

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUBER BANCA S.P.A.**

contro: **XXX**
XXX

N° Gen. Rep. **20/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2021 ore 11:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2

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

Beni in **Santa Giustina (BL)**
Località/Frazione
Viale Della Stazione n 40

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 20/2020, Giudice Dott. Federico Montalto, promossa da :

Guber Banca S.p.a.

contro

XXX e XXX

Diritto (punto 1 p.4): 1/1 quota di proprietà

Bene (punto 1 p.4): Terreni destinazione urbanistica prevalente direzionale accessibili dal Foglio n°24 mappale 391;

Ubicazione (punto 1 p.4): Viale della Stazione , nel Comune di Santa Giustina (BL);

Stato (punto 2 p.5) : buono;

Dati Catastali attuali (punto 1 p.4): Foglio n°24 mappale 177, Qualità Prato, Classe 3 Superficie mq. 2260, Reddito Dominicale Euro 5,84, Reddito Agrario Euro 4,09; Foglio n°24 mappale 176, Qualità Seminativo, Classe 3 ,Superficie mq. 1160, Reddito Dominicale Euro 4,19, Reddito Agrario Euro 2,70; Foglio n°24 mappale 175, Qualità Seminativo, Classe 3 Superficie mq. 44, Reddito Dominicale Euro 0,16, Reddito Agrario Euro 0,10; Foglio n°24 mappale 174, Qualità Seminativo, Classe 3 Superficie mq. 1420, Reddito Dominicale Euro 5,13, Reddito Agrario Euro 3,30; Foglio n°24 mappale 173, Qualità Seminativo, Classe 3 Superficie mq. 1780, Reddito Dominicale Euro 6,44, Reddito Agrario Euro 4,14.

Differenza rispetto al pignoramento (punto 1 p.4): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (punto 4 p.15): sono stati rilevati dei manufatti non sanabili

Valore di asta lotto (punto 8 p.20): € 414.830,00 **Valore di stima complessivo lotto** : € 499.800,00

Valore di mutuo (punto 8 p.20): Importo capitale Euro 1.400.000,00 Importo totale Euro 2.100.000,00

Vendibilità (punto 8 p.20): sufficiente;

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

Occupazione (punto 5 p.19): nessuna;

Titolo di occupazione (punto 5 p.19):nessuna;

Oneri (punto 7 p.20): nessuno;

A.P.E. (Allegato D): no;

NOTE: sono stati rilevati dei manufatti sul terreno al Foglio n°24 mappale 177 che non è possibile sanare pertanto si è computato un costo forfettario per la demolizione e conferimento in discarica per dare il lavoro finito secondo la regola dell'arte in Euro 10.000,00 costo defalcato dal valore di stima.

Lotto: 002

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A- Terreni

1/1 XXX. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX - Ulteriori informazioni sul debitore: Catastalmente beni risulta intestato alla ditta XXX.

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

2. Dati Catastali

Corpo: A- Terreni

Dati catastali: foglio 24, particella 177

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 176-747-391-178-229.

Dati catastali: foglio 24, particella 176

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 177-229-174-747-391

Dati catastali: foglio 24, particella 175

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 229-172-174

Dati catastali: foglio 24, particella 174

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 176-229-175-172-173-747.

Dati catastali: foglio 24, particella 173

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 174-172-170-1023-1024-618-747.

Conformità catastale: ALTRO

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

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

Corpo: A- Terreni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 83 del 10/02/2021, nell'Istanza di vendita del 23/03/2021 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 08/03/2021 ai nn 2672/2238 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A- Terreni

Stato: buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A- Terreni

Conformità edilizia: NO

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

6. Stato di possesso

Corpo: A- Terreni

Libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 12](#)

7. Oneri

Corpo: A- Terreni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 13](#)

8. APE

Corpo: A- Terreni

Certificato energetico presente: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A- Terreni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13](#)

10. Vendibilità : sufficiente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14](#)

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.14](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta : € 414.830,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 499.830,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14](#)

13. Valore mutuo

Importo capitale Euro 1.400.000,00 importo totale Euro 2.100.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14](#)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A- Terreni.****sito in Viale Della Stazione n 40**

Note: Trattasi di terreni con destinazione d'uso in prevalenza di tipo direzionale e accessibili direttamente dallo scoperto del fabbricato identificato catastalmente al Foglio n°24 mappale 391. Sul lato nord di tali terreni ma arriva solamente a servire i terreni a confine mappali 1024-1023 vi è una strada. Pertanto sul mappale 391 se necessario dovrà essere istituita sul lato a nord una servitù di passaggio di ml 3,00 (che di fatto esiste) in quanto non vi sono altri accessi.

