

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **52/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con posto auto**

**Esperto alla stima:** Geom. simone bernardi  
**Codice fiscale:** BRNSMN74S08A703G  
**Partita IVA:** 02518510249  
**Studio in:** via campagnola 15/b - 36027 Rosà  
**Telefono:** 0424581902  
**Email:** info@simonebernardi.it  
**Pec:** info@pec.simonebernardi.it



## ALLEGATO 1

### SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 52 / 2023 R.G., Giudice dott.ssa Gersa GERBI promossa da:

[REDACTED]

(Creditore procedente)

contro

[REDACTED]

(Debitore/I)

**Diritto** (cfr pag. 3): **Piena proprietà (1/1)**

**Bene** (cfr pag. 3): appartamento con posto auto

**Ubicazione** (cfr pag. 6): Puos D'Alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P

**Stato** (cfr pag. 4): sufficiente

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 3): Comune di Alpago (BL)

- foglio 11, particella 626, subalterno 50, indirizzo Viale Alpago, piano 1, Comune Puos d'Alpago, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 51, rendita € € 216,91
- foglio 11, particella 626, subalterno 77, indirizzo Viale Alpago, piano 1, Comune Puos d'Alpago, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € € 7,39

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 3): non presenti (cfr. Note su RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 4): difformità (In parte), sanabili (salvo rispetto civilistico/condominiale), costo € 2.000,00

**Valore di stima** (cfr pag. 34): 90.000,00

**Valore mutuo** (cfr pag. 29): 86.500,00

**Vendibilità** (cfr pag. 4): sufficiente

**Pubblicità** (cfr pag. 6): siti telematici quali [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it))

**Occupazione** (cfr pag. 18): occupato da terzi

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 4 e 27): contratto di locazione

**Oneri** (cfr pag. 5 e 30): SI (condominiali) – cfr. allegato 13 sub diversi

**APE** (cfr pag. 5 e 30): si - classe energetica D (69,19 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con CODICE IDENTIFICATIVO 30322/2019 VALIDO FINO AL: 03/04/2029).

**Problemi** (cfr pag. 7 e segg.): si richiamano le varie note relative alla provenienza e situazione amministrativa



Beni in **Alpago (BL)**  
Località/Frazione **Località Bastia**  
VIALE ALPAGO n. 60

**Lotto: 001 - Appartamento con posto auto**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A**

1/1 [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero (provenienza) - Regime Patrimoniale: //

**Corpo: B**

1/1 [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero (provenienza) - Regime Patrimoniale: //

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 6](#)

**2. Dati Catastali**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 11, particella 626, subalterno 50

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 626 : - roggia demaniale - mn. 648-647 - mn. 522 - mn. 600-598-764-766 relativamente all'u.i. mn. 626 sub 50 : - muri perimetrali su tre lati - sub 52 e 48

**Dati catastali:** foglio 11, particella 626, subalterno 77

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 626 : - roggia demaniale - mn. 648-647 - mn. 522 - mn. 600-598-764-766 relativamente all'u.i. mn. 626 sub 77 : - sub 78, sub 46-37, sub. 76, mn. 596

**Conformità catastale:** SI

**Corpo: B**

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati catastali:** foglio 11, particella 626, subalterno 77

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 626 : - roggia demaniale - mn. 648-647 - mn. 522 - mn. 600-598-764-766 relativamente all'u.i. mn. 626 sub 77 : - sub 78, sub 46-37, sub. 76, mn. 596

**Conformità catastale:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 6](#)

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

**Corpo: A**

Si

**Corpo: B**

Si



## INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

## 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A**  
**Stato: sufficiente**

**Corpo: B**  
**Stato: sufficiente**

## INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 15

## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo: A**  
**Conformità urbanistica: ALTRO**  
**Conformità edilizia: NO**

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione), ovvero che rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 (modifiche in-trene/prospettiche, il tutto fermo restando i diritti di terzi - rispetto civilistico - natura condominiale): modifica della forometria sul lato nord (camera da letto) e lieve modifica dimensioni interne (bagno), fermo restando le tolleranze di cui al DPR 380/01	PdIC a sanatoria e autorizzazione BBAA <u>Oneri regolarizzazione:</u> PdIC a sanatoria e autorizzazione BBAA: € 2.000,00

**Corpo: B**  
**Conformità edilizia: SI**

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo: A**  
**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 04/04/2019 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.  
 Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone iniziale di € 300,00/mese (€ 3.600/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati.  
 Registrato a Belluno il 11/04/2019 ai nn.1443 serie 3T  
 Tipologia contratto: 3+2, scadenza 03/04/2022

**Corpo: B**



**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 04/04/2019 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone iniziale di € 300,00/mese (€ 3.600/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati. .

Registrato a Belluno il 11/04/2019 ai nn.1443 serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 03/04/2022

**INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 27**

## 7. Oneri

### Corpo: A

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Vedi allegato 13 (vari sub)

Come da riscontro Amministratore condominio: - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: l'ammontare delle spese da versare a CHIUSURA CONSUNTIVO del 31/12/2023 e di €. 2643,78. Considerando le spese a PREVENTIVO fino al 31/12/2024 la quota da versare a suo carico ammonta ad €. 2938,50 Il tutto oltre a allegato 13 (vari sub)

### Corpo: B

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Vedi allegato 13 (vari sub)

Come da riscontro Amministratore condominio: - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: l'ammontare delle spese da versare a CHIUSURA CONSUNTIVO del 31/12/2023 e di €. 2643,78. Considerando le spese a PREVENTIVO fino al 31/12/2024 la quota da versare a suo carico ammonta ad €. 2938,50 Il tutto oltre a allegato 13 (vari sub)

**INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 29**

## 8. APE

### Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: classe energetica D (69,19 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Venet

classe energetica d (69,19 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con CODICE IDENTIFICATIVO 30322/2019 VALIDO FINO AL: 03/04/2029)

### Corpo: B

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: classe energetica D (69,19 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Venet

classe energetica d (69,19 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con CODICE IDENTIFICATIVO 30322/2019 VALIDO FINO AL: 03/04/2029)

**INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.29**

## 9. Altre avvertenze

### Corpo: A

dato non disponibile



Corpo: B  
dato non disponibile

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.29](#)

## 10. Vendibilità

**sufficiente.**

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia discreta/buona: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epi-demica sulla suscettibilità economica, .... Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.32](#)

## 11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it))

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.32](#)

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.32](#)

## 13. Valore mutuo

173.000

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.32](#)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Ilbero (provenienza) - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 626, subalterno 50, indirizzo Viale Alpago, piano 1, comune Puos d'Alpago, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 51, rendita € € 216,91

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Puos D'Alpago H092; trasferito al comune di Alpago sezione Puos D'Alpago M375C. (n. 43/2016) Atto del 30/07/2008 Pubblico ufficiale CHIARELLI LORENZO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 11884 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7058.1/2008 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 31/07/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni: come da atto di provenienza (cfr. allegato 13 vari sub)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 626 : - roggia demaniale - mn. 648-647 - mn. 522 - mn. 600-598-764-766 relativamente all'u.i. mn. 626 sub 50 : - muri perimetrali su tre lati - sub 52 e 48

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 626, subalterno 77, indirizzo Viale Alpago, piano 1, comune Puos d'Alpago, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € € 7,39

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Puos D'Alpago H092; trasferito al comune di Alpago sezione Puos D'Alpago M375C. (n. 43/2016) Atto del 30/07/2008 Pubblico ufficiale CHIARELLI LORENZO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 11884 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7058.1/2008 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 31/07/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni: come da atto di provenienza (cfr. allegato 13 vari sub)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 626 : - roggia demaniale - mn. 648-647 - mn. 522 - mn. 600-598-764-766 relativamente all'u.i. mn. 626 sub 77 : - sub 78, sub 46-37, sub. 76, mn. 596

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione), ovvero che rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne/prospettiche) che tuttavia non comportano necessità di variazione catastale (giacche non modificano la consistenza), laddove la modifica catastale risulta, peraltro, già introdotta. Note: Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria

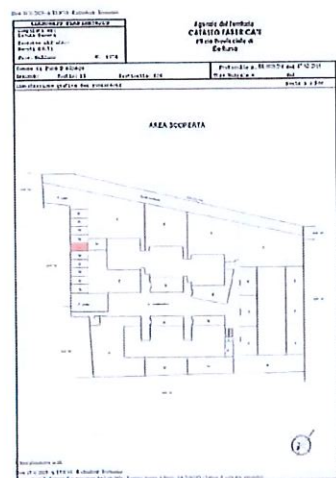
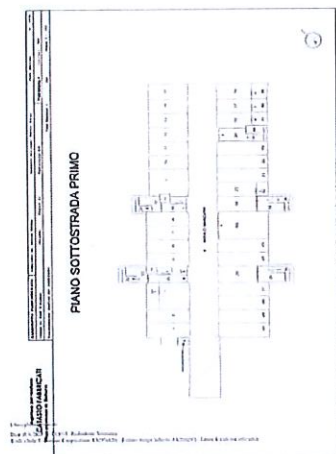


Area 2015-03AAA

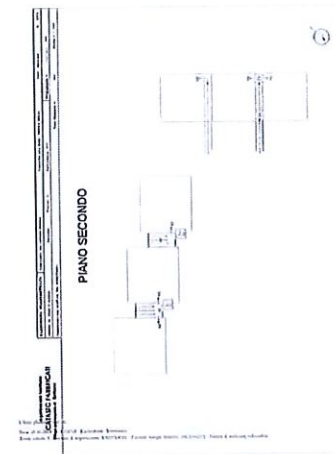
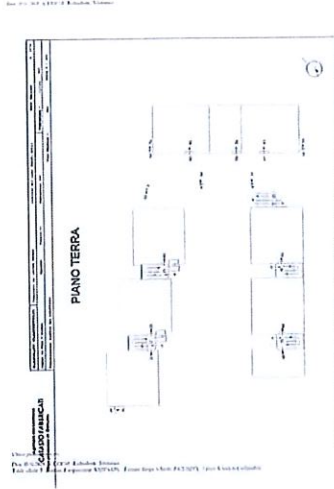


Questo documento NON ha valore legale  
BENCANTISSANTISSIC - 0285664429-416-4173-03049702027

