
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **72/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-07-2025 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Elsa Frescura
Codice fiscale: FRSLSE69T66G642C
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: architetto.elsa@gmail.com
Pec: elsa.frescura@archiworldpec.it



Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 72/2024, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto : proprietà per la quota di 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bene : Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno;

Ubicazione : Via Tomasei n°2, Frazione Valdenogher nel Comune di Tambre (BL);

Stato : scarso;

Dati Catastali attuali : Foglio n°12 mappale 121 sub 2, Categoria A/3, Classe 2 , Consistenza 4 vani, Superficie Catastale mq. 66, Piano T , Rendita Euro 169,40; Foglio n°12 mappale 121 sub 3, Categoria F/3, P.1-2; Foglio n°12 mappale 121 sub 4, Categoria D/10, Piano S1 , Rendita Euro 312,00;Foglio n°12 mappale 625, Qualità Prato, Classe 3, Superficie mq. 280, Reddito Dominicale Euro 0,65, Reddito Agrario Euro 0,51.

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : il fabbricato presenta difformità edilizie da sanare vedere pag.12

Valore base d'asta : Euro 60.540,85

Valore di stima complessivo : Euro 87.915,50

Valore ipoteca : valore ipoteca Euro 218.000,00 valore capitale Euro 109.000,00

Vendibilità : sufficiente;

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

Occupazione : si dalle parte eseguita;

Titolo di occupazione-----;

Oneri : nessuno rilevato;

A.P.E. : Foglio n° 12 mappale 121 sub 2 Classe energetica G e Foglio n° 12 mappale 121 sub 4 Classe Energetica G.



Beni in Tambre (BL)
Località/Frazione **Località Valdenogher**
Via Tomasei n°2

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXXXX - Stato Civile: libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 12, particella 121, subalterno 2

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°12 mappale 121 sub 1 bene comune non censibile - scala. Il Foglio n°12 mappale 121 confina con i beni al Foglio n° 12 mappali 544-625-117-1022 e strada comunale.

Dati catastali: foglio 12, particella 121, subalterno 3

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°12 mappale 121 sub 1 bene comune non censibile - scala. Il Foglio n°12 mappale 121 confina con i beni al Foglio n° 12 mappali 544-625-117-1022 e strada comunale.

Dati catastali: foglio 12, particella 121, subalterno 4

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°12 mappale 121 sub 1 bene comune non censibile - scala-corte Il Foglio n°12 mappale 121 confina con i beni al Foglio n° 12 mappali 544-625-117-1022 e strada comunale.

Dati catastali: foglio 12, particella 625

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Al P.S1 la cantina è stata realizzata di dimensioni inferiori creando un disimpegno d'ingresso.(Vedere Allegato C-D)	Pratica di variazione catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo+ compilazione pratica+ diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 1.000,00

[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 - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 867 del 29/07/2024, nell'Istanza di vendita del 11/09/2024 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 04/09/2024 ai nn 10485/8746, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza. Ad eccezione del bene al Foglio n° 12 mappale 338 di cui è stata



dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva in data 10/12/2024.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

Stato: scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

Vedere pag. 12

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 15](#)

7. Oneri

Corpo: A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: -----

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 16](#)

8. APE

Corpo: A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G (sub 2-4)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17](#)

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità 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.17](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 60.540,85

Prezzo valore di stima complessivo: € 87.915,50

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17](#)

13. Valore mutuo

Importo capitale Euro 109.000,00 Importo ipoteca Euro 218.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Valdenogher, Via Tomasei n°2

Note: Trattasi di fabbricato ad uso abitativo che si sviluppa al T.-1-2 di cui il P.1 e soffitta sono in corso di costruzione (parzialmente al grezzo) e al P.S1 vi è un laboratorio per la lavorazione della carne e produzione insaccati con scoperto esclusivo accessibile direttamente dalla strada comunale. I beni comuni non censibili sono identificati catastalmente al Foglio n° 12 mappale 121 sub 1 e si compongono della corte, ingresso vano scale e disimpegno) A confine con lo scoperto verso est vi è il terreno prevalentemente in pendenza a bosaglia. Vedere Allegato A -B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXXXX - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 12, particella 121, subalterno 2, indirizzo Via Tomasei n°2, piano T, comune di Tambre (BL), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq. 66, rendita € 169,40

