
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a.**

contro: **Immobiliare Sinim S.a.s. Di Schiavinotto Manlio & C.**

N° Gen. Rep. **5/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/10/2020 ore 13-30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. BARBARA MERTENS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona
Codice fiscale: BMBLGU73H17A501W
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: studioassociatobombassei@gmail.com
Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it



SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 5/2019, Giudice Dott.sa Barbara Martens, promossa da :

Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a.

contro

Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & C.

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

Bene (punto 1 p.4) : Unità immobiliari ad uso uffici, abitazione e parti comuni al P.T.-1-2-3-4-5 in Palazzo del 500 denominato "Miari" e unità immobiliare ad uso deposito al P.T. con accesso da altra proprietà (Palazzo Minerva);

Ubicazione (punto 1 p.4):P.zza Mercato n° 31, nel Comune di Belluno;

Stato (punto 2 p.5) : sufficiente (da nota compilazione scheda non è possibile usare il termine "mediocre");

Dati Catastali attuali (punto 1 p.4): Foglio n°71 mapp.le 264, Sub. 11,Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq.123 Piano 1, Rendita Euro 1.312,32; Foglio n°71 mapp.le 264, Sub. 12 ,Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale mq. 44 Piano 1-2, Rendita Euro 562,42; Foglio n°71 mapp.le 264, Sub. 9,Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale mq.321 Piano 3-4-5, Rendita Euro 759,19; Foglio n°71 mapp.le 963, Sub. 1-2,Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 15 mq., Superficie catastale mq.22 Piano T, Rendita Euro 29,44.

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

Situazione urbanistico/edilizia (punto 4 p.15): immobili regolari

Valore di asta lotto (punto 8 p.20): **€ 444.628,22** **Valore di stima complessivo lotto : € 524.033,20**

Valore di mutuo (punto 8 p.20): Valore capitale Euro 440.000,00 Valore ipoteca Euro 704.000,00

Vendibilità (punto 8 p.20): buona;

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

Occupazione (punto 5 p.19): Liberi;

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

Oneri (punto 7 p.20): nessuno;

A.P.E. (Allegato D): Si.

NOTE : Palazzo " Miari "ove si trovano i beni oggetto di pignoramento è soggetto ai sensi dell'art.128 comma 1 alle disposizioni di tutela contenute nel Dlgs del 22/01/2004 n°42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in virtù del Provvedimento di vincolo del 29/09/1926 emanato ai sensi della Legge n°364 del 20/06/1909 (Provvedimento di vincolo in Allegato D);il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 963 sub 1-2 non è stato visionato internamente in quanto accessibile da altra proprietà (Palazzo Minerva) e il 19/02/2020 con verbale di udienza l'III.ma G.E. Dott.sa Martens preso atto della situazione si esprime disponendo che "l'esperto prosegua le indagini, provvedendo a prudente stima anche della porzione Foglio n°71 mapp.le 963 sub 1-2 anche senza sopralluogo interno, vista l'impossibilità di accesso a detta porzione"



Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione
P.zza Mercato n°31

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballattoio , magazzino e w.c. e parti comuni

1/1 Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 03879580268

Corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

1/1 Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 03879580268

Corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

1/1 Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 03879580268

Corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

1/1 Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 03879580268

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 8](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballattoio , magazzino e w.c. e parti comuni

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: foglio 71, particella 264, subalterno 11

Confini: L'immobile confina al P.T. con il bene comune atrio e al P.1 con vano scale e disimpegno in corrispondenza w.ce con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 265 sub 2, mapp.le 264 sub 5 e mapp.le 262 sub 1. Il fabbricato identificato al Foglio n°71 mapple 264 ove si trovano i beni staggiati confina con la strada comunale Via Rialto, P.zza Mercato, Via Crepadoni e i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.li 265-261-262-263-963-262 .

Conformità catastale: SI

Corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: foglio 71, particella 264, subalterno 12

Confini: L'immobile confina con al P.1 con il bene comune vano scale e disimpegno in corrispondenza w.c. e al P.2 con vano scale comune e immobile identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 6. Il fabbricato identificato al Foglio n°71 mapple 264 ove si trovano i beni staggiati confina con la strada comunale Via Rialto, P.zza Mercato, Via Crepadoni e i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.li 265-261-262-263-963-262 .



Conformità catastale: SI**Corpo:** C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati catastali:** foglio 71, particella 264, subalterno 9**Confini:** L'immobile confina al P.3 con il bene comune vano scale e l'immobile identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 7 ,mapp.le 265 sub 4 e mapp.le 262 sub 3. Il fabbricato identificato al Foglio n°71 mapp.le 264 ove si trovano i beni staggiti confina con la strada comunale Via Rialto, P.zza Mercato, Via Crepadoni e i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.li 265-261-262-263-963-262 .**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Al P.3 ove c'è l'appartamento sono state riscontrate delle lievi difformità catastali ossia tra la zona ingresso e soggiorno vi era una parete divisoria che è stata tolta e in corrispondenza della cucina vi è un vano ripostiglio posizionato in modo diverso da rilievo effettuato. Esistenza di una piccola finestra nel disimpegno fra le due camere.	Pratica di variazione catastale con aggiornamento mappa e docfa <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Pratica catastale con tipo mappale+docfa + di diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 800,00</p> </div>

Corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Dati catastali:** foglio 71, particella 963, subalterno 1-2**Confini:** L'immobile confina con i beni comuni anti C.T. e sgombero siti al P.T. dell'immobile identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 ,con gli immobili identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 262 sub 1 e mapp.li 263-1262 .**Conformità catastale:** ALTRO[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 8](#)

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

Corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

I dati del bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 11 corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°2 del 08/01/2019, nell'Istanza di vendita del 31/01/2019 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 21/01/2019 ai nn 756/641, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c. al P.1-2 e parti comuni

I dati del bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 12 corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°2 del 08/01/2019, nell'Istanza di vendita del 31/01/2019 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 21/01/2019 ai nn 756/641, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.



Corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

I dati del bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 9 corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°2 del 08/01/2019, nell'Istanza di vendita del 31/01/2019 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 21/01/2019 ai nn 756/641, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

I dati del bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 963 sub 1-2 corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°2 del 08/01/2019, nell'Istanza di vendita del 31/01/2019 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 21/01/2019 ai nn 756/641, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 8](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

Stato: mediocre

Corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

Stato: mediocre

Corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

Stato: mediocre

Corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

Stato: scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 15](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

Conformità edilizia: SI

Corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

Conformità edilizia: SI

Corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

Conformità edilizia: SI

Corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

Conformità edilizia: ALTRO

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



6. Stato di possesso

Corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni
Libero

Corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni
Libero

Corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni
Libero

Corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato
Libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 67](#)

7. Oneri

Corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

Corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

Corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

Corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 71](#)

8. APE

Corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G - Codice identificativo: 28823/2020
valido fino al 21/04/2030

Corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G - Codice Identificativo n°28827/2020
valido fino al 21/04/2030

Corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F - Codice Identificativo n°28807/2020
valido fino al 21/04/2030



Corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato
Certificato energetico presente: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.71](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni
Nessuna

Corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni
Nessuna

Corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni
Nessuna

Corpo: F - Immobile ad uso deposito al P.T.con accesso da altro fabbricato
Nessuna

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.71](#)

10. Vendibilità

buona.

Nonostante le condizioni del fabbricato che necessita di una ristrutturazione/restauro si ritiene vista l'ubicazione e il prestigio dello stesso che la sua vendibilità sia buona.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.74](#)

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.74](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta lotto : € 444.628,22 - Prezzo valore complessivo lotto (di stima) : € 524.033,20

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.74](#)

13. Valore mutuo

Valore capitale Euro 440.000,00 Valore ipoteca Euro 704.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.74](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni.