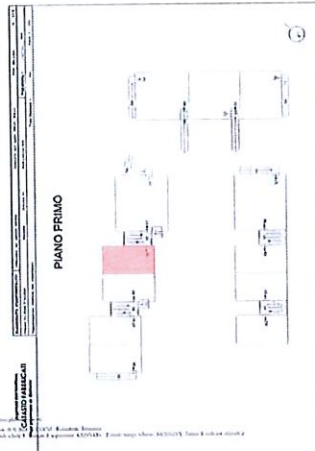
Area 2015-03AAA e 03AAA







Doc. n. 52 / 2023 - Edizione: 03/03/2023



**Edicom Finance**  
 Edizione: 03/03/2023  
 Documento: 52/2023 - Edizione: 03/03/2023

Doc. n. 52/2023  
 Ed. 03/03/2023  
 Numero Foglio: 1/10  
 Fog. 1 - Fina

Indice	Descrizione	Superficie	Tipologia	Valore
1	area verde	1	ALBERI	
2	area verde	1	ALBERI	
3	area verde	11	ALBERI	
4	area verde	1	ALBERI	
5	area verde	1	ALBERI	
6	area verde	1	ALBERI	
7	area verde	1	ALBERI	
8	area verde	1	ALBERI	
9	area verde	1	ALBERI	
10	area verde	1	ALBERI	
11	area verde	1	ALBERI	
12	area verde	1	ALBERI	
13	area verde	1	ALBERI	
14	area verde	1	ALBERI	
15	area verde	1	ALBERI	
16	area verde	1	ALBERI	
17	area verde	1	ALBERI	
18	area verde	1	ALBERI	
19	area verde	1	ALBERI	
20	area verde	1	ALBERI	
21	area verde	1	ALBERI	
22	area verde	1	ALBERI	
23	area verde	1	ALBERI	
24	area verde	1	ALBERI	
25	area verde	1	ALBERI	
26	area verde	1	ALBERI	
27	area verde	1	ALBERI	
28	area verde	1	ALBERI	
29	area verde	1	ALBERI	
30	area verde	1	ALBERI	
31	area verde	1	ALBERI	
32	area verde	1	ALBERI	
33	area verde	1	ALBERI	
34	area verde	1	ALBERI	
35	area verde	1	ALBERI	
36	area verde	1	ALBERI	
37	area verde	1	ALBERI	
38	area verde	1	ALBERI	
39	area verde	1	ALBERI	
40	area verde	1	ALBERI	
41	area verde	1	ALBERI	
42	area verde	1	ALBERI	
43	area verde	1	ALBERI	
44	area verde	1	ALBERI	
45	area verde	1	ALBERI	
46	area verde	1	ALBERI	
47	area verde	1	ALBERI	
48	area verde	1	ALBERI	
49	area verde	1	ALBERI	
50	area verde	1	ALBERI	
51	area verde	1	ALBERI	
52	area verde	1	ALBERI	
53	area verde	1	ALBERI	
54	area verde	1	ALBERI	
55	area verde	1	ALBERI	
56	area verde	1	ALBERI	
57	area verde	1	ALBERI	
58	area verde	1	ALBERI	
59	area verde	1	ALBERI	
60	area verde	1	ALBERI	
61	area verde	1	ALBERI	
62	area verde	1	ALBERI	
63	area verde	1	ALBERI	
64	area verde	1	ALBERI	
65	area verde	1	ALBERI	
66	area verde	1	ALBERI	
67	area verde	1	ALBERI	
68	area verde	1	ALBERI	
69	area verde	1	ALBERI	
70	area verde	1	ALBERI	
71	area verde	1	ALBERI	
72	area verde	1	ALBERI	
73	area verde	1	ALBERI	
74	area verde	1	ALBERI	
75	area verde	1	ALBERI	
76	area verde	1	ALBERI	
77	area verde	1	ALBERI	
78	area verde	1	ALBERI	
79	area verde	1	ALBERI	
80	area verde	1	ALBERI	
81	area verde	1	ALBERI	
82	area verde	1	ALBERI	
83	area verde	1	ALBERI	
84	area verde	1	ALBERI	
85	area verde	1	ALBERI	
86	area verde	1	ALBERI	
87	area verde	1	ALBERI	
88	area verde	1	ALBERI	
89	area verde	1	ALBERI	
90	area verde	1	ALBERI	
91	area verde	1	ALBERI	
92	area verde	1	ALBERI	
93	area verde	1	ALBERI	
94	area verde	1	ALBERI	
95	area verde	1	ALBERI	
96	area verde	1	ALBERI	
97	area verde	1	ALBERI	
98	area verde	1	ALBERI	
99	area verde	1	ALBERI	
100	area verde	1	ALBERI	

**Edicom Finance**  
 Edizione: 03/03/2023  
 Documento: 52/2023 - Edizione: 03/03/2023

Doc. n. 52/2023  
 Ed. 03/03/2023  
 Numero Foglio: 1/10  
 Fog. 1 - Fina

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALBERNI ASSEGNATI**

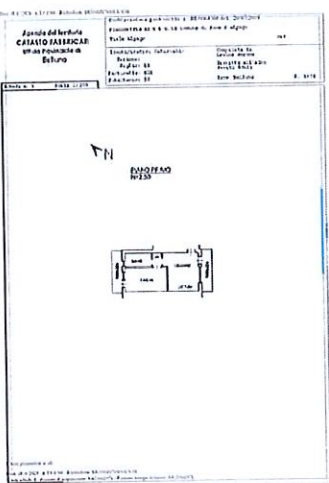
Indice	Descrizione	Superficie	Tipologia	Valore
1	area verde	1	ALBERI	
2	area verde	1	ALBERI	
3	area verde	11	ALBERI	
4	area verde	1	ALBERI	
5	area verde	1	ALBERI	
6	area verde	1	ALBERI	
7	area verde	1	ALBERI	
8	area verde	1	ALBERI	
9	area verde	1	ALBERI	
10	area verde	1	ALBERI	
11	area verde	1	ALBERI	
12	area verde	1	ALBERI	
13	area verde	1	ALBERI	
14	area verde	1	ALBERI	
15	area verde	1	ALBERI	
16	area verde	1	ALBERI	
17	area verde	1	ALBERI	
18	area verde	1	ALBERI	
19	area verde	1	ALBERI	
20	area verde	1	ALBERI	
21	area verde	1	ALBERI	
22	area verde	1	ALBERI	
23	area verde	1	ALBERI	
24	area verde	1	ALBERI	
25	area verde	1	ALBERI	
26	area verde	1	ALBERI	
27	area verde	1	ALBERI	
28	area verde	1	ALBERI	
29	area verde	1	ALBERI	
30	area verde	1	ALBERI	
31	area verde	1	ALBERI	
32	area verde	1	ALBERI	
33	area verde	1	ALBERI	
34	area verde	1	ALBERI	
35	area verde	1	ALBERI	
36	area verde	1	ALBERI	
37	area verde	1	ALBERI	
38	area verde	1	ALBERI	
39	area verde	1	ALBERI	
40	area verde	1	ALBERI	
41	area verde	1	ALBERI	
42	area verde	1	ALBERI	
43	area verde	1	ALBERI	
44	area verde	1	ALBERI	
45	area verde	1	ALBERI	
46	area verde	1	ALBERI	
47	area verde	1	ALBERI	
48	area verde	1	ALBERI	
49	area verde	1	ALBERI	
50	area verde	1	ALBERI	
51	area verde	1	ALBERI	
52	area verde	1	ALBERI	
53	area verde	1	ALBERI	
54	area verde	1	ALBERI	
55	area verde	1	ALBERI	
56	area verde	1	ALBERI	
57	area verde	1	ALBERI	
58	area verde	1	ALBERI	
59	area verde	1	ALBERI	
60	area verde	1	ALBERI	
61	area verde	1	ALBERI	
62	area verde	1	ALBERI	
63	area verde	1	ALBERI	
64	area verde	1	ALBERI	
65	area verde	1	ALBERI	
66	area verde	1	ALBERI	
67	area verde	1	ALBERI	
68	area verde	1	ALBERI	
69	area verde	1	ALBERI	
70	area verde	1	ALBERI	
71	area verde	1	ALBERI	
72	area verde	1	ALBERI	
73	area verde	1	ALBERI	
74	area verde	1	ALBERI	
75	area verde	1	ALBERI	
76	area verde	1	ALBERI	
77	area verde	1	ALBERI	
78	area verde	1	ALBERI	
79	area verde	1	ALBERI	
80	area verde	1	ALBERI	
81	area verde	1	ALBERI	
82	area verde	1	ALBERI	
83	area verde	1	ALBERI	
84	area verde	1	ALBERI	
85	area verde	1	ALBERI	
86	area verde	1	ALBERI	
87	area verde	1	ALBERI	
88	area verde	1	ALBERI	
89	area verde	1	ALBERI	
90	area verde	1	ALBERI	
91	area verde	1	ALBERI	
92	area verde	1	ALBERI	
93	area verde	1	ALBERI	
94	area verde	1	ALBERI	
95	area verde	1	ALBERI	
96	area verde	1	ALBERI	
97	area verde	1	ALBERI	
98	area verde	1	ALBERI	
99	area verde	1	ALBERI	
100	area verde	1	ALBERI	

