
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **56/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2025 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Gerbi Gersa**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002, 001

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



Beni in **Tambre (BL)**
Località/Frazione **Borsoi**
via I° maggio

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

Corpo: B

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 1, particella 614, subalterno 2

Confini: La casa sul mapp. 614 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la strada comunale via I Maggio - mapp.li 615 - 619 - 613.

Dati catastali: foglio 1, particella 1719

Confini: La particella 1719 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 525 - strada comunale via I° Maggio - 1718.

Conformità catastale: NO

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 1, particella 614, subalterno 1

Confini: La casa sul mapp. 614 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la strada comunale via I Maggio - mapp.li 615 - 619 - 613.

Dati catastali: foglio 1, particella 1718

Confini: La particella 1718 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 525 - 1719 - strada comunale via I° Maggio - 1688.

Conformità catastale: NO

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

Corpo: A

C'è corrispondenza

Corpo: B

C'è corrispondenza



4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A
Stato: buono

Corpo: B
Stato: buono

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Non ci sono pratiche edilizie che attestino la richiesta e la concessione di eseguire i bagni all'interno delle camere al piano primo. Nè la lavanderia e il bagno al piano terra.	

Corpo: B

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Non ci sono pratiche edilizie che attestino la richiesta e la concessione di eseguire il bagno all'interno della camere al piano primo, nè la demolizione della parete che collega le due stanze al piano terra del sub 1.	

6. Stato di possesso

Corpo: A
Libero

Corpo: B
Libero

7. Oneri

Corpo: A
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.



8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Corpo: B

10. Vendibilità

media

11. Pubblicità

vd. schede C allegate

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 125.000,00

13. Valore mutuo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borsoi, via I° maggio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 1, particella 614, subalterno 2, indirizzo via I Maggio, piano T-1°, comune Tambre, categoria A/4, classe 2^, consistenza 4 vani, superficie 62, rendita € € 111,55

Derivante da: COSTITUZIONE del 06/03/2007 Pratica n. BL0030521 in atti dal 06/03/2007 COSTITUZIONE (n. 578.1/2007); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2014 Pratica n. BL0089903 in atti dal 04/06/2014 Variazione di Toponomastica (n. 57203.1/2014).

Confini: La casa sul mapp. 614 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la



strada comunale via I Maggio - mapp.li 615 - 619 - 613.

Note: La casa al mapp. 614 è composta da due subalterni 1 e 2, ma di fatto è un'unica abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] foglio 1, particella 1719, indirizzo via I Maggio, piano PT, comune Tambre, categoria C/6, classe 1[^], consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € € 16,68

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/06/2012 Pratica n. BL0070503 in atti dal 18/06/2012 COSTITUZIONE (n. 1187.1/2012); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2013 Pratica n. BL0076918 in atti dal 18/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31800.1/2013); Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/06/2012, prot. n. BL0070503.

Confini: La particella 1719 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 525 - strada comunale via I° Maggio - 1718.

Note: Si tratta di parcheggio scoperto di fronte alla casa al mapp. 614 oltre la strada.

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La casa presenta due subalterni ma di fatto è una unica abitazione. Inoltre c'è un Ente Urbano che corrisponde all'ingresso e al giro scale che attualmente sono gli spazi distributivi della casa. Al piano primo ci sono due camere con inserito un bagno, le planimetrie catastali non lo riportano.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borsoi, via I° maggio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] foglio 1, particella 614, subalterno 1, indirizzo via I Maggio, piano T-1^o, comune Tambre, categoria A/4, classe 2[^], consistenza 3,5 vani, superficie 58 mq, rendita € € 97,61

Derivante da: Impianto Meccanografico del 30/06/1987; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2007 Pratica n. BL0030514 in atti dal 06/03/2007 Variazione per presentazione planimetria mancante (n. 4913.1/2007); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2014 Pratica n. BL0089902 in atti dal 04/06/2014 Variazione di Toponomastica (n. 57202.1/2014).

Confini: La casa sul mapp. 614 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la strada comunale via I Maggio - mapp.li 615 - 619 - 613.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] foglio 1, particella 1718, indirizzo via I Maggio, piano PT, comune Tambre, categoria C/6, classe 1[^], consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € € 17,56

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/06/2012 Pratica n. BL0070503 in atti dal 18/06/2012 COSTITUZIONE (n. 1187.1/2012); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2013 Pratica n. BL0076918 in atti dal 18/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31800.1/2013); Superficie



di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/06/2012, prot. n. BL0070503.