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2016 Pratica n. BL0039500 in atti dal 06/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9828.1/2016);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/07/2015 Pratica n. BL0042393 in atti dal 01/07/2015 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6148.1/2015) -Foglio n°12 mappale 121 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2014 Pratica n.BL0091594 in atti dal 05/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58392.1/2014);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2003 Pratica n.192816 in atti dal 29/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55506.1/2003);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ;Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°12 mappale 121 sub 1 bene comune non censibile -scala. Il Foglio n°12 mappale 121 confina con i beni al Foglio n° 12 mappali 544-625-117-1022 e strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 12, particella 121, subalterno 3, indirizzo Via Tomasei n°2, piano 1-2, comune di Tambre (BL), categoria F/3

Derivante da: VARIAZIONE del 01/07/2015 Pratica n. BL0042393 in atti dal 01/07/2015 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6148.1/2015) -Foglio n°12 mappale 121 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2014 Pratica n.BL0091594 in atti dal 05/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58392.1/2014);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2003 Pratica n.192816 in atti dal 29/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55506.1/2003); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°12 mappale 121 sub 1 bene comune non censibile -scala. Il Foglio n°12 mappale 121 confina con i beni al Foglio n° 12 mappali 544-625-117-1022 e strada comunale.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 12, particella 121, subalterno 4, indirizzo Via Tomasei n°2, piano S1, comune di Tambre (BL), categoria D/10, rendita € 312,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2016 Pratica n.BL0039512 in atti dal 06/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9840.1/2016);(ALTRE) del 01/07/2015 Pratica n. BL0042394 in atti dal 01/07/2015 ULTIMAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO (n. 738.1/2015).

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°12 mappale 121 sub 1 bene comune non censibile -scala-corte Il Foglio n°12 mappale 121 confina con i beni al Foglio n° 12 mappali 544-625-117-1022 e strada comunale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX , sezione censuaria Comune di Tambre (BL), foglio 12, particella 625, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 280, reddito dominicale: € 0,65, reddito agrario: € 0,51

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/11/1975

Confini: Il bene al Foglio n° 12 mappale 625 confina con il Foglio n° 12 mappali 544-122-117-121.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 867 del 29/07/2024, nell'Istanza di vendita del 11/09/2024 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 04/09/2024 ai nn 10485/8746, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza. Ad eccezione del bene al Foglio n° 12 mappale 338 di cui è stata dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva in data 10/12/2024.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al P.S1 la cantina è stata realizzata di dimensioni inferiori creando un disimpegno d'ingresso.(Vedere Allegato C-D)

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

Rilievo+ compilazione pratica+ diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00 esclusi oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si notifica che il P.1-2 essendo ancora in corso di definizione non vi è la necessità di procedere all'accatastamento fino a quando non saranno realizzate le lavorazioni.





Ortofoto con individuazione beni

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in un fabbricato ad uso abitativo che si sviluppa al T.-1-2 di cui il P.1 e soffitta sono in corso di costruzione (parzialmente al grezzo) e al P.S1 vi è un laboratorio per la lavorazione della carne e produzione insaccati con scoperto esclusivo accessibile direttamente dalla strada comunale e terreno adiacente. Questa località si trovano in una frazione denominata Valdinogher comunque vi è la presenza di un supermercato mentre per il resto è necessario spostarsi per qualche kilometro e recarsi in Tambre. Il Comune di Tambre si trova in una posizione strategica ove vicino vi è con una zona industriale sviluppata e vicinissima all'uscita dell'autostrada A 27. Dal punto di vista urbanistico i beni ricadono in Z.T.O. B in sottozona B2.2 "Residenziali semiestensive di completamento" e Z.T.O. E in sottozona E1.2 "Aree agricole e boscate in condizioni geomorfologiche sfavorevoli" nel P.R.G. del Comune di Tambre. (Vedere Allegato B)

Caratteristiche zona: centrale e periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), chiesa (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno e Vittorio Veneto.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Santa Croce, massiccio Cansiglio-Cavallo, Giardino botanico alpino "Giangio Lorenzoni" Rifugio Semenza.

Attrazioni storiche: Casa dell'alchimista, Casa del libro, chiesa parrocchiale di Tambre, borgo Micei.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 100 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno**

Trattasi di fabbricato che si sviluppa su tre piani con scoperto esclusivo composto da P.S1 ove è stato ricavato un laboratorio trattamento carni composto da deposito, spogliatoio, wc e anti-wc, laboratorio cella frigo e cantina ed esternamente una legnaia. Tramite il vano scale comune si accede al P.T.



(accessibile anche dal terrazzo /ingresso a sud) composto da disimpegno cucina, camera soggiorno ripostiglio e bagno; si accede al P.1 composto da due vani con disimpegno al grezzo e due camere e terrazzo e al P.2 sottotetto soffitta al grezzo.