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 21ebc63a13c5fbb53b27590243484933



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 52 / 2023

nr	descrizione	valore	note
16	area verde	11,1	
17	area verde	11,1	
18	area verde	11,1	
19	area verde	11,1	
20	area verde	11,1	
21	area verde	11,1	
22	area verde	11,1	
23	area verde	11,1	
24	area verde	11,1	
25	area verde	11,1	
26	area verde	11,1	
27	area verde	11,1	
28	area verde	11,1	
29	area verde	11,1	
30	area verde	11,1	
31	area verde	11,1	
32	area verde	11,1	
33	area verde	11,1	
34	area verde	11,1	
35	area verde	11,1	
36	area verde	11,1	
37	area verde	11,1	
38	area verde	11,1	
39	area verde	11,1	
40	area verde	11,1	
41	area verde	11,1	
42	area verde	11,1	
43	area verde	11,1	
44	area verde	11,1	
45	area verde	11,1	
46	area verde	11,1	
47	area verde	11,1	
48	area verde	11,1	
49	area verde	11,1	
50	area verde	11,1	
51	area verde	11,1	
52	area verde	11,1	
53	area verde	11,1	
54	area verde	11,1	
55	area verde	11,1	
56	area verde	11,1	
57	area verde	11,1	
58	area verde	11,1	
59	area verde	11,1	
60	area verde	11,1	



Espropriazione per pubblica utilità: No

Note generali: nulla da evidenziare

Identificativo corpo: B.

Posto auto [PA] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P

Quota e tipologia del diritto  
 1/1 di ██████████ - Piena proprietà  
 Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: libero (provenienza) - Regime Patrimoniale: //  
 Eventuali comproprietari:

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5f1bb53b27590243484983



Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 11, particella 626, subalterno 77, indirizzo Viale Alpago, piano 1, comune Puos d'Alpago , categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € € 7,39

**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Puos D'Alpago H092; trasferito al comune di Alpago sezione Puos D'Alpago M375C. (n. 43/2016) Atto del 30/07/2008 Pubblico ufficiale CHIARELLI LORENZO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 11884 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7058.1/2008 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 31/07/2008

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** come da atto di provenienza (cfr. allegato 13 vari sub)

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 626 : - roggia demaniale - mn. 648-647 - mn. 522 - mn. 600-598-764-766 relativamente all'u.i. mn. 626 sub 77 : - sub 78, sub 46-37, sub. 76, mn. 596

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – non sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione), ovvero che rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne/prospettiche) che tuttavia non comportano necessità di variazione catastale (giacche non modificano la consistenza), Note: Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria



Anno 2015 - 01-6-66



Questo documento NON ha valore legale

**AGENZIA IMMOBILIARE**  
**CARINIA IMMOBILIARE**  
 viale Garibaldi, 41  
 00187 Roma (RM)

Comune: Roma (RM) - P. 00187  
 Indirizzo: viale Garibaldi, 41 - Roma (RM)  
 Telefono: 06 47811111 - Fax: 06 47811112

Data di redazione: 15/06/2023  
 Data di scadenza: 15/06/2023

**AREA SCOPERTA**

Via Garibaldi, 41  
 Roma (RM) - P. 00187 - Roma (RM)  
 Catasto: Roma (RM) - Foglio: 111 - Particella: 41



Direzione Provinciale di Roma  
 Ufficio Provinciale di Roma  
 Roma (RM)

Data di redazione: 15/06/2023  
 Data di scadenza: 15/06/2023  
 Foglio: 111 - Particella: 41

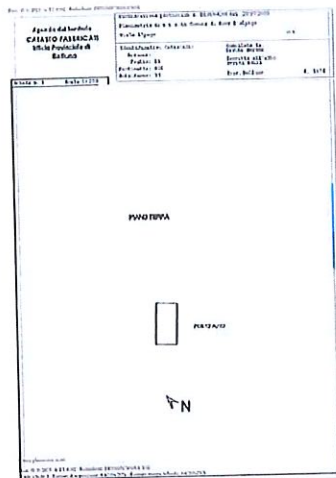
NUMERO	DESCRIZIONE	VALORE	UNITA' DI MISURA	UNITA' DI MISURA	DESCRIZIONE
01	AREA SCOPERTA	1			AREA SCOPERTA
02	AREA SCOPERTA	1			AREA SCOPERTA
03	AREA SCOPERTA	11			AREA SCOPERTA
04	AREA SCOPERTA	1			AREA SCOPERTA
05	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
06	AREA SCOPERTA	12			AREA SCOPERTA
07	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
08	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
09	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
10	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
11	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
12	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
13	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
14	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
15	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
16	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
17	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
18	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
19	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
20	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
21	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
22	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
23	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
24	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
25	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
26	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
27	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
28	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
29	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
30	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
31	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
32	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
33	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
34	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
35	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
36	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
37	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
38	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
39	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
40	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
41	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
42	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
43	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
44	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
45	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
46	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
47	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
48	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
49	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
50	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
51	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
52	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
53	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
54	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
55	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
56	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
57	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
58	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
59	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
60	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
61	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
62	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
63	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
64	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
65	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
66	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
67	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
68	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
69	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
70	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
71	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
72	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
73	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
74	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
75	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
76	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
77	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
78	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
79	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
80	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
81	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
82	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
83	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
84	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
85	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
86	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
87	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
88	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
89	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
90	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
91	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
92	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
93	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
94	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
95	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
96	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
97	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
98	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
99	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA
100	AREA SCOPERTA	2			AREA SCOPERTA

