29.05.2018
Zona omogenea:	Zona A – Struttura Storica
Norme tecniche di attuazione:	ricade nel vigente P.I. in Zona Territoriale Omogenea: "A – Struttura Storica", disciplinata dal Titolo V, Capo I (artt. dal 56 al 65) delle N.T.O., interamente ricadente in fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dall'art. 36 delle N.T.O.; ricade nel vigente P.A.T.I. Alpago in: ATO 8, in "Centri storici, nuclei di antica formazione e ville venete", disciplinata dall'art. 21 delle N.T..

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 29.05.2018
Zona omogenea:	Zona A – Struttura Storica
Norme tecniche di attuazione:	ricade nel vigente P.I. in Zona Territoriale Omogenea: "A – Struttura Storica", disciplinata dal Titolo V, Capo I (artt. dal 56 al 65) delle N.T.O., interamente ricadente in fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dall'art. 36 delle N.T.O.; ricade nel vigente P.A.T.I. Alpago in: ATO 8, in "Centri storici, nuclei di antica formazione e ville venete", disciplinata dall'art. 21 delle N.T.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 29.05.2018
Zona omogenea:	Zona A – Struttura Storica
Norme tecniche di attuazione:	ricade nel vigente P.I. in Zona Territoriale Omogenea: "A – Struttura Storica", disciplinata dal Titolo V, Capo I (artt. dal 56 al 65) delle N.T.O., interamente ricadente in fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dall'art. 36 delle N.T.O.; ricade nel vigente P.A.T.I. Alpago in: ATO 8, in "Centri storici, nuclei di antica formazione e ville venete", disciplinata dall'art. 21 delle N.T.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni



A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni - Rilievo immobile al P.T.



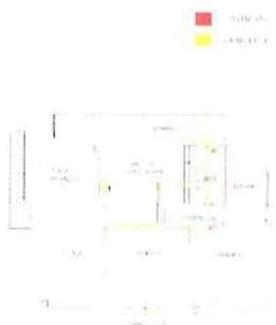
A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni - Difformità edilizie e catastali al P.T.



B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni - Rilievo immobile al P.1



B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni - Rilievo immobile al P.2



B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni - Difficoltà edilizie e catastali al P.1



B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni - Differmità edilizie e catastali - al P.2



C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni - Rilievo immobile al P.S1



C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni - Differmità rilevate al P.S1

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alpago (BL), Via De Felip n°10

Occupato dal proprietario e dai suoi familiari

Note: In tale unità abitativa risulta residente [redacted] ma al momento del sopralluogo l'immobile sembrava non abitato. Da notizia ricevuta dal custode giudiziario [redacted]

Identificativo corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alpago (BL), Via De Felip n°10

Occupato dal proprietario e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alpago (BL), Via De Felip n°10

Occupato da Sig. [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2021 per l'importo di euro 330,00 con cadenza mensile

Registrato a Agenzia delle Entrate BL il 04/02/2021 ai nn.547/3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/10/2025

Note: In contratto di locazione è stato indicato un identificativo sbagliato catastale Foglio n°13 mappale 563 sub 6 invece che sub 4. Da contratto di locazione [redacted] in locazione solo una parte dell'immobile al sub 4 (ossia bagno, cucina-soggiorno, n°2 camere, disimpegno) e per quanto attiene l'affitto richiesto facendo da indagine di mercato gli affitti si aggirano dai 280/350 euro per appartamenti di circa 70 mq. lordi pertanto si ritiene che il valore € 330,00 mensili sia congruo (ossia mq. 71,75 x € 4,60 €/mq). Vedere Allegato D per contratto di locazione con planimetria dei vani in uso [redacted] certificato di residenza dello stesso.

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 [redacted]

Derivante da: Domanda giudiziale ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 15/12/2012 ai nn. 1848 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 08/05/2013 ai nn. 5063/3664;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

- A favore della massa dei creditori contro [redacted]

Derivante da: Domanda giudiziale ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 15/12/2012 ai nn. 1848 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 08/05/2013 ai nn. 5063/3664;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

- A favore della massa dei creditori contro [redacted]

Derivante da: Domanda giudiziale ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 15/12/2012 ai nn. 1848 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 08/05/2013 ai nn. 5063/3664;

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

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 giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Belluno in data 09/05/2009 ai nn. 326; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/05/2009 ai nn. 5982/1004; Note: Annotazione n°754 del 10/09/2014 -RESTRIZIONE BENI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Belluno in data 09/05/2009 ai nn. 326; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/05/2009 ai nn. 5982/1004; Note: Annotazione n°754 del 10/09/2014 -RESTRIZIONE BENI

