
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **42/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2025 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona
Codice fiscale: BMBLGU73H17A501W
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: studioassociatobombassei@gmail.com
Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it



SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 42/2024, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Diritto : 1/2 quota di proprietà [REDACTED] 1/2 quota di proprietà [REDACTED]

Bene : Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare;

Ubicazione : Via Fratelli Como n°14 ,nel Comune di Borgo Valbelluna Frazione Trichiana(BL);

Stato : buono;

Dati Catastali attuali : Foglio n°7 mappale 1084 sub 8, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale mq. 199, Rendita Euro 760,48 , P.S1-T-1 Comune di Borgo Valbelluna (BL); Foglio n°7 mappale 1084 sub 7, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 26, Superficie Catastale mq. 32, Rendita Euro 22,83 , P.S1 Comune di Borgo Valbelluna (BL);

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : vedere pag 3-4;

Valore di asta lotto : Euro 300.086,00

Valore di stima complessivo lotto : Euro 407.448,00

Valore di mutuo : Importo capitale Euro 290000 Importo ipoteca Euro 522000;

Vendibilità : buona;

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

Occupazione : [REDACTED]

Titolo di occupazione : contratto di comodato;

APE : Classe Energetica E valido fino al 14/08/2035 Codice Identificativo 94158/2025;



Beni in Borgo Valbelluna (BL)
Località/Frazione **Frazione Trichiana**
Via Fratelli Como n°14

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

1/2 ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

1/2 ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 5

2. Dati Catastali

Corpo: A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati catastali: foglio 7, particella 1084, subalterno 8

Confini: Il bene confina al P.S1 con il bene al Foglio n° 7 mappale 1084 sub 9 e sub 1(corte comune)e al P.T-1 con con il bene al Foglio n° 7 mappale 1084 sub 9.Il Foglio n° 7 mappale 1084 confina con i beni al Foglio n°7 mappali 877-19-731-848-631 e strada comunale.

Dati catastali: foglio 7, particella 1084, subalterno 7

Confini: Il bene confina al P.S1 con il bene al Foglio n° 7 mappale 1084 sub 9 e sub 1(corte comune)e al P.T-1 con con il bene al Foglio n° 7 mappale 1084 sub 9.Il Foglio n° 7 mappale 1084 confina con i beni al Foglio n°7 mappali 877-19-731-848-631 e strada comunale.

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- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento n 357 del 12/04/2024,nell'istanza di vendita del 27/05/2024 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 27/05/2024 ai nn 6004/5012, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 5

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE - p. 7

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

Agli atti come da e-mail ricevuta dall'Ufficio Tecnico (in Allegato B) non è stata trovata in archivio la pratica n.1002 del 1999- Concessione Edilizia n° 10115 data rilascio 26/06/2000 a cui fanno riferimento sia l'atto di acquisto bene che preliminare e non è stata reperita alcuna richiesta di agibilità e/o certificato di agibilità pertanto non avendo elaborati di confronto con lo stato dei luoghi se non



fotografie esterne (in pratica P:C: n° 186/2007 del 27/09/2007 per sistemazioni esterne) e dichiarazioni in atti si ritiene di applicare in via prudenziale una decurtazione in percentuale consentita da quesito e comunque di questa circostanza dovrà esserne data adeguata pubblicità e informazione agli acquirenti.

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

6. Stato di possesso

Corpo: A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

Occupato da [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 12/01/2018

Registrato a Agenzia delle Entrate di Feltre il 09/02/2018 ai nn.62 Serie 3

Tipologia contratto: 8 anni dalla sottoscrizione atto di comodato, scadenza 11/01/2026

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 15

7. Oneri

Corpo: A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 16

8. APE

Corpo: A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16

9. Altre avvertenze

Corpo: A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come 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.16

12. Prezzo

Prezzo base d'asta lotto : € 300.086,00 Prezzo valore di stima complessivo lotto: € 407.448,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

13. Valore mutuo

Importo Capitale Euro 290.000,00 Importo Ipoteca Euro 522.000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Trichiana, Via Fratelli Como n°14

