

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **155/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreni edificabili
e agricoli
Lotto 002 - Fabbricati urbani
e terreni agricoli

Esperto alla stima: Gianfiore Pradetto Roman
Codice fiscale: PRDGFR63B01I088N
Studio in: Via Cima Mare 4 - 32040 San Pietro di Cadore
Telefono: 0435 460086
Email: info@studiopradetto.it
Pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it



Lotto: 002 - Fabbricati urbani e terreni

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

3/9- Piena proprietà

Cod. Fiscale:- Stato Civile: [REDACTED]

2/9- Piena proprietà

Cod. Fiscale:- Stato Civile: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 19, particella 196, subalterno 3

Confini: Parti comuni - sub.4 salvo altri

Dati catastali: foglio 19, particella 196, subalterno 4

Confini: Parti comuni - sub.3-5

Dati catastali: foglio 19, particella 196, subalterno 5

Confini: Parti comuni - Sub.4

Dati catastali: foglio 19, particella 196, subalterno 6

Confini: Parti comuni - Sub.7

Dati catastali: foglio 19, particella 196, subalterno 7

Confini: Parti comuni - Sub.6

Dati catastali: foglio 19, particella 196, subalterno 9

Confini: Parti comuni - Sub.10

Dati catastali: foglio 19, particella 196, subalterno 10

Confini: Parti comuni - Sub.9-11

Dati catastali: foglio 19, particella 196, subalterno 11

Confini: Parti comuni - Sub.10-12

Dati catastali: foglio 19, particella 196, subalterno 12

Confini: Parti comuni - Sub.11

Dati catastali: foglio 27, particella 265

Confini: Particelle 571-239-577-273-266

Dati catastali: foglio 6, particella 224

Confini: Particelle 349-316-223-225-257



Dati catastali: foglio 7, particella 86
Confini: Particelle 131-80-82-83-87-138

Dati catastali: foglio 13, particella 319
Confini: Particelle 71-320-322-323

Dati catastali: foglio 20, particella 72
Confini: Particelle 71-73-74-75

Dati catastali: foglio 20, particella 74
Confini: Particelle 72-135-75

Dati catastali: foglio 5, particella 222
Confini: Particelle 223-136-138

Dati catastali: foglio 5, particella 223
Confini: Particelle 222-136-142-161-160

Conformità catastale: SI

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

Corpo: A

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



4. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

5. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato da Esecutato....., in qualità di comproprietario dell'immobile, relativamente al subalterno nr.11. Nella disponibilità del comproprietario relativamente al subalterno nr.10. Nell'uso e nella disponibilità della comunione ereditaria i rimanenti subalterni

6. Oneri

Pag. 16
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

7. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Fg.19 particella 196 sub.9 Classe Energetica "F"; Fg.19 particella 196 sub.10 Classe Energetica "E"; Fg.19 particella 196 sub.11 Classe Energetica "D";

8. Altre avvertenze

Corpo: A

Non sono state riscontrate cause in corso o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. Vendibilità

scarsa.

Il compendio immobiliare risulta di scarsa vendibilità in conseguenza alla titolarità per quote indivise in capo agli esecutati.

E' pertanto auspicabile procedere alla divisione del compendio con l'assegnazione dei singoli beni in capo agli intestatari per quanto di singola spettanza. I beni pervenuti agli esecutati in forza di successione legittima e in comproprietà con gli altri coeredi risultano di comoda divisibilità. Le quote indivise in capo esclusivamente all'esecutata e in comproprietà con soggetti terzi, estranei alla comunione ereditaria di cui sopra, hanno valori di modestissima entità commerciale tali da non giustificare l'onere per

Pag. 17

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



la loro lottizzazione.**10. Pubblicità**

A seguito della auspicabile divisione del compendio, si ritiene adeguata la forma di pubblicità sui siti specifici delle aste giudiziarie.

11. Prezzo

Prezzo da libero: € 270.000,00

Prezzo da occupato: € 250.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL) frazione: Frazione Marmolada, Via Marmolada**

Note: Nr.3 unità immobiliari urbane (sub.9-10-11) a destinazione abitazione; nr.3 unità immobiliari urbane a destinazione autorimessa (sub.3-4-5); nr.2 unità immobiliari urbane (sub.5-6-7) a destinazione accessoria legnaia e tettoia; nr.1 unità immobiliare urbana (sub.12) a destinazione deposito interna al fabbricato principale.

Quota e tipologia del diritto

3/9 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

.....- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

.....- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

.....- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

2/9 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:- Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

.....- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

1nata a* (1) Proprieta` per 3/9

2* (1) Proprieta` per 2/9

3* (1) Proprieta` per 2/9

4 (1) Proprieta` per 2/9,

foglio 19, particella 196, subalterno 3, scheda catastale si, indirizzo Via Marmolada, piano S1, comune Falcade, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 16, rendita €23,14

Confini: Parti comuni - sub.4 salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

1 (1) Proprieta` per 3/9

2Proprieta` per 2/9 3

3Proprieta` per 2/9



4* (1) Proprieta` per 2/9,

foglio 19, particella 196, subalterno 4, scheda catastale si, indirizzo Via Marmolada, piano S1, comune Falcade, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 16, rendita € 23,14_

Confini: Parti comuni - sub.3-5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1nata a* (1) Proprieta` per 3/9