Uffici e studi privati [A10] sito in P.zza Mercato n°31

Note: I beni comuni non censibili il portico esterno, l'atrio con C.T. e anti C.T. e sgombero al P.T. vano scale e disimpegno in corrispondenza del W.C. al P.1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03879580268

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & C, foglio 71, particella 264, subalterno 11, indirizzo P.zza Mercato n°31, piano P1, comune Belluno, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 123 mq., rendita € 1312,32

Derivante da: Derivante da Foglio n°71 mapp.le 264 sub 4-8 che ha seguito di frazionamento e fusione del 14/10/1991 in atti dal 17/10/1991 n°B2363.1/1991 ha generato gli immobili al Foglio n°71 mapp.e 264 sub 11-12.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono stati definiti millesimi di proprietà se non quanto scritto in Atto di Compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Chiarelli del 23/04/2004 ove "il tutto con la comproprietà per la quota proporzionale dell'intera superficie coperta del fabbricato e scoperta annessa delle parti e consistenze dell'edificio di uso comune condominiale come dall'art 1117 e seguenti del codice civile".

Confini: L'immobile confina al P.T. con il bene comune atrio e al P.1 con vano scale e disimpegno in corrispondenza w.c e con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 265 sub 2, mapp.le 264 sub 5 e mapp.le 262 sub 1. Il fabbricato identificato al Foglio n°71 mapp.le 264 ove si trovano i beni staggiti confina con la strada comunale Via Rialto, P.zza Mercato, Via Crepadoni e i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.li 265-261-262-263-963-262 .

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati del bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 11 corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°2 del 08/01/2019, nell'Istanza di vendita del 31/01/2019 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 21/01/2019 ai nn 756/641, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





Ortofoto con indicato fabbricato



Planimetria con indicato fabbricato ove sono i beni staggiti

Espropriazione per pubblica utilità: Nessuna

Identificativo corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni.

Uffici e studi privati [A10] sito in P.zza Mercato n°31

Note: I beni comuni non censibili il portico esterno, l'atrio con C.T. e anti C.T. e sgombero al P.T. vano scale e disimpegno in corrispondenza del W.C.al P.1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03879580268

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & C, foglio 71, particella 264, subalterno 12, indirizzo P.zza Mercato n°31, piano P1, comune Belluno, categoria A/10, classe 4, consistenza 1,5vani, superficie 44 mq., rendita € 562,42

Derivante da: Derivante da Foglio n°71 mapp.le 264 sub 4-8 che ha seguito di frazionamento e fusione del 14/10/1991 in atti dal 17/10/1991 n°B2363.1/1991 ha generato gli immobili al Foglio n°71 mapp.e 264 sub 11-12.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono stati definiti millesimi di proprietà se non quanto scritto in Atto di Compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Chiarelli del 23/04/2004 ove "il tutto con la comproprietà per la quota proporzionale dell'intera superficie coperta del fabbricato e scoperta annessa delle parti e consistenze dell'edificio di uso comune condominiale come dall'art 1117 e seguenti del codice civile".

Confini: L'immobile confina con al P.1 con il bene comune vano scale e disimpegno in corrispondenza w.c. e al P.2 con vano scale comune e immobile identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 6. Il fabbricato identificato al Foglio n°71 mapp.le 264 ove si trovano i beni staggiti confina con la strada comunale Via Rialto, P.zza Mercato, Via Crepadoni e i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.li 265-261-262-263-963-262.

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

trascrizione: I dati del bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 12 corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°2 del 08/01/2019, nell'Istanza di vendita del 31/01/2019 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 21/01/2019 ai nn 756/641, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Ortofoto con indicato Palazzo Miari





Planimetria con indicato Palazzo Miari

Espropriazione per pubblica utilità: Nessuna

Identificativo corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in P.zza Mercato n°31

Note: I beni comuni non censibili il portico esterno, l'atrio con C.T. e anti C.T. e sgombero al P.T. vano scale e corridoi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & c. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03879580268

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & C, foglio 71, particella 264, subalterno 9, indirizzo P.zza Mercato n°31, piano P3-4-5, comune Belluno, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 759,19

Derivante da: Derivante da Foglio n°71 mapp.le 264 sub 9 da visura storica

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono stati definiti millesimi di proprietà se non quanto scritto in Atto di Compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Chiarelli del 23/04/2004 ove "il tutto con la comproprietà per la quota proporzionale dell'intera superficie coperta del fabbricato e scoperta annessa delle parti e consistenze dell'edificio di uso comune condominiale come dall'art 1117 e seguenti del codice civile".

Confini: L'immobile confina al P.3 con il bene comune vano scale e l'immobile identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 7, mapp.le 265 sub 4 e mapp.le 262 sub 3. Il fabbricato identificato al Foglio n°71 mapp.le 264 ove si trovano i beni staggiti confina con la strada comunale Via Rialto, P.zza Mercato, Via Crepadoni e i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.li 265-261-262-263-963-262 .



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati del bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 sub 9 corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°2 del 08/01/2019, nell'Istanza di vendita del 31/01/2019 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 21/01/2019 ai nn 756/641, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al P.3 ove c'è l'appartamento sono state riscontrate delle lievi difformità catastali ossia tra la zona ingresso e soggiorno vi era una parete divisoria che è stata tolta e in corrispondenza della cucina vi è un vano ripostiglio posizionato in modo diverso da rilievo effettuato. Esistenza di una piccola finestra nel disimpegno fra le due camere.

Regularizzabili mediante: Pratica di variazione catastale con aggiornamento mappa e docfa
Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria eliminata tra ingresso e soggiorno e ripostiglio con dimensioni diverse, piccola finestra (vedere Allegato D)

Pratica catastale con tipo mappale+docfa + diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Ortofotocollage con indicato Palazzo Miari





Planimetria con indicato Palazzo Miari

Espropriazione per pubblica utilità: Nessuna

Identificativo corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Via Rialto

Note: In data 24/01/2020 il sottoscritto ha fatto istanza per decisione di merito in quanto tali beni non erano accessibili se non da altra proprietà (Palazzo Minerva) per avere istruzioni sul come procedere. In data 19/02/2020 con verbale di udienza l'Ill.ma G.E. Dott.sa Martens preso atto della situazione si esprime disponendo che "l'esperto prosegua le indagini, provvedendo a prudente stima anche della porzione Foglio n°71 mapp.le 963 sub 1-2 anche senza sopralluogo interno, vista l'impossibilità di accesso a detta porzione"

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03879580268

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & C, foglio 71, particella 963, subalterno 1-2, indirizzo Via Rialto n°20, piano P.T., comune Belluno, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq., superficie 22 mq., rendita € 29,44

Derivante da: Derivante da variazione dei beni al Foglio n°71 mapp.li 715-263 del 14/11/1991 in atti dal 09/04/1992 T.V.53/91(n°959.1/1991).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: L'immobile confina con i beni comuni anti C.T. e sgombero siti al P.T. dell'immobile identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 264 ,con gli immobili identificati catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 262 sub 1 e mapp.li 263-1262 .

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

I dati del bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 963 sub 1-2 cor-



rispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°2 del 08/01/2019, nell'Istanza di vendita del 31/01/2019 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 21/01/2019 ai nn 756/641, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non potendo accedervi non è possibile dichiarare la regolarità catastale.



Ortofoto con indicati i beni



Planimetria con indicati i beni staggiati

Espropriazione per pubblica utilità: Nessuna



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in unità immobiliari uso ufficio e abitazione con parti comuni che si trovano in un Palazzo denominato "Miari" del 500 in centro storico del Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. I beni uso uffici si trova al piano 1-2 mentre la parte residenziale si trova al P.3-4-5 come sopra detto in un Palazzo signorile detto Miari risalente al '500 che si sviluppa su 5 piani fuori terra di cui l'ultimo è una terrazza coperta da cui si può vedere tutta Belluno e zone limitrofe con un ampio atrio interno e una scala principale in marmo e parapetto in ferro e legno. Si tratta di un fabbricato che necessita di una ristrutturazione/restauro globale anche perchè presenta degli affreschi tra cui quello nel portico d'ingresso la Madonna con bambino di pregio, con serramenti in legno con inbotte in pietra, solai in legno e tetto in legno e coppi. Si notifica che le attività commerciali/direzionali e gli uffici amministrativi si trovano a pochi metri in quanto si è vicini alla piazza principale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona "Edificio in centro storico tutelato (zona A) con grado di protezione 2a (Allegato B) in più è un bene vincolato ai sensi dell'art.128 comma 1 alle disposizioni di tutela contenute nel Dlgs del 22/01/2004 n°42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in virtù del Provvedimento di vincolo del 29/09/1926 emanato ai sensi della Legge n°364 del 20/06/1909 (Provvedimento di vincolo in Allegato D). Mentre l'immobile identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 963 sub 1-2 uso deposito magazzino che non è stato possibile visionare internamente in quanto accessibile da altra proprietà (Palazzo Minerva) si affaccia su una corte ad ovest ed è un volume in cls e mattoni ed è adiacente agli altri beni oggetto di pignoramento. Palazzo Minerva ove si trova il bene ricade in Zona "Edificio in centro storico (zona A) con grado di protezione 2b (Allegato B).