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

Cod. Fiscale XXX - Ulteriori informazioni sul debitore: Catastalmente beni risulta intestato alla ditta XXX.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXX sezione censuaria Santa Giustina, foglio 24, particella 177, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2260, reddito dominicale: € 5,84, reddito agrario: € 4,09

Derivante da: Domanda di Variazione in atti dal 19/07/1989 con il n. 1387 in variazione del terreno mappale 177 a sua volta risultante dal terreno al Foglio n°24 mappale 717 in forza di FRAZIONAMENTO del 15/02/1975 in atti dal 18/08/1983 con il n. 28083; VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/02/1983 in atti dal 18/08/1983 (n. 583).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 176-747-391-178-229.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXX , sezione censuaria Santa Giustina, foglio 24, particella 176, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1160, reddito dominicale: € 4,19, reddito agrario: € 2,70

Derivante da: Variazione d'ufficio del 14/02/1984 in atti dal 25/10/1985 (n. 140284) ; Variazione d'ufficio in atti dal 25/10/1985 (n.83683) dove sono variati i mappali 173-174-747;Variazione d'ufficio del 17/02/1983 in atti dal 18/08/1983 (n. 583) dove sono variati i mappali 173-174-177-787-788.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 177-229-174-747-391

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXX, sezione censuaria Santa Giustina, foglio 24, particella 175, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 44, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,10

Derivante da: Impianto meccanografico del 02/05/1977

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 229-172-174

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXX , sezione censuaria Santa Giustina, foglio 24, particella 174, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1420, reddito dominicale: € 5,13, reddito agrario: € 3,30

Derivante da: Variazione d'ufficio del 14/02/1984 in atti dal 25/10/1985 (n. 140284) dove sono variati i mappali 173-176-717 del Foglio n°24;Variazione d'ufficio in atti dal 25/10/1985 (n.83683) dove sono variati i mappali 173-176-747;Variazione d'ufficio del 17/02/1983 in atti dal 18/08/1983 (n. 583) dove sono variati i mappali 173-176-177-787-788 del Foglio n°24: Variazione d'Ufficio del 06/05/1982 in atti dal 18/08/1983 (n. 34282) dove sono variati i mappali 173-777 del Foglio n°24.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 176-229-175-172-173-747.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXX , sezione censuaria Santa Giustina, foglio 24, particella 173, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1780, reddito dominicale: € 6,44, reddito agrario: € 4,14

Derivante da: Variazione d'ufficio del 14/02/1984 in atti dal 25/10/1985 (n. 140284) dove sono variati i mappali 174-176-717 del Foglio n°24;Variazione d'ufficio in atti dal 25/10/1985 (n.83683) dove sono variati i mappali 174-176-747;Variazione d'ufficio del 17/02/1983 in atti dal 18/08/1983 (n. 583) dove sono variati i mappali 174-176-177-787-788 del Foglio n°24: Variazione d'Ufficio del 06/05/1982 in atti dal 18/08/1983 (n. 34282) dove sono variati i mappali 174-777 del Foglio n°24.