Confini: La particella 1718 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 525 - 1719 - strada comunale via l° Maggio – 1688.

Note: Si tratta di parcheggio scoperto di fronte alla casa al mapp. 614 oltre la strada.

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La casa presenta due subalterni ma di fatto è una unica abitazione.

Inoltre c'è un Ente Urbano che corrisponde all'ingresso e al giro scale che attualmente sono gli spazi distributivi della casa. Al piano primo una camera ha al suo interno un bagno, le planimetrie catastali non lo riportano.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una casa antica in parte ristrutturata all'interno del paese di Borsoi in Comune di Tambre (BL). La casa è collocata direttamente su uno slargo della strada comunale che attraversa il paese. Detta strada comunale sfocia sulla Strada Provinciale 422 dell'Alpago e del Cansiglio. La casa si sviluppa su tre livelli compreso il sottotetto. Di fronte ad essa dall'altra parte della strada ci sono due parcheggi di proprietà rispettivamente sui mapp.li 1718 e 1719. Sul retro della casa a sud sorge un altro edificio sul mapp. 1606 in pietra che funge da deposito della casa stessa e che in questa perizia è stato individuato come lotto 2 poichè può essere venduto separatamente. Il paese è caratterizzato prevalentemente da case di abitazione e dista 4,7 km dal paese di Tambre e 6 Km dal paese di Puos D'Alpago, centri principali limitrofi.

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato, scuole primarie, chiese , municipio, alberghi, B&B, case vacanze, i servizi socio assistenziali di Puos D'Alpago, Caf Patronato di Puos D'Alpago, Unione Montana Alpago (a Puos)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Tambre e Puos D'Alpago.

Attrazioni paesaggistiche: Pian del Cansiglio e montagne dell'Alpago.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus

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

Trattasi di metà di una antica casa di abitazione che è stata ristrutturata. Essa si sviluppa su tre livelli fuori terra compreso il sottotetto (vd. Foto). Essa è posta in linea con altre case, è una casa unica con il sub 1 corpo B qui descritto. Sul fronte della casa verso nord questa porzione ha un parcheggio scoperto, oltre la strada comunale, identificato con il mapp. 1719. L'accesso è sul fronte principale, direttamente dalla strada che in quel punto forma uno slargo, esso è sollevato di alcuni gradini rispetto al piano stradale ed ha una piccolissima aiuola di pertinenza. La casa ha la forma tradizionale delle case contadine di un tempo, quattro stanze per piano con corridoio e scala centrali, la scala e l'ingresso figurano catastalmente come ente urbano di fatto ora fanno parte della casa che è unica. La porzione relativa al sub 2 è la porzione a est.



Al piano terra c'è la zona giorno con cucina soggiorno e una lavanderia con un piccolo bagno, al piano superiore ci sono le camere alcune dotate di bagno privato e una stanza disbrigo. Al piano sottotetto c'è la soffitta. La ristrutturazione ha tenuto conto dei materiali originari della casa che sono stati valorizzati, le porte hanno stipiti in pietra e sono di legno massiccio originario. I solai sono in legno con travature a vista di buona qualità, la scala è nel primo tratto in pietra e poi in legno, come era tipico delle antiche case. L'altezza del piano è di m. 2,40 al piano primo e di m. 2,45 al piano terra calcolata sotto le travi.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva di circa mq **256,52**

E' posto al piano: T-1° oltre alla soffitta

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni, vanno comunque verificati gli impianti e devono essere completati con gli accessori i bagni ricavati dentro le camere.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da ristrutturare ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura di pietra ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta materiale: legno protezione: scuri in legno materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: porte a battente materiale: legno massello condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: intonaco civile coibentazione: inesistente



	rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto al PT e legno e/o linoleum al P1° condizioni: buone
Plafoni	materiale: travi a vista condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: maniglie in ferro condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: maniglie in ferro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: piano terra zona giorno materiale: piastrelle di cotto condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: camere materiale: tavole di legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a doppia rampa rivestimento: pietra prima parte e legno la seconda condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi che scorrono in tubature dedicate tensione: 380V condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: stufa a legna alimentazione: legna condizioni: sufficienti

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

Trattasi di una antica casa di abitazione che è stata ristrutturata. Essa si sviluppa su tre livelli fuori terra



compreso il sottotetto.

Essa è posta in linea con altre case, è una casa unica con il sub 2 corpo A qui descritto.

Sul fronte della casa verso nord questa porzione ha un parcheggio scoperto, oltre la strada comunale, identificato con il mapp. 1718.

