

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **86/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2023 ore 9:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Fabiola De Battista  
**Codice fiscale:** DBTFBL61D42A757F  
**Studio in:** via Modolo 130 - 32100 Belluno  
**Telefono:** 0437926856  
**Email:** fabiola.archdebattista@gmail.com  
**Pec:** fabiola.debattista@archiworldpec.it





Beni in Sedico (BL)  
Località/Frazione  
via San Giorgio

**Lotto: 001**

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A**

**1/1** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

### 2. Dati Catastali

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati catastali:** foglio 38, particella 670, subalterno 1

**Confini:** La Particella 670 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part. Ille strada vicinale - con le part. 5-568

**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Al piano primo e secondo nelle planimetrie catastali non sono segnati due bagni, uno per piano. Le planimetrie catastali descrivono le due stanze al piano primo come ripostigli e invece sono camere e le due stanze al piano secondo come soffitta invece, una stanza è una camera con bagno.	

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

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

**Corpo: A**

Si c'è corrispondenza

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6



## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo: A**

**Conformità edilizia: NO**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

## 6. Stato di possesso

**Corpo: A**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 9

## 7. Oneri

**Corpo: A**

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 10

## 8. APE

**Corpo: A**

**Certificato energetico presente: NO**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.10

## 9. Altre avvertenze

**Corpo: A**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.10

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

## 12. Prezzo

**Prezzo da libero: €**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11



**13. Valore mutuo**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sedico (BL) CAP: 32036, via San Giorgio****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED], foglio 38, particella 670, subalterno 1, indirizzo via S. Giorgio n. 19, piano T-1°-2°, comune Sedico, categoria A/3, classe 2^, consistenza vani 5, superficie 128 mq, rendita € € 258,23Derivante da: Divisione del 23/01/2004 Pratica n. BL0081330 in atti dal 23/01/2004 Divisione (n. 188.1/2004); Variazione Toponomastica del 07/12/2022 Pratica n. BL0081330 IN ATTI DAL 07/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ( 81330.1/2022);VARIAZIONE nel classamento del 24/01/2005 Pratica n. BL 0006799 in atti dal 24/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1172.1/2005) annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); Atto del 15/03/2017 Pubblico ufficiale Notaio Chiarelli Lorenzo sede Belluno (BL) Repertorio n. 15487 - Compravendita Nota presentata con modello unico n. 2285.1/2017 Reparto PI di Belluno in atti dal 16/03/2017.Confini: La Particella 670 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lla strada vicinale - con le part. 5-568**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si c'è corrispondenza**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano primo e secondo nelle planimetrie catastali non sono segnati due bagni, uno per piano. Le planimetrie catastali descrivono le due stanze al piano primo come ripostigli e invece sono camere e le due stanze al piano secondo come soffitta invece una è una camera con bagno.

Descrizione delle opere da sanare: Non risultano pratiche edilizie che attestino la approvazione di detti due bagni ai piani primo e secondo, pertanto sono prima da sanare e poi accatastare. Oppure demolire entrambi i bagni e lasciare ripostiglio al piano primo e soffitta al piano secondo, come da planimetrie catastali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sono stati rilevati in difformità alle planimetrie catastali: un bagno al piano primo lato nord-ovest e una camera e un bagno al piano secondo lato nord-ovest oltre due finestre sul lato nord-ovest al piano primo e secondo.



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

Il complesso immobiliare si trova a est della strada che collega Sedico con il paese di Mas, attraverso una strada laterale si sale sulla collina dove è collocata solamente questa casa. La vista e la posizione sono interessanti dal punto di vista paesaggistico. La casa è di forma allungata da est verso ovest. Un tempo era la casa con le stalle, ora c'è in atto un progetto di ristrutturazione che ha suddiviso l'immobile in più corpi separati con valenza residenziale e a deposito.

