
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

contro: _____

N° Gen. Rep. **32/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-03-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa PAOLA TORRESAN**

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: serragiottoanni@pec.epap.it



Beni in **Borgo Valbelluna (BL)**
Località/Frazione **Marcador**
via Marcador 163

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Ulteriori informazioni sul debitore:

1/1 - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile:

- Ulteriori informazioni sul debitore:

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 14, particella 524

Confini: Il mappale 524 è totalmente incluso nella particella 523, di proprietà della stessa ditta.

Dati catastali: foglio 14, particella 523

Confini: Il mappale 523 confina a nord con le corti dei fabbricati mapp. 537 e 610, a est con il terreno mapp. 217, a sud con il mappale 218, a ovest con i terreni mapp. 210 e 207, tutti nel Foglio 14.

Conformità catastale: SI

[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

I dati catastali corrispondono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: scarso



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
la tettoia sul lato est è stata edificata senza un titolo edilizio	demolizione <u>Oneri regolarizzazione:</u> demolizione tettoia: € 2.500,00

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

6. Stato di possesso**Corpo: A****Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 8

7. Oneri**Corpo: A****Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.**

Il fabbricato non è costituito in condominio

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 9

8. APE**Corpo: A**

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: G

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.9

9. Altre avvertenze**Corpo: A**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.9

10. Vendibilità**scarsa.**

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 popolare [A4] sito in frazione: Marcador, via Marcador 163

Note: Fabbricato residenziale con terreno circostante

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ... - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ... - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: ...

Eventuali comproprietari:

eventuali eredi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ..., foglio 14, particella 524, indirizzo via Marcador, piano T-1, comune Borgo Valbelluna, categoria A/4, classe 01, consistenza 6,5 vani, superficie 108 mq totale, rendita € 154,42

Derivante da: Variazione territoriale del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 L.R. n. 1 del 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 20/2019) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Costituzione del 14/07/1993 in atti dal 14/07/1993 (n. 1787/1993)

Confini: Il mappale 524 è totalmente incluso nella particella 523, di proprietà della stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: , sezione censuaria Borgo Valbelluna, foglio 14, particella 523, qualità prato arborato, classe 03, superficie catastale 974, reddito dominicale: € 2,77, reddito agrario: € 1,76

Derivante da: Variazione territoriale del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 L.R. n. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 14/2019)

Confini: Il mappale 523 confina a nord con le corti dei fabbricati mapp. 537 e 610, a est con il terreno mapp. 217, a sud con il mappale 218, a ovest con i terreni mapp. 210 e 207, tutti nel Foglio 14.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondono
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica del Comune di Borgo Valbelluna, a circa 3 km di distanza dalla sede comunale, in località Marcador. Trattasi di una zona agricola caratterizzata da superfici a prato, seminativo o a bosco. La viabilità pubblica è rappresentata da strade comunali che collegano le residenze sparse. Il fabbricato, posto a una quota di circa 335 m s.l.m., è una costruzione isolata con un'unica unità immobiliare.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Sede comunale (3 km), Istituto bancario (1,9 km)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Mel.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: borghi storici limitrofi con architetture tradizionali.

Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico 1,2 km, Stazione ferroviaria Busche - Lenti - Mel 11,2 km

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Fabbricato unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra in zona agricola. Al piano terra sono presenti cucina (11,60 mq) e soggiorno (circa 13 mq) ai lati opposti del vano scale (7,10 mq) e uno sbratta di fronte a quest'ultimo (4,30 mq). L'accesso al piano avviene direttamente in cucina dalla corte esterna che si sviluppa lungo il prospetto nord del fabbricato, della superficie di circa 21,50 mq. Al piano primo ci sono due camere (11,50 mq e 13 mq) e un bagno (4,35 mq). In corrispondenza del prospetto est vi è una tettoia aperta con superficie coperta di circa 18,50 mq e con altezza variabile da 1,85 m a 2,50 m. Alla proprietà si accede tramite uno stretto sottoportico in corrispondenza del fabbricato mappale 610.

