Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **81/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2026 ore 12:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: agr. Gianni Serragiotto
Codice fiscale: SRRGNN54R24A757V
Studio in: Viale Fantuzzi 8/C - 32100 Belluno
Telefono: 0437940330
Email: studioserragiotto@tin.it
Pec: serragiottogianni@pec.epap.it

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

Beni in **Sedico (BL)**
Località/Frazione **Bribano**
via Roma

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [redacted] **. - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

2. Dati Catastali

Corpo: A
Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati catastali: foglio 50, particella 212, subalterno 3
Confini: Il mappale 212 confina a nord con il fabbricato mapp. 1236, con il terreno mapp. 1231 e con il fabbricato e relativa corte mapp. 211, a est e sud con la viabilità pubblica, a ovest con la corte del fabbricato mapp. 206 e il terreno mapp. 614.

Dati catastali: foglio 50, particella 212, subalterno 4
Confini: Il mappale 212 confina a nord con il fabbricato mapp. 1236, con il terreno mapp. 1231 e con il fabbricato e relativa corte mapp. 211, a est e sud con la viabilità pubblica, a ovest con la corte del fabbricato mapp. 206 e il terreno mapp. 614.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Errata rappresentazione nelle planimetrie catastali del vano scale per il subalterno 4	presentazione nuova planimetria catastale per il subalterno 4 *Oneri regolarizzazione:* pratica DOCFA: € 1.500,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

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

Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A
Stato: sufficiente

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Subalterno 4: al piano terra del magazzino la zona servizi è in una zona diversa da quella autorizzata e anche le dimensioni sono maggiori. Si allega planimetria.	SCIA in sanatoria *Oneri regolarizzazione:* pratica in sanatoria completa: € 3.500,00

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2022 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Belluno il 02/11/2022 ai nn. [redacted]
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 03/10/2034
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 03/04/2028
Data di rilascio: 03/10/2034

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 12

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
La proprietà non è costituita in condominio

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 14

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

10. Vendibilità

sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

13. Valore mutuo

570000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Bribano, via Roma

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 50, particella 212, subalterno 3, indirizzo via Roma 1, piano S1-T, Comune Sedico, categoria C/1, classe 5, consistenza 360 mq, superficie 422 mq, rendita € 4.555,15
Derivante da: Atto del 17/11/2020 Pubblico ufficiale Malvagna Maurizio Sede Feltre (BL) Repertorio [redacted] · TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di BELLUNO in atti dal 26/11/2020
Confini: Il mappale 212 confina a nord con il fabbricato mapp. 1236, con il terreno mapp. 1231 e con il fabbricato e relativa corte mapp. 211, a est e sud con la viabilità pubblica, a ovest con la corte del fabbricato mapp. 206 e il terreno mapp. 614.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 50, particella 212, subalterno 4, indirizzo via Roma 1, piano S1-T, Comune Sedico, categoria C/2, classe 1, consistenza 743 mq, superficie 786 mq, rendita € 460,47
Derivante da: Atto del 17/11/2020 Pubblico ufficiale Malvagna Maurizio Sede Feltre (BL) Repertorio [redacted] · TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n.

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

[redacted] Reparto PI di BELLUNO in atti dal 26/11/2020

Confini: Il mappale 212 confina a nord con il fabbricato mapp. 1236, con il terreno mapp. 1231 e con il fabbricato e relativa corte mapp. 211, a est e sud con la viabilità pubblica, a ovest con la corte del fabbricato mapp. 206 e il terreno mapp. 614.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione nelle planimetrie catastali del vano scale per il subalterno 4

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale per il subalterno 4

Descrizione delle opere da sanare: rappresentazione planimetrica vani

pratica DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale del Comune di Sedico, direttamente lungo la viabilità statale S.S. 50 che attraversa la località Longano. Sono presenti numerose attività commerciali, nonché residenze e servizi, tra i quali la stazione ferroviaria, istituti bancari e postali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Sedico, Feltre, Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: nuclei frazionali storici, Villa Patt.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Sedico - Bribano 170 m, Fermata trasporto pubblico 50 m, Casello Belluno Autostrada A27 25 km