Sul lato a est vi è il terreno al Foglio n° 12 mappale 625 è pendente e a bosco misto (faggio, pecceta ecc).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Via XXXXXXXXX - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **559,48**

E' posto al piano: P.S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013/2015 solo P.S1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Tomasei n°2; ha un'altezza utile interna di circa m. Al P.S1 H.ml ml 2,50, al P.T. H.ml 2,60, al P.1 H.ml 2,60, al P.2 H.ml 0,70/3,40

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: scarso

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: da normalizzare ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da normalizzare ;
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: da normalizzare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra) materiale: legno e alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: presenza di doppia finestra
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra) materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.S1
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.S1
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrella in graniglia anni 50/60 condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: cucina disimpegno P.T.
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere soggiorno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti



	Riferito limitatamente a: bagno al P.T.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: camera e vani disimpegno al P.1
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.S1
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: si segnala la presenza di una porta in vetro e alluminio esterna
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine materiale: piastrelle in gres condizioni: scarse
Rivestimento	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.S1
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle graniglia anni 50/60 condizioni: sufficienti

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015 P.S1
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione ditta Casa di Zanon Renato e C S.a.s. del 26/06/2015

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015 P.S1
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione ditta Bortoluzzi Giacomo di Bortoluzzi Danilo & C S.n.c. del 26/06/2015





Vista fabbricato



Vista soggiorno al P.T.



Vista bagno al P.T.





Vista laboratorio al P.S1



Vista W.C. al P.S1

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX **proprietario/i ante ventennio al 14/05/2009** . In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 11/05/2007, ai nn. 507; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/07/2007, ai nn. 10641/7096.

Nota: Integrazione successiva Denuncia integrativa registrata a Belluno il 21 aprile 2009 al n. 432 - Volume 2009. Precedente proprietaria Sig.ra XXXXXXXXXXXXX per testamento del marito deceduto in data 09/05/2005 Sig. XXXXXXXXXXXXX.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Stefano Stivanello di Ponte nelle Alpi (BL), in data 14/05/2009, ai nn. 2198/1364; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 28/05/2009, ai nn. 2073/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/06/2009, ai nn. 6657/4674.



4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta del 17/03/1958
 Intestazione: XXXXXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione casa rurale di abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 19/12/1957 al n. di prot. 167
 Rilascio in data 27/03/1958 al n. di prot. 6
 Numero pratica: Autorizzazione
 Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Costruzione recinzione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 10/03/1980 al n. di prot. 745
 Rilascio in data 27/03/1980 al n. di prot.
 Numero pratica: Autorizzazione
 Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Realizzazione ringhiera metallica verso strada
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 14/07/1987 al n. di prot. 2492/10
 Rilascio in data 17/07/1987 al n. di prot.
 Numero pratica: Comunicazione
 Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Comunicazione
 Per lavori: Posa casetta in legno
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 23/08/2002 al n. di prot. 4199/10
 Rilascio in data 29/08/2002 al n. di prot. 4199
 Numero pratica: S.C.I.A. del 18/09/2013 prot n° 3012/10
 Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Lavori per realizzazione laboratorio con cambio destinazione d'uso P.S1
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 18/09/2013 al n. di prot. 3012/10
 Rilascio in data 01/09/2015 al n. di prot. 2278
 Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.
 NOTE: Attestazione di agibilità per silenzio assenso

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

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato non è conforme rispetto agli elaborati agli atti allegati al Nulla Osta del 27/03/1958 prot n°167 ossia risulta realizzato in modo diverso esternamente ed internamente in più risulta più alto quindi presenta maggiori spessori. Dal punto di vista edilizio è possibile sanare la posizione ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001 ma nel caso specifico sarà necessario richiedere l'autorizzazione in sanatoria dal Genio Civile vista la zona. Quindi se non fossero rispettate le norme dal punto di vista strutturale potrebbe essere necessario eseguire delle lavorazioni di adeguamento strutturale che in questo momento non è possibile quantificare. Pertanto la sottoscritta di tale problematica ne terrà conto nella stima applicando una maggiore percentuale di decurtazione aggiustamento del valore di stima in considerazione oltre che delle pratiche da presentare e la relativa sanzione anche di eventuali lavorazioni che potrebbe essere necessario fare per sanare la posizione.