L'accesso è sul fronte principale, direttamente dalla strada che in quel punto forma uno slargo, esso è sollevato di alcuni gradini rispetto al piano stradale ed ha una piccolissima aiuola di pertinenza.

La casa ha una forma tradizionale delle case contadine di un tempo, quattro stanze per piano con corridoio e scala centrali, la scala e l'ingresso figurano catastalmente come ente urbano di fatto ora fanno parte della casa che è unica. La porzione relativa al sub 1 è la porzione a ovest.

Al piano terra c'è la zona giorno con cucina soggiorno e una lavanderia con un piccolo bagno, al piano superiore ci sono le camere alcune dotate di bagno privato e una stanza disbrigo.

Al piano sottotetto c'è la soffitta. La ristrutturazione ha tenuto conto dei materiali originari della casa che sono stati valorizzati, le porte hanno stipiti in pietra e sono di legno massiccio originario.

I solai sono in legno con travature a vista di buona qualità, la scala è nel primo tratto in pietra e poi in legno, come era tipico delle antiche case. L'altezza del piano è di m. 2,40 al piano primo e di m. 2,45 al piano terra calcolata sotto le travi.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

E' posto al piano: T-1° oltre alla soffitta

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni, vanno comunque verificati gli impianti e devono essere completati con gli accessori i bagni ricavati dentro le camere.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da ristrutturare ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura di pietra ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta materiale: legno protezione: scuri in legno materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: porte a battente materiale: legno massello condizioni: ottime



Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: intonaco civile coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto al PT e legno e/o linoleum al P1° condizioni: buone
Plafoni	materiale: travi a vista condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: maniglie in ferro condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: maniglie in ferro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: piano terra zona giorno materiale: piastrelle di cotto condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: camere materiale: tavole di legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a doppia rampa rivestimento: pietra prima parte e legno la seconda condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi che scorrono in tubature dedicate tensione: 380V condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: stufa a legna alimentazione: legna condizioni: sufficienti

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1 [REDACTED] Diritto di:
Proprieta' per 500/1000

2 [REDACTED] Diritto di:
Proprieta' per 500/1000 .

In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro di BL, in data , ai nn. 29/467;
trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 04/03/1964, ai nn. 1046/1006.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 dal 08/03/2007 al 12/06/2009 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pianca Alberta, in data 08/03/2007, ai nn.
24661/6072; trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 31/03/2007, ai nn.
4806/3319.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 12/06/2009 al 17/01/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 CAMBIO DENOMINAZIONE
Voltura n. 6798.1/2009 - Pratica n. BL0120051 dal 12/06/2009 al 17/01/2013 .

In forza di scrittura privata - a rogito di Pubblico Ufficiale Ferretto Lorenzo sede TV, in data 12/06/2009,
ai nn. 60629.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1
dal 17/01/2013 al 30/12/2013 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Favalaro Antonio con sede a Paese TV, in data
17/01/2013, ai nn. 18610/10423; trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data
22/01/2013, ai nn. 856/627.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 dal 30/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale Favalaro Antonio con sede a Paese TV,
in data 30/12/2013, ai nn. 19533/10941; trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data
31/12/2013, ai nn. 13955/10835.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del
22/03/0988 – UU Sede Roma (RM) Registrazione Volume 804 n. 22 registrato in data 23/01/2007 –
Voltura n. 1269,1/2007 – Pratica n. BL0014579 IN ATTI DAL 02/02/2007. Trascritto presso Ufficio di
Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 19/06/2008, ai nn. 7864/5745.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 dal 08/03/2007 al 12/06/2009 . In forza di atto di
compravendita - a rogito di Notaio Pianca Alberta, in data 08/03/2007, ai nn. 24661/6072; trascritto a
Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 31/03/2007, ai nn. 4805/3318.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 12/06/2009 al 17/01/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 CAMBIO DENOMINAZIONE
Voltura n. 6798.1/2009 - Pratica n. BL0120051 dal 12/06/2009 al 17/01/2013 . In forza di scrittura
privata - a rogito di Pubblico Ufficiale Ferretto Lorenzo sede TV, in data 12/06/2009, ai nn. 60629.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1
dal 17/01/2013 al 30/12/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Favalaro Antonio



con sede a Paese TV, in data 17/01/2013, ai nn. 18610/10423; trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 22/01/2013, ai nn. 856/627.

