
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 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 **Broz**
via Broz, 30

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 14, particella 794, subalterno 4

Confini: La part. 794 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 361 - 331 - strada comunale - 334.

Conformità catastale: SI

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

Corpo: A - SI

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: sufficiente

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: SI

6. Stato di possesso

Corpo: A

Libero

7. Oneri



Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

|
8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

9. Altre avvertenze

Corpo: A nessuna

10. Vendibilità BUONA

11. Pubblicità

vd. Schede C Allegate

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 84.300

13. Valore mutuo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Broz, via Broz, 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 794, subalterno 4, indirizzo loc. Broz n. 30, piano T - 1°-2°, comune Tambre, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 5,5 vani, superficie 167, rendita € 178,95

Derivante da: Variazione del 27/03/1967 Fusione (n. 1881/1987;

Atto del 21/12/2007 Pubblico ufficiale Pianca Alberta sede Vittorio Veneto (TV) rep. 25293

Compravendita nota presentata con modello unico n. 1.1/2008 reparto PI di Belluno in atti dal 03/01/2008;

Atto del 03/02/2014 Pratica n. BL0009562 in atti dal 03/02/2014 Bonifica Identificativo



Catastale (n.2863.1/2014) nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale ossia Tambre (L040)(BL) Fg. 14 Part. 321 sub 4;

DENUNZIA(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL [REDACTED] PUBBLICO UFFICIALE [REDACTED] registrato in data [REDACTED] in
 [REDACTED] SUCCESIONE di [REDACTED] in
 atti da [REDACTED]

Confini: La part. 794 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 361 - 331 - strada comunale – 334.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una casa posta in appendice ad altre case, in parte ristrutturata all'interno, del paese di Broz una frazione in Comune di Tambre (BL). La casa è collocata a ovest di un'altra casa con accesso autonomo dalla 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. La zona è interamente residenziale con case prevalentemente singole, o piccoli condomini su due/ tre piani. La casa ha un piccolo giardino privato e un ingresso pavimentato che perimetrano la casa sui lati nord, ovest e sud. Il paese è caratterizzato prevalentemente da case di abitazione e dista 1,5 km dal paese di Tambre e 7 Km dal paese di Farra D'Alpago, centri limitrofi principali.

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: a traffico residenziale 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, bar, ristoranti, banca, municipio, alberghi, B&B, case vacanze

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Tambre, Farra D'Alpago.

Attrazioni paesaggistiche: Pian del Cansiglio e Lago di Santa Croce.

Attrazioni storiche: Museo Etnografico di Cultura Cimbra del Cansiglio, Chiesa dei Santi Ermagora e Fortunato.

Principali collegamenti pubblici: Bus

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

Trattasi di una casa di abitazione posta in aderenza a ovest di altra casa. Vd. elaborato All. B1
 La casa ha la tipologia delle case a blocco della zona dell'Alpago con tetto a padiglione spezzato, la porzione oggetto di pignoramento è una parte su tre livelli a ovest. Essa si sviluppa appunto su tre livelli fuori terra compreso il sottotetto (vd. foto 1-2)L'accesso all'abitazione è sul fronte principale a ovest, l'accesso al lotto di proprietà avviene direttamente dalla strada comunale a sud. Qui c'è un cancello di accesso che porta all'interno del lotto attraverso una parte pavimentata, a sud rimane il giardino comunque di proprietà. La casa ha una forma allungata da nord a sud. L'ingresso è centrale e centrale è la scala che distribuisce i vari livelli. Sui due lati dell'ingresso al piano terra ci sono la cucina e il soggiorno, mentre al piano primo ci sono due camere e un bagno. Al piano secondo sottotetto c'è la soffitta. La casa è in muratura con solai in laterocemento, la scala sui tre livelli è in calcestruzzo rivestito. L'altezza del piano terra è di m. 2,60, del piano primo è di m. 2,40 e il sottotetto ha altezza minima sul fronte a ovest di m. 2,40 mentre sui lati corti l'altezza minima è di m.1,50.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **191,84**

E' posto al piano: T-1°-2°

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 e 2,40

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a padiglione spezzato; materiale: legno; condizioni: da ristrutturare;
Strutture verticali	materiale: muratura in mattoni di laterizio; condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: struttura in ferro e tamponamento in legno apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: finestre con montanti in legno e vetrocamera materiale: legno protezione: scuri e tapparelle materiale protezione: alluminio e plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: intonaco civile coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: sufficienti