**Caratteristiche zona:** agricola in bella posizione isolata

**Area urbanistica:** agricola E2 a traffico inesistente con parcheggi nella corte di proprietà.

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

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi di riferimento sono quelli di Sedico

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Sedico che si trova circa a metà strada tra Belluno e Feltre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il fiume Piave, i torrenti Cordevole e Gresal, il Gruppo montuoso dello Schiara, il Monte Talvena, parte dei Monti del Sole, il rifugio Bianchet.

**Attrazioni storiche:** Molte Ville Venete sul territorio del Comune, molte piccole chiesette con interessanti affreschi, il sito archeologico di Noal.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus, treno sempre nel paese di Sedico.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'abitazione al sub 1 si sviluppa su tre livelli fuori terra, essa è aderente a tutto il resto dell'immobile che si sviluppa verso nord-est.

L'ingresso principale è collocato sotto il porticato, da qui si accede ad un appartamento costituito da zona giorno con pranzo e soggiorno e cucina separata all'interno di una parte a semicerchio, un tempo una "caminazza" della casa. Più a ovest una camera e un bagno. Sempre a ovest con accesso dall'esterno un ripostiglio. Ai piani superiori si giunge attraverso una scala in legno che distribuisce due ballatoi, uno per piano, che a loro volta distribuiscono due camere al piano primo e una camera e una soffitta al piano secondo. Catastalmente risulta che al piano primo i locali sono a ripostiglio e al piano secondo a soffitta, in realtà al piano primo ci sono due camere e un bagno e al piano secondo c'è una camera con bagno e una stanza a soffitta. I lavori di inserimento dei bagni e della camera al piano secondo non sono stati oggetto di autorizzazione amministrativa.

L'altezza al piano terra è di m. 2,35, al piano primo di m. 2,25, al piano secondo di m. 2,30.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **276,65**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: primi del '900 ristrutturato intorno agli anni 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
-------	--



Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
---------------------	--

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>finestre con montanti in legno e vetrocamera</b> protezione: <b>solo sulla parte a nord-ovest oscuri il legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>porte interne</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in pietra</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica e gress al piano terra, legno agli altri piani</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>esterne</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>3Kw</b> condizioni: <b>buone</b>
Fognatura	
Telefonico	

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	no
---	----

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED][REDACTED]  
proprietario/i ante ventennio al 09/04/2004 . In forza di denuncia di successione.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/03/2017 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lorenzo Chiarelli, in data 15/03/2017, ai nn. 15.487/8.068; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 16/03/2017, ai nn. 2910/2285.

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

In questa pratica edilizia appare nello stato di fatto il fabbricato al sub 1 ma l'intervento non riguarda questa porzione di fabbricato.

Numero pratica: 498-2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO DA DESTINARE AD ABITAZIONE

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 28/02/2001 al n. di prot. 4578

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Note: I lavori risultano tutt'ora al grezzo con la suddivisione come da progetto presentato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: I bagni al piano primo e secondo non sono mai stati oggetto di approvazione amministrativa.

Le pratiche edilizie sopra riportate riguardano la porzione di casa sub 2, ma poichè la suddivisione in lotti riguarda la proposta di vendita separata di questa porzione, sullo stato di fatto della concessione edilizia iniziale c'è anche la planimetrie del sub 1.





**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 - Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 NTA ultimo aggiornamento 22/09/2020 vd. All. D1 Vd. CDU Allegato All. D

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*6.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

Vd. nella scheda C lotto 1 allegata.