Note: Trattasi di unità abitativa al P.S1-T-1 con corti esclusive site a nord e sud in fabbricato tipo schiera bifamiliare con ingresso comune carraio e pedonale a nord (Foglio n° 7 mappale 1084 sub 1 parte comune) accessibile dalla via comunale e strada privata e accesso solo pedonale da sud direttamente dalla Via Comunale Fratelli Como. Per una migliore comprensione si rimanda alla visione degli Allegati C-D.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Giust Tiziano - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 7, particella 1084, subalterno 8, indirizzo Via Fratelli Colle n°14, piano P.S1-T-1, comune Borgo Valbelluna - Trichiana, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita € 637,82

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C. (n. 33/2019);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n.BL0038020 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.3622.1/2011);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2003 Pratica n. BL0007813 in atti dal 22/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11397.1/2003) ;VARIAZIONE del 27/01/2003 Pratica n. 11397 in atti dal 27/01/2003 ULTIMAZIONE DEI LAVORI (n. 239.1/2003).

Confini: Il bene confina al P.S1 con il bene al Foglio n° 7 mappale 1084 sub 9 e sub 1(corte comune)e al P.T-1 con con il bene al Foglio n° 7 mappale 1084 sub 9.Il Foglio n° 7 mappale 1084 confina con i beni al Foglio n°7 mappali 877-19-731-848-631 e strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati:

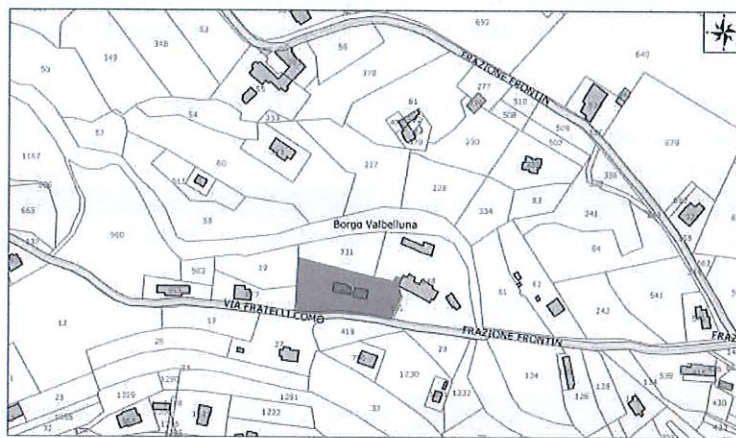
Intestazione: [REDACTED], foglio 7, particella 1084, subalterno 7, indirizzo Via Fratelli Colle n°14, piano P.S1, comune Borgo Valbelluna - Trichiana, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.26, rendita € 22,83

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C. (n. 33/2019);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. BL0038016 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.3618.1/2011);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2004 Pratica n. BL0019459 in atti dal 12/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2206.1/2004);VARIAZIONE del 27/01/2003 Pratica n. 11397 in atti dal 27/01/2003 ULTIMAZIONE DEI LAVORI (n. 239.1/2003).



Confini: Il bene confina al P.S1 con il bene al Foglio n° 7 mappale 1084 sub 9 e sub 1(corte comune)e al P.T-1 con il bene al Foglio n° 7 mappale 1084 sub 9.Il Foglio n° 7 mappale 1084 confina con i beni al Foglio n°7 mappali 877-19-731-848-631 e strada comunale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento n 357 del 12/04/2024,nell'Istanza di vendita del 27/05/2024 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 27/05/2024 ai nn 6004/5012, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.