2* (1) Proprieta` per 2/9

3* (1) Proprieta` per 2/9

4(1) Proprieta` per 2/9,

foglio 19, particella 196, subalterno 5, scheda catastale si, indirizzo Via Marmolada, piano S1, comune Falcade, categoria C/6, classe 2, consistenza 23, superficie 23, rendita € 33,26

Confini: Parti comuni - Sub.4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1nata a* (1) Proprieta` per 3/9

2* (1) Proprieta` per 2/9

3* (1) Proprieta` per 2/9

4(1) Proprieta` per 2/9,

foglio 19, particella 196, subalterno 6, scheda catastale si, indirizzo Via Marmolada, piano T, comune Falcade, categoria C/2, classe 2, consistenza 10, superficie 11, rendita € 10,33_

Confini: Parti comuni - Sub.7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1nata a* (1) Proprieta` per 3/9

2* (1) Proprieta` per 2/9

3* (1) Proprieta` per 2/9

4(1) Proprieta` per 2/9,

foglio 19, particella 196, subalterno 7, scheda catastale si, indirizzo Via Marmolada, piano T, comune Falcade, categoria C/7, classe U, consistenza 10, superficie 11, rendita € 3,72_

Confini: Parti comuni - Sub.6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1nata a* (1) Proprieta` per 3/9

2* (1) Proprieta` per 2/9

3* (1) Proprieta` per 2/9

4(1) Proprieta` per 2/9,

foglio 19, particella 196, subalterno 9, scheda catastale si, indirizzo Via Marmolada, piano S1, comune Falcade, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 104, rendita € 639,12

Confini: Parti comuni - Sub.10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1nata a* (1) Proprieta` per 3/9

2* (1) Proprieta` per 2/9

3* (1) Proprieta` per 2/9

4(1) Proprieta` per 2/9,



foglio 19, particella 196, subalterno 10, scheda catastale si, indirizzo Via Marmolada, piano T, comune Falcade, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 103, rendita € 889,60

Confini: Parti comuni - Sub.9-11

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

foglio 19, particella 196, subalterno 11, scheda catastale si, indirizzo Via Marmolada, piano 1, comune Falcade, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 109, rendita € 752,74

Confini: Parti comuni - Sub.10-12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

foglio 19, particella 196, subalterno 12, scheda catastale si, indirizzo Via Marmolada, piano 2, comune Falcade, categoria C/2, classe 1, consistenza 91, superficie 109, rendita € 93,99

Confini: Parti comuni - Sub.11

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

sezione censuaria **Falcade, foglio 27, particella 265**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale are 03 ca 30, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,60

Confini: Particelle 571-239-577-273-266

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

sezione censuaria **Falcade, foglio 6, particella 224**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale are 03 ca 40, reddito dominicale: € 0,44, reddito agrario: € 0,61

Confini: Particelle 349-316-223-225-257

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

sezione censuaria **Falcade, foglio 7, particella 86**, qualità prato, classe 3, superficie catastale



are 58 ca 60, reddito dominicale: € 5,14, reddito agrario: € 6,05

Confini: Particelle 131-80-82-83-87-138

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

sezione censuaria **Falcade, foglio 13, particella 319**, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 22 ca 30, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 2,30

Confini: Particelle 71-320-322-323

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

sezione censuaria **Falcade, foglio 20, particella 72**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale are 01 ca 60, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,15

Confini: Particelle 71-73-74-75

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

sezione censuaria **Falcade, foglio 20, particella 74**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale are 03 ca 10, reddito dominicale: € 0,24, reddito agrario: € 0,29

Confini: Particelle 72-135-75

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

sezione censuaria **Canale d'Agordo, foglio 5, particella 222**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale are 00 ca 80, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,17

Confini: Particelle 223-136-138

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- 1nata a* (1) Proprieta` per 3/9
- 2* (1) Proprieta` per 2/9
- 3* (1) Proprieta` per 2/9
- 4(1) Proprieta` per 2/9,

sezione censuaria **Canale d'Agordo, foglio 5, particella 223**, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 08 ca 70, reddito dominicale: € 0,85, reddito agrario: € 0,90



Confini: Particelle 222-136-142-161-160

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



Falcade 196

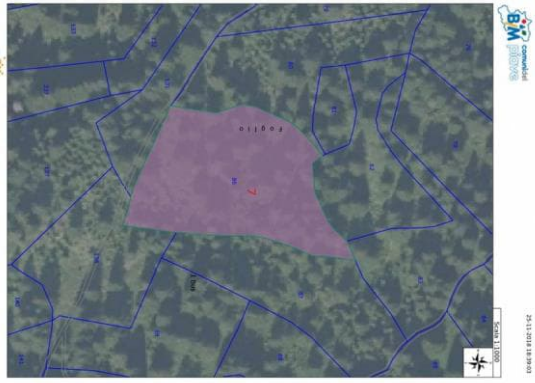


Falcade 265





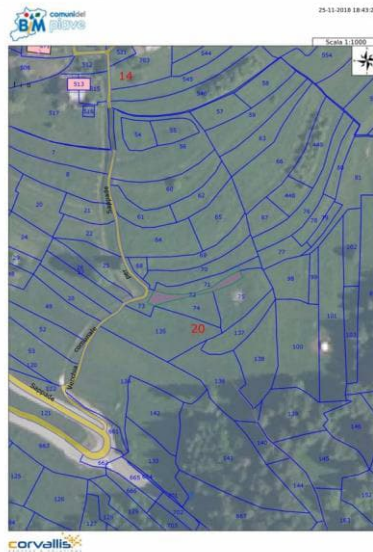
Falcade 224



Falcade 86



Falcade 319



Falcade 72-74



Canale d'Agordo 222-223

Espropriazione per pubblica utilità: Non sono state riscontrate procedure di espropriazione per pubblica utilità