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Belluno in data 09/05/2009 ai nn. 326; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/05/2009 ai nn. 5982/1004; Note: Annotazione n°754 del 10/09/2014 -RESTRIZIONE BENI

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 04/12/2009 ai nn. 605 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 16/12/2009 ai nn. 15211/10956; Annotazione n°755 del 10/09/2014 - RESTRIZIONE BENI.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 25/06/2011 ai nn. 336/1 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 12/08/2011 ai nn. 9180/6958;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 04/12/2009 ai nn. 605 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 16/12/2009 ai nn. 15211/10956; Annotazione n°755 del 10/09/2014 - RESTRIZIONE BENI.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 25/06/2011 ai nn. 336/1 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio

pubblicità immobiliare) in data 12/08/2011 ai nn. 9180/6958;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. contro
; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 04/12/2009 ai nn. 605 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 16/12/2009 ai nn. 15211/10956; Annotazione n°755 del 10/09/2014 - RESTRIZIONE BENI.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.a. contro Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 25/06/2011 ai nn. 336/1 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 12/08/2011 ai nn. 9180/6958;

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: vedere Allegato C

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alpago (BL), Via De Felip n°10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E

Identificativo corpo: B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alpago (BL), Via De Felip n°10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

Identificativo corpo: C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alpago (BL), Via De Felip n°10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima (nel caso specifico la corte e il vano C.T.)

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
INGRESSO	sup reale lorda	7,60	1,00	7,60
VANO ACCESSORIO	sup reale lorda	6,84	1,00	6,84
ZONA PRANZO	sup reale lorda	23,57	1,00	23,57
SOGGIORNO	sup reale lorda	15,32	1,00	15,32
CUCINA	sup reale lorda	16,90	1,00	16,90
DISIMPEGNO	sup reale lorda	4,75	0,25	1,19
BAGNO	sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
STUDIO	sup reale lorda	15,20	1,00	15,20
CAMERA	sup reale lorda	17,78	1,00	17,78
TERRAZZO	sup reale lorda	11,20	0,30	3,36
		125,16		113,76

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima (corte e vano C.T.)

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
SCALA D'INGRESSO	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
ZONA PRANZO	sup reale lorda	18,09	1,00	18,09
CUCINA	sup reale lorda	14,89	1,00	14,89
ZONA USO SOGGIORNO	sup reale lorda	16,87	1,00	16,87
DISIMPEGNO	sup reale lorda	5,88	0,25	1,47
BAGNO	sup reale lorda	11,04	1,00	11,04
VANO USO CAMERA	sup reale lorda	7,24	1,00	7,24
CAMERA 1	sup reale lorda	19,98	1,00	19,98
TERRAZZO 1	sup reale lorda	2,00	0,30	0,60
CAMERA 2	sup reale lorda	20,51	1,00	20,51
TERRAZZO 2	sup reale lorda	11,73	0,30	3,52
SOFFITTA 1	sup reale lorda	40,09	0,25	10,02
SOFFITTA 2	sup reale lorda	41,31	0,25	10,33
SOFFITTA 3	sup reale lorda	32,34	0,25	8,09
		245,97		143,64

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima (corte).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
CUCINA-PRANZO	sup reale lorda	19,98	1,00	19,98
DISIMPEGNO	sup reale lorda	3,00	0,25	0,75
CAMERA 1	sup reale lorda	19,11	1,00	19,11
CAMERA 2	sup reale lorda	18,57	1,00	18,57
BAGNO	sup reale lorda	6,09	1,00	6,09
RIPOSTIGLIO/DISBRIGO	sup reale lorda	11,05	0,25	2,76
CANTINA	sup reale lorda	26,21	0,25	6,55
VANO	sup reale lorda	18,93	1,00	18,93
		122,94		92,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

A giudizio della scrivente metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ossia attraverso l'utilizzo dei comparabili nel caso di compravendite tra privati presenta dei risultati difformi rispetto ai prezzi segnalati dagli operatori del settore che sono di fatto quelli reali di mercato pertanto è preferibile utilizzare il criterio di stima comparativo (stima sintetica) basata dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari e siti internet). Dall'indagine eseguita per abitazioni di tipo civile nella zona frazionale di Pieve d'Alpago -Torres stato conservativo normale si va da €/mq 900 a €/mq 1250 (l'OMI segnala valori che vanno dai €/mq 700 a €/mq 850) pertanto visto il fabbricato e la tipologia delle varie unità abitative (Piano S1 datato, P.T. un buono stato conservativo e manutentivo, P.1-2 ristrutturato recentemente) all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione e vetustà, dotazioni impiantistiche e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possano essere applicati i seguenti valori: P.T. un valore di €/mq 900,00 comprendendo in tale valore anche i beni comuni, P.1-2 un valore di €/mq 1200,00 comprendendo in tale valore anche i beni comuni, P.S1 un valore di €/mq 750,00 comprendendo in tale valore anche i beni comuni(i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

Al valore complessivo del fabbricato viste le problematiche riscontrate ossia la regolarizzazione catastale, edilizio-urbanistica, adeguamento sismico e lavorazioni da eseguire saranno defalcate le somme necessarie computate in modo prudentiale (sarebbe necessario fare un computo metrico in base ad un progetto esecutivo strutturale e edilizio) per sanare la posizione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del posto, siti web, tecnici e valori O.M.I.