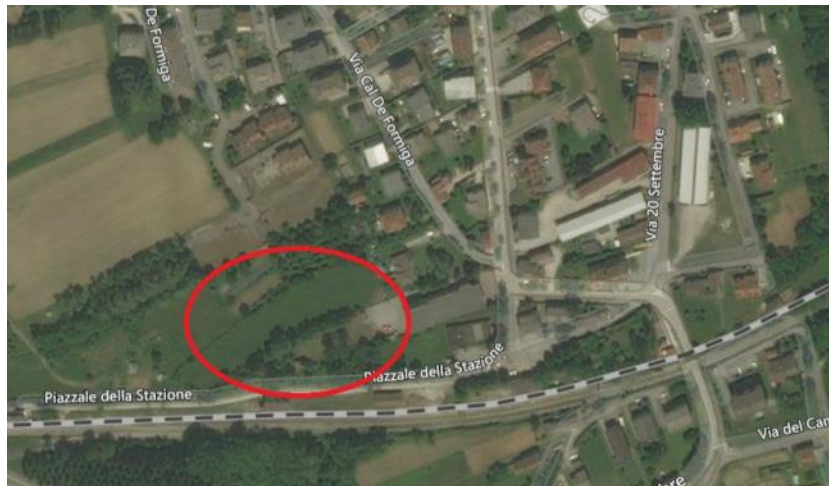
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 24 mappali 174-172-170-1023-1024-618-747.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 83 del 10/02/2021,nell'Istanza di vendita del 23/03/2021 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 08/03/2021 ai nn 2672/2238 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.
Informazioni in merito alla conformità catastale



Planimetria con indicati i terreni



Ortofoto con indicati i terreni

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni con accesso dal Foglio n°24 mappale 391 con destinazione urbanistica prevalentemente di tipo direzionale e una minima parte a verde pubblico attrezzato e ad attrezzature di servizio ferroviarie (lato ovest) si trovano in Viale della Stazione nel Comune di Santa Giustina praticamente in prossimità della ferrovia e a pochi minuti dal centro del Comune ove vi sono i vari servizi amministrativi e commerciali. Il Comune di Santa Giustina è attraversato dalla SS 50 strada che porta verso il Comune di Feltre da cui è possibile arrivare sia nella provincia di Treviso che quella di Trento e nello stesso tempo porta anche al capoluogo di provincia ossia Belluno.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno e Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: Pieve di Santa Giustina Vergine e Martire.

Principali collegamenti pubblici: treno vicino, bus vicino

Descrizione: di cui al punto A- Terreni

Sono terreni pianeggianti a prato e sul terreno al Foglio n°24 mappale 177 sono stati rilevati dei manufatti. Sul lato a nord un manufatto con basamento in calcestruzzo ove sono stati posati ed agganciati due manufatti tipo baracche utilizzate in cantiere di lamiera e ferro di forma rettangolare con copertura a falda di dimensione totale 6,30 ml x 17,17 ml cadauna e con altezza massima di ml 2,83 provviste di finestratura ed ingressi oggi non più utilizzate e sul lato sud in prossimità della proprietà della ferrovia un manufatto in legno con tetto in lamiera a due falde senza basamento pericolante di dimensioni 7,70 ml x 6,65 ml. con altezza massima ml.4,10 e altezza minima ml.3,10. Da informativa presso l'ufficio tecnico del comune non essendo stata presentata alcuna pratica edilizia per tali costruzioni non vi è la possibilità di eventuale sanatoria vista la tipologia non conforme alla normativa vigente e le condizioni di tali manufatti pertanto dovranno essere demoliti. L'accesso ai terreni avviene solo dall'immobile identificato catastalmente al Foglio n°24 mappale 391

pertanto se necessario anche se di fatto il passaggio è da sempre dovrà essere identificata una servitù sul lato nord di tale mappale di circa ml.3,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX - Ulteriori informazioni sul debitore: Catastalmente beni risulta intestato alla ditta XXX.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.664,00**

il terreno risulta di forma pianeggiante ed orografia Viale della Stazione

Tessitura prevalente prato

Colture erbacee copertura erbacea foraggiera

Selvicolture faggio, carpino e sterpaglia

Stato di manutenzione generale: buono

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Vista dall'alto terreni



Vista dall'alto terreni



Vista da sud



Vista manufatti in metallo



Vista manufatto in legno

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXX e XXX **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Osnato di Mel, in data 29/08/1986, ai nn. 12699/6121; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 24/09/1986, ai nn. 7213/6262.

Titolare/Proprietario: XXX **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre, in data 31/12/1991, ai nn. 11622; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 24/01/1992, ai nn. 1522/1416.

Titolare/Proprietario: XXX. che ha cambiato la propria denominazione in XXX. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di conferimento beni in società - a rogito di Notaio Antonino Calcagno di Belluno, in data 25/09/2008, ai nn. 123885/23002; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 10/10/2008, ai nn. 12655/9358.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sul terreno identificato catastalmente al Foglio n°24 mappale 177 sono stati rilevati dei manufatti. Sul lato a nord un manufatto con basamento in calcestruzzo ove sono stati posati ed agganciati due manufatti tipo baracche utilizzate in cantiere di lamiera e ferro di forma rettangolare con copertura a falda di dimensione totale 6,30 ml x 17,17 ml cadauna e con altezza massima di ml 2,83 provviste di finestratura ed ingressi oggi non più utilizzate e sul lato sud in prossimità della proprietà della ferrovia un manufatto in legno con tetto in lamiera a due falde senza basamento pericolante di dimensioni 7,70 ml x 6,65 ml. con altezza massima ml.4,10 e altezza minima ml.3,10.

Da informativa presso l'ufficio tecnico del comune non essendo stata presentata alcuna pratica edilizia per tali costruzioni non vi è la possibilità di eventuale sanatoria vista la tipologia non conforme alla normativa vigente e le condizioni di tali manufatti pertanto dovranno essere demoliti.

Il costo forfettario per la demolizione e trasporto in discarica per dare il lavoro finito decondo la regola dell'arte si computa in Euro 10.000,00

4.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera GRV n°1146 del 08/05/1973 aggiornato alla variante del PRG approvata con Delibera GRV n°3901 del 04/12/2007
Zona omogenea:	Zona Direzionale D (D1) in parte in Zone destinate ad attrezzature di servizio ferroviario (SF50) e in parte in Zone destinate a verde pubblico attrezzato (SVP51)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 ZONE DIREZIONALI "D" Sono indicate con apposito segno grafico e sigla nelle tavole di aggiornamento del PRG (retinatura a nido d'ape). In tali aree la fabbricazione e' soggetta alle seguenti norme: indice di copertura 40% altezza massima 12 m indice di edificabilità fuori terra 1,5 distanza minima dalle strade principali 6 m distanza minima dai confini 5 m distacco tra i fabbricati 10 m In dette zone sono ammesse esclusivamente attività direzionali di aziende pubbliche e private nonché sedi di studi tecnici, centri elettronici e simili, e' esclusa la residenza e le attività artigianali industriali e commerciali, possono però trovarvi collocazione edifici costituenti sedi amministrative di aziende artigiane industriali e commerciali purché in esse non vengano svolte attività produttive di tali aziende. E' consentito prevedere la residenza di

	<p>personale di custodia purché i volumi ad essa destinati non superino il 10% dei volumi complessivi. In dette zone dovrà essere riservata la quantità minima di spazi prevista dall'art. 5.2 del D.l. 2 aprile 1968 n. 1444 senza alcuna riduzione; Art. 16 ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO STRADALI, FERROVIARIE, AEREOPORTUALI (sigla "S") Sono indicate col contorno viola e la sigla nelle tavole di Azzonamento del PRG. In tali aree, oltre agli impianti di servizio specificatamente legati alle esigenze dei diversi mezzi di comunicazione, sono ammesse abitazioni per il personale di custodia e attrezzature ricettive e di ristoro. La fabbricazione è soggetta alle seguenti norme: indice di copertura 20% indice di edificabilità fuori terra 1 ; Art. 19 ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (sigla "SVP") Sono indicate nelle tavole di azzonamento del PRG col contorno verde chiaro e la sigla. In tali zone potranno essere allestite attrezzature per il gioco all'aperto di bambini e ragazzi, e piccole attrezzature per il riposo, come panchine. Potranno inoltre essere ospitate attrezzature sportive e di svago, purché non siano causa di rumore, pericolo o comunque disturbo alle attrezzature di cui al comma precedente e piccole aree di sosta per autoveicoli. Per tali zone è ammessa la realizzazione di modeste strutture di servizio atte a ospitare le funzioni connesse all'area pubblica (spogliatoi, servizi igienici, stanze multifunzione, ecc.). Tali strutture di servizio dovranno essere collocate al di fuori di coni visuali significativi, dovranno essere altresì compatibili con i caratteri tradizionali dell'architettura locale e la loro volumetria complessiva non dovrà superare la cubatura massima di 100 mc. La vegetazione di nuovo impianto dovrà essere di tipo locale e sorgere a conveniente distanza dalle strade.</p>
--	---

Note sulla conformità:

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi - Banca di Credito Cooperativo Soc Coop contro XXX, XXX; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 25/09/2008; Importo ipoteca: € 2100000; Importo capitale: € 1400000 ; A rogito di Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 25/09/2008 ai nn. 123888/23004; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 10/10/2008 ai nn. 12656/1903

- Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro XXX. Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 25/09/2008; Importo ipoteca: € 396001,22; Importo capitale: € 198000,61 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 15/06/2018 ai nn. 629; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 20/06/2018 ai nn. 7339/739 ; Note: Ipoteca su beni in Santa Giustina(BL)

- Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro XXX. Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 25/09/2008; Importo ipoteca: € 115257,64; Importo capitale: € 57628,82 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 29/04/2019 ai nn. 717; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 22/05/2019 ai nn. 5927/639 ; Note: Ipoteca su beni in Santa Giustina

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Nepal S.r.l. contro XXX, XXX. Derivante da: Verbale di pignoramento del 10/02/2021 ; A rogito di UNEP - Tribunale di Belluno in data 10/02/2021 ai nn. 83 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 08/03/2021 ai nn. 2672/2238;

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: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

di cui al punto **A- Terreni**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FOGLIO N 24 MAPPALE 173	sup reale lorda	1.780,00	1,00	1.780,00
FOGLIO N 24 MAPPALE 177	sup reale lorda	2.260,00	1,00	2.260,00
FOGLIO N 24 MAPPALE 176	sup reale lorda	1.160,00	1,00	1.160,00
FOGLIO N 24 MAPPALE 175	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
FOGLIO N 24 MAPPALE 174	sup reale lorda	1.420,00	1,00	1.420,00
		6.664,00		6.664,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore di mercato dei beni in oggetto risulta complessa dal momento che non si dispone di atti di compravendita riguardanti immobili simili con i quali effettuare una comparazione pertanto si è fatto riferimento visto anche le particolari destinazioni d'uso al momento vincolanti di tipo prevalente direzionale agli operatori del settore e tecnici del luogo che hanno indicato dei valori che vanno da €/mq 70,00 a €/mq 80,00 .

Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione e tenendo conto che circa il 18% della superficie dei terreni ha destinazione d'uso diversa da direzionale (verde pubblico attrezzato e attrezzature a servizio ferroviarie" e che l'accesso avviene da altro immobile si ritiene di utilizzare un valore medio di €/mq 75,00. (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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- Terreni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 499.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FOGLIO N 24 MAPPALE 173	1.780,00	€ 75,00	€ 133.500,00
FOGLIO N 24 MAPPALE 177	2.260,00	€ 75,00	€ 169.500,00
FOGLIO N 24 MAPPALE 176	1.160,00	€ 75,00	€ 87.000,00
FOGLIO N 24 MAPPALE 175	44,00	€ 75,00	€ 3.300,00
FOGLIO N 24 MAPPALE 174	1.420,00	€ 75,00	€ 106.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 499.800,00
Valore corpo			€ 499.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 499.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 499.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Terreni		6.664,00	€ 499.800,00	€ 499.800,00

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.	€ 74.970,00
Costo forfettario per la demolizione manufatti al Foglio n°24 mappale 177:	€ 10.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 414.830,00
---	---------------------

8.9 Valore Mutuo:

Importo capitale Euro 1.400.000,00 importo totale Euro 2.100.000,00

OMISSIS – LOTTO 2

ata generazione:
18-11-2021L'Esperto alla stima
Elsa Frescura