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un compendio immobiliare formato da unità immobiliari urbane a destinazione autorimessa, abitazione e accessori, per quote indivise, con una serie di terreni a destinazioni prevalentemente agricola, a loro volta per la maggior parte per quote indivise in capo agli esecutati. Gli immobili principali sono ubicati nella frazione Marmolda del Comune di Falcade mentre i rimanenti terreni sono dislocati in zone periferiche varie nell'ambito dello stesso comune di Falcade e nel Comune di Canale d'Agordo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Agricola - Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: Impianti di risalita (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: Trattasi di zone a destinazione mista residenziale, turistico e alberghiera

Importanti centri limitrofi: Falcade.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti.

Attrazioni storiche: no.



Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico Breve

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il fabbricato principale, posto nella frazione Marmolada del Comune di Falcade, risulta edificato e ristrutturato a partire dalla fine deli anni '70 sino ai sino ai giorni nostri in forza di regolari titoli edilizia abilitativi allegati alla presente perizia. L'immobile si sviluppa su nr.4 piani di cui uno seminterrato, internamente collegati da scala comune. Al piano seminterrato sono ubicati una unità immobiliare a destinazione abitativa e gli accessori al fabbricato quale ripostiglio e centrale termica comune. Al piano rialzato e al piano primo sono ubicate due unità abitativa indipendenti aventi simili caratteristiche costruttive e di superficie. Al piano sottotetto è ubicato il locale deposito, internamente ancora allo stato grezzo. Sulle pertinenze sono state edificati in epoche successivi due volumi accessori pertinenti alle abitazioni. Trattasi di un manufatto in cui sono collocate nr.3 autorimesse indipendenti e un manufatto in cui sono collocate una legnaia e una tettoia. L'intero fabbricato è inoltre dotato di discreto scoperto pertinenziale contiguo al terreno di cui alla particella nr.180, esclusivamente in capo all'esecutato..... Gli altri terreni posti all'interno dello stesso corpo "B" in forza della stessa titolarità, sono ubicati in varie località del Comune di Falcade, in aree prevalentemente rurali e di scarsa valenza commerciale.

1. Quota e tipologia del diritto**3/9 di- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

.....- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

.... - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**2/9 di- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

..... - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

..... - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **496,00**

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

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984 - 1989 - 1996 - 1999 - 2002 - 2007 -2008 - 2010 -2013

Le unità immobiliari sono identificate con il Corpo "B"; presentano un'altezza utile interna, varia, di circa m. 2,20 - 2,60 - 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 04 piani complessivi di cui fuori terra n. 03 e di cui seminterrati n. 01

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, come sono di buona qualità le caratteristiche costruttive e le finiture interne ed esterne.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Fondazioni	tipologia: plinti collegati ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Scale	tipologia: interna ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Travi	materiale: legno lamellare ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: Corpo "A"

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Manto di copertura	materiale: lamiere zincate coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Proton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"



Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo "A"

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Energia solare	tipologia: pannelli termici solari piani utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Corpo "A"
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Corpo "A"

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a gasolio con pannelli solari termici
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	30 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

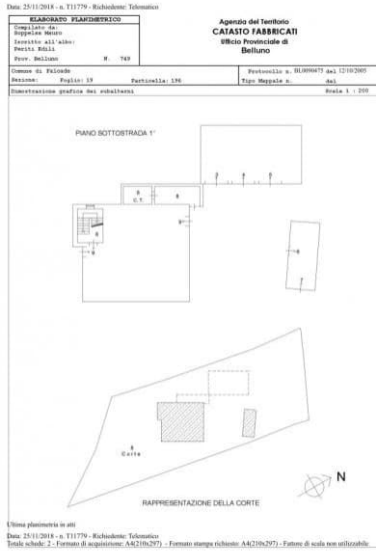
Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

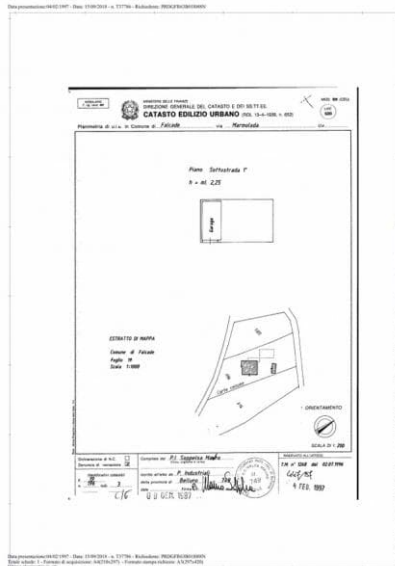
Scarichi:

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

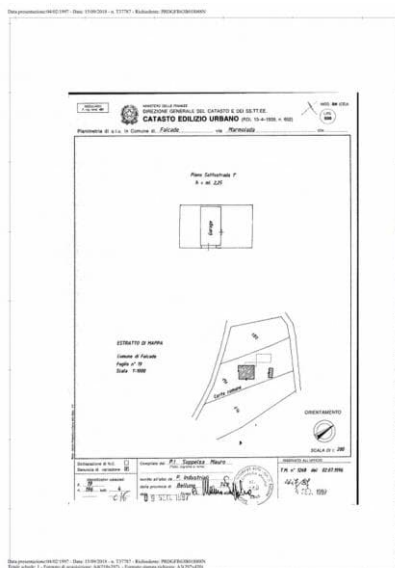




Elaborato planimetrico

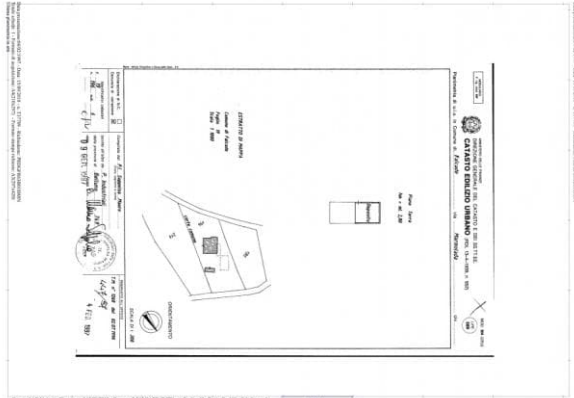


Sub.3





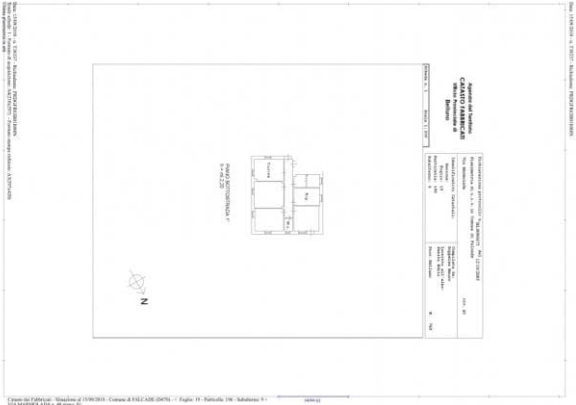
Sub.5



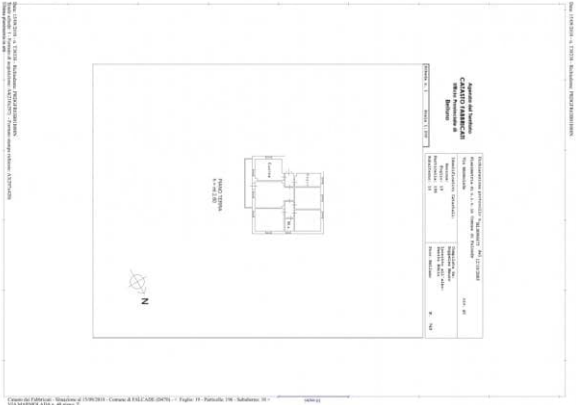
Sub.6



Sub. 7

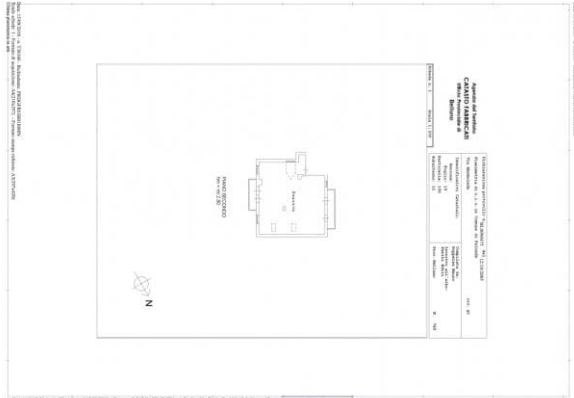


Sub. 9





Sub.11



Sub.12





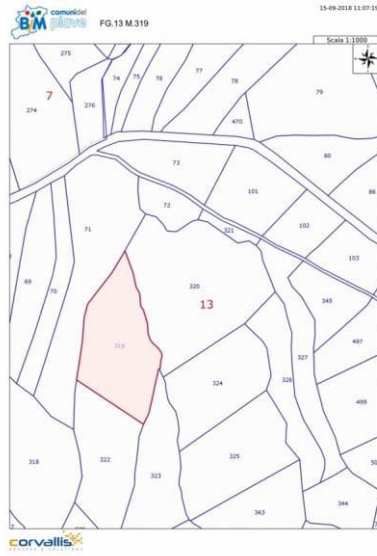
Falcade 265



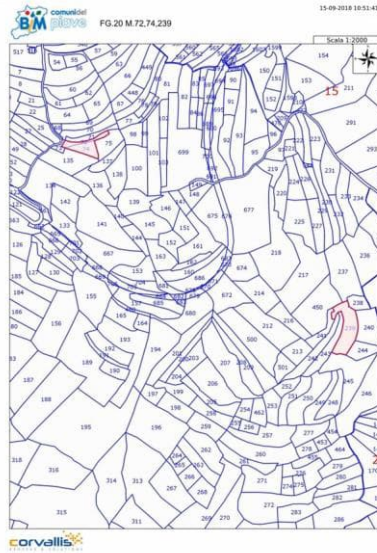
Falcade 224



Falcade 86

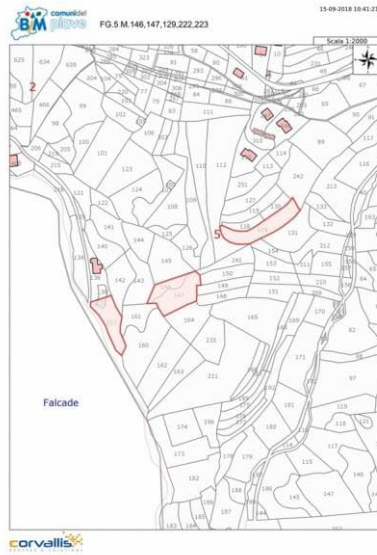


Falcade 319



Falcade 72-74





Falcade 222-223



Esterno Est



Esterno Sud





Esterno Ovest



esterno Nord



Autorimesse sub.3-4-5





Deposito-tettoia sub.6-7

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-..... proprietaria per 3/9;

-..... proprietario per 2/9 **proprietari ante ventennio ad oggi** in forza di denuncia di successione registrata a [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

-..... proprietaria per 3/9;

-..... proprietario per 2/9 **proprietari ante ventennio ad oggi** in forza di denuncia di successione registrata a [REDACTED]

Note: **Si evidenzia che la sig.ra è deceduta in e all'attualità è stata rilevata la rinuncia all'eredità degli eredi legittimi a mezzo atto del notaio Domenico Grasso di Belluno, [REDACTED] in data [REDACTED]**

Non risulta presentata alcuna successione e non risulta accettazione espressa all'eredità da parte del coerede esecutato

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),

Numero pratica: 660/1970

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/07/1970 al n. di prot. 3321

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1977 al n. di prot. 3321/reg.660

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),

Numero pratica: 2907/1977



Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione tettotia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/08/1977 al n. di prot. 2907

Rilascio in data 23/08/1977 al n. di prot. 2907

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),

Numero pratica: 3645/1976

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/08/1976 al n. di prot. 3645

Rilascio in data 18/09/1976 al n. di prot. 3645

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),

Numero pratica: 13/1984

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/04/1984 al n. di prot. 1685

Rilascio in data 05/10/1984 al n. di prot. 1685

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),

Numero pratica: 4256/1989



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Rifacimento baracca
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/10/1989 al n. di prot. 4256
Rilascio in data 06/11/1989 al n. di prot. 4256