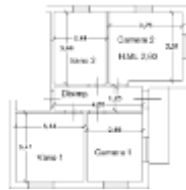
4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	APPROVATO CON D.G.R. N. 1955 DEL 24.06.2003
Zona omogenea:	z.t.o. B in sottozona B2.2 -z.t.o. E in sottozona E1.2
Norme tecniche di attuazione:	Mappale 121 del Foglio 12 è individuata: • nel P.A.T.I. dell'Alpago in area denominata "Aree ad urbanizzazione consolidata" disciplinata dall'art. 24 delle N.T.; • nel vigente P.I. (ex P.R.G. comunale) in z.t.o. B in sottozona B2.2 "Residenziali semiestensive di completamento" disciplinata dall'art. 9 delle N.T.A. Mappale 625 del Foglio 12 è individuata: • nel P.A.T.I. dell'Alpago: ◦ parte in area denominata "Ambiti di riequilibrio paesaggistico" disciplinata dall'art. 12.1.3 delle N.T.; ◦ parte in area denominata "Aree ad urbanizzazione consolidata" disciplinata dall'art. 24 delle N.T.; • nel vigente P.I. (ex P.R.G. comunale) in z.t.o. E in sottozona E1.2 "Aree agricole e boscate in condizioni geomorfologiche sfavorevoli" disciplinata dall'art. 20d delle N.T.A.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	z.t.o. B in sottozona B2.2 , z.t.o. E in sottozona E1.2



A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno - Rilievo immobile al P.T.





A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno - Rilievo immobile al P.1

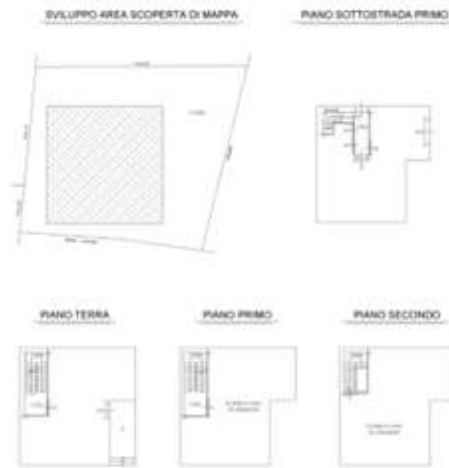


A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno - Rilievo immobile al P.2



A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno - Rilievo immobile al P.S1





A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno - Planimetria parti comuni



A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno - Planimetria terreno al Foglio n° 12 mappale 625

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:*

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

- 6.2.1 *Iscrizioni:*
 - Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 218000; Importo capitale: € 109000 ;



A rogito di Notaio Stefano Stivanello di Ponte nelle Alpi (BL) in data 14/05/2009 ai nn. 2199/1365; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 01/06/2009 ai nn. 6658/1110

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 29/07/2024 ai nn. 867 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/09/2024 ai nn. 10485/8746;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna al 12/05/2025

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Note Indice di prestazione energetica: impianto simulato

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione e stato d'uso . Le parti comuni verranno ricomprese nel valore di stima compresa la corte di circa mq. 124. Per il calcolo della consistenza dei terreni viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO/TERRAZZO AL P.T.	sup reale lorda	10,30	0,30	3,09
DISIMPEGNO AL P.T.	sup reale lorda	7,13	1,00	7,13
CUCINA AL P.T.	sup reale lorda	12,26	1,00	12,26
SOGGIORNO AL P.T.	sup reale lorda	17,08	1,00	17,08
CAMERA AL P.T.	sup reale lorda	15,18	1,00	15,18
RIPOSTIGLIO AL P.T.	sup reale lorda	5,25	1,00	5,25
BAGNO AL P.T.	sup reale lorda	6,21	1,00	6,21
VANO 1 AL P.1	sup reale lorda	15,08	0,60	9,05
CAMERA 1AL P.1	sup reale lorda	12,69	1,00	12,69
CAMERA 2 AL P.1	sup reale lorda	17,08	1,00	17,08
VANO 2 AL P.1	sup reale lorda	11,52	0,60	6,91
DISIMPEGNO AL P.1	sup reale lorda	6,73	0,60	4,04
TERRAZZO AL P.1	sup reale lorda	3,86	0,30	1,16
SOFFITTA AL P.2	sup reale lorda	67,10	0,50	33,55
DEPOSITO AL P.S1	sup reale lorda	19,89	1,00	19,89
LABORATORIO AL P.S1	sup reale lorda	20,72	1,00	20,72
CANTINA AL P.S1	sup reale lorda	5,44	1,00	5,44
DISIMPEGNO AL P.S1	sup reale lorda	2,92	0,25	0,73
VANO CELLA FRIGORIFERA AL P.S1	sup reale lorda	6,75	1,00	6,75
W.C. AL P.S1	sup reale lorda	2,97	1,00	2,97
ANTI W.C. AL P.S1	sup reale lorda	1,87	0,25	0,47
SPOGLIATOIO AL P.S1	sup reale lorda	1,82	1,00	1,82