I terreni mappali 523 e 524 sono individuati come fondo dominante in un atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 28/12/2005 rep. 22335/4776 a firma del notaio Domenico Grasso (servitù di transito pedonale carrabile). Tale atto, trascritto a Belluno in data 04/01/2006 ai nn. 84/65, individua altresì come fondo servente il terreno censito a Mel al Foglio 14 mappale 331. La servitù, da potere di Torta Giuliano, nato a Feltre (BL) il 10/01/1971, è a favore della signora Quarzago Maria Pia (precedente proprietaria dei beni oggetto di esecuzione), deceduta in data 15/11/2021.



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

Note generali impianti: il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 11/02/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - a rogito di Chiarelli Isidoro, in data 11/02/1988, ai nn. 124218/21470; trascritto a Belluno, in data 03/03/1988, ai nn. 2199/1921.

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Zamberlan Andrea, in data 05/09/2012, ai nn. 4889/3694; trascritto a Belluno, in data 18/09/2012, ai nn. 10161/8237.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1422/1979 - C.E. 48/79
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ampliamento fabbricato per realizzazione servizi igienici
 Oggetto: ampliamento
 Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
 Rilascio in data 07/03/1979 al n. di prot.

Numero pratica: 3678/1979 - C.E. 135/79
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: variante alla C.E. 48/79 del 07/03/1979
 Oggetto: ampliamento
 Presentazione in data 04/07/1979 al n. di prot.
 Rilascio in data 04/07/1979 al n. di prot.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la tettoia sul lato est è stata edificata senza un titolo edilizio

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: volume non autorizzato

demolizione tettoia: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E2 agricola
Norme tecniche di attuazione:	Per il PATI i beni ricadono in ambito insediativo di fondovalle
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- Pignoramento a favore di _____ contro _____
 Derivante da: verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Belluno rep. 349 del 12/04/2024 iscritto/trascritto a Belluno in data 30/04/2024 ai nn. 4975/4133;

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 giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo rep. 1139 del 09/08/2012 emesso dal Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 26.107,45; Iscritto/trascritto a Belluno in data 30/08/2012 ai nn. 9533/1021

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo del 10/10/2016 rep. 495 emesso da Equitalia Servizi di riscossione S.p.A.; Importo ipoteca: € 113.452,18; Importo capitale: € 56.726,09; Iscritto/trascritto a Belluno in data 12/10/2016 ai nn. 11149/1418

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Il fabbricato non è costituito 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:** G**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 popolare [A4] di cui al punto A****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 0,60 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,80 - Grado di manutenzione 0,70 - Ubicazione 0,90 – 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: locali abitabili 1,00 - soffitta non praticabile 0,10 - corte scoperta 0,01 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 0,94 - piano primo 1,00 - piano secondo 0,90.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra - locali abitabili	sup lorda di pavimento	52,00	0,94	48,88
Piano primo - locali abitabili	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Soffitta non praticabile	sup lorda di pavimento	46,00	0,09	4,14
Scoperto di pertinenza	sup lorda di pavimento	1.002,00	0,01	10,02
		1.152,00		115,04

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: R1/Extraurbana/Rurale

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 900

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.

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 Borgo Valbelluna;

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:

scarsa

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra - locali abitabili	48,88	€ 500,00	€ 24.440,00
Piano primo - locali abitabili	52,00	€ 500,00	€ 26.000,00
Soffitta non praticabile	4,14	€ 500,00	€ 2.070,00
Scoperto di pertinenza	10,02	€ 500,00	€ 5.010,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di € 20.00			€ 57.520,00 € -20,00
Valore corpo			€ 57.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.500,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 57.500,00

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 popolare [A4]	115,04	€ 57.500,00	€ 57.500,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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: € 55.000,00

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, la C.T.R., l'estratto della mappa catastale, l'estratto del PRG, la planimetria dell'unità immobiliare, la documentazione fotografica, la visura catastale storica, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, le certificazioni di stato civile, l'attestazione di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica, la check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:

19-02-2025

L'Esperto alla stima
agr. **Gianni Serragiotto**