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),
Numero pratica: 3368/1996
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere interne
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/05/1996 al n. di prot. 3368
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),
Numero pratica: 25/1996
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Modifiche interne ed esterne
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/04/1996 al n. di prot. 2778
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),
Numero pratica: 17/1999
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento in elevazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 29/04/1999 al n. di prot. 3062
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),
Numero pratica: 4124/2002
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/05/2002 al n. di prot. 4124
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),
Numero pratica: 78/07
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 7182
Rilascio in data 30/07/2007 al n. di prot. 7182
Dati precedenti relativi ai corpi: A





Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),

Numero pratica: 09/10

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Posizionamento autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 1868

Rilascio in data 03/03/2010 al n. di prot. 1868

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL),

Numero pratica: 2074/2013

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/03/2013 al n. di prot. 2074

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Gli immobili risultano conformi alle pratiche edilizie innanzi citate, eventuali piccole difformità non comportano limitazione alla commerciabilità degli immobili. Non sono attualmente in corso procedimenti sanzionatori da parte della pubblica amministrazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	<ul style="list-style-type: none"> • Variante generale adottata con deliberazione di C.C. n. 38 del 8.8.1996 - approvata con D.G.R. n. 3551 del 14.10.1997 - B.U.R. n. 90 del 31.10.1997 - esecutiva dal 15.11.1997 – (N.B.: Testo base aggiornato con le modifiche introdotte dalla D.G.R. n. 3551 del 14.10.1997) AGGIORNAMENTI SUCCESSIVI: • Variante N. 1 – (L.R. 61/85 art. 50 comma 6) adottata con delibera di C.C. n. 47 del 23.10.1998 - approvata con delibera di C.C. n. 56 del 15.12.1998 pubblicata sul B.U.R. n. 2 del 08.01.1999 - esecutiva dal 23.01.1999 • Variante N. 2 – (L.R. 61/85 art. 50 comma 4) adottata con delibera di C.C. n. 27 del 30.03.1999 - approvata con delibera di C.C. n. 36 del 06.05.1999 pubblicata all’albo pretorio comunale il 11.05.1999 - esecutiva dal 10.06.1999. • Variante N. 3 – (L.R.