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Subalterno 3: negozio al piano terra con magazzino al piano primo sotto strada. Il negozio, con altezza utile di 3,00 m, consta di un vasto spazio vendita (superficie utile 251 mq) e un ufficio (sup. utile 23 mq) direttamente collegato alla superficie espositiva. Quest'ultima, di forma irregolare, ha pavimento in piastrelle di gres e pareti intonacate e tinteggiate, così come il soffitto. Sono presenti corpi scaldanti in acciaio. La quasi totalità delle pareti esterne sono costituite da superfici vetrate in telaio di alluminio. Alla superficie dello spazio vendita vanno aggiunti circa 6 mq delle scale e montacarichi.
L'ufficio, di forma quadrata, ha altezza utile pari a 3,00 m, pavimento in piastrelle di gres e pareti intonacate e tinteggiate; una delle pareti è totalmente vetrata, garantendo quindi l'illuminazione naturale. Per il riscaldamento dell'ufficio sono presenti corpi scaldanti in acciaio.
Il piano terra è parzialmente delimitato superiormente da una soletta in c.a. orizzontale che rappresenta un lastrico solare accessibile dalla porzione residenziale, non oggetto di procedura.
Il magazzino al piano seminterrato ha una superficie utile di 188,50 mq, oltre al vano scale e montacarichi (9 mq), altezza 3,05 m ed è illuminato naturalmente solo da una bocca di lupo.
Al piano terra si accede direttamente dall'esterno, dalla corte che ospita anche i posti auto per i clienti. Sono presenti altri due accessi, interni, lungo il lato nord: uno verso il vano scale comune e uno di collegamento con l'adiacente subalterno 4, in proprietà alla stessa ditta. Visto che, su richiesta dell'Ufficio

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

tecnico comunale, è stato murato il vano scale interno di collegamento tra il negozio e il magazzino, per accedere a quest'ultimo è necessario passare per l'unità immobiliare adiacente: un portone a nord-ovest permette il passaggio tra il magazzino e l'analogo locale del subalterno 4.

Subalterno 4: ampio magazzino con annessa zona servizi che si estende sia al piano terra che al piano primo sotto strada. Le strutture portanti verticali sono in cemento armato, i solai e la soletta di copertura orizzontale in elementi prefabbricati (travi) in cemento armato. Al piano terra sono presenti un ampio locale uso magazzino (sup. utile 341 mq e altezza variabile da 3,60 m a 3,90 m) e una zona servizi con un ripostiglio (sup. utile 9,20 mq e altezza 2,25 m), uno spogliatoio (sup. utile 7,80 mq e altezza 2,65 m) e due WC con unico antibagno (sup. utile totale 7 mq e altezza 2,65 m). La zona servizi, realizzata parte in muratura di laterizio e parte (zona ripostiglio) in struttura metallica e pannelli di cartongesso, è caratterizzata da pavimenti in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle e serramenti in alluminio anodizzato. Lungo il lato est del ripostiglio vi è una scala metallica che permette l'accesso alla soletta di copertura, la cui superficie - protetta da una ringhiera metallica - è utilizzata come deposito. Il pavimento del piano è in resina industriale, le pareti sono al grezzo, così come la copertura, in travi di cemento armato a vista. A livello della copertura vi sono i cavidotti degli impianti elettrici. L'accesso al piano terra è diretto dall'esterno tramite ampi portoni metallici con apertura a libro sul prospetto est oltre a una porta interna a nord che immette nel vano scale comune. È inoltre presente un collegamento diretto interno con l'adiacente magazzino del subalterno 3.