Direzione Provinciale di Roma  
 Ufficio Provinciale di Roma  
 Roma (RM)

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21eb043a13c5fb5627590243484933







Espropriazione per pubblica utilità: No

Note generali: nulla da evidenziare

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Viale Alpage civ. 60 (località Bastia) del Comune di Alpage (BL) Puos

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: strade provinciali SP422-423 nelle immediate vicinanze.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Belluno (15 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Santa Croce (1 km).

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia 3 km, strada provinciale SP422 (0,1 km) , Autostrada A27 10 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di appartamento posto al piano primo di sup. catastale (da vca) totale: 51 m<sup>2</sup> (totale: escluse aree scoperte\*\*: 47 m<sup>2</sup>) inserito in contesto condominiale (denominato "Corte Alpage") sito nel Comune di Alpage - Puos (località Bastia), al Viale Alpage. 60/P. L'appartamento (sub 50) è composto da: cottura soggiorno, corridoio, camera, bagno e due terrazze. Il tutto oltre a posto auto scoperto (sub 77).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: libero (provenienza) - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,10**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: (costruito a nuovo come sopra)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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: sufficiente

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Ascensore	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**

Impianto elettrico:





Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	allegata alla pratica di agibilità n. Ord. 08/2005 del 26.08.2005

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia (generatore di calore)
Stato impianto	dato non disponibile
Potenza nominale	25,6 Kw (da APE)
Epoca di realizzazione/adequamento	2006 (da APE)
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	allegata alla pratica di agibilità n. Ord. 08/2005 del 26.08.2005

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	informazioni da APE

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

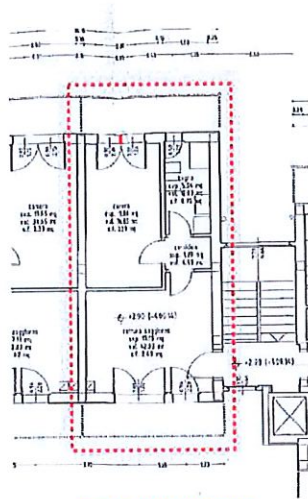
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	dato non disponibile
Autocertificazione	dato non disponibile
Contratto manutenzione	dato non disponibile
Note ascensori montacarichi	dato non disponibile
Esistenza carri ponte	NO



Note Carri ponte	dato non disponibile
------------------	----------------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Pianta Appartamento



Vista esterna (fronte)





Vista esterna (retro)

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **B**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di sup. catastale (da vca) totale: 51 m<sup>2</sup> (totale: escluse aree scoperte\*\*: 47 m<sup>2</sup>) inserito in contesto condominiale (denominato "Corte Alpago") sito nel Comune di Alpago - Puos (località Bastia), al Viale Alpagon. 60/P. L'appartamento (sub 50) è composto da: cottura soggiorno, corridoio, camera, bagno e due terrazze. Il tutto oltre a posto auto scoperto (sub 77).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: libero (provenienza) - Regime Patrimoniale: //

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: (costruito a nuovo come sopra)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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: sufficiente

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
----------------	---

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

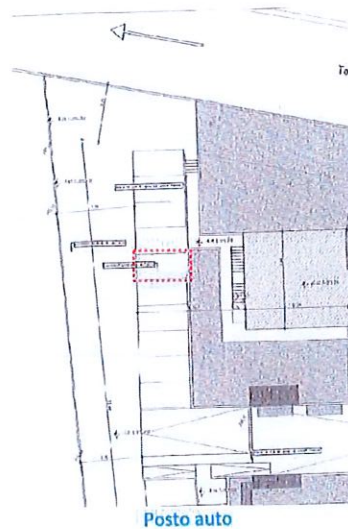
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

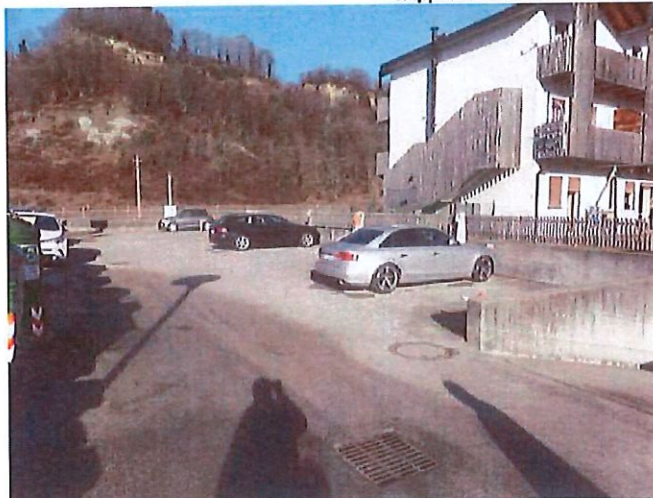
**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----





Vista esterna (posto auto)



Vista esterna (posto auto)