61/85 art. 50 comma 9) adottata con delibera di C.C. n. 29 del 30.03.1999 - approvata con delibera di C.C. n. 37 del 06.05.1999 – respinta dalla Regione Veneto con prot. 3008/30151 del 30.06.1999. • Variante N. 4 – (L.R. 61/85 art. 50 comma 3) adottata con delibera di C.C. n. 34 del 29.04.1999 decaduta. • Variante N. 4 – (L.R. 61/85 art. 50 comma 3) adottata con delibera di C.C. n. 6 del 25.02.2000 - approvata con delibera di C.C. n. 24 del 18.05.2000 – approvata con D.G.R. n. 3822 del 1.12.2000 - pubblicata sul B.U.R. n. 113 del 26.12.2000 - esecutiva dal 10.01.2001. • Variante parziale Aree sciabili– (L.R. 61/85) adottata con delibera di C.C. n. 33 del 29.04.1999, approvata con delibera di C.C. n. 46 del 15.07.1999 approvata con D.G.R. n. 518 del 22.02.2000 - B.U.R. del 21.03.2000. • Variante N. 5 – (L.R. 61/85 art. 50 comma 4) adottata con delibera di C.C. n. 5 del 25.02.2000 - approvata con delibera di C.C. n. 18 del 20.04.2000 pubblicata all’albo pretorio comunale il 21.04.2000 - esecutiva dal 21.05.2000. • Variante parziale per informatizzazione globale – (L.R. 61/85 art. 50 comma 4 – punto 1) adottata con delibera di C.C. n. 22 del 18.07.2001, approvata con delibera di C.C. n. 26 del 12.08.2002 pubblicata all’albo pretorio comunale il 28.08.2002 - esecutiva dal 27.09.2002. • Variante parziale art. 4 R.E.– (L.R. 61/85 art. 50 comma 4) adottata con delibera di C.C. n. 18 del 19.07.2002, approvata con delibera di C.C. n. 32 del 23.09.2002 pubblicata all’albo pretorio comunale il 27.09.2002 - esecutiva dal 27.10.2002. • Variante parziale N. 7– (L.R. 61/85 art. 50 comma 4) adottata con delibera di C.C. n. 33 del 23.09.2002, approvata con delibera di C.C. n. 48 del 22.11.2002 pubblicata all’albo pretorio comunale il 28.11.2002 - esecutiva dal 28.12.2002. • Variante parziale N. 6– (L.R. 61/85 art. 50 comma 3) adottata con delibera di C.C. n. 21 del 18.07.2001 approvata con delibera di C.C. n. 34 del 23.09.2002 – approvata con D.G.R. n. 3238 del 23.10.2003 - pubblicata sul B.U.R. n. 109 del 18.11.2003 - esecutiva dal 03.12.2003. • Variante parziale per reiterazione vincoli di P.R.G. preordinati all’esproprio - adottata con delibera di C.C. n. 22 del 28.05.2003 approvata con delibera di C.C. n. 37 del 01.08.2003 - esecutiva dal 06.09.2003. • Variante parziale N. 8 (L.R. 61/85 art. 50 comma 3) adottata con delibera di C.C. n. 48 del 16.10.2003 rettificata successivamente con delibera di C.C. n. 55 del 14.11.2003 – Annullata con delibera di C.C. n. 19 del 14.05.2004. • Variante parziale N. 9 (L.R. 61/85 art. 50 comma 4) adottata con delibera di C.C. n.



59 del 29.11.2003 approvata con delibera di C.C. n. 14 del 05.03.2004 - esecutiva dal 15.04.2004. • Variante parziale N. 10 (L.R. 61/85 art. 45) adottata con delibera di C.C. n° 58 del 15.10.2004 approvata con delibera di C.C. n° 3 del 17.02.2005 – approvata con D.G.R. n° 2337 del 27.07.2006 – pubblicata sul B.U.R. n°72 del 15.08.2006 – esecutiva dal 31.08.2006 • Variante parziale N. 11 (L.R. 61/85 art. 46) (Nuova zona alberghiera loc. “Morel”) adottata con delibera di C.C. n. 20 del 14.05.2004 approvata con delibera di C.C. n. 46 del 24.09.2004 – approvata con D.G.R. n° 1594 del 17.06.2008. • Variante parziale N. 12 (L.R. 61/85 art. 50 comma 4) (modifica art. 43 N.A.) adottata con delibera di C.C. n. 33 del 09.07.2004 approvata con delibera di C.C. n. 47 del 24.09.2004 - esecutiva dal 04.11.2004. • Variante parziale N. 13 (L.R. 61/85 art. 50 comma 4 lettera a) (perimetrazione piano attuativo “Le Busche”) adottata con delibera di C.C. n. 59 del 15.10.2004 approvata con delibera di C.C. n. 76 del 30.11.2004 - esecutiva dal 03.01.2005. • Variante parziale N. 14 (Variante parziale al P.R.G. n° 14/2004, ai sensi dell’art. 50 comma 3 della L.R. n° 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 63 del 19.11.2004 ed approvata con delibera di C.C. n° 4 in data 17.02.2005 approvata con D.G.R. n° 500 del 28.02.2006, pubblicata sul B.U.R. n° 500 del 28.02.2006; • Variante parziale N. 15 (L.R. 61/85 art. 50 comma 4 lettera f) (zona PEEP n. 3) adottata con delibera di C.C. n. 60 del 15.10.2004 approvata con delibera di C.C. n. 77 del 30.11.2004 - esecutiva dal 04.01.2005. • Variante parziale N. 16 (L.R. 61/85 art. 50 comma 4 lettera b) (Regimazione “rif di Valbona”) adottata con delibera di C.C. n. 61 del 15.10.2004 approvata con delibera di C.C. n. 78 del 30.11.2004 - esecutiva dal 18.01.2005. • Variante parziale n° 17 (L.R. 61/85 art. 50 comma 4) adottata con delibera di C.C. n. 27 del 29.06.2006 ed approvata con Delibera di C.C. n° 41 del 05.10.2006 - esecutiva a seguito della sentenza del Consiglio di Stato n° 3372/2012 del 07.06.2012 • Variante parziale N. 19 (L.R. 61/85 art. 50 comma 4 lettera b) adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 19.08.2009 approvata con delibera di C.C. n.46 del 30.10.2009 - esecutiva dal 04.12.2009 • Variante parziale (L.R. 61/85 art. 48 comma 1 della L.R. 11/2004 e dell’art. 50 comma 4 lettere G) ed L) della L.R. n° 61/85 lettera b) adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 25.10.2011 approvata con delibera di C.C. n.63 del 28.12.2011 - esecutiva dal 29.12.2011.