8.3 Vendibilità: sufficiente

8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

8.5 Valutazione corpi:**A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.384,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	7,60	€ 900,00	€ 6.840,00
VANO ACCESSORIO	6,84	€ 900,00	€ 6.156,00
ZONA PRANZO	23,57	€ 900,00	€ 21.213,00
SOGGIORNO	15,32	€ 900,00	€ 13.788,00
CUCINA	16,90	€ 900,00	€ 15.210,00
DISIMPEGNO	1,19	€ 900,00	€ 1.071,00
BAGNO	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
STUDIO	15,20	€ 900,00	€ 13.680,00
CAMERA	17,78	€ 900,00	€ 16.002,00
TERRAZZO	3,36	€ 900,00	€ 3.024,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.384,00
Valore corpo			€ 102.384,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.384,00
Valore complessivo diritto e quota 1/3			€ 34.128,00

B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SCALA D'INGRESSO	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
ZONA PRANZO	18,09	€ 1.200,00	€ 21.708,00
CUCINA	14,89	€ 1.200,00	€ 17.868,00
ZONA USO SOGGIORNO	16,87	€ 1.200,00	€ 20.244,00
DISIMPEGNO	1,47	€ 1.200,00	€ 1.764,00
BAGNO	11,04	€ 1.200,00	€ 13.248,00
VANO USO CAMERA	7,24	€ 1.200,00	€ 8.688,00
CAMERA 1	19,98	€ 1.200,00	€ 23.976,00
TERRAZZO 1	0,60	€ 1.200,00	€ 720,00
CAMERA 2	20,51	€ 1.200,00	€ 24.612,00
TERRAZZO 2	3,52	€ 1.200,00	€ 4.224,00
SOFFITTA 1	10,02	€ 1.200,00	€ 12.024,00
SOFFITTA 2	10,33	€ 1.200,00	€ 12.396,00
SOFFITTA 3	8,09	€ 1.200,00	€ 9.708,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.380,00
Valore corpo			€ 172.380,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.380,00
Valore complessivo diritto e quota 1/3			€ 57.460,00

C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.555,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CUCINA-PRANZO	19,98	€ 750,00	€ 14.985,00
DISIMPEGNO	0,75	€ 750,00	€ 562,50
CAMERA 1	19,11	€ 750,00	€ 14.332,50
CAMERA 2	18,57	€ 750,00	€ 13.927,50

BAGNO	6,09	€ 750,00	€ 4.567,50
RIPOSTIGLIO/DISBRIGO	2,76	€ 750,00	€ 2.070,00
CANTINA	6,55	€ 750,00	€ 4.912,50
VANO	18,93	€ 750,00	€ 14.197,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 69.555,00
Valore corpo	€ 69.555,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 69.555,00
Valore complessivo diritto e quota 1/3	€ 23.185,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitativa al P.T. e parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2]	113,76	€ 102.384,00	€ 34.128,00
B - Unità abitativa al P.1 con soffitte e parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2]	143,64	€ 172.380,00	€ 57.460,00
C - Unità abitativa al P.S1 e parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2]	92,75	€ 69.555,00	€ 23.185,00

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.	€ 51.647,85
Costi relativi alle regolarizzazioni edilizio-urbanistiche-catastali -strutturali e le lavorazioni edili necessarie:	€ 160.300,00
Giudizio di comoda divisibilità: con Sentenza rep n°360/2022 del 07/07/2022 si dichiara la non comoda divisibilità beni	

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 132.371,15
---	---------------------

Allegati

Allegato A:	Documentazione fotografica (Corpo A-B-C);
Allegato B:	Documentazione ed elaborati grafici, Dichiarazioni di conformità impianti CDU, Estratto P.I. depositati presso l'Ufficio Tecnico (Corpo A-B-C) ;
Allegato C:	Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (Corpo A-B-C);
Allegato D:	Planimetria, Ortofoto, Elaborati grafici di Rilievo ,Verballi di operazioni peritali, APE e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale (Corpo A-B-C) ;

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA

Data generazione:
15-12-2023

L'Esperto alla stima
Elsa Frescura