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: zona con attività commerciali direzionali e ammini (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: direzionali - amministrative

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

Attrazioni storiche: Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Principali collegamenti pubblici: bus 30 metri

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

L'immobile ad uso uffici con magazzino e parti comuni sito al P 1 di un fabbricato denominato Casa o Palazzo Miari costruzione cinquecentesca, si compone di n°02 vani ad uso ufficio ben illuminati collegati tramite un ballatoio in legno ad un vano magazzino (poco illuminato in quanto le finestre si affacciano sul sottoportico di ingresso); il ballatoio è accessibile dal P.T. tramite una scala in legno direttamente dalla zona comune atrio d'ingresso e dallo stesso tramite il vano scale principale in marmo con corrimano in ferro e legno si accede al P.1 quindi direttamente agli uffici, dal vano scale si accede anche al disimpegno che da accesso al w.c. di uso di questo piano. L'ingresso al fabbricato avviene tramite la parte di portico bene comune attraverso un portone in legno di ampie dimensioni si accede all'ampio atrio comune dove si affaccia la scala principale ed è possibile accedere sempre al P.T. alla zona sottoscala composta da zona sgombero, anti C.T. e C.T. vani sempre comuni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03879580268

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,49** (senza parti comuni)

E' posto al piano: P.1 che in realtà è una specie di mezzanino



L'edificio è stato costruito nel: costruzione palazzo Miari 1500

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzioni interne fatte negli anni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: P.zza mercato n°31; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml.2,20

L'intero fabbricato è composto da n. n°06 piani di cui uno è una terrazza coperta piani complessivi di cui fuori terra n. n°06 piani

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ove si trovano i beni staggiti ha bisogno di un restauro e ristrutturazione globale per l'adeguamento agli standard attuali e costruttivi (adeguamento statico, sismico, risanamento, impianti ecc) e restauro di tutti gli affreschi esistenti. Si notifica che la parte di fabbricato/ palazzo ove si trovano i beni staggiti non è completamente in proprietà alla parte eseguita infatti al P.2 abbiamo solamente un vano in proprietà il resto è di altra proprietà con suo ingresso indipendente (vedere Allegato C).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: marmo ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: scale comuni
Solai	tipologia: legno ; condizioni: da ristrutturare ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: da ristrutturare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: Nel magazzino vi sono dei serramenti in legno con vetro singolo e inferiata in ferro esterna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: linoleum condizioni: sufficienti Note: Nel w.c. la pavimentazione è in piastrella di Klicker colr verde
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Portone d'ingresso principale al fabbricato Pallazzo Miari
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala in corrispondenza del ballatoio

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distri-



	buzione: canali in lamiera zincata condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevato
Impianto a norma	NO
Note	Impianto da rifare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	in C.T. vi è una caldaia a gas ma dismessa
Stato impianto	dismesso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
---	----



Vista affresco Madonna con bambino del 500 sita nel sottoportico bene comune



Vista affresco soffitto sotoportico comune





Vista portone d'ingresso



Vista targa



Vista Palazzo Miari



Vista Palazzo Miari lato ovest



Vista Palazzo Miari da est





Vista atrio



Vista scala e ballatoio



Vista magazzino



Vista ufficio 1



Vista ufficio 2





Vista ingresso w.c.



Vista w.c.





Vista C.T.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

L'immobile ad uso ufficio con wc e parti comuni al P 1-2 di un fabbricato denominato Casa o Palazzo Miari costruzione cinquecentesca, si compone di n°01 vano ad uso ufficio al P.2 raggiungibile dalla scala principale in marmo e al P.1. dal w.c. con ingresso da disimpegno accessibile direttamente dalla scala principale. Il vano uso ufficio presenta il soffitto affrescato e un pavimento molto particolare fatto con mosaico in legno ricorda molto il terrazzo veneziano ma al posto del marmo vi sono pezzi di legno di varia misura; la porta d'ingresso è a doppio battente ed è in legno con parte vetrata (stile porte d'ingresso a parte nobile nei palazzi veneziani) .L'ingresso al fabbricato avviene tramite la parte di portico bene comune attraverso un portone in legno di ampie dimensioni si accede all'ampio atrio comune dove si affaccia la scala principale ed è possibile accedere sempre al P.T. alla zona sottoscala composta da zona sgombero,anti C,.T. e C.T. vani sempre comuni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03879580268

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,31** (senza parti comuni)

E' posto al piano: P.1-2

L'edificio è stato costruito nel: costruzione palazzo Miari 1500

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzioni interne fatte negli anni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: P.zza mercato n°31; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml.3,25

L'intero fabbricato è composto da n. n°06 piani di cui uno è una terrazza coperta piani complessivi di cui fuori terra n. n°06 piani

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ove si trovano i beni staggiti ha bisogno di un restauro e ristrutturazione globale per l'adeguamento agli standard attuali e costruttivi (adeguamento stati-



co, sismico, risanamento, impianti ecc) e restauro affreschi.
Si notifica che la parte di fabbricato/ palazzo ove si trovano i beni staggiti non è completamente in proprietà alla parte eseguita infatti al P.2 abbiamo solamente un vano in proprietà il resto è di altra proprietà con accesso indipendente.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: marmo ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: scale comuni
Solai	tipologia: legno ; condizioni: da ristrutturare ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: da ristrutturare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: trattasi di serramenti con vetro doppio di vecchia fattura in corrispondenza degli uffici
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione in mosaico di legno condizioni: sufficienti Note: Nel w.c. la pavimentazione è in piastrella di Klicker color marrone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Portone d'ingresso principale al fabbricato Pallazzo Miari
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma



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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	Impianto da rifare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	in C.T. vi è una caldaia a gas ma dismessa
Stato impianto	dismesso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
---	----





Vista affresco portico



Vista ingresso



Targa Palazzo Miari



Vista Palazzo Miari



Vista lato ovest ove si affaccia il bene staggito





Vista su corte ove si affaccia bene staggio



Vista atrio



Vista vano scale dal P.T.