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 30/07/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vallunga, in data 23/05/2003, al nn. 33218/16238; trascritto a Belluno, in data 20/06/2003, ai nn. 8103-8104/6322-6323.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/09/2005 al 30/07/2008 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Vallunga, in data 27/09/2005, ai nn. 35048/17266; trascritto a Belluno, in data 06/10/2005, ai nn. 13195/9396.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di



atto di compravendita - a rogito di notaio Chiarelli, in data 30/07/2008, ai nn. 11884/5412; registrato a Belluno, in data 30/07/2008, ai nn. 3185/1T; trascritto a Belluno, in data 31/07/2008, ai nn. 9667/7048.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] srl proprietario/i ante ventennio al 30/07/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vallunga, in data 23/05/2003, ai nn. 33218/16238; trascritto a Belluno, in data 20/06/2003, ai nn. 8103-8104/6322-6323.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/09/2005 al 30/07/2008 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Vallunga, in data 27/09/2005, ai nn. 35048/17266; trascritto a Belluno, in data 06/10/2005, ai nn. 13195/9396.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Chiarelli, in data 30/07/2008, ai nn. 11884/5412; registrato a Belluno, in data 30/07/2008, ai nn. 3185/1T; trascritto a Belluno, in data 31/07/2008, ai nn. 9667/7048.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**

Numero pratica: 147/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/08/2003 al n. di prot. 10

NOTE: Provvedimento cartaceo formalmente non rinvenuto nel fascicolo agli atti (riferimenti richiamati in altri atti amministrativi)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**

Numero pratica: 91/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria per opere già eseguite sul corpo A

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/01/2005 al n. di prot. 1



**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**

Numero pratica: 115/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante n. 1 a PDCn. 10 del 14/08/2003

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/01/2005 al n. di prot. 2

NOTE: Provvedimento cartaceo formalmente non rinvenuto nel fascicolo agli atti (riferimenti richiamati in altri atti amministrativi)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**

Numero pratica: 40/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria ... (Velux copertura)

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/04/2008 al n. di prot. 2662

NOTE: Pratica non pertinente all'u.i. staggite

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**

Numero pratica: 60/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione e opere esterne

Presentazione in data 17/02/2011 al n. di prot. 1223

NOTE: Pratica non pertinente all'u.i. staggite

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**

Numero pratica: 120/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante n. 2 a PDCn. 10 del 14/08/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/10/2004 al n. di prot. 9818

Rilascio in data 17/03/2005 al n. di prot. 12

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**

Numero pratica: 08/05

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Autorizzazione di agibilità

Presentazione in data 26/07/2005 al n. di prot. 6359

Abitabilità/agibilità in data 26/08/2005 al n. di prot. 7198 - n.Ord. 08/05



**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Posto auto [PA] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**  
Numero pratica: 147/02  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 14/08/2003 al n. di prot. 10  
NOTE: Provvedimento cartaceo formalmente non rinvenuto nel fascicolo agli atti (riferimnti richiamtai in altri atti amministrativi)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto [PA] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**  
Numero pratica: 91/04  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: Sanatoria per opere già eseguite sul corpo A  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 10/01/2005 al n. di prot. 1  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto [PA] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**  
Numero pratica: 115/04  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante n. 1 a PDCn. 10 del 14/08/2003  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 11/01/2005 al n. di prot. 2  
NOTE: Provvedimento cartaceo formalmente non rinvenuto nel fascicolo agli atti (riferiemnti richiamtai in altri atti amministrativi)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto [PA] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**  
Numero pratica: 40/08  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Manutenzione straordinaria ... (Velux copertura)  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 07/04/2008 al n. di prot. 2662  
NOTE: Pratica non pertinente all'u.i. staggite  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto [PA] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**  
Numero pratica: 60/09  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: ristrutturazione e opere esterne  
Presentazione in data 17/02/2011 al n. di prot. 1223  
NOTE: Pratica non pertinente all'u.i. staggite  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto [PA] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**





Numero pratica: 120/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante n. 2 a PDCn. 10 del 14/08/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/10/2004 al n. di prot. 9818

Rilascio in data 17/03/2005 al n. di prot. 12

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Posto auto [PA] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32016 frazione: Località Bastia, Viale Alpago 60/P**

Numero pratica: 08/05

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Autorizzazione di agibilità

Presentazione in data 26/07/2005 al n. di prot. 6359

Abitabilità/agibilità in data 26/08/2005 al n. di prot. 7198 - n.Ord. 08/05

Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione), ovvero che rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne/prospettiche, il tutto fermo restando i diritti di terzi - rispetto civilistico - natura condominiale): modifica della forometria sul lato nord (camera da letto) e lieve modifica dimensioni interne (bagno), fermo restando le tolleranze di cui al DPR 380/01

Regolarizzabili mediante: PdiC a sanatoria e autorizzazione BBAA

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne/prospettiche: forometria sul lato nord (camera da letto) e lieve modifica dimensioni interne (bagno), fermo restando le tolleranze di cui al DPR 380/01

PdiC a sanatoria e autorizzazione BBAA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Note: Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo.  
Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile

Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### Posto auto [PA]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Note: Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono es-



sere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo.

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia (originaria su intervento)
Estremi delle convenzioni:	Notaio Francescon rep. 31.741 del 70/05/2003
Obblighi derivanti:	Convenzione sull'originaria lottizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Non trattata rilevanza condominiale**

**Note generali sulla conformità: Non trattata rilevanza condominiale**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

##### Posto auto [PA]

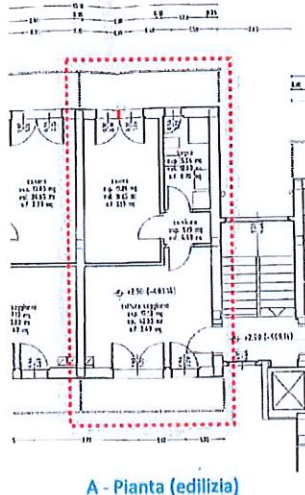
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia (originaria su intervento)
Estremi delle convenzioni:	Notaio Francescon rep. 31.741 del 70/05/2003
Obblighi derivanti:	Convenzione sull'originaria lottizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



**Note sulla conformità:**

**Non trattata rilevanza condominiale**

**Note generali sulla conformità: Non trattata rilevanza condominiale**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



**5. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Alpagò (BL), Viale Alpagò 60/P**

**Occupato da** [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 04/04/2019 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone iniziale di € 300,00/mese (€ 3.600/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati. .