Planimetria con indicazione beni



Ortofototo con indicazione beni



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono unità abitativa indipendente tipologia schiera al P.S1-T-1 sita in fabbricato bifamiliare Comune di Borgo Valbelluna Frazione Trichiana .Si notifica che i beni si trovano in una zona periferica tranquilla pertanto per raggiungere le attività commerciali e altro è necessario utilizzare la macchina oppure i mezzi pubblici. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Z.T.O. " E3 – Zone agricole" (Allegato B).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno e Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Cesen, Pizzocco ,Iagheti della Rimonta, Grotte del Calgieron.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Assunta e San Felice con le sue pale, Borgo antico di Mel.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare

Trattasi di unità abitativa in fabbricato bifamiliare con ingresso pedonale e carroia comune a nord da cui si accede all'autorimessa e alla taverna con cantina, ripostiglio e esternamente alle corti esclusive e alla scala d'ingresso anche esterna al piano terra ; il P.T. si compone di soggiorno-pranzo con terrazzo, cucina, ripostiglio disimpegno un bagno (lavandino, vaso, bidet e doccia) e porticato ;dalla scala interna si accede al P.1 ove vi è un bagno (lavandino, bidet, vaso e vasca)e n°3 camere , un terrazzo e ripostiglio .Al piano terra ove vi è l'ingresso principale si accede da sud tramite il cancello pedonale e la corte privata. Si notifica che nella zona cancello pedonale a sud vi è uno spazio dove parcheggiare le auto. Sul lato sud della corte esclusiva vi è un manufatto in legno di esigue dimensioni (2,80 x 2,30 ml) per ricovero attrezzi facilmente removibile comunque ha un valore di mercato in quanto può essere smontato e alienato pertanto il costo di demolizione viene compensato con il prezzo di realizzo, mente il manufatto (legnaia) sito nella corte lato nord sarà necessario rimuoverlo ritenendo di dare un costo complessivo di Euro 1000 con trasporto in discarica del materiale e per dare il lavoro finito secondo la regola dell'arte. Al P.S1 lato nord in corrispondenza della cantina vi è un altro vano ricavato da quello che catastalmente viene definito terrapieno e sulla parte sovrastante vi è un terrazzo non essendoci agli atti la Concessione Edilizia relativa alla costruzione del fabbricato previa demolizione dell'esistente comunque risalente agli anni 2000 non è dato sapere se tale vano era stato autorizzato oppure già in origine era un terrapieno pertanto prudenzialmente si ipotizza un ripristino dello stato dei luoghi con oneri ammontanti a Euro 4500 per dare il lavoro finito secondo la regola dell'arte(Vedere Allegato A-D)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.034,74**

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

L'edificio è stato costruito nel: 2000/2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Fratelli Colle n°14; ha un'altezza utile interna di circa m. Al P.S1 H.ml 2,80, al P.T. H.ml2,56, al P1 Hml. 2,55/4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Scale	tipologia: a rampa unica ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna e esterna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: da normalizzare
Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia con vasistas materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: vari terrazzi ,camminamenti esterni e porticato
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle cotto e gres color marrone condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona notte
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni e lavanderia
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres grigio tipo mosaico condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
------------------------------------	------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas e fotovoltaico termico
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25,00 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