Titolare/Proprietario:

Diritto di: Proprietà per 1/1 dal 30/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale Favalaro Antonio con sede a Paese TV, in data 30/12/2013, ai nn. 19533/10941; trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 31/12/2013, ai nn. 13955/10835.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borsoi, via I° maggio**

Numero pratica: 70 del 2012

Intestazione:

Tipo pratica: manutenzione ordinaria

Per lavori: Tinteggiatura della parete esterna e dei balconi

Oggetto: comunicazione di manutenzione ordinaria

Presentazione in data 26/06/2012 al n. di prot. 2333

NOTE: in data 28/06/2012 è stata concessa l'autorizzazione di suolo pubblico per l'installazione del ponteggio sulla facciata finalizzato alla ordinaria manutenzione della stessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borsoi, via I° maggio

Numero pratica: 70 del 2012

Intestazione:

Tipo pratica: manutenzione ordinaria

Per lavori: Tinteggiatura della parete esterna e dei balconi

Oggetto: comunicazione di manutenzione ordinaria

Presentazione in data 26/06/2012 al n. di prot. 2333

NOTE: in data 28/06/2012 è stata concessa l'autorizzazione di suolo pubblico per l'installazione del ponteggio sulla facciata finalizzato alla ordinaria manutenzione della stessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non ci sono pratiche edilizie che attestino la richiesta e la concessione di eseguire i bagni all'interno delle camere al piano primo, nè la demolizione della parete che collega le due stanze al piano terra del sub 1.

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento dei bagni nelle camere al piano primo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Lo stato dei luoghi ha delle opere realizzate senza una approvazione amministrativa.

Precisamente i bagni in tre camere al piano primo.

L'apertura di un ampio passaggio tra le due stanze del piano terra sub 1.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non ci sono pratiche edilizie che attestino la richiesta e la concessione di eseguire i bagni all'interno delle camere al piano primo, nè la demolizione della parete che collega le due stanze al piano terra del sub 1.

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento dei bagni nelle camere al piano primo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Lo stato dei luoghi ha delle opere realizzate senza una approvazione amministrativa.

Precisamente i bagni in tre camere al piano primo.

L'apertura di un ampio passaggio tra le due stanze del piano terra sub 1.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.I. dell'Alpago
Norme tecniche di attuazione:	Centri Storici nuclei di antica formazione e Ville Venete disciplinata dall'art. 21 delle N.T. nel vigente P.I. (exPRG comunale) in z.t.o. A in sottozona A1 "Zone di insediamento storico" disciplinata dall'art. 7 delle N.T.A.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.I. dell'Alpago
Norme tecniche di attuazione:	Centri Storici nuclei di antica formazione e Ville Venete disciplinata dall'art. 21 delle N.T. nel vigente P.I. (exPRG comunale) in z.t.o. A in sottozona A1 "Zone di insediamento storico" disciplinata dall'art. 7 delle N.T.A.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tambre (BL), via I° maggio Libero

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tambre (BL), via I° maggio 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 [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: Unep c/ o Tribunale di Belluno ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/06/2024 ai nn. 625 iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 15/07/2024 ai nn. 8320/6935;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Unep c/ o Tribunale di Belluno ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/06/2024 ai nn. 625 iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 15/07/2024 ai nn. 8320/6935;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 ipoteca giudiziaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/12/2013 ai nn. 4395; Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 31/12/2013 ai nn. 13903/1420



Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca ipoteca giudiziaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/12/2013 ai nn. 4395;
 Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 31/12/2013 ai nn. 13903/1420

Dati precedenti relativi ai corpi: B**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:****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tambre (BL), via I° maggio

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: nessuna

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: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Tambre (BL), via I° maggio

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: nessuna



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 popolare [A4] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene viene calcolata unitariamente per i sub 1 e 2 e per l'ente comune al sub 3 del mapp. 614, quindi corpo A e B .

Piano terra (foto da 5 a 20) : ha un'altezza di m. 2,45, e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 84,24 comprese le murature.

La superficie è così ripartita: una zona pranzo cucina (16,38), pranzo soggiorno (mq 31,20); un bagno (mq. 2,24); un un ingresso e giro scale (mq. 18,04); una lavanderia (mq. 16,38).

Piano primo (foto da 21 a 30) : ha un'altezza di m. 2,40 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 84,24 comprese le murature.

La superficie è così ripartita: una camera (mq. 12,39); un bagno (mq. 3,61); una camera (mq. 15,20); una camera (mq. 13,80); un bagno (mq. 2,58); una camera (mq. 14,30); un bagno (mq. 2,08); una stanza ripostiglio (mq. 7,80); giro scale e disbrigo (mq. 12,48).