Vista vano scale da P.1 al P.2



Vista ingresso





Vista ufficio



Vista ufficio



Vista soffitto affrescato



Vista w.c. al P.1



Vista corridoio w.c. al P.1





Vista sgombero



Vista C.T.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

L'immobile ad uso abitativo con parti comuni al P 3-4-5 di un fabbricato denominato Casa o Palazzo Miarri costruzione cinquecentesca, si compone al P.3 raggiungibile dal vano scale principale attraverso un portone d'ingresso in legno da un'ampio vano probabilmente adibito a soggiorno e ingresso (un tempo vi era una parete divisoria probabilmente in legno) con soffitto affrescato e pavimento in parquet di legno, da cui si accede attraverso due porte a due camere anch'esse con soffitto affrescato e pavimento in parquet di legno collegate tra esse da un piccolo disimpegno che da accesso ad un bagno completo (vaso, bidet, lavandino e doccia); sempre dall'ampio vano soggiorno/ingresso che presenta un piccolo terrazzino in pietra con corrimano in ferro affacciato direttamente su P.zza Mercato, si accede ad un'altro vano con soffitto affrescato e pavimento in parquet di legno (in tale vano in corrispondenza della zona della porta vi è una grossa infiltrazione da sopra che sta ammalorando sia l'affresco, la muratura e la pavimentazione); da questo vano si accede alla zona probabilmente riservata al personale di servizio in quanto tramite un corridoio si accede al vano scale principale in sostanza da un'ingresso/uscita secondaria, questa zona si compone di un vano adibito a cucina che presenta un ripostiglio, da un bagno completo (vaso, bidet, lavandino e vasca). Dal vano scale principale attraverso due rampe di cui una è chiusa



da un portone di legno si accede tramite un piccolo disimpegno a due ampi sottotetti contigui al grezzo con travi a vista e tavolato e pavimentazione in tavolato di legno; dal disimpegno sulle scale tramite una porticina e una scala in legno ammalorata si accede tramite un sottotetto angusto alla cosiddetta terrazza coperta ossia una specie di altana in muratura coperta da un tetto in legno e coppi da cui si ha una vista eccezionale a 360° su Belluno e zone limitrofe. L'ingresso al fabbricato avviene tramite la parte di portico bene comune attraverso un portone in legno di ampie dimensioni a cui si accede all'ampio atrio comune dove si affaccia la scala principale ed è possibile accedere sempre al P.T. alla zona sottoscala composta da zona sgombero, anti C., T. e C.T. vani sempre comuni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03879580268

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **405,77** (senza parti comuni)

E' posto al piano: P.3-4-5

L'edificio è stato costruito nel: costruzione palazzo Miani 1500

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzioni interne fatte negli anni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: P.zza mercato n°31; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml.3,30 al P.3, da H.ml. 2,05 a H.ml. 4,02 al P.4, da h.ml 2,10 a H.ml.3,05 al P.5

L'intero fabbricato è composto da n. n°06 piani di cui uno è una terrazza coperta piani complessivi di cui fuori terra n. n°06 piani

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ove si trovano i beni staggiti ha bisogno di un restauro e ristrutturazione globale per l'adeguamento agli standard attuali e costruttivi (adeguamento statico, sismico, impianti ecc).

Si notifica che la parte di fabbricato/ palazzo ove si trovano i beni staggiti non è completamente in proprietà alla parte eseguita infatti al P.2 abbiamo solamente un vano in proprietà il resto è di altra proprietà.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: marmo ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: scale comuni
Solai	tipologia: legno ; condizioni: da ristrutturare ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: da ristrutturare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: trattasi di serramenti con vetro doppio di vecchia fattura
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres quadrate di piccole dimensioni condizioni: sufficienti



	Riferito limitatamente a: bagno e disimpegno camere
Pavim. Interna	materiale: piastrelle quadrate in gres color chiaro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno zona cucina
Pavim. Interna	materiale: linoleum condizioni: scarse Riferito limitatamente a: zona cucina
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: vani principali
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Portone d'ingresso principale al fabbricato Palazzo Miari
Rivestimento	ubicazione: bagno+cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: scarse Riferito limitatamente a: trattasi di piastrelle di tipo rettangolare degli anni 70/80

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	Impianto da rifare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	in C.T. vi è una caldaia a gas ma dismessa



Stato impianto	dismesso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
---	----



Vista ingresso a Palazzo Miari





Vista affresco Madonna con bambino nel portico



Vista targa



Vista Palazzo Miari



Vista del retro di Palazzo Miari



Vista atrio comune





Vista su vano scala al P.3



Vista affresco a soffitto



Vista camera 2



Vista affresco a soffitto camera 2



Vista disimpegno 1





Vista bagno 1



Vista camera 2



sco a soffitto camera 2



Vista soggiorno ingresso



Vista da terrazzino





Vista vano



Vista affresco a soffitto vano



Vista cucina



Vista ripostiglio



Vista bagno 2





Vista disimpegno 2



Vista vano scale al P.4



Vista disimpegno 3



Vista sottotetto 1



Vista sottotetto 2





Vista vano scala al P.5



Vista terrazza coperta





Vista sgombero comune



Vista C.T. comune

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato**

L'immobile ad uso deposito/magazzino come già notificato è accessibile da altro immobile denominato Palazzo Minerva (identificato catastalmente al Foglio n°71 mapp.le 262) pertanto non è stato visionato all'interno ma è stato possibile vederlo esternamente dalla corte a ovest;trattasi di un volume in calcstruzzo e mattoni con un foro in vetrocemento e una finestra in legno con vetro singolo.Sembrerebbe dalle tubazioni esterne e bocchetta di ventilazione esistente fosse utilizzato quale cucina per l'attività svolta al P.T. del Palazzo Minerva.In effetti è stata trovata una pratica edilizia del 1966 all'Archivio Storico di Belluno dove tale volume aveva destinazione provvisoria a cucina.



1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03879580268

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: P.T

L'edificio è stato costruito nel: anni 1966/1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Rialto n°20; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,50 da planimetria catastale

L'intero fabbricato è composto da n. n°04 piani (Palazzo Minerva) piani complessivi di cui fuori terra n. n°03 piani e di cui interrati n. n°01 piano

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il volume è stato visto solo esternamente ed è obsoleto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: piana ; materiale: c.a. ; condizioni: scarse ;
Strutture verticali	materiale: muratura e ca ; condizioni: da ristrutturare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: L'altro foro più grande è fatto in vetrocemento.
-----------------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	Si suppone esistenza impianto elettrico chiaramente da rifare e non a norma

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

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
---	----



Vista scorcio Piazza Minerva accesso a bene staggito





Vista su corte dove c'è possibile vedere esternamente il bene staggito



Vista bene staggito





Vista bene staggito

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Ferranate Anna Elisa C.F. FRRNLS48L53I563K; Ferrante Silvio C.F. FRR-SLV46S28I563H; Ferrante Fucio C.F. FRRFLC51S11G224U. **proprietario/i ante ventennio al 23/04/2004** . In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Padova, in data , ai nn. 318/Vol 19; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 29/03/1984, ai nn. 2920/2646.

Titolare/Proprietario: Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & C.P.IVA 03879580268 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli, in data 23/04/2004, ai nn. 9232/3343; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 23/04/2004, ai nn. 746/Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 26/04/2004, ai nn. 5923/4503.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

Titolare/Proprietario: Ferranate Anna Elisa C.F. FRRNLS48L53I563K; Ferrante Silvio C.F. FRR-SLV46S28I563H; Ferrante Fucio C.F. FRRFLC51S11G224U. **proprietario/i ante ventennio al 23/04/2004** . In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Padova, in data , ai nn. 318/Vol 19; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 29/03/1984, ai nn. 2920/2646.

Titolare/Proprietario: Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & C.P.IVA 03879580268 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli, in data 23/04/2004, ai nn. 9232/3343; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 23/04/2004, ai nn. 746/Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 26/04/2004, ai nn. 5923/4503.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

Titolare/Proprietario: Ferranate Anna Elisa C.F. FRRNLS48L53I563K; Ferrante Silvio C.F. FRR-SLV46S28I563H; Ferrante Fucio C.F. FRRFLC51S11G224U. **proprietario/i ante ventennio al 23/04/2004** .



In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Padova, in data , ai nn. 318/Vol 19; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 29/03/1984, ai nn. 2920/2646.

Titolare/Proprietario: Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & C.P.IVA 03879580268 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli, in data 23/04/2004, ai nn. 9232/3343; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 23/04/2004, ai nn. 746/Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 26/04/2004, ai nn. 5923/4503.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

Titolare/Proprietario: Immobiliare Sinim S.a.s. di Schiavinotto Manlio & C.P.IVA 03879580268 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli, in data 23/04/2004, ai nn. 9232/3343; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 23/04/2004, ai nn. 746/Serie 1T; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 26/04/2004, ai nn. 5923/4503.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

4. PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100, Via Rialto

Numero pratica: Licenza Edilizia n°4233 del 23/05/1966

Intestazione: Grasselli Ferrucio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un vano al P.T. a carattere provvisorio da adibire a cucina per l'attività di ristorazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/05/1966 al n. di prot. 7087/66

Abitabilità/agibilità in data 05/05/1967 al n. di prot. 13084/66

NOTE: L'agibilità è stata rilasciata per la durata di 3 anni (vedre Allegato B).