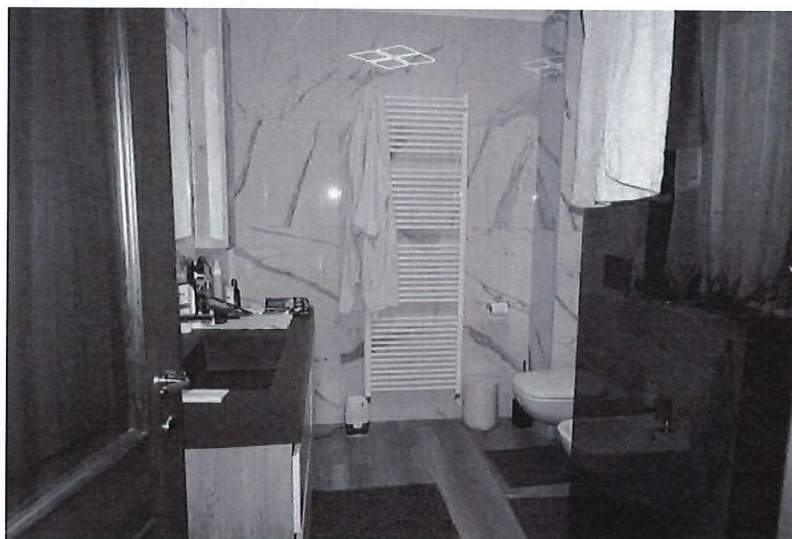


Vista fabbricato da sud

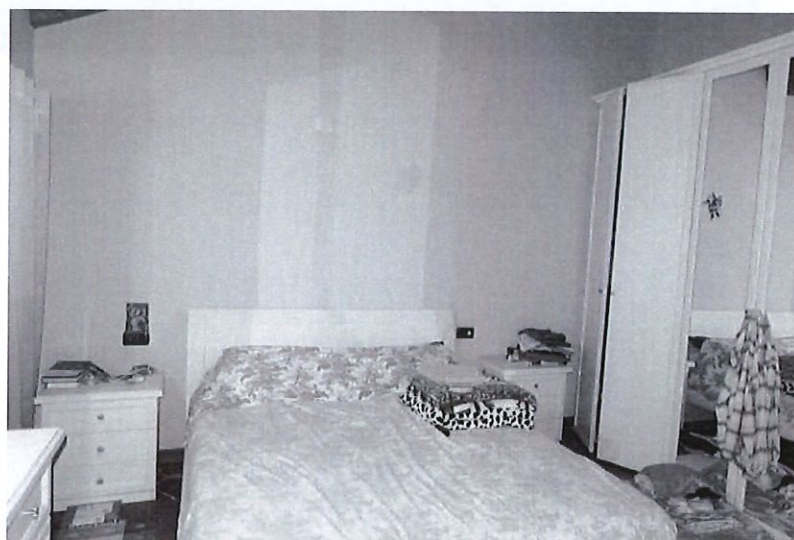




Vista soggiorno



Vista bagno al P.T.



Vista camera 1





Vista autorimessa

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fiorella Francescon di Belluno, in data 25/01/2002, ai nn. 28878/9762; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 29/01/2002, ai nn. 170/1V; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/01/2002, ai nn. 1338/1106.

Note: Si notifica che in data 16/03/2017 è stato stipulato un Contratto Preliminare di Compravendita a rogito del Notaio Domenico Napolitano di Belluno trascritto in data 16/03/2017 ai nn 2302/2929 sui beni oggetto di pignoramento a favore dei Sig.ri [REDACTED] anche comodatario del contratto di comodato stipulato in data 12/01/2018) e [REDACTED]. La cifra pattuita in tale contratto come scritto in atto sarà versata in un'unica soluzione in sede di stipula atto di compravendita.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 1318 del 26-09-1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione muro di sostegno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/08/1977 al n. di prot. 2905

Rilascio in data 26/09/1977 al n. di prot. 2905

Numero pratica: D.I.A. del 21/08/2001 pratica edilizia n° 206

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Installazione serbatoio GPL

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/08/2001 al n. di prot. 7831

Numero pratica: Permesso di Costruire n° 186 del 27/09/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lavori di sistemazione esterna

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/06/2007 al n. di prot. 7271

Rilascio in data 27/09/2007 al n. di prot. 7271



Numero pratica: Richiesta di parere preventivo per spostamento sedime fabbricato esistente (pratica n° 777)