*6.2.2 Pignoramenti:*

Atto di pignoramento del 13/10/2022



**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:** no**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** .**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica 1 e 2) Piano terra: ha un'altezza di m. 2,35 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 107,50 comprese le murature. La superficie è così ripartita: un portico (mq. 23,50); un rip. (mq. 18,50); una zona giorno (mq. 37,50); una camera (mq. 16,50); un bagno (mq. 9,50); uno spazio a disbrigo (mq. 2,00). Piano primo: ha un'altezza di m. 2,25 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 82,45 comprese le murature. La superficie è così ripartita: un portico (mq. 22,31); una camera (catastalmente rip.) (mq. 24,14); una camera (catastalmente rip.) (mq. 29,14); un bagno (mq. 6,86). Piano secondo: ha un'altezza di m. 2,20 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 86,70 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una camera (catastalmente soffitta) (mq. 23,37); una soffitta (mq. 31,20); un bagno (mq. 6,63); un portico (mq. 25,50).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani PT	sup lorda di	63,50	1,00	63,50



	pavimento			
accessori PT	sup lorda di pavimento	44,00	0,50	22,00
vani P1°	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
accessori P1°	sup lorda di pavimento	51,45	0,50	25,73
vani P2°	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
accessori P2°	sup lorda di pavimento	56,70	0,50	28,35
		<b>276,65</b>		<b>200,58</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Particolareggiata comparativa

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Sedico.

### 8.3 Vendibilità:

buona

### 8.4 Pubblicità:

Vd. Schede A e B allegate

### 8.5 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.221,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani PT	63,50	€ 1.000,00	€ 63.500,00
accessori PT	22,00	€ 1.000,00	€ 22.000,00
vani P1°	31,00	€ 700,00	€ 21.700,00
accessori P1°	25,73	€ 700,00	€ 18.011,00
vani P2°	30,00	€ 600,00	€ 18.000,00
accessori P2°	28,35	€ 600,00	€ 17.010,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.221,00
Valore corpo			€ 160.221,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.221,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.221,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo	200,58	€ 160.221,00	€ 160.221,00



	economico [A3]		
--	----------------	--	--

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene ha già una sua autonomia funzionale. In questa stima non vengono considerate eventuali spese per la regolarizzazione catastale e amministrativa come evidenziate in perizia.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 160.000,00

**8.9 Valore Mutuo:**

## Lotto: 002

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: B**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Corpo: C**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 15

### 2. Dati Catastali

**Corpo: B**

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati catastali:** foglio 38, particella 670, subalterno 3

**Confini:** La Particella 670 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part. Ille strada vicinale - con le part. 5-568

**Conformità catastale:** ALTRO

**Corpo: C**

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati catastali:** foglio 38, particella 670, subalterno 2

**Confini:** La Particella 670 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part. Ille strada vicinale - con le part. 5-568

**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 15

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

**Corpo: B**

Si c'è corrispondenza

**Corpo: C**

Si c'è corrispondenza

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 15

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: B**



**Stato:** al grezzo dopo la ristrutturazione

**Corpo:** C

**Stato:** discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 17

## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** B

**Conformità edilizia:** SI

**Corpo:** C

**Conformità edilizia:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** B

**Libero**

**Corpo:** C

**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 21

## 7. Oneri

**Corpo:** B

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** .

**Corpo:** C

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** .

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 22

## 8. APE

**Corpo:** B

**Certificato energetico presente:** NO

**Corpo:** C

**Certificato energetico presente:** NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.22

## 9. Altre avvertenze



**Corpo: B**

**Corpo: C**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.22

## 10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23

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

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedico (BL) CAP: 32036, via San Giorgio**

Note: catastalmente è classificato C2- C) fabbricato in corso di costruzione

### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 38, particella 670, subalterno 3, indirizzo via S. Giorgio , piano T-1°, comune Sedico, categoria C/2 - c), classe 1^, consistenza mq 130, superficie 151 mq, rendita € € 80,57

Derivante da: Divisione del 23/01/2004 Pratica n.BL0081330 in atti dal 23/01/2004 Divisione (n. 188.1/2004) - annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. 220828 del 18/11/2011; Variazione Toponomastica del 07/12/2022 Pratica n. BL0081328 IN ATTI DAL 07/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ( 81328.1/2022);VARIAZIONE del 16/03/2016 Pratica n. BL 0016724 in atti dal 16/03/2016Aggiornamento planimetrico (n. 3684.1/2016) - annotazioni: classamento e rendita



non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); ; Atto del 07/04/2004 Pubblico ufficiale Notaio Chiarelli Lorenzo sede Belluno (BL) Repertorio n. 9181 - Compravendita Nota presentata con modello unico n. 3999.1/2004 Reparto PI di Belluno in atti dal 12/04/2004.