Zona omogenea:	14 - ZONE RESIDENZIALI DI TIPO "C1"
Norme tecniche di attuazione:	<p>14 - ZONE RESIDENZIALI DI TIPO "C1": DI COMPLETAMENTO.</p> <p>(testo originale modificato vedi nota n. 4) N.B.: per le z.t.o. "C1-1/5B, C1-1/6, C1-3/2 e C1-2/15 " vedere anche le prescrizioni puntuali riportate al termine delle presenti norme di attuazione. Sono le zone comprese all'interno dei limiti previsti dalla Legge e costituiscono le zone di recente e nuova espansione in fase di completamento urbanistico; sono caratterizzate da edilizia diffusa, ma disorganica nella tipologia, nell'ubicazione e nella logica infrastrutturale. Vanno razionalizzate attraverso un'operazione di saturazione volumetrica, di omologazione tipologica, di riordino infrastrutturale e, ove possibile, di caratterizzazione urbana. Nelle zone "C1" si opera mediante Concessione Edilizia. Per tutti gli edifici dal Piano individuati di tipo antico/rurale valgono le norme procedurali di cui all'articolo precedente. All'interno delle zone "C1" sono ammessi tutti gli interventi di cui al successivo articolo; sono ammesse nuove costruzioni che vengono puntualmente indicate nella cartografia di piano, con un margine di tolleranza necessario per l'individuazione esatta del lotto edificabile, secondo quanto previsto nell'apposito articolo, di modo che ogni nuova costruzione viene anche a realizzarsi secondo l'allineamento prescritto dalla medesima cartografia di piano. Per la definizione urbanistica della zona valgono le seguenti norme: densità edilizia fondiaria: - massima: 1,7 mc/mq.</p> <p>- minima 1,1 mc/mq. distanza strade: - minima: m. 6,00 - m. 7,50 nel caso di strade di larghezza superiore a m. 7,00 distacchi edifici: - m. 10,00 derogabile solo in caso di sopraelevazione. In continuità tipologico-volumetrica con il Piano Regolatore Generale precedente e dunque con il carattere edilizio esistente in ogni singolo luogo, le zone "C1" sono indicate nella tavola di piano secondo le seguenti sottozone e con le seguenti norme: C1-1: provengono dalle zone semintensive "T" del P.R.G. precedente. Altezza massima: m. 9,00 Minima m. 7,50 Volume massimo: mc. 3.600 minimo: mc. 800 Dimensioni volumetriche limite: massime: 20 x 16 m. minime: 10 x 10 m. almeno su due lati; nel caso di impedimenti dovuti al rispetto delle distanze è ammessa deroga di tolleranza comunque non superiore a m. 1.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO



urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	In forza di Legge Regionale "Piano Casa Ter" Veneto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Falcade (BL), Via Marmolada



Occupato da Esecutato, in qualità di comproprietario dell'immobile relativamente al subalterno nr.11

Note: Il subalterno nr.9 risulta libero; il subalterno nr.10 risulta non occupato ma nella disponibilità del comproprietario che sullo stesso immobile ha eseguito recenti lavori di miglioria; il subalterno nr.11 risulta occupato dall'esecutato Gli altri subalterni accessori (autorimesse, legnaie, deposito, scoperto ecc.) risultano nell'uso e nella disponibilità dell'esecutato e dei comproprietari facenti parte della comunione ereditaria, ad esclusione della esecutata [REDACTED]

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 giudiziale annotata a favore di..... contro.....; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 136.084,00 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 08/01/2015 ai nn. 1920/2014; Iscritto/trascritto a Belluno in data 14/01/2015 ai nn. 295/38 ; Note: Atto giudiziario del Tribunale di Belluno in data 08/01/2015 rep.1920/2014

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore dicontro.....; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 32.473,43 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 08/01/2015 ai nn. 1920/2014; Iscritto/trascritto a Belluno in data 14/01/2015 ai nn. 296/39 ; Note: Atto giudiziario del Tribunale di Belluno in data 08/01/2015 rep.1920/2014

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore dicontro.....; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 83.397,76 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 11/03/2015 ai nn. 161/2015; Iscritto/trascritto a Belluno in data 24/03/2015 ai nn. 3145/318

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di.....

; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 133.358,09 ; A rogito di Tribunale di Trento in data 24/01/2015 ai nn. 99/2015; Iscritto/trascritto a Belluno in data 23/04/2015 ai nn. 4281/454

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore dicontro.....; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 114.805,59 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 23/04/2015 ai nn. 239/2015; Iscritto/trascritto a Belluno in data 06/05/2015 ai nn. 4698/513

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore dicontro.....; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 16/11/2015 ai nn. 765/2015 iscritto/trascritto a Belluno in data 30/11/2015 ai nn.12860/9992;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Pignoramento a favore contro; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 17/12/2018 ai nn. 167/2018 iscritto/trascritto a Belluno in data 28/02/2018 ai nn. 2444/1999; Rettifica trascrizione 12860/9992 del 16-11-2015 per rettifica Comune censuario relativamente ai beni in comune di Falcade fg.5 particella 129, foglio 14 particella 439 e foglio 20 particella 239 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Falcade (BL), Via Marmolada

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non è costituito in condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Fg.19 particella 196 sub.9 Classe Energetica "F"; Fg.19 particella 196 sub.10 Classe Energetica "E"; Fg.19 particella 196 sub.11 Classe Energetica "D";

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non sono state riscontrate cause in corso o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione



Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale, viene determinata al lordo delle murature, conteggiando al 50% volumi accessori quali cantine, soffitte, autorimesse e legnaie. I balconi e le terrazze vengono conteggiate al 33% della superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano sotto strada 1^ad uso abitazione, con esclusione delle parti comuni quali vano scala, centrale termica e anti centrale termica	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
Piano rialzato ad uso residenziale, ad esclusione delle parti comuni quali vano scala e ingresso	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Piano secondo ad uso residenziale, ad esclusione delle parti comuni quali vano scala	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
Deposto al piano sottotetto ad esclusione delle parti comuni quali vano scala	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
Autorimesse al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
Legnaia e tettoia al piano terra	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		496,00		496,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno; Uffici del registro di Belluno; Ufficio tecnico di Falcade; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Soppelsa di Falcade; Agenzia Immobiliare Dolomitissime di Falcade; Studio Tecnico Serafini di Falcade; Studio Tecnico Soppelsa Cencenighe Agordino;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi di zona sono per le nuove costruzione da 1.800,00-2.500,00 €/mq con coefficienti di riduzione sulla scorta dell'ubicazione, stato di manutenzione, esposizione, classe energetica, livello di piano ecc.;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore operanti in loco e annunci su riviste

Pag. 56

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



specializzate del settore delle compravendite immobiliari .

8.3 Vendibilità:

scarsa

Il compendio immobiliare risulta di scarsa vendibilità in conseguenza alla titolarità per quote indivise in capo agli esecutati.

E' pertanto auspicabile procedere alla divisione del compendio con l'assegnazione dei singoli beni in capo agli intestatari per quanto di singola spettanza. I beni pervenuti agli esecutati in forza di successione legittima e in comproprietà con gli altri coeredi risultano di comoda divisibilità. Le quote indivise in capo esclusivamente all'esecutata e in comproprietà con soggetti terzi, estranei alla comunione ereditaria di cui sopra, hanno valori di modestissima entità commerciale tali da non giustificare l'onere per la loro lottizzazione.

8.4 Pubblicità:

A seguito della auspicabile divisione del compendio, si ritiene adeguata la forma di pubblicità sui siti specifici delle aste giudiziarie.

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 563.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano sotto strada 1^ad uso abitazione, con esclusione delle parti comuni quali vano	102,00	€ 1.200,00	€ 122.400,00
scala, centrale termica e anti centrale termica			
Piano rialzato ad uso residenziale, ad esclusione delle parti comuni quali vano	100,00	€ 1.550,00	€ 155.000,00
scala e ingresso			
Piano secondo ad uso residenziale, ad esclusione delle parti comuni quali vano scala	102,00	€ 1.600,00	€ 163.200,00
Deposto al piano sottotetto ad	107,00	€ 800,00	€ 85.600,00
esclusione delle parti comuni quali vano scala			
Autorimesse al piano seminterrato	64,00	€ 450,00	€ 28.800,00
Legnaia e tettoia al piano terra	21,00	€ 400,00	€ 8.400,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 563.400,00
Valore corpo	€ 563.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 563.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 313.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	496,00	€ 563.400,00	€ 313.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 47.315,93
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanisticae/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni pervenuti agli esecutati in forza di successione legittima e in comproprietà con gli altri coeredi risultano di comoda divisibilità.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 268.123,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 250.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 270.000,00



8.8 Regime fiscale della vendita

La vendita sconta l'applicazione dell'imposta di Registro in via ordinaria con eventuali agevolazioni in caso di acquisto di prima casa, con le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

Allegati

- A) Documentazione fotografica lotto 1
- B) Documentazione fotografica lotto 2
- C) Estratti Catastali lotto 1
- D) Estratti e Planimetrie Catastali lotto 2
- E) Estratti P.R.G.
- F) Titoli Edilizi
- G) Attestati di Prestazione Energetica
- H) Visure Catastali e aggiornamento formalità
- I) Certificazioni Comune
- L) Moduli controllo documentazione

Data generazione:
23-01-2019

L'Esperto alla stima
p.ed. Gianfiore Pradetto Roman