Intestazione: **Menegardi Kaele Nerin**

Tipo pratica: Parere preventivo

Per lavori: Demolizione e ricostruzione fabbricato in altro sedime

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/01/1999 al n. di prot. 456

Rilascio in data 11/06/1999 al n. di prot. 3365

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

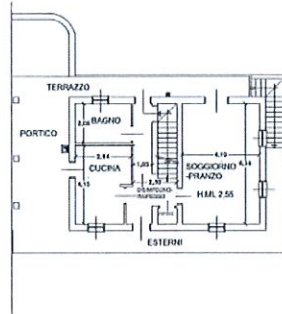
Note sulla conformità edilizia: Agli atti come da e-mail ricevuta dall'Ufficio Tecnico (in Allegato B) non è stata trovata in archivio la pratica n.1002 del 1999 Concessione Edilizia n° 10115 data rilascio 26/06/2000 (relativa alla costruzione del fabbricato previa demolizione dell'esistente) a cui fanno riferimento sia l'atto di acquisto bene che preliminare e non è stata reperita alcuna richiesta di agibilità e/o certificato di agibilità pertanto non avendo elaborati di confronto con lo stato dei luoghi se non fotografie esterne (in pratica P.C. n° 186/2007 del 27/09/2007 per sistemazioni esterne) e dichiarazioni in atti si ritiene di applicare in via prudenziale una decurtazione in percentuale consentita da quesito e comunque di questa circostanza dovrà esserne data adeguata pubblicità e informazione agli acquirenti.

4.2 Conformità urbanistica:

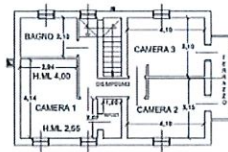
Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione del Consiglio Provinciale n. 24 del 30/05/2017
Zona omogenea:	"ZONA E3 – Zone agricole"
Norme tecniche di attuazione:	Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi:- Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "ZONA E3 – Zone agricole" di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI; Piano di Assetto del Territorio Intercomunale: - Ambito territoriale Omogeneo (ATO) "2T Ambito urbanizzato di fondovalle" di cui all'art. 66 delle Norme di Attuazione del PATI; - "Ambito Aree agricole" di cui agli art.li 119-120-120bis-120ter-120quater-121-122-123 delle Norme di Attuazione del PATI; - Parzialmente "Corridoi ecologici" di cui all'art. 115 delle Norme di Attuazione del PATI.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

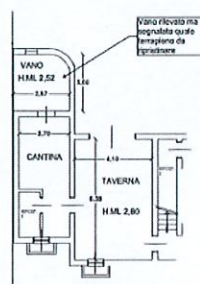




A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare - Rilievo immobile al P.T.



A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare - Rilievo immobile al P.1



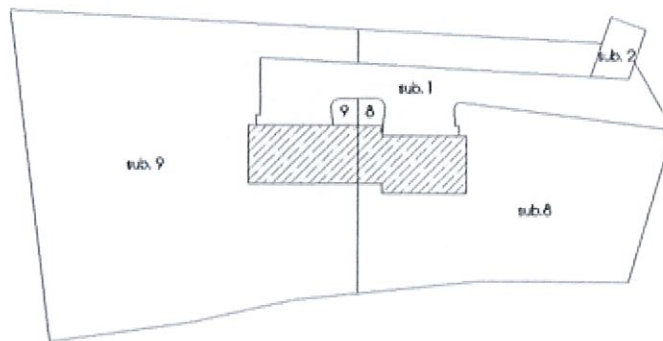
A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare - Rilievo immobile al P.S1



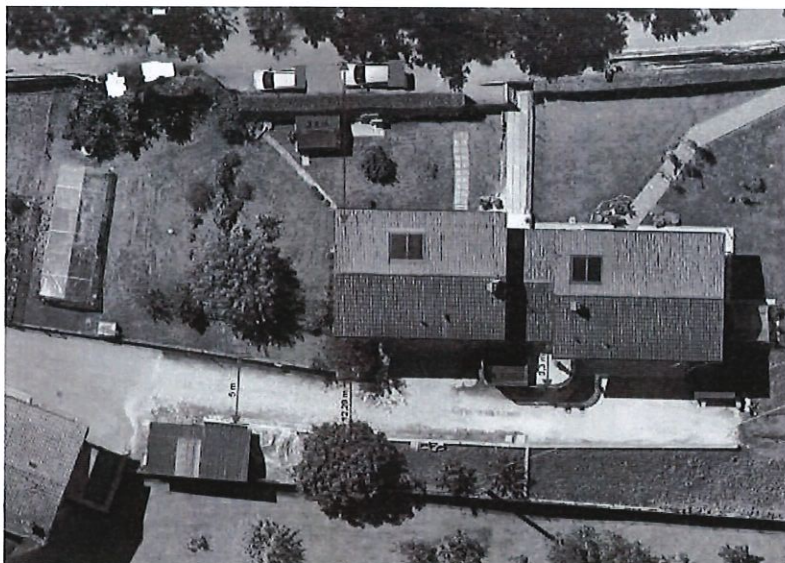


A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare - Rilievo autiorimessa al P.S1

area scoperta



A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare - Planimetria esterni



A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare - Rilievo aereofotogrammetrico dei luoghi