Confini: La Particella 670 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lla strada vicinale - con le part. 5-568

Note: Al bene di cui al sub 3 è legata la corte comune Part. 670 sub 5 -6

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si c'è corrispondenza

Informazioni in merito alla conformità catastale: Il bene al sub 3 è stato oggetto di progetto di ristrutturazione, tale progetto non è completato e non è stata fatta la fine lavori e pertanto non risultano ancora accatastate le modifiche apportate con il progetto di ristrutturazione. Nella parte superiore al portico-garage riportata nella planimetria catastale come vuoto sul piano terra c'è in effetti un piano soffitta con accesso dal sub 2.

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedico (BL) CAP: 32036, via San Giorgio**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 38, particella 670, subalterno 2, indirizzo via S. Giorgio , piano T-1°, comune Sedico, categoria C/2 , classe 1^, consistenza mq 165, superficie 114 mq, rendita € € 102,26

Derivante da: Divisione del 23/01/2004 Pratica n. BL0007973 in atti dal 23/01/2004 Divisione (n. 188.1/2004) - annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. 220828 del 18/11/2011; Variazione Toponomastica del 07/12/2022 Pratica n. BL0081326 IN ATTI DAL 07/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ( 81326.1/2022);VARIAZIONE del 18/11/2011 Pratica n. BL 0061117 in atti dal 14/05/2013 Inserimento annotazione (n. 220828.1/2011) - annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); ; Atto del 07/04/2004 Pubblico ufficiale Notaio Chiarelli Lorenzo sede Belluno (BL) Repertorio n. 9181 - Compravendita Nota presentata con modello unico n. 3999.1/2004 Reparto PI di Belluno in atti dal 12/04/2004.

Confini: La Particella 670 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lla strada vicinale - con le part. 5-568

Note: Al bene di cui al sub 2 è legata la corte comune Part. 670 sub 5 -6

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si c'è corrispondenza

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





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

Il complesso immobiliare si trova a est della strada che collega Sedico con il paese di Mas, attraverso una strada laterale si sale sulla collina dove è collocata solamente questa casa. La vista e la posizione sono interessanti dal punto di vista paesaggistico. La casa è di forma allungata da est verso ovest. Un tempo era la casa con le stalle, ora c'è in atto un progetto di ristrutturazione che ha suddiviso l'immobile in più corpi separati con valenza residenziale e a deposito.

**Caratteristiche zona:** agricola in bella posizione isolata

**Area urbanistica:** agricola E2 a traffico inesistente con parcheggi nella corte di proprietà.

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

**Servizi offerti dalla zona:** i servizi sono quelli nel paese di Sedico

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Sedico che si trova circa a metà strada tra Belluno e Feltre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il fiume Piave, i torrenti Cordevole e Gresal, il Gruppo montuoso dello Schiara, il Monte Talvena, parte dei Monti del Sole, il rifugio Bianchet.

**Attrazioni storiche:** Molte Ville Venete sul territorio del Comune, molte piccole chiesette con interessanti affreschi, il sito archeologico di Noal.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus, treno sempre nel paese di Sedico

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

L'immobile al sub 3 è stato oggetto di progetto di ristrutturazione all'interno del quale veniva ricavata una nuova unità abitativa, tale progetto non è stato completato attualmente risulta allo stato grezzo con la suddivisione dei locali interni come da progetto presentato vd All. B5 – B6 – B7.