TERRENO AL FOGLIO N° 12 MAPPALE 625	sup reale lorda	280,00	1,00	280,00
LEGNAIA AL P.S1	sup reale lorda	9,63	0,25	2,41
		559,48		491,87

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore di mercato del bene in oggetto risulta particolarmente complessa dal momento che non si dispone di atti di compravendita riguardanti immobili simili con i quali effettuare una comparazione. Quindi i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore. Pertanto la sottoscritta ha ritenuto di far riferimento ai valori segnalati da tecnici e siti web di riferimento che vista la zona e tipologia fabbricato e destinazione d'uso danno dei valori tra i €/mq 380/450. Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione scarso ad eccezione del laboratorio, dotazioni impiantistiche in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene di applicare un valore di €/mq 400 per l'uso residenziale e €/mq 450 per il laboratorio comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

Per la valutazione dei terreni si è fatto riferimento ai "Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno" Anno 2023 dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Tambre per terreni a bosco misto il valore segnalato è di €/mq 0,66 ma considerando anche il soprasuolo (inteso l'eventuale taglio degli alberi in sede) si ritiene di aumentare tale valore del 20% quindi €/mq 0,80.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Vendibilità: sufficiente

8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

8.5 Valutazione corpi:

A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.915,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO/TERRAZZO AL P.T.	3,09	€ 400,00	€ 1.236,00
DISIMPEGNO AL P.T.	7,13	€ 400,00	€ 2.852,00
CUCINA AL P.T.	12,26	€ 400,00	€ 4.904,00
SOGGIORNO AL P.T.	17,08	€ 400,00	€ 6.832,00
CAMERA AL P.T.	15,18	€ 400,00	€ 6.072,00
RIPOSTIGLIO AL P.T.	5,25	€ 400,00	€ 2.100,00
BAGNO AL P.T.	6,21	€ 400,00	€ 2.484,00
VANO 1 AL P.1	9,05	€ 400,00	€ 3.620,00
CAMERA 1AL P.1	12,69	€ 400,00	€ 5.076,00
CAMERA 2 AL P.1	17,08	€ 400,00	€ 6.832,00
VANO 2 AL P.1	6,91	€ 400,00	€ 2.764,00
DISIMPEGNO AL P.1	4,04	€ 400,00	€ 1.616,00
TERRAZZO AL P.1	1,16	€ 400,00	€ 464,00
SOFFITTA AL P.2	33,55	€ 400,00	€ 13.420,00
DEPOSITO AL P.S1	19,89	€ 450,00	€ 8.950,50
LABORATORIO AL P.S1	20,72	€ 450,00	€ 9.324,00
CANTINA AL P.S1	5,44	€ 450,00	€ 2.448,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 72 / 2024

DISIMPEGNO AL P.S1	0,73	€ 450,00	€ 328,50
VANO CELLA FRIGORI-FERA AL P.S1	6,75	€ 450,00	€ 3.037,50
W.C. AL P.S1	2,97	€ 450,00	€ 1.336,50
ANTI W.C. AL P.S1	0,47	€ 450,00	€ 211,50
SPOGLIATOIO AL P.S1	1,82	€ 450,00	€ 819,00
TERRENO AL FOGLIO N° 12 MAPPALE 625	280,00	€ 0,80	€ 224,00
LEGNAIA AL P.S1	2,41	€ 400,00	€ 964,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 87.915,50
Valore Finale	€ 87.915,50
Valore corpo	€ 87.915,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 87.915,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.915,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1-2 con laboratorio al P.S1 scoperto e terreno	Abitazione di tipo economico [A3]	491,87	€ 87.915,50	€ 87.915,50

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e problematica riscontrate relative alla sanabilità del fabbricato (pag.12) € 26.374,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

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: € 60.540,85

8.9 Valore Mutuo:

Importo capitale Euro 109.000,00 Importo ipoteca Euro 218.000,00

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica;
 Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, C.D.U. con P.R.G. depositati presso l'Ufficio Tecnico;
 Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
 Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale, Elaborati grafici di Rilievo, Verbale di sopralluogo, APE documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale 8atto compravendita e certificati vari)
 GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione:
 18-05-2025

L'Esperto alla stima
Elsa Frescura