Al piano primo sotto strada vi sono due magazzini (sup. utile 16,10 mq e 344 mq e altezza variabile nel complesso da 2,70 m ai lati a 2,88 m al colmo). Le murature portanti sono in cemento armato, la struttura del solaio interpiano in elementi strutturali in cemento, il pavimento in battuto di cemento. I portoni carrabili sono metallici con apertura a libro; le finestre sono in alluminio anodizzato. Il magazzino è dotato dell'impianto elettrico, caratterizzato da cavidotti a vista ancorati alla struttura in cemento del solaio e dell'impianto di riscaldamento con strisce radianti a soffitto. Nella stessa posizione vi sono le tubature dell'impianto termico provenienti dalla caldaia, ubicata allo stesso livello di piano. L'accesso al piano avviene direttamente dall'esterno, dal portone metallico in corrispondenza del prospetto sud, o da una scala che si sviluppa all'esterno del sedime, lungo il prospetto est delle murature perimetrali. L'ingresso alla scala è protetto da una pensilina in plastica ondulata sorretta da elementi metallici.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.309,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a tetto piano**; materiale: **c.a.**; condizioni: **sufficienti**; Note: al di sopra della zona nord del negozio è presente un'abitazione
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce**; materiale: **c.a.**; condizioni: **sufficienti**;

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

Scale	tipologia: **a rampe parallele**; materiale: **c.a.**; ubicazione: **interna**; servoscala: **assente**; condizioni: **sufficienti**;
Solai	tipologia: **travi in c.a. e lastre in cemento**; condizioni: **sufficienti**;
Strutture verticali	materiale: **c.a.**; condizioni: **sufficienti**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gasolio situata al piano sotto strada del subalterno 4
Stato impianto	normale
Note	Il gasolio è contenuto in due cisterne metalliche interrate nella corte esterna

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	è presente (predisposto) un montacarichi tra il piano sotto-strada e il piano terra del subalterno 3 - l'impianto non è utilizzabile perché il vano scale è stato murato per espressa richiesta dell'Ufficio tecnico del Comune di Sedico
Esistenza carri ponte	NO

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6



Prospetto sud-est



Prospetto nord-est



Prospetto sud

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6



Subalterno 3: spazio vendita



Subalterno 4: magazzino

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]) **proprietario/i ante ventennio** al **05/11/2011** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Molinari Raimondo, in data 02/03/1979, ai nn. [redacted] rascritto a Belluno, in data 09/05/1979, ai nn. [redacted] . Nella relazione notarile si riporta una doppia data di stipula: 02/03/1979 e 11/04/1979 con, rispettivamente, i numeri [redacted]) di repertorio. Precedente proprietaria: [redacted] . Successivo atto di riconoscimento di proprietà del notaio Raimondi Giorgio del 19/01/1984 rep. [redacted] , trascritto a Belluno il 17/02/1984 al [redacted] .

Titolare/Proprietario: [redacted]) dal 05/11/2012 al 17/11/2020 . In forza di atto di modifica della ragione sociale - a rogito di Palumbo Mi-

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

chele, in data 05/11/2012, ai nn. [redacted]; trascritto a Belluno, in data 07/11/2012, ai nn. [redacted]. Precedente denominazione della ditta: [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 17/11/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di trasformazione di società - a rogito di Malvagna Maurizio, in data 17/11/2020, ai nn. [redacted]; trascritto a Belluno, in data 26/11/2020, ai nn. [redacted]. Precedente denominazione della ditta: [redacted]

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: 1° stralcio costruzione edificio ad uso negozio con capannone e abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 08/07/1980 al n. di prot.
NOTE: per questa pratica non è stato dato l'avvio ai lavori

Numero pratica: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato commerciale con abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 09/12/1982 al n. di prot. [redacted]
NOTE: Inizio lavori in data 16/12/1982. Atto del 30/11/1982 di cessione del terreno di proprietà destinato ad allargamento stradale Nulla osta sismico del 20/11/1982