Esso si sviluppa su due livelli fuori terra, ed è collocato in aderenza verso sud-ovest con il sub 1 e verso nord-est con il sub 3.

L'ingresso principale avviene attraverso un'ampia porta ad arco direttamente dal cortile sul lato sud-est, da qui si accede direttamente alla zona giorno con soggiorno e cucina, entrando a destra si accede ad una zona disbrigo che distribuisce un bagno e il giro scale che porta al piano primo dove sono collocate due camere una stireria e un bagno.

Catastalmente risulta ancora l'accatastamento con destinazione locali di sgombero poichè non è stata fatta la fine lavori e il nuovo accatastamento come da progetto.

L'altezza al piano terra è di m. 2,70, al piano primo di m. 2,25.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **251,85**

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: primi '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000-2017

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: al grezzo dopo la ristrutturazione



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>pannello isolante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in pietra</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>a vista</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Il lato a sud-est è in pietra a vista, il lato a nord-ovest è in intonaco di calce.
Pavim. Interna	materiale: <b>pavimento portico piastrelle in gress</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: Il portone sul retro lato nord-ovest è in legno massiccio.

**Varie:**

Tutta la casa è internamente al grezzo: i pavimenti hanno il massetto di cemento e le pareti intonaco civile. Non ci sono porte e finestre.

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto C**

L'immobile al sub 2 è identificato catastalmente come locale di sgombero e portico. Esso è in effetti un magazzino e un portico. La parte a sud-ovest si sviluppa su due livelli fuori terra, la parte a nord-est è un porticato a tutta altezza.

L'ingresso alla porzione su due livelli avviene dal cortile a sud-est, attraverso un portone in legno. Il collegamento tra i due livelli avviene tramite una scala in legno.

Al primo piano la soffitta è collegata alla soffitta del sub 3 attraverso un'ampia apertura sul muro.

L'altezza al piano terra è di m. 2,35, al piano primo l'altezza media è di m. 3,50.

La porzione più a nord-est è a tutta altezza e misura m. 6,20.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **209,00**

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: primi '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 al PT - hm 3,50 al P1° - Portico m. 6,20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto



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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 07/04/2004** . In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/04/2004 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lorenzo Chiarelli, in data 07/04/2004, ai nn. 9.181/3.305; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 09/04/2004, ai nn. 5232/3999.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 07/04/2004** . In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/04/2004 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lorenzo Chiarelli, in data 07/04/2004, ai nn. 9.181/3.305; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 09/04/2004, ai nn. 5232/3999.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****4. PRATICHE EDILIZIE:****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedico (BL) CAP: 32036, via San Giorgio**

Numero pratica: 391-2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante a Concessione edilizia n. 2000/0498 prot. 4578 Ristrutturazione porzione di fabbricato da destinare ad abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/08/2003 al n. di prot. 15783

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedico (BL) CAP: 32036, via San Giorgio**

Numero pratica: 66-2017

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: completamento opere di finitura relative a una porzione di fabbricato da destinare ad abitazione.



Oggetto: completamento opere di finitura  
 Presentazione in data 16/03/2017 al n. di prot.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il progetto risulta al grezzo con la suddivisione conforme al progetto approvato.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 - Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 NTA ultimo aggiornamento 22/09/2020 vd. All. D1 vd. CDU allegato All. D

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 - Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 NTA ultimo aggiornamento 22/09/2020 vd. All. D1 vd. CDU allegato All. D

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**



## 5. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedico (BL), via San Giorgio Libero**

**Identificativo corpo: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedico (BL), via San Giorgio Libero**

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

Vd. scheda C Lotto 2 allegata.