Registrato a Belluno il 11/04/2019 ai nn.1443 serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 03/04/2022

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Come da riscontro AE: In relazione alla sua richiesta relativa ai contratti registrati relativi a beni in comune di Alpagò, sezione Pieve fg 11 mappale 626 sub 50 e 77 in oggetto, dalle ricerche fatte ci risulta stipulato un contratto di locazione in data 04/04/2019 registrato a Belluno il 11/04/2019 al n. 1443 serie 3T, con [REDACTED] il contratto aveva durata fino al 03/04/2022 e dai dati presenti nella nostra banca dati non risulta essere stato ulteriormente prorogato, anche se, in virtù delle previsioni art. 3bis DL 34/2019 conv. L. 58/2019 che prevedono l'assenza di sanzioni a fronte di mancate comunicazioni di proroghe/risoluzioni di contratti in cedolare secca, è possibile che il contratto sia ancora in essere e non siano stati posti in essere gli adempimenti di competenza. Come da riscontro Amministrazione condominiale: Buongiorno, di seguito i dati richiesti: - DENOMINAZIONE CONDOMINIO: Condominio Corte Alpagò - Viale Alpagò 60 - Puos d'Alpagò (BL) - CF. 93038600255; - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: l'ammontare delle spese da versare a CHIUSURA CONSUNTIVO del 31/12/2023 e di €. 2643,78. Considerando le spese a PREVENTIVO fino al 31/12/2024 la quota da versare a suo carico ammonta ad €.



2938,50; - AMMONTARE ULTIMI ESERCIZI: vedere riparti in allegato; - REGOLAMENTO CONDOMINIALE: In allegato; - TABELLE MILLESIMALI: In allegato. A disposizione per chiarimenti, porgo cordiali saluti. Si rimanda agli allegati.

**Identificativo corpo: B**

**Posto auto [PA] sito in Alpage (BL), Viale Alpage 60/P**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 04/04/2019 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone iniziale di € 300,00/mese (€ 3.600/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Si rimanda agli allegati. .

Registrato a Belluno il 11/04/2019 ai nn.1443 serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 03/04/2022

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Come da riscontro AE: In relazione alla sua richiesta relativa ai contratti registrati relativi a beni in comune di Alpage, sezione Pieve fg 11 mappale 626 sub 50 e 77 in oggetto, dalle ricerche fatte ci risulta stipulato un contratto di locazione in data 04/04/2019 registrato a Belluno il 11/04/2019 al n. 1443 serie 3T, con [REDACTED]. Il contratto aveva durata fino al 03/04/2022 e dai dati presenti nella nostra banca dati non risulta essere stato ulteriormente prorogato, anche se, in virtù delle previsioni art. 3bis DL 34/2019 conv. L. 58/2019 che prevedono l'assenza di sanzioni a fronte di mancate comunicazioni di proroghe/risoluzioni di contratti in cedolare secca, è possibile che il contratto sia ancora in essere e non siano stati posti in essere gli adempimenti di competenza. Come da riscontro Amministrazione condominiale: Buongiorno, di seguito i dati richiesti: - DENOMINAZIONE CONDOMINIO: Condominio Corte Alpage - Viale Alpage 60 - Puos d'Alpage (BL) - CF. 93038600255; - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: l'ammontare delle spese da versare a CHIUSURA CONSUNTIVO del 31/12/2023 e di €. 2643,78. Considerando le spese a PREVENTIVO fino al 31/12/2024 la quota da versare a suo carico ammonta ad €. 2938,50; - AMMONTARE ULTIMI ESERCIZI: vedere riparti in allegato; - REGOLAMENTO CONDOMINIALE: in allegato; - TABELLE MILLESIMALI: in allegato. A disposizione per chiarimenti, porgo cordiali saluti. Si rimanda agli allegati.

**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:**

Nessuna.

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



**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: (Concessione a garanzia di) mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 173.000,00;  
Importo capitale: € 86.500,00 ; A rogito di notaio Chiarelli in data 30/07/2008 ai nn.  
11885/5413; Iscritto/trascritto a Belluno in data 31/07/2008 ai nn. 9682/1537  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: (Concessione a garanzia di) mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 173.000,00;  
Importo capitale: € 86.500,00 ; A rogito di notaio Chiarelli in data 30/07/2008 ai nn.  
11885/5413; Iscritto/trascritto a Belluno in data 31/07/2008 ai nn. 9682/1537  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**6.2.2 Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramen-  
to immobili ; A rogito di Uff Giud UNEP presso Il Tribunale di Belluno in data 11/08/2023 ai  
nn. 793 iscritto/trascritto a Belluno in data 04/09/2023 ai nn. 10773/8914;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramen-  
to immobili ; A rogito di Uff Giud UNEP presso Il Tribunale di Belluno in data 11/08/2023 ai  
nn. 793 iscritto/trascritto a Belluno in data 04/09/2023 ai nn. 10773/8914;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**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 civile [A2] sito in Alpago (BL), Viale Alpago 60/P**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi allegato 13 (vari sub).**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: spese da versare a CHIUSURA CONSUNTIVO del 31/12/2023: 2.644,00 € - spese a PREVENTIVO**



fino al 31/12/2024: 2.939,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedi allegato 13 (vari sub). Come da riscontro Amministratore condominio: - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: l'ammontare delle spese da versare a CHIUSURA CONSUNTIVO del 31/12/2023 e di €. 2643,78. Considerando le spese a PREVENTIVO fino al 31/12/2024 la quota da versare a suo carico ammonta ad €. 2938,50 Il tutto oltre a allegato 13 (vari sub)

**Millesimi di proprietà:** Vedi allegato 13 (vari sub)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - da verificare in loco (presenza di impianto ascensore) - il tutto oltre alla documentazione amministrativa agli atti del Comune

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedi allegato 13 (vari sub)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica D (69,19 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Venet

**Note Indice di prestazione energetica:** classe energetica d (69,19 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con CODICE IDENTIFICATIVO 30322/2019 VALIDO FINO AL: 03/04/2029)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** dato non disponibile

**Avvertenze ulteriori:** dato non disponibile

**Identificativo corpo:** B

**Posto auto [PA] sito in Alpage (BL), Viale Alpage 60/P**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Vedi allegato 13 (vari sub).