5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 12/01/2018
 Registrato a Agenzia delle Entrate di Feltre il 09/02/2018 ai nn.62 Serie 3
 Tipologia contratto: 8 anni dalla sottoscrizione atto di comodato, scadenza 11/01/2026

Note: In merito all'indennità di occupazione si conferma l'importo di Euro 950,00 mensili come già esplitato in atti da nota del Custode Giudiziario.

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.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 522000; Importo capitale: € 290000 ; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli di Belluno in data 16/12/2010 ai nn. 13106/6281; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 21/12/2010 ai nn. 15025/2326

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 12000; Importo capitale: € 5000 ; A rogito di Giudice di Pace di Belluno in data 11/06/2015 ai nn. 321; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 09/12/2015 ai nn. 13198/1556

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 77111,33 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 16/11/2016 ai nn. 556; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 16/03/2017 ai nn. 2902/329

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 12/04/2024 ai nn. 357 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 23/05/2024 ai nn. 6004/5012;

6.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna al 08/08/2025**6.3 NOTA**

In data 16/03/2017 è stato stipulato un Contratto Preliminare di Compravendita a rogito del Notaio Domenico Napolitano di Belluno trascritto in data 16/03/2017 ai nn 2302/2929 sui beni oggetto di pignoramento a favore dei Sig.ri [REDACTED] (anche comodatario del contratto di comodato stipulato in data 12/01/2018) e [REDACTED]. La cifra pattuita in tale contratto come scritto in atto sarà versata in un'unica soluzione in sede di stipula atto di compravendita.



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 E

Abitazione in villini [A7] di cui al punto A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Le parti comuni vengono ricomprese nel valore di stima. Nota: il vano rilevato al P.S1 ricavato nella zona terrapieno non è stato considerato nel calcolo superfici in quanto si prevede un ripristino dello stato dei luoghi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
INGRESSO-DISIMPEGNO AL P.T	sup reale lorda	11,71	0,25	2,93
CUCINA AL P.T.	sup reale lorda	14,38	1,00	14,38
BAGNO AL P.T.	sup reale lorda	8,27	1,00	8,27
SOGGIORNO-PRANZO AL P.T.	sup reale lorda	32,67	1,00	32,67
RIPOSTIGLIO AL P.T.	sup reale lorda	1,68	0,25	0,42
PORTICO ESTERNO AL P.T.	sup reale lorda	17,73	0,40	7,09
TERRAZZI / ESTERNI AL P.T.	sup reale lorda	49,84	0,30	14,95
DISIMPEGNO AL P.1	sup reale lorda	6,65	0,25	1,66
BAGNO AL P.1	sup reale lorda	8,42	1,00	8,42
CAMERA 1 AL P.1	sup reale lorda	18,43	1,00	18,43
RIPOSTIGLIO AL P.1	sup reale lorda	3,21	0,25	0,80
CAMERA 2 AL P.1	sup reale lorda	15,07	1,00	15,07
CAMERA 3 AL P.1	sup reale lorda	16,17	1,00	16,17
TERRAZZO AL P.1	sup reale lorda	5,40	0,30	1,62
TAVERNA AL P.S1	sup reale lorda	31,00	1,00	31,00
RIPOSTIGLIO 1 AL P.S1	sup reale lorda	4,07	0,25	1,02
CANTINA 1 AL P.S1	sup reale lorda	17,28	0,25	4,32
DISIMPEGNO AL P.S1	sup reale lorda	2,39	0,25	0,60
RIPOSTIGLIO 2 AL P.S1	sup reale lorda	4,59	0,25	1,15
AUTORIMESSA AL P.S1	sup reale lorda	31,79	0,50	15,90
VANO SCALE	sup reale lorda	6,50	1,00	6,50
SCALA ESTERNA	sup reale lorda	5,29	0,25	1,32
CORTI ESCLUSIVE	sup reale lorda	722,20	0,03	21,67
		1.034,74		226,35