Piano secondo (foto da 31 a 34) : ha un'altezza di media, e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 84,24 comprese le murature.

La superficie è così ripartita: soffitta (mq. 84,24).

Il posto auto al mapp.1719 ha una sup. di mq 19. (foto 35)

Il posto auto al mapp. 1718 ha una sup. di mq. 20 (foto 36)

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT vani	sup lorda di pavimento	66,20	1,00	66,20
PT accessori	sup lorda di pavimento	18,04	0,50	9,02
P1° vani	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
P1° accessori	sup lorda di pavimento	20,28	0,50	10,14
due parcheggi	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00
P2° soffitta	sup lorda di pavimento	84,00	0,33	27,72
		256,52		181,08



Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene è stata calcolata unitariamente per i sub 1 e 2 e per l'ente comune al sub 3 del mapp. 614, quindi corpo A e B .

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Particolareggiato comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Ufficio tecnico di Tambre (BL).

8.3 Vendibilità: media**8.4 Pubblicità:** vd. Schede C allegate**8.5 Valutazione corpi: A e B****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.052,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT vani	66,20	€ 650,00	€ 43.030,00
PT accessori	9,02	€ 650,00	€ 5.863,00
P1° vani	67,00	€ 650,00	€ 43.550,00
P1° accessori	10,14	€ 650,00	€ 6.591,00
due parcheggi	1,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
P2° soffitta	27,72	€ 650,00	€ 18.018,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.052,00
Valore Finale			€ 125.052,00
Valore corpo			€ 125.052,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.052,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.052,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - B	Abitazione di tipo popolare [A4]	181,08	€ 125.052,00	€ 125.000,00

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

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 125.000,00

8.9 Valore Mutuo:



Lotto: 002

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: C

2. Dati Catastali

Corpo: C

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 1, particella 1606

Confini: L'immobile sul mapp. 1606 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li 628 - 623 - 531 - 1722.

Conformità catastale: SI

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

Corpo: C

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: C

Stato: da ristrutturare

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: C

Conformità edilizia: SI

6. Stato di possesso

Corpo: C

Libero

7. Oneri

Corpo: C

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: C

Certificato energetico presente: NO



9. Altre avvertenze

Corpo: C

10. Vendibilità: medio bassa**11. Pubblicità**

vd. le schede C allegate

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 16.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Borsoi, via I° maggio

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 1, particella 1606, indirizzo via I Maggio 87, piano T-1°, comune Tambre, categoria C/2, classe 1^, consistenza 36 mq, superficie 42 mq, rendita € € 22,31

Derivante da: COSTITUZIONE del 01/03/2007 Pratica n. BL0028364 in atti dal 01/03/2007 COSTITUZIONE (n. 544.1/2007); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2014 Pratica n. BL0089988 in atti dal 04/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 57270.1/2014); Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/03/2007, prot. n. BL0028364.

Confini: L'immobile sul mapp. 1606 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li 628 - 623 - 531 - 1722.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un magazzino in centro al paese di Borsoi posto al Fg. 1 mapp. 1606 esso ha struttura in pietra e funge da deposito della casa principale al lotto 1. Il paese è caratterizzato prevalentemente da case di abitazione e dista 4,7 km dal paese di Tambre e 6 Km dal paese di Puos D'alpago, centri principali limitrofi.

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato, scuole primarie, chiese , municipio, alberghi, B&B, case



vacanze, i servizi socio assistenziali di Puos D'Alpago, Caf Patronato di Puos D'Alpago, Unione Montana Alpago (a Puos)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Tambre e Puos D'Alpago.

Attrazioni paesaggistiche: Pian del Cansiglio e montagne dell'Alpago.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus

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

Trattasi di un'antica costruzione in pietra adibita ora a deposito. Essa si sviluppa su due livelli fuori terra compreso il sottotetto (vd. foto)Essa è posta in aderenza su un lato con una casa di abitazione. Si accede all'immobile da due porte poste sul lato est, lato che si affaccia su uno slargo tra le case. Il deposito ha una forma rettangolare allungata con tetto a due falde molto spioventi come le casere dell'Alpago. Il piano terra è diviso in due parti con accessi autonomi ed è adibito a deposito, il piano superiore è il sottotetto, sempre adibito a deposito ma non utilizzato in quanto il solaio tra i due piani è in parte crollato. Tutto l'immobile ha struttura verticale in pietra e i solai in legno. Il tetto ha struttura in legno e manto in tegole di laterizio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva di circa mq **53,32**