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

4.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si notifica che agli atti del Comune di Belluno avendo espletato l'accesso atti presso di esso non è stato trovato nulla ossia negli anni non è mai stata presentata alcuna pratica edilizia, come evidenziato trattasi di Palazzo cinquecentesco soggetto a vincolo culturale e da elenco fabbricati soggetti a tale vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 agli atti del Comune di Belluno (area governo del territorio-urbanistica) viene identificata una data di costruzione ossia ante 1946 (vedere Allegato B) pertanto visto quanto sopradetto, le condizioni del fabbricato e la tipologia costruttiva è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si notifica che agli atti del Comune di Belluno



avendo espletato l'accesso atti presso di esso non è stato trovato nulla ossia negli anni non è mai stata presentata alcuna pratica edilizia, come evidenziato trattasi di Palazzo cinquecentesco soggetto a vincolo culturale e da elenco fabbricati soggetti a tale vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 agli atti del Comune di Belluno (area governo del territorio-urbanistica) viene identificata una data di costruzione ossia ante 1946 (vedere Allegato B) pertanto visto quanto sopradetto, le condizioni del fabbricato e la tipologia costruttiva è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si notifica che agli atti del Comune di Belluno avendo espletato l'accesso atti presso di esso non è stato trovato nulla ossia negli anni non è mai stata presentata alcuna pratica edilizia, come evidenziato trattasi di Palazzo cinquecentesco soggetto a vincolo culturale e da elenco fabbricati soggetti a tale vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 agli atti del Comune di Belluno (area governo del territorio-urbanistica) viene identificata una data di costruzione ossia ante 1946 (vedere Allegato B) pertanto visto quanto sopradetto, le condizioni del fabbricato e la tipologia costruttiva è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto non è stato visionato internamente. Si suppone che corrisponda alla pratica edilizia agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

4.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante approvata con DGRV n°3053 del 02/10/2007
Zona omogenea:	Edificio in centro storico tutelato (zona A) con grado di protezione 2a
Norme tecniche di attuazione:	2a - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato; b) ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i ca-



ratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a); gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; qualora attraverso ampia documentazione di dettaglio l'analisi di cui al punto a) evidenzi, su parti più o meno estese di fabbricato, elementi di incongruenza tra le caratteristiche oggettive rilevate ed il grado di protezione assegnato, possono essere ammesse, limitatamente a tali parti, modalità di intervento diverse dal presente grado, previo parere favorevole dei Servizi Urbanistica Edilizia; c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina, non operando, in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1 – lettere D) ultimo periodo – del D.P.R. 06.06.2001, n° 380; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture; d) non sono modificabili i solai, le scale principali, l'orditura del tetto, salvo i casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche; è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate; non sono ammessi nuovi abbaini, altre sovrastrutture o terrazze; è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda; e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie; f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti



	<p>ti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario non operando in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380, riferito alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti; g) ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non è ammessa l'apertura di nuovi fori; ove non sia possibile rispettare i parametri regolamentari di altezza minima, illuminamento e ventilazione dei locali abitabili, se non sconvolgendo pesantemente la tipologia architettonica, sono ammesse deroghe ai sopra richiamati parametri, previo parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'autorità sanitaria; h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio; i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone; 1) non è ammesso alcun aumento di volume.</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:**vedere conformità edilizia**

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante approvata con DGRV n°3053 del 02/10/2007
Zona omogenea:	Edificio in centro storico tutelato (zona A) con grado di protezione 2a
Norme tecniche di attuazione:	2a - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: a) ogni intervento deve essere preceduto da



un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato; b) ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a); gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; qualora attraverso ampia documentazione di dettaglio l'analisi di cui al punto a) evidenzi, su parti più o meno estese di fabbricato, elementi di incongruenza tra le caratteristiche oggettive rilevate ed il grado di protezione assegnato, possono essere ammesse, limitatamente a tali parti, modalità di intervento diverse dal presente grado, previo parere favorevole dei Servizi Urbanistica Edilizia; c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina, non operando, in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1 – lettere D) ultimo periodo – del D.P.R. 06.06.2001, n° 380; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture; d) non sono modificabili i solai, le scale principali, l'orditura del tetto, salvo i casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche; è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate; non sono ammessi nuovi abbaini, altre sovrastrutture o terrazze; è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda; e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fre-



	<p>gio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie; f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario non operando in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380, riferito alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti; g) ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non è ammessa l'apertura di nuovi fori; ove non sia possibile rispettare i parametri regolamentari di altezza minima, illuminamento e ventilazione dei locali abitabili, se non sconvolgendo pesantemente la tipologia architettonica, sono ammesse deroghe ai sopra richiamati parametri, previo parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'autorità sanitaria; h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio; i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone; 1) non è ammesso alcun aumento di volume.</p>
--	---

Note sulla conformità:

vedere conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante approvata con DGRV n°3053 del 02/10/2007
Zona omogenea:	Edificio in centro storico tutelato (zona A) con gra-



	do di protezione 2a
Norme tecniche di attuazione:	<p>2a - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte</p> <p>a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato; b) ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a); gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; qualora attraverso ampia documentazione di dettaglio l'analisi di cui al punto a) evidenzi, su parti più o meno estese di fabbricato, elementi di incongruenza tra le caratteristiche oggettive rilevate ed il grado di protezione assegnato, possono essere ammesse, limitatamente a tali parti, modalità di intervento diverse dal presente grado, previo parere favorevole dei Servizi Urbanistica Edilizia; c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina, non operando, in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1 – lettere D) ultimo periodo – del D.P.R. 06.06.2001, n° 380; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture; d) non sono modificabili i solai, le scale principali, l'orditura del tetto, salvo i casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche; è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate; non sono ammessi nuovi abbaini, altre sovrastrutture o terrazze; è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda; e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, fo-</p>



	<p>rature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie; f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario non operando in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380, riferito alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti; g) ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non è ammessa l'apertura di nuovi fori; ove non sia possibile rispettare i parametri regolamentari di altezza minima, illuminamento e ventilazione dei locali abitabili, se non sconvolgendo pesantemente la tipologia architettonica, sono ammesse deroghe ai sopra richiamati parametri, previo parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'autorità sanitaria; h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio; i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone; 1) non è ammesso alcun aumento di volume.</p>
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

vedere conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni



Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante approvata con DGRV n°3053 del 02/10/2007
Zona omogenea:	Edificio in centro storico (zona A) con grado di protezione 2b
Norme tecniche di attuazione:	<p>2b - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: tessuto edilizio storico a vario livello di conservazione a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato; b) ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a); gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; qualora attraverso ampia documentazione di dettaglio l'analisi di cui al punto a) evidenzi, su porzioni più o meno estese di fabbricato, elementi di incongruenza tra le caratteristiche oggettive rilevate ed il grado di protezione assegnato, possono essere ammesse, limitatamente a tali porzioni, modalità di intervento diverse dal presente grado, previo parere favorevole dei Servizi Urbanistica Edilizia; c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina, non operando, in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1 – lettere D) ultimo periodo – del D.P.R. 06.06.2001, n° 380; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture; d) non sono modificabili il posizionamento delle scale principali, i solai di pregio, l'orditura del tetto, salvo i casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche; è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate; è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda; eventuali abbaini o terrazze a vasca</p>



sono ammessi nei limiti del vigente regolamento edilizio con adeguate caratteristiche tipologiche. e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie; f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; non operando, in presenza del grado di tutela, il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380, riferito alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti; g) ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie sono ammesse nuove aperture, possibilmente non prospettanti su spazi pubblici e purché non in contrasto con la tipologia originaria dal fabbricato e con l'armonia del contesto; sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi; nel solo caso in cui l'altezza dei locali adibiti a residenza non raggiunga la misura minima regolamentare, possono essere riposizionati i solai fino a raggiungere la misura prescritta, purché ciò non comporti al necessità di variare l'assetto delle forature; h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio; i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con