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 indicati dagli Operatori del settore



(tecnici e immobiliari). Pertanto il sottoscritto ha ritenuto di far riferimento ai valori segnalati da tecnici e siti web di riferimento che vista la zona e tipologia immobili danno dei valori €/mq 1.500/2.100. Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione zona tranquilla non centrale, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione buoni, dotazioni impiantistiche in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene di applicare un valore prudenziale €/mq 1.800 comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: siti web, tecnici e valori O.M.I.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 407.448,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO-DISIMPEGNO AL P.T.	2,93	€ 1.800,00	€ 5.274,00
CUCINA AL P.T.	14,38	€ 1.800,00	€ 25.884,00
BAGNO AL P.T.	8,27	€ 1.800,00	€ 14.886,00
SOGGIORNO-PRANZO AL P.T.	32,67	€ 1.800,00	€ 58.806,00
RIPOSTIGLIO AL P.T.	0,42	€ 1.800,00	€ 756,00
PORTICO ESTERNO AL P.T.	7,09	€ 1.800,00	€ 12.762,00
TERRAZZI / ESTERNI AL P.T.	14,95	€ 1.800,00	€ 26.910,00
DISIMPEGNO AL P.1	1,66	€ 1.800,00	€ 2.988,00
BAGNO AL P.1	8,42	€ 1.800,00	€ 15.156,00
CAMERA 1 AL P.1	18,43	€ 1.800,00	€ 33.174,00
RIPOSTIGLIO AL P.1	0,80	€ 1.800,00	€ 1.440,00
CAMERA 2 AL P.1	15,07	€ 1.800,00	€ 27.126,00
CAMERA 3 AL P.1	16,17	€ 1.800,00	€ 29.106,00
TERRAZZO AL P.1	1,62	€ 1.800,00	€ 2.916,00
TAVERNA AL P.S1	31,00	€ 1.800,00	€ 55.800,00
RIPOSTIGLIO 1 AL P.S1	1,02	€ 1.800,00	€ 1.836,00
CANTINA 1 AL P.S1	4,32	€ 1.800,00	€ 7.776,00
DISIMPEGNO AL P.S1	0,60	€ 1.800,00	€ 1.080,00
RIPOSTIGLIO 2 AL P.S1	1,15	€ 1.800,00	€ 2.070,00
AUTORIMESSA AL P.S1	15,90	€ 1.800,00	€ 28.620,00
VANO SCALE	6,50	€ 1.800,00	€ 11.700,00
SCALA ESTERNA	1,32	€ 1.800,00	€ 2.376,00
CORTI ESCLUSIVE	21,67	€ 1.800,00	€ 39.006,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 407.448,00

Valore Finale

€ 407.448,00



Valore corpo	€ 407.448,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 407.448,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 407.448,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Unità abitativa al P.S1-T-1 con scoperti esclusivi in fabbricato bifamiliare	Abitazione in vil- lini [A7]	226,35	€ 407.448,00	€ 407.448,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e problematica relativa alla regolarità edilizia	€ 101.862,00
Ripristino stato dei luoghi al P.S1 relativo a vano notificato quale terrapieno e rimozione manufatto (legnaia) su corte a nord :	€ 5.500,00
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:	€ 300.086,00
---	--------------

8.9 Valore Mutuo:

Importo Capitale Euro 290000 Importo Ipoteca Euro 522000

Allegati

- Allegato A: Documentazione fotografica ;
 Allegato B: Documenti ed elaborati grafici e C.D.U. ;
 Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari);
 Allegato D: Ortofoto e planimetria con indicati i beni, Elaborati grafici di Rilievo ,A.P.E., Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale (documentazione caldaia, atto di provenienza ,contratto di comodato, certificati vari).

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELL'ELABORATO PERITALE DI STIMA

Data generazione:
14-08-2025

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona