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento del 13/10/2022 cron n. 930/C

#### 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: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedico (BL), via San Giorgio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedico (BL), via San Giorgio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

### Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica 3) Piano terra: ha un'altezza di m. 2,70 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 143,25 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una zona giorno con soggiorno e cucina (mq. 85,65); un rip. (mq. 18,50); un bagno (mq. 7,80); un atrio con scala (mq. 18,30); un portico con posto auto (mq. 31,50). Piano primo: ha un'altezza di m. 2,25 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 108,10 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una camera (mq. 24,75); una camera (mq. 20,00); una stileria (mq. 12,32); un bagno (mq. 10,50); un atrio + scala (mq. 10,03) e una soffitta sopra il portico (mq. 31,50).



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
vani PT	sup lorda di pavimento	93,45	1,00	93,45
accessori PT	sup lorda di pavimento	49,80	0,50	24,90
vani P1°	sup lorda di pavimento	55,25	1,00	55,25
accessori P1°	sup lorda di pavimento	22,35	0,50	11,18
accessori al P1° soffitta	sup lorda di pavimento	31,00	0,30	9,30
		<b>251,85</b>		<b>194,08</b>

### Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto C

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica 3) Piano terra: ha un'altezza di m. 2,70 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 143,25 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una zona giorno con soggiorno e cucina (mq. 85,65); un rip. (mq. 18,50); un bagno (mq. 7,80); un atrio con scala (mq. 18,30); un portico con posto auto (mq. 31,50). Piano primo: ha un'altezza di m. 2,25 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 77,60 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una camera (mq. 24,75); una camera (mq. 20,00); una stieria (mq. 12,32); un bagno (mq. 10,50); un atrio + scala (mq. 10,03).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
locale di sgombero	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
portico PT	sup lorda di pavimento	33,00	0,50	16,50
soffitta P1°	sup lorda di pavimento	88,00	0,50	44,00
		<b>209,00</b>		<b>148,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Particolareggiata comparativa

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Sedico.



**8.3 Vendibilità:****8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.856,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani PT	93,45	€ 700,00	€ 65.415,00
accessori PT	24,90	€ 700,00	€ 17.430,00
vani P1°	55,25	€ 700,00	€ 38.675,00
accessori P1°	11,18	€ 700,00	€ 7.826,00
accessori al P1° soffitta	9,30	€ 700,00	€ 6.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.856,00
Valore corpo			€ 135.856,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.856,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.856,00

**C. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale di sgombero	88,00	€ 400,00	€ 35.200,00
portico PT	16,50	€ 400,00	€ 6.600,00
soffitta P1°	44,00	€ 400,00	€ 17.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.400,00
Valore corpo			€ 59.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	194,08	€ 135.856,00	€ 135.856,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	148,50	€ 59.400,00	€ 59.400,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene, come da progetto di ristrutturazione in corso di esecuzione, ha una sua autonomia funzionale.

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



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

€ 195.000,00

### 8.9 Valore Mutuo:

#### Allegati

All. A - Ortofoto e Mappa catastale Comune di Sedico Fg.38 Part. 670  
All. B - Mappa catastale Comune di Sedico Fg. 38 Mapp. 670  
All. B1 - Visure catastali Lotto 1  
All. B2 - Visure catastali Lotto 2  
All. B3 - Planimetrie catastali Comune di Sedico FG. 38 Part. 670 sub 1 lotto 1  
All. B4 - Planimetrie catastali Comune di Sedico FG. 38 Part. 670 sub 2-3 lotto 2  
All. B5 - Concessione edilizia n. 498-200 del 28/02/2001  
All. B6 - Variante alla Conc. Edilizia n. 391-2003 del 09/08/2003  
All. B7 - SCIA a completamento delle opere n. 66-2017

All. C - Scheda Sintetica Lotto 1 e 2

- a)
- b)
- c)

All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica

All. D1 - Art. 22 NTA Comune di Sedico

All. E - Documentazione fotografica Lotto 1

All. E1 - Documentazione fotografica Lotto 2

Check list EI 86-2022 lotto 1

Check list EI 86-2022 lotto 2

Data generazione:  
18-08-2023

L'Esperto alla stima  
**arch. Fabiola De Battista**