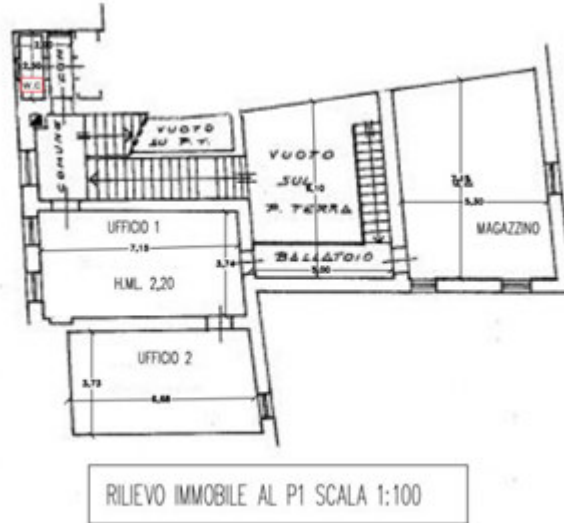


	essenze autoctone; 1) non é ammesso alcun aumento di volume.
--	--

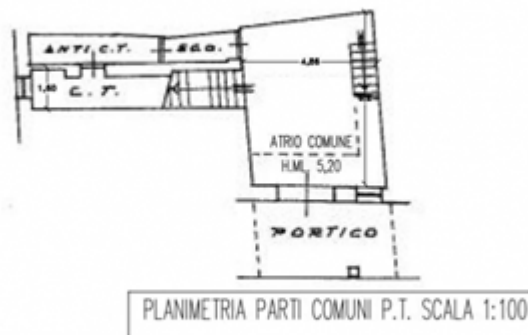
Note sulla conformità:

vedere conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato



A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni - Rilievo immobili al P.1

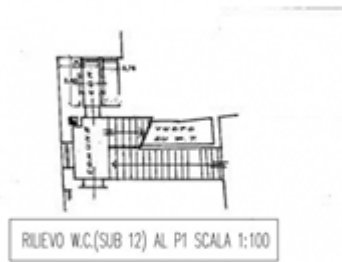


A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

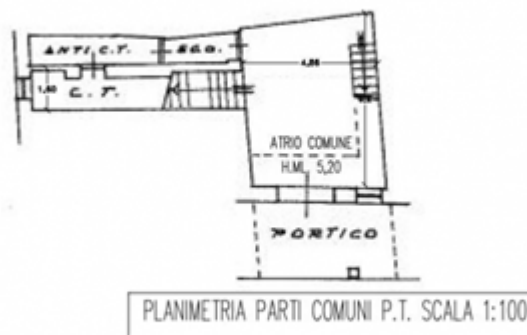




B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni - Rilievo immobile uso ufficio al P.2

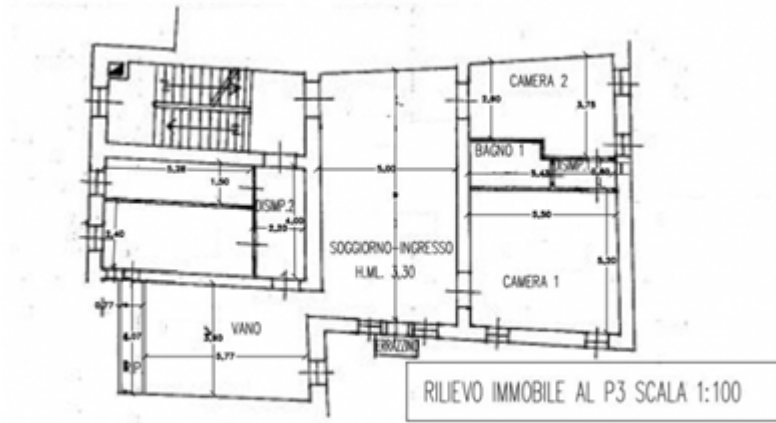


B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni - Rilievo vano w.c. al P.1



B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni - Planimetria parti comuni al P.T.





C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni - Rilievo unità immobiliare al P.3

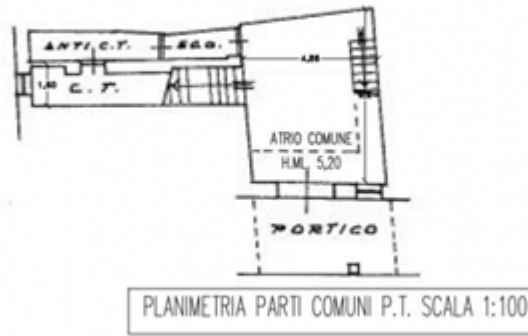


C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni - Rilievo unità immobiliare al P.4

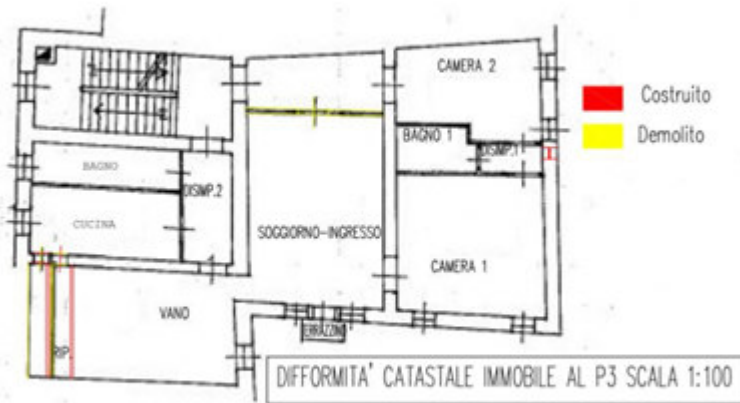


C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni - Rilievo unità immobiliare al P.5-

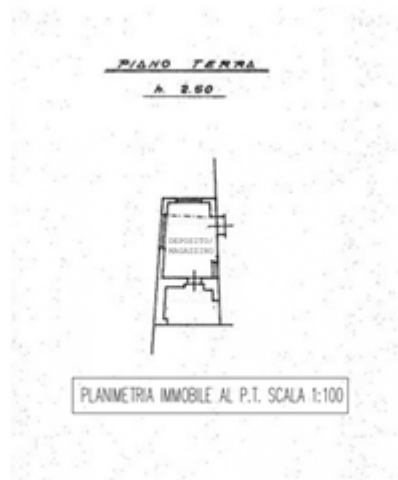




C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni - Rilievo parti comuni al P.T.

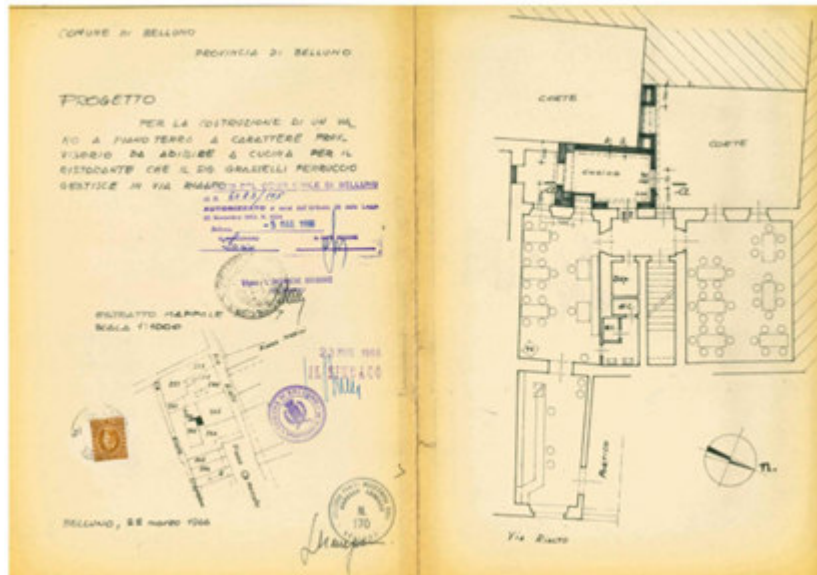


C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni - Difformità catastali al P.3



F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato - Planimetria bene al P.T.