Numero pratica: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Variante riduttiva alla C. [redacted] del 09/12/1982
Per lavori: costruzione fabbricato commerciale con abitazioni
Oggetto: variante
Rilascio in data 13/06/1983 al n. di prot. [redacted]
Abitabilità/agibilità in data 25/02/1984 al n. di prot.
NOTE: Inizio lavori in data 16/12/1982. Atto del 30/11/1982 di cessione del terreno di proprietà destinato ad allargamento stradale Nulla osta sismico del 20/11/1982. Si segnala il rilascio dell'agibilità parziale (per il negozio al piano terra) in data 25/02/1984 (pratica [redacted]) e per la porzione rimanente di proprietà in data 13/06/1983 (pratica [redacted]).

Numero pratica: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: 2° variante alla C. [redacted] del 09/12/1982
Per lavori: costruzione fabbricato commerciale con abitazioni

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

Oggetto: variante
Rilascio in data 18/01/1984 al n. di prot.

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: 3° variante riduttiva alla C. del 09/12/1982
Per lavori: costruzione fabbricato commerciale con abitazioni
Oggetto: variante
Rilascio in data 24/02/1984 al n. di prot.

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Condono edilizio
Per lavori: soffitte e ampliamento sedime
Oggetto: ampliamento e cambio di destinazione d'uso
Rilascio in data 08/03/2001 al n. di prot.
NOTE: Per ulteriori opere di cui alla C.E. del 09/12/1983 (piano interrato e primo). Si segnalano anche la DIA in variante del 28/06/2001, la seconda variante C.E. del 22/08/2001, la DIA 3° variante del 02/05/2002. È stata rilasciata l'agibilità relativa al piano primo e ai locali accessori al piano interrato.

Numero pratica: e
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: locali piano interrato da commerciale a residenza
Oggetto: cambio di destinazione d'uso
Rilascio in data 23/11/2013 al n. di prot.
NOTE: Il successivo Permesso di costruire del 28/01/2015 è relativo al riesame del precedente P.d.C.

4.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Subalterno 4: al piano terra del magazzino la zona servizi è in una zona diversa da quella autorizzata e anche le dimensioni sono maggiori. Si allega planimetria.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: zona servizi al piano terra
pratica in sanatoria completa: € 3.500,00
Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La conformità edilizia del subalterno 3 è stata dichiarata dalla ditta proprietaria nel contratto di affitto dell'unità immobiliare. In realtà, l'Ufficio tecnico comunale ha imposto alla proprietà di murare il vano scale di collegamento tra il negozio e il magazzino al piano seminterrato che, quindi, può essere raggiunto solo passando dai locali dell'adiacente subalterno 4. L'intervento ha anche comportato l'impossibilità di utilizzare il montacarichi. La modifica non è riportata nelle planimetrie catastali che, pertanto, devono essere aggiornate.
Per quanto riguarda il subalterno 4, al piano terra il blocco servizi, correttamente indicato nella planimetria catastale, è invece difforme da un punto di vista edilizio.

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

4.2 *Conformità urbanistica:*

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.P. n. 72 del 24/11/2020
Zona omogenea:	PRG: B-IC intensiva del capoluogo | 3" - PAT: Aree di urbanizzazione consolidata produttiva
Norme tecniche di attuazione:	1) Destinazione d'uso: vedi art. 4 (Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammessi inoltre: - negozi o botteghe - studi professionali o commerciali - magazzini o depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati - laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, compatibili con la residenza - omissis) 2) Tipologia edilizia: edificazione a schiera o a torre o a blocco 3) Densità fondiaria minima = 1,70 mc./mq. 4) Densità fondiaria massima = 2,20 mc./mq. 5) Indice massimo di copertura = 60% 6) Altezza massima = 12,00 m. 7) Numero max di piani: = 3 più piano terreno ad uso commerciale 8) Distanza minima dai confini = 5,00 ml. o a confine 9) Distanza minima della strada = 4,00 ml. o in allineamento 10) Distanza min. tra i fabbricati = 8,00 ml. od in aderenza 11) Le superfici scoperte, devono essere destinate a cortile e/o a giardino.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,70-2,20 mc/mq
Rapporto di copertura:	massimo 60%
Altezza massima ammessa:	12,00 m (3 piani)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] cazione stipulato in data 03/10/2022 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Belluno il 02/11/2022 ai nn. [redacted]
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 03/10/2034
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 03/04/2028