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** spese da versare a CHIUSURA CONSUNTIVO del 31/12/2023: 2.644,00 € - spese a PREVENTIVO fino al 31/12/2024: 2.939,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Vedi allegato 13 (vari sub). Come da riscontro Amministratore condominio: - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: l'ammontare delle spese da versare a CHIUSURA CONSUNTIVO del 31/12/2023 e di €. 2643,78. Considerando le spese a PREVENTIVO fino al 31/12/2024 la quota da versare a suo carico ammonta ad €. 2938,50 Il tutto oltre a allegato 13 (vari sub)

**Millesimi di proprietà:** Vedi allegato 13 (vari sub)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - da verificare in loco (presenza di impianto ascensore) - il tutto oltre alla documentazione amministrativa agli atti del Comune

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedi allegato 13 (vari sub)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe energetica D (69,19 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Venet

**Note Indice di prestazione energetica:** classe energetica d (69,19 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con CODICE IDENTIFICATIVO 30322/2019 VALIDO FINO AL: 03/04/2029)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** dato non disponibile

**Avvertenze ulteriori:** dato non disponibile

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 52 / 2023**

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,98	1,00	47,98
terrazza	sup lorda di pavimento	12,12	0,20	2,42
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
		<b>73,10</b>		<b>56,90</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Puos d'Alpago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 930

**Posto auto [PA] di cui al punto B**

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
		<b>13,00</b>		<b>6,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Puos d'Alpago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 170

Valore di mercato max (€/mq): 245

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Alpagò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Abitazioni civili (Normale) €/mq  
650 (min) 930 (max)

Posti auto scoperti (Normale) €/mq 170 (min) 245 (max)

Ville e Villini Normale (Normale) €/mq 800 (min) 1100 (max) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino immobiliare:

Abitazioni in stabili di 1° fascia: €/mq 957 (min) 1122 (max)

Abitazioni in stabili di fascia media: €/mq 785 (min) 916 (max) .

### 8.3 Vendibilità:

#### sufficiente

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia discreta/buona: diritto, tipo-loggia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, ri-schio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epi-demica sulla suscettibilità economica, .... Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

### 8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it))

### 8.5 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.000,00.

#### METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al





complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di vendita forzata secondo gli standard Internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

\*\*\*

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "Il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.



Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato Immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

\*\*

Sono state, altresì, consultate altre fonti di informazione: Agenzia Entrate e Territorio di Belluno, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, acquisizione comparabili, ...

#### CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il metodo "Market Comparison Approach" sono stati presi in considerazione i seguenti immobili con i relativi atti di provenienza:

Comparabile A. Atto di compravendita del 05.04.2022 rep. n. 10.393 – Notaio S. Stivanello – immobili in Alpage – fg. 11 – mn. 626/44-26-81

Comparabile B. Atto di compravendita del 05.04.2023 rep. n. 15.175 – Notaio S. Stivanello – immobili in Alpage – fg. 11 – mn. 626/53

Comparabile C. Atto di compravendita del 28.04.2023 rep. n. 14.169 – Notaio S. Stivanello – immobili in Alpage – fg. 11 – mn. 626/43-9

L'approccio estimativo è individuato nel procedimento del MCA (per calcoli e dettagli si rimanda ai relativi allegati "AL\_10" e "AL\_11")

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	47,98	€ 1.581,72	€ 75.891,04
terrazza	2,42	€ 1.581,72	€ 3.827,77
posto auto scoperto	6,50	€ 1.581,72	€ 10.281,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.000,00
Valore corpo			€ 90.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

#### B. Posto auto [PA]

Altro Metodo di Valorizzazione.

cfr corpo A

L'approccio estimativo è individuato nel procedimento del MCA (per calcoli e dettagli si rimanda ai relativi allegati "AL\_10" e "AL\_11")

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto	6,50	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo Intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	56,90	€ 90.000,00	€ 90.000,00



B	Posto auto [PA]	6,50	€ 0,00	€ 0,00
---	-----------------	------	--------	--------

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 13.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Giudizio di comoda divisibilità: Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene). Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione, ....

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.000,00

**8.8 Regime fiscale della vendita**

debitore sogg. priv.

**8.9 Valore Mutuo:**

173.000

**Allegati**

ELENCO ALLEGATI

**ATTI:**

Allegato 1. Relazione di Stima / Perizia immobiliare  
 Relazione di Stima / Perizia immobiliare (PRIVACY)  
 Relazione di Stima / Perizia immobiliare (SUCCINTA)  
 CHECK-LIST (documento controllo preliminare) - già a PCT

**DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:**

Allegato 2. Atto/i di provenienza  
 Allegato 3. Elenco delle formalità aggiornato e note

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

Allegato 4. Estratto di mappa  
 Allegato 5. Ortofoto/Geosit  
 Allegato 6. Visure catastali  
 Allegato 7. Planimetria catastale



DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:  
Allegato 8. Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:  
Allegato 9. Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:  
Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)  
Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)  
Allegato 12. APE (attestato prestazione energetica)  
Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)  
Allegato 14. Certificati anagrafici  
Allegato 15. Schizzo grafico: stato attuale  
Allegato 16. Schizzo grafico: sovrapposizione con doc. amministrativa (edilizia e catastale)

Data generazione:  
20-02-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. simone Bernardi

Note conclusive <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
  2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
  3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
  4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
  5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
  6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
  7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
  8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. A tal fine, su esplicita richiesta scritta degli interessati, anche prima della presentazione dell'offerta di acquisto, la curatela si riserva di fornire eventuale autorizzazione per effettuare l'accesso agli atti a nome del potenziale acquirente o persona di sua fiducia. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura.
  9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