F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato - Planimetria del bene Licenza Edilizia n°4233/66

5. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni
Uffici e studi privati [A10] sito in Belluno (BL), P.zza Mercato n°31
Libero**

**Identificativo corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni
Uffici e studi privati [A10] sito in Belluno (BL), P.zza Mercato n°31
Libero**

**Identificativo corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL), P.zza Mercato n°31
Libero**

**Identificativo corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Belluno (BL), Via Rialto
Libero**

Note: Si tenga presente che non è stato possibile visionare il bene.

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.

6.1.5 *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo :*

Palazzo Miari ove si trovano i beni oggetto di pignoramento è soggetto ai sensi dell'art.128 comma 1 alle disposizioni di tutela contenute nel Dlgs del 22/01/2004 n°42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio "in virtù del Provvedimento di vincolo del 29/09/1926 emanato ai sensi della Legge n°364 del 20/06/1909 (Provvedimento di vincolo in Allegato D).

6.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Atto di concessione garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2004; Importo ipoteca: € 704000; Importo capitale: € 440000 ; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli di Belluno ai nn. 9377/3440; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 29/07/2004 ai nn. 10171/1650

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 09-02-2018 rep n°537; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 175776,66 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/02/2018 ai nn. 537; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 16/02/2018 ai nn. 2011/164

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Farbanca S.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo 06-09-2018 rep n° 4720; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 361776,00 ; A rogito di Tribunale di Bologna in data 06/09/2018 ai nn. 4720; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 20/09/2018 ai nn. 11010/1167

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Atto di concessione garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2004; Importo ipoteca: € 704000; Importo capitale: € 440000 ; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli di Belluno ai nn. 9377/3440; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 29/07/2004 ai nn. 10171/1650

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 09-02-2018



rep n°537; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 175776,66 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/02/2018 ai nn. 537; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 16/02/2018 ai nn. 2011/164

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Farbanca S.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo 06-09-2018 rep n° 4720; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 361776,00 ; A rogito di Tribunale di Bologna in data 06/09/2018 ai nn. 4720; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 20/09/2018 ai nn. 11010/1167

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Atto di concessione garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2004; Importo ipoteca: € 704000; Importo capitale: € 440000 ; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli di Belluno ai nn. 9377/3440; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 29/07/2004 ai nn. 10171/1650

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 09-02-2018 rep n°537; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 175776,66 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/02/2018 ai nn. 537; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 16/02/2018 ai nn. 2011/164

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Farbanca S.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo 06-09-2018 rep n° 4720; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 361776,00 ; A rogito di Tribunale di Bologna in data 06/09/2018 ai nn. 4720; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 20/09/2018 ai nn. 11010/1167

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Atto di concessione garanzia di mutuo fondiario del 28/07/2004; Importo ipoteca: € 704000; Importo capitale: € 440000 ; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli di Belluno ai nn. 9377/3440; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 29/07/2004 ai nn. 10171/1650

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del 09-02-2018 rep n°537; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 175776,66 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/02/2018 ai nn. 537; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 16/02/2018 ai nn. 2011/164

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Farbanca S.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo 06-09-2018 rep n° 4720; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 361776,00 ; A rogito di Tribunale di Bologna in da-



ta 06/09/2018 ai nn. 4720; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 20/09/2018 ai nn. 11010/1167

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Verbale di pignoramento del 08-01-2019 rep n°2 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 08/01/2019 ai nn. 2 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 21/01/2019 ai nn. 756/641;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Verbale di pignoramento del 08-01-2019 rep n°2 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 08/01/2019 ai nn. 2 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 21/01/2019 ai nn. 756/641;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Verbale di pignoramento del 08-01-2019 rep n°2 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 08/01/2019 ai nn. 2 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 21/01/2019 ai nn. 756/641;

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro Immobiliare Sinim s.a.s. di Schiavinotto Manlio & c.; Derivante da: Verbale di pignoramento del 08-01-2019 rep n°2 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 08/01/2019 ai nn. 2 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 21/01/2019 ai nn. 756/641;

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

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 - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni****Uffici e studi privati [A10] sito in Belluno (BL), Via Rialto****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Millesimi di proprietà:** In atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Chiarelli del 23/04/2004 in merito alle parti comuni si dice " il tutto con la comproprietà per la quota proporzionale dell'intera superficie coperta dal fabbricato e scoperta annessa, delle parti e consistenze dell'edificio di uso comune condominiale come dall'art.1117 e seguenti del codice civile ed in particolare del portico,dell'atrio,della C.T., dell'anti C.T. e del locale sgombero al P.T. e corridoi e scale".**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G- Codice identificativo: 28823/2020 valido fino al 21/04/2030**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Palazzo Miari ove si trovano i beni oggetto di pignoramento è soggetto ai sensi dell'art.128 comma 1 alle disposizioni di tutela contenute nel Dlgs del 22/01/2004 n°42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in virtù del Provvedimento di vincolo del 29/09/1926 emanato ai sensi della Legge n°364 del 20/06/1909 (Provvedimento di vincolo in Allegato D) Pertanto ai sensi della L.364/1909 art 5 -6 l'alienazione dello stesso è inefficace in pendenza dei termini prescritti per l'esercizio della prelazione da parte dello Stato o altri enti pubblici .**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**Identificativo corpo: B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni****Uffici e studi privati [A10] sito in Belluno (BL), Via Rialto****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Millesimi di proprietà:** In atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Chiarelli del 23/04/2004 in merito alle parti comuni si dice " il tutto con la comproprietà per la quota proporzionale dell'intera superficie coperta dal fabbricato e scoperta annessa, delle parti e consistenze dell'edificio di uso comune condominiale come dall'art.1117 e seguenti del codice civile ed in particolare del portico,dell'atrio,della C.T., dell'anti C.T. e del locale sgombero al P.T. e corridoi e scale".**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G- Codice Identificativo n°28827/2020 valido fino al 21/04/2030**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Palazzo Miari ove si trovano i beni oggetto di pignoramento è soggetto ai sensi dell'art.128 comma 1 alle disposizioni di tutela contenute nel Dlgs del 22/01/2004 n°42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in virtù del Provvedimento di vincolo del 29/09/1926 emanato ai sensi della Legge n°364 del 20/06/1909 (Provvedimento di vincolo in Allegato D) Pertanto ai sensi della L.364/1909 art 5 -6 l'alienazione dello stesso è inefficace in pendenza dei termini prescritti per l'esercizio della prelazione da parte dello Stato o altri enti pubblici .**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**Identificativo corpo: C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL), Via Rialto****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.**Millesimi di proprietà:** In atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Chiarelli del 23/04/2004 in

merito alle parti comuni si dice " il tutto con la comproprietà per la quota proporzionale dell'intera superficie coperta dal fabbricato e scoperta annessa, delle parti e consistenze dell'edificio di uso comune condominiale come dall'art.1117 e seguenti del codice civile ed in particolare del portico,dell'atrio,della C.T., dell'anti C.T. e del locale sgombero al P.T. e corridoi e scale".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F - Codice Identificativo n°28807/2020 valido fino al 21/04/2030

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Palazzo Miari ove si trovano i beni oggetto di pignoramento è soggetto ai sensi dell'art.128 comma 1 alle disposizioni di tutela contenute nel Dlgs del 22/01/2004 n°42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in virtù del Provvedimento di vincolo del 29/09/1926 emanato ai sensi della Legge n°364 del 20/06/1909 (Provvedimento di vincolo in Allegato D) Pertanto ai sensi della L.364/1909 art 5 -6 l'alienazione dello stesso è inefficace in pendenza dei termini prescritti per l'esercizio della prelazione da parte dello Stato o altri enti pubblici .