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

Data di rilascio: 03/10/2034

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto riguarda il solo subalterno 3, categoria catastale C/1. L'importo indicato è al netto dell'IVA

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted]; Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; a rogito del notaio [redacted] in data 27/02/2007 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/03/2007 ai nn. [redacted]; Note: Ipoteca della durata di 10 anni. A carico della società [redacted] Annotamento in data 10/04/2013 n. [redacted] per proroga di durata mutuo. Annotamento in data 15/12/2014 n. [redacted] per proroga di durata mutuo

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] .; Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 345.000,00; Importo capitale: € 230.000,00 ; a rogito del notaio [redacted] in data 23/12/2011 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Belluno in data 11/01/2012 ai nn. [redacted]; Note: Ipoteca della durata di 10 anni. A carico della società [redacted] Annotamento in data 15/12/2014 n. [redacted] per proroga di durata mutuo

6.2.2 Pignoramenti:

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno del 15/10/2025 rep. [redacted] iscritto/trascritto a Belluno in data 06/11/2025 ai nn. [redacted]; a carico della società [redacted]

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: La proprietà non è costituita in condominio
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Negozi, botteghe [C1] di cui al punto **A**

Accessori

A 1. Scoperto di pertinenza	Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di 1025 mq Valore a corpo: **€ 18000** Note: quota di proprietà (millesimi) 653,440/1000

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,70 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,85 - Ubicazione 0,95 – Manutenzione 0,85 – Qualificazione energetica 0,85. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: magazzino 0,40-0,65 - scoperto di pertinenza 0,03 - e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano seminterrato 0,92.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 3 - Magazzino piano S1	sup lorda di pavimento	214,00	0,37	78,75
Sub 3 - Negozio piano T	sup lorda di pavimento	309,00	1,00	309,00
Sub 4 - Magazzino piano S1	sup lorda di pavimento	393,00	0,41	162,70
Sub 4 - Magazzino piano T	sup lorda di pavimento	363,00	0,60	217,80
Sub 4 - Locali servizi piano T	sup lorda di pavimento	30,00	0,60	18,00
		1.309,00		**786,25**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2 - 2025

Zona: B2/Centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Sedico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1] con annesso Scoperto di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 707.000,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Sub 3 - Magazzino piano S1	78,75	€ 900,00	€ 70.875,00

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6

Sub 3 - Negozio piano T	309,00	€ 900,00	€ 278.100,00
Sub 4 - Magazzino piano S1	162,70	€ 900,00	€ 146.430,00
Sub 4 - Magazzino piano T	217,80	€ 900,00	€ 196.020,00
Sub 4 - Locali servizi piano T	18,00	€ 900,00	€ 16.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 707.625,00
arrotondamento detrazione di € 625.00	€ -625,00
Valore Finale	**€ 707.000,00**
Valore corpo	€ 707.000,00
Valore Accessori	€ 18.000,00
Valore complessivo intero	€ 725.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 725.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Negozi, botteghe [C1] con annesso Scoperto di pertinenza	786,25	€ 725.000,00	€ 725.000,00

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. € 108.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 612.000,00**

8.9 Valore Mutuo:

570000,00

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG e del Piano degli Interventi, le planimetrie catastali delle unità immobiliari, le difformità dello stato di fatto, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, il contratto di affitto registrato, la visura camerale, l'attestazione di prestazione energetica, le check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
11-05-2026

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e4af6