E' posto al piano: T-1°(sottotetto)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 87;

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

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 . Pervenuto in forza di atto tra vivi - a rogito del Notaio Vallunga Augusto in data 09-08-1972 rep. 210; trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 30/10/1972, ai nn. 5102/4711.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 dal 08/03/2007 al 12/06/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pianca Alberta, in data 08/03/2007, ai nn. 24661/6072; trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 31/03/2007, ai nn. 4807/3320.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 12/06/2009 al 17/01/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 CAMBIO DENOMINAZIONE Voltura n. 6798.1/2009 - Pratica n. BL0120051 dal 12/06/2009 al 17/01/2013 . In forza di scrittura privata - a rogito di Pubblico Ufficiale Ferretto Lorenzo sede TV, in data 12/06/2009, ai nn. 60629.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 dal 17/01/2013 al 30/12/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Favalaro Antonio con sede a Paese TV, in data 17/01/2013, ai nn. 18610/10423; trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 22/01/2013, ai nn. 856/627.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 dal 30/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale Favalaro Antonio con sede a Paese TV, in data 30/12/2013, ai nn. 19533/10941; trascritto a Ufficio di Pubblicità immobiliare di Belluno, in data 31/12/2013, ai nn. 13955/10835.

4. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

4.1 Conformità edilizia: si

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: La costruzione si presenta come da planimetrie catastali e risulta essere come è sempre stata sin dall'origine.

4.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	PATI dell'Alpago
Norme tecniche di attuazione:	Centri Storici nuclei di antica formazione e Ville Venete disciplinata dall'art. 21 delle N.T. nel vigente P.I. (ex PRG comunale) in z.t.o. A in sottozona A1 "Zone di insediamento storico" disciplinata dall'art. 7 delle N.T.A.

Note sulla conformità:

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 [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Unep c/ o Tribunale di Belluno ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/06/2024 ai nn. 625 iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 15/07/2024 ai nn.



8320/6935;

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 ipoteca giudiziaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/12/2013 ai nn. 4395;
Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 31/12/2013 ai nn. 13903/1420

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: no

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: nessuna

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 C

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene al corpo C: Piano terra : ha un'altezza di m. 2,55, e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 26,66 comprese le murature.

La superficie è così ripartita: due aree a deposito separate (26,66).

A nord c'è una piccola corte di pertinenza di mq 4,6.

Piano primo : ha un'altezza di m. 1,85 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 26,66 comprese le murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
accessori	sup lorda di pavimento	53,32	1,00	53,32
		53,32		53,32

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Particolareggiato comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
 Ufficio tecnico di Tambre (BL).

8.3 Vendibilità: medio bassa

8.4 Pubblicità: vd. Schede C allegate

8.5 Valutazione corpi:

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.996,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
accessori	53,32	€ 300,00	€ 15.996,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.996,00
Valore Finale			€ 15.996,00



Valore corpo	€ 15.996,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.996,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.996,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	53,32	€ 15.996,00	€ 15.996,00

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

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 16.000,00

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

All.A - Ortofoto dei bei pignorati Comune di Tambre BL NCEU Fg. 1 Part.614 sub 1-2-3, Part. 1718, 1719, Part. 1606

All. B - Mappa catastale dei beni pignorati in Comune di Tambre BL NCEU Fg. 1 Part.614 sub 1-2-3, Part. 1718, 1719, Part. 1606

All. B1 - Elaborato planimetrico dei beni in Comune di Tambre BL NCEU Fg. 1 Part. 614 sub 1-2-3

All. B2 - Planimetria catastale bene alla part. 614 sub 1

All. B2a - Planimetria catastale del bene alla part. 614 sub 2

All. B2b - Planimetria catastale del bene alla part. 1718

All. B2c - Planimetria catastale del bene alla part. 1719

All. B2d - Planimetria catastale del bene alla part. 1606

All. B3 - Visure Catastali

All. B4- Pratiche edilizie del bene al Fg. 1 Part. 614 sub 1-2-3 in Comune di Tambre BL

All. B5 -Planimetria stato dei luoghi come da sopralluogo

All. C - Scheda Sintetica Lotto 1 e 2 corpi A-B-Ca)b)c)

All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica

All. E - Documentazione fotograficaCheck list EI 56-2024 lotto 1 e 2

Data generazione:

08-05-2025

L'Esperto alla stima
Fabiola De Battista