Pavim. Interna	materiale: piastrelle piano terra e linoleum nelle camere condizioni: medie
Plafoni	materiale: quadrotti in cartongesso condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: con porta esterna a protezione in alluminio condizioni: buone
Scale	posizione: a doppia rampa rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi che scorrono in tubature dedicate condizioni: da normalizzare
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 21/12/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Augusto Vallunga, in data 16/08/1973, ai nn. 1055; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Belluno, in data 14/09/1973, ai nn. 5261/4948.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

bene è passato per intero a [REDACTED] al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pianca Alberta, in data 21/12/2007, ai nn. 25293/6511; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Belluno, in data 02/01/2008, ai nn. 3/1.



4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 62 del 20/12/1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione in aderenza ad altro fabbricato di un corpo con al PT rimessa, al P1° camera, al P2° soffitta con scala di collegamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/07/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 20/12/1973 al n. di prot. 2005

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	vigente P.I. (ex PRG Comunale) in z.t.o. B sottozona B2.4 "Residenziali semiestensive di completamento" disciplinata dall'art. 9 delle N.T.A.
Norme tecniche di attuazione:	Aree ad urbanizzazione consolidata disciplinate dall'art. 24 delle N.T.

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:*

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]: A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine in data 11/12/2024 ai nn. 126 / iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 31/12/2024 ai nn. 16058/13389;

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 - Apertura di credito annotata a favore di Popolare di Vicenza- Società Cooperativa per azioni sede Vicenza cf 00204010243 contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 312.000; Importo capitale: € 156.000,00 ; A rogito di Notaio Pianca Alberta in data 21/12/2007 ai nn. 25294/6512; Iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 02/01/2008 ai nn. 4/3

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:

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 è la seguente: Piano terra (foto da 7 a 28) : ha un'altezza di m. 2,60, e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 64,24 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una zona ripostiglio a servizio della cucina (8,8), una cucina (mq. 12,76), un pranzo soggiorno (mq 32,12); un ingresso e giro scale (mq. 10,56). Piano primo (foto da 29 a 36) : ha un'altezza di m. 2,40 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 64,24 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una camera (mq. 21,12); un bagno (mq. 7); una camera (mq. 21,12); un corridoio (mq. 4); una scala e giro scala (mq. 11). Piano secondo (foto da 37 a 42) : ha un'altezza di minima sulla falda a ovest di m. 2,40, e sulle falde a nord e sud 1,50 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 64,24 comprese le murature. La superficie è così ripartita: soffitta (mq. 59,64), scala (mq.4,6). Il posto auto al mapp.1719 ha una sup. di mq 19. il posto auto al mapp. 1718 ha una sup. di mq. 20

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT vani	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
PT accessori	sup lorda di pavimento	19,36	0,50	9,68
P1° vani	sup lorda di pavimento	49,24	1,00	49,24
P1° accessori	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
P2° soffitta	sup lorda di pavimento	64,24	0,30	19,27
		191,84		129,69

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

Particolareggiata comparativa

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Vendibilità: buona**8.4 Pubblicità:**

vd. Schede C Allegate

8.5 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.298,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



PT vani	44,00	€ 650,00	€ 28.600,00
PT accessori	9,68	€ 650,00	€ 6.292,00
P1° vani	49,24	€ 650,00	€ 32.006,00
P1° accessori	7,50	€ 650,00	€ 4.875,00
P2° soffitta	19,27	€ 650,00	€ 12.525,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.298,50
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 84.298,50
Valore corpo			€ 84.298,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.298,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.298,50

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]	129,69	€ 84.298,50	€ 84.298,50

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: **€ 84.300,00**

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

- All.A - Ortofoto dei bei pignorati Comune di Tambre BL NCEU Fg. 14 Part. 794 (ex 321) sub 4.
- All. B - Mappa catastale dei beni pignorati in Comune di Tambre BL NCEU Fg. 14 Part. 794 sub 4.
- All. B1 - Planimetria catastale bene alla part. Fg. 14 Part. 794 (ex 321) sub 4.
- All. B2 - Visure Catastali
- All. B3- Pratiche edilizie del bene al Fg. 14 Part. 321 (poi 794) sub 4 in Comune di Tambre BL
- All. C - Scheda Sintetica Lotto 1 corpo Aa)b)c)
- All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. E - Documentazione fotografica
- Check list EI 90-2024 lotto 1

Data generazione:
09-06-2025

L'Esperto alla stima
Fabiola De Battista