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Belluno (BL), Via Rialto

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: Nessuno

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. 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. Le parti comuni ossia vano scale, corridoio, portico, atrio, C.T. anti C.T. e sgombero vengono valutate in proporzione alle superfici delle unità immobiliari nel caso specifico corrispondono al 24% della superficie totale delle unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO 1	sup reale lorda	35,08	1,00	35,08
UFFICIO 2	sup reale lorda	30,75	1,00	30,75
MAGAZZINO	sup reale lorda	47,69	1,00	47,69
BALLATOIO E SCALA	sup reale lorda	15,71	0,25	3,93
W.C.	sup reale lorda	3,26	1,00	3,26
Parti comuni	sup reale lorda	134,63	0,24	32,31
		267,12		153,02



Uffici e studi privati [A10] di cui al punto B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 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. Le parti comuni ossia vano scale, corridoio, portico, atrio, C.T. anti C.T. e sgombero vengono valutate in proporzione alle superfici delle unità immobiliari nel caso specifico corrispondono al 6% della superficie totale delle unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	sup reale lorda	35,52	1,00	35,52
W.C.	sup reale lorda	2,79	1,00	2,79
Parti comuni	sup reale lorda	134,63	0,06	8,08
		172,94		46,39

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 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. Le parti comuni ossia vano scale, corridoio, portico, atrio, C.T. anti C.T. e sgombero vengono valutate in proporzione alle superfici delle unità immobiliari nel caso specifico corrispondono al 70% della superficie totale delle unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO-SOGGIORNO	sup reale lorda	52,34	1,00	52,34
CAMERA 1	sup reale lorda	34,40	1,00	34,40
CAMERA 2	sup reale lorda	21,08	1,00	21,08
BAGNO 1	sup reale lorda	5,42	1,00	5,42
DISIMPEGNO 1	sup reale lorda	3,31	0,25	0,83
TERRAZZINO	sup reale lorda	1,21	0,30	0,36
VANO	sup reale lorda	28,32	1,00	28,32
DISIMPEGNO 2	sup reale lorda	9,65	0,25	2,41
CUCINA	sup reale lorda	15,80	1,00	15,80
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	3,99	0,25	1,00
BAGNO 2	sup reale lorda	10,55	1,00	10,55
VANO SCALE TRA P.3-4	sup reale lorda	28,77	0,25	7,19
DISIMPEGNO 3 AL P.4	sup reale lorda	6,46	0,25	1,62
SOTTOTETTO 1	sup reale lorda	55,86	0,50	27,93
SOTTOTETTO 2	sup reale lorda	68,41	0,50	34,21
VANO SCALE TRA P.4 E P.5	sup reale lorda	29,23	0,25	7,31
TERRAZZA COPERTA	sup reale lorda	30,97	0,50	15,49
Parti comuni	sup reale lorda	134,63	0,70	94,24
		540,40		360,49



Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato

Accessori

<p>F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato 1. immobile deposito/magazzino</p>	<p>Identificato al n. Via Rialto n°20 Posto al piano P.T. Composto da da planimetria catastale presenta n°02 vani Sviluppa una superficie complessiva di superficie lorda circa mq. 22,00 mq Destinazione urbanistica: Centro storico Zona A Valore a corpo: € 7000</p>
--	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione sia dei beni ad uso abitativo quanto ad uso ufficio e parti comuni si è ritenuto di utilizzare i valori OMI che per la zona di Belluno centro storico (zona P.zza Martiri) per immobili ad uso abitativo va da €/mq. 1200,00 a €/mq. 1700,00 mentre per gli uffici va da da €/mq. 1150,00 a €/mq. a 1700,00 per cui in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche vetustà obsolescenza tenendo conto che il fabbricato principale del Palazzo Miari oltre ad avere un vincolo culturale al P.2 la parte nobile è di altra proprietà ecc si è ritenuto di apportare degli aggiustamenti in detrazione al valore massimo di €/mq. 1700,00 (valido sia per abitazioni che uffici) applicando un coefficiente di 0,60. Per l'immobile ad uso deposito/magazzino che non è stato possibile visionare in quanto l'accesso avviene da altra proprietà come indicato in udienza del 19/02/2020 si è proceduto ad una stima prudente sulla base degli elementi acquisiti pertanto si è deciso di dare un valore a corpo nella sezione accessori di € 7000,00.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Oltre a contattare Agenzie Immobiliari del posto si è fatto riferimento ai valori O.M.I.

8.3 Vendibilità:

buona

Nonostante le condizioni del fabbricato che necessita di una ristrutturazione/restauro si ritiene vista l'ubicazione e il prestigio dello stesso che la sua vendibilità sia buona.

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 - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €156.080,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO 1	35,08	€ 1.700,00	€ 59.636,00
UFFICIO 2	30,75	€ 1.700,00	€ 52.275,00
MAGAZZINO	47,69	€ 1.700,00	€ 81.073,00
BALLATOIO E SCALA	3,93	€ 1.700,00	€ 6.681,00
W.C.	3,26	€ 1.700,00	€ 5.542,00
Parti comuni	32,31	€ 1.700,00	€ 54.927,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 260.134,00
stato di conservazione,manutenzione ,obsolescenza,impianti detrazione del	€ -104.053,60
Valore corpo	€ 156.080,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 156.080,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 156.080,40

B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €47.317,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO	35,52	€ 1.700,00	€ 60.384,00
W.C.	2,79	€ 1.700,00	€ 4.743,00
Parti comuni	8,08	€ 1.700,00	€ 13.736,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.863,00
tato di conservazione,manutenzione ,obsolescenza,impianti detrazione del	€ -31.545,20
Valore corpo	€ 47.317,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.317,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.317,80

C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €313.635,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO-SOGGIORNO	52,34	€ 1.450,00	€ 75.893,00
CAMERA 1	34,40	€ 1.450,00	€ 49.880,00
CAMERA 2	21,08	€ 1.450,00	€ 30.566,00
BAGNO 1	5,42	€ 1.450,00	€ 7.859,00
DISIMPEGNO 1	0,83	€ 1.450,00	€ 1.203,50
TERRAZZINO	0,36	€ 1.450,00	€ 522,00
VANO	28,32	€ 1.450,00	€ 41.064,00
DISIMPEGNO 2	2,41	€ 1.450,00	€ 3.494,50
CUCINA	15,80	€ 1.450,00	€ 22.910,00
RIPOSTIGLIO	1,00	€ 1.450,00	€ 1.450,00
BAGNO 2	10,55	€ 1.450,00	€ 15.297,50
VANO SCALE TRA P.3-4	7,19	€ 1.450,00	€ 10.425,50
DISIMPEGNO 3 AL P.4	1,62	€ 1.450,00	€ 2.349,00
SOTTOTETTO 1	27,93	€ 1.450,00	€ 40.498,50
SOTTOTETTO 2	34,21	€ 1.450,00	€ 49.604,50



VANO SCALE TRA P.4 E P.5	7,31	€ 1.450,00	€ 10.599,50
TERRAZZA COPERTA Parti comuni	15,49	€ 1.450,00	€ 22.460,50
	94,24	€ 1.450,00	€ 136.648,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 522.725,00
tato di conservazione,manutenzione ,obsolescenza,impianti detrazione del Valore corpo			€ -209.090,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 313.635,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 313.635,00

F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso immobile deposito/magazzino

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7000.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 7.000,00
Valore corpo			€ 7.000,00
Valore Accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 7.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Immobile ad uso uffici con ballatoio , magazzino e w.c. e parti comuni	Uffici e studi privati [A10]	153,02	€ 156.080,40	€ 156.080,40
B - Immobile ad uso ufficio e w.c.al P.1-2 e parti comuni	Uffici e studi privati [A10]	46,39	€ 47.317,80	€ 47.317,80
C - Immobile ad uso abitativo al P.3-4-5 e parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2]	360,49	€ 313.635,00	€ 313.635,00
F - Immobile ad uso deposito con accesso da altro fabbricato	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso immobile deposito/magazzino	22,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00

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.	€ 78.604,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00

Giudizio di comoda divisibilità: Nessuno



8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 444.628,22

8.9 Valore Mutuo:

Valore capitale Euro 440.000,00 Valore ipoteca Euro 704.000,00

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Estratto P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione e elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno e Agenzia delle Entrate;

Allegato D: Elaborati grafici di Rilievo, Verbali di Sopralluogo e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale;

Data generazione:

29-04-2020

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona

