

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **44/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARTA DE MANINCOR**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dott. Forestale Michele Dal Borgo  
**Codice fiscale:** DLBMHL73T01A757B  
**Studio in:** P.zza San Lucano 52 - 32100 Borgo Pra  
**Email:** dal.bi@libero.it  
**Pec:** m.dal\_borgo@epap.conafpec.it



Beni in **Belluno (BL)**  
Località/Frazione **BORGO PIAVE**  
VIA DEI MOLINI 7

**Lotto: 001**

**1. Quota e tipologia del diritto**

Corpo: A

[REDACTED] - Piena proprietà

**2. Dati Catastali**

Corpo: A

Categoria: Uffici pubblici [B4]

Dati catastali: foglio 71, particella 1248, subalterno 1

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

Corpo: A

**4. Condizioni dell'immobile**

Corpo: A

Stato: buono

**5. Situazione edilizia / urbanistica**

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

**6. Stato di possesso**

Corpo: A

Libero

**7. Oneri**

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 7009,82



## 8. APE

**Corpo:** A

Certificato energetico presente: NO

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A

## 10. Vendibilità

sufficiente.

## 11. Pubblicità

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

## 13. Valore mutuo

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** A.

**Uffici pubblici [B4] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Borgo Piave, via dei Molini, 7**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 1248, subalterno 1, indirizzo VIA DEI MOLINI, piano T, comune BELLUNO, categoria B/4, classe 5, consistenza 1622 MC, superficie 512 MQ, rendita € 2513,08





ortofoto

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale, quartiere storico fuori le mura

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ospedale (buona), scuole (buona), supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** PAESAGGIO FLUVIALE DEL FIUME PIAVE.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 15 km

Descrizione: **Uffici pubblici [B4]** di cui al punto A

Ampio locale al piano terra di unità condominiale di recente costruzione adibita a appartamenti e uffici

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **525,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: primi novecento

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,5



L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile oggetto di stima risultano congrue con lo stato di finitura in cui si trova. I vani si presentano al grezzo avanzato privi di impiantistica e finiture interne. Esternamente le finiture sono ad intonaco e a sasso a vista con infissi in alluminio e vetro camera.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	Note: non sono presenti infissi interni
Pareti esterne	materiale: <b>blocca lapidei nella parte prossima alle fondazioni e blocchi poroton per il restante tamponamento</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	Note: non è presente la pavimentazione interna
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

### 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





Vano Principale



Vano Principale



Vano Principale



Vano Principale



Vano Principale





Vano servizi



Vano Principale





Vano Principale



Vano servizi



Prospetto Sud





Prospetto Sud



Vano servizi



Prospetto nord ovest



Prospetto Ovest



Prospetto Sud





Accesso da Nord



Planimetria Catastale





Vano Centrale Termica

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] quota 35/36 dal 11/02/1997 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Chieffi, in data 11/02/1997, ai nn. 0176/2012; trascritto a Belluno, in data 12/02/1997, ai nn. 1643/1418.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] quota 1/36 dal 06/03/1997 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Chieffi, in data 06/03/1997, ai nn. 8322/2057; trascritto a Belluno, in data 17/03/1997, ai nn. 2722/2253.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/12/2000 al . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Decreto di trasferimento immobili, in data 12/12/2000, ai nn. 255; trascritto a Belluno, in data 23/12/2000, ai nn. 13512/10517.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 01/02/2001 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Talice, in data 01/02/2001, ai nn. 50123; trascritto a Belluno, in data 27/02/2001, ai nn. 2663/2236.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/10/2003 al . In forza di atto di rettifica - a rogito di Notaio Baravelli, in data 20/10/2003, ai nn. 53319; trascritto a Belluno, in data 31/10/2003, ai nn. 14669/11450.



**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 38 del 06/03/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione edilizia e urbanistica

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**4.1 Conformità edilizia:****Uffici pubblici [B4]**

Nessuna.

**4.2 Conformità urbanistica:****Uffici pubblici [B4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale 05/12/2000 n. 114 e successive integrazioni
Zona omogenea:	F.VP/P
Norme tecniche di attuazione:	Si tratta di aree di uso pubblico destinate ad attrezzature per il soggiorno ed il gioco all'aperto. Possono inoltre essere ospitate attrezzature sportive e di svago particolarmente adatte alle finalità turistiche, purché non siano causa di inquinamento acustico, pericolo o comunque disturbo alle attrezzature di cui al comma precedente. La vegetazione di nuovo impianto deve essere del tipo locale e sorgere a conveniente distanza dalle strade. E' ammessa l'installazione di chioschi ad uso bar o per la vendita di frutta, bevande, dolci, ecc., della superficie coperta massima di mq 20. E' ammessa, previa valutazione dell'interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale, anche la realizzazione di volumi interrati, serviti da rampe di accesso il cui inserimento nel paesaggio deve essere particolarmente curato, con la destinazione a parcheggio ad uso pubblico e/o privato: in tal caso il soprasuolo dovrà essere ceduto al Comune in proprietà. La progettazione esecutiva delle strutture interrate



	dovrà essere particolarmente attenta al rimodellamento del terreno, all'uso dei materiali in modo tale da non pregiudicare un corretto uso delle aree a verde pubblico sovrastante e da garantire l'arricchimento del quadro ambientale e paesaggistico del sito. E' ammessa altresì la possibilità di realizzare percorsi pedonali interrati di collegamento tra i parcheggi interrati, realizzati con le modalità di cui al precedente comma, e gli edifici circostanti, anche se situati all'esterno della zona F.VP. Per gli edifici esistenti, sono concessi interventi sui fabbricati nel rispetto dei relativi gradi di protezione assegnati. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso diversi da quelli previsti dalla presente Z.T.O. e sono vietati aumenti di volume fuori terra; è ammessa la realizzazione di soli volumi interrati a destinazione accessoria. Vanno comunque rispettati i seguenti indici: - distanza dai confini ml 5,00 - distanza tra fabbricati ml 10,00 In particolare deve essere curato l'inserimento nell'ambiente, l'orientamento e la forma del corpo di fabbrica, la pendenza della falda di copertura ed il tipo di forature, con particolare attenzione ai materiali compatibili con l'area, al colore ed, in generale, all'aspetto esterno.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	a titolo di corrispettivo della concessione d'uso del sottosuolo dell'area di proprietà comunale
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Notaio Fiorella Francescon 21/09/2001 rep. 28220 racc. 9413 e Convenzione notaio Fiorella Francescon del 5/03/2003 rep. 31342 racc.10774
Obblighi derivanti:	Cessione al Comune di porzione di immobile
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Locali destinati ad uso pubblico
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**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:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; A rogito di Ufficio Giudiziario Tribunale di Belluno in data 27/02/2018 ai nn. 204 iscritto/trascritto a Belluno in data 30/04/2008 ai nn. 5015/3969;

*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:*

- Descrizione onere: Convenzione; A rogito di Notaio Francescon in data 21/09/2001 ai nn. 28220; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/10/2001 ai nn. 11628/9488;

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia; A rogito di Notaio Francescon in data 05/03/2003 ai nn. 31342; Iscritto/trascritto a Belluno in data 14/03/2003 ai nn. 3649/2854;

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia; A rogito di Notaio Baravelli in data 18/07/2006 ai nn. 59765; Iscritto/trascritto a Belluno in data 29/07/2006 ai nn. 10804/7264;

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

*6.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*6.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*6.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.





**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1009,40**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 7009,82.**Millesimi di proprietà:** 70,08**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**Uffici pubblici [B4] di cui al punto A****Accessori**

A 1. Centrale termica	Posto al piano 1 Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq Valore a corpo: <b>€ 5000</b>
--------------------------	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
locali ad uso pubblico	sup lorda di pavi- mento	525,00	1,00	525,00
		<b>525,00</b>		<b>525,00</b>

**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 BELLUNO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1750;

Altre fonti di informazione: Siti internet relativi a inserzioni di compravendite.

**8.3 Vendibilità:**  
sufficiente

**8.4 Pubblicità:**

**8.5 Valutazione corpi:**

**A. Uffici pubblici [B4] con annesso Centrale termica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 354.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso pubblico	525,00	€ 1.500,00	€ 787.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 787.500,00
locali al grezzo detrazione del 55.00%			€ -433.125,00
Valore corpo			€ 354.375,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 359.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 359.375,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici pubblici [B4] con annesso Centrale termica	525,00	€ 359.375,00	€ 359.375,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.018,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 357.357,00</b>
---	---------------------

**8.9 Valore Mutuo:**



Data generazione:  
08-11-2019

L'Esperto alla stima  
**Dott. Forestale Michele Dal Borgo**

