
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **80/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-05-2023 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 80/2022, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

Banca Delle Terre Venete Soc. Coop.

contro



Diritto : proprietà per la quota di 1/3;

Bene : Fabbricato ad uso abitativo al P.T-1-2 con parti comuni, terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto ;

Ubicazione : Via Pian De Sembole n°358, Località Collisei, nel Comune di Lorenzago di Cadore (BL);

Stato : scarso;

Dati Catastali attuali : Foglio n°10 mappale 103, Categoria A/3, Classe 2 , Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale mq. 177, Piano T-1-2, Rendita Euro 482,89; Foglio n°10 mappale 104, Qualità Prato, Classe 2, Superficie mq. 85, Reddito Dominicale Euro 0,15, Reddito Agrario Euro 0,1; Foglio n°10 mappale 105, Qualità Bosco Alto, Classe 3, Superficie mq. 5400, Reddito Dominicale Euro 6,97, Reddito Agrario Euro 0,56; Foglio n°10 mappale 102, Categoria C/6, Classe 2 , Consistenza mq.26, Superficie Catastale mq. 38, Piano T, Rendita Euro 26,86;

Differenza rispetto al pignoramento :nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : immobili da regolarizzare con pratica di sanatoria costo Euro 6.500,00 ;

Valore base d'asta : Euro 96.665,00

Valore di stima complessivo : Euro 124.547,00

Valore base d'asta quota: Euro 32.222,00

Valore di stima complessivo quota: Euro 41.515,60

Valore ipoteca : nessuno;

Vendibilità : sufficiente;

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

Occupazione : nessuna;

Titolo di occupazione : nessuno ;

Oneri : nessuno;

A.P.E. (Allegato D): Classe energetica G –codice identificativo attestato 43299/2023 con validità fino 19/04/2033.



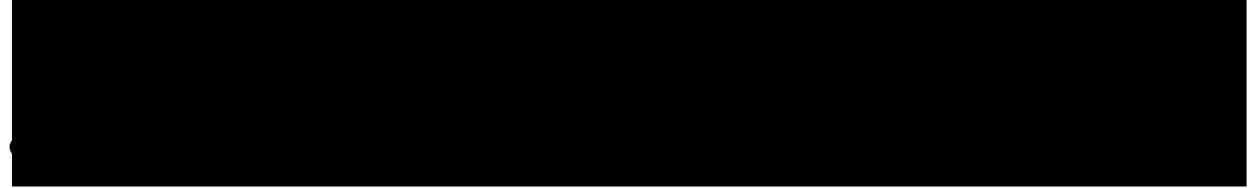
Beni in **Lorenzago Di Cadore (BL)**
Località/Frazione **Località Collisei**
Via Pian De Sembole n°358

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

1/3 [REDACTED] - Piena proprietà



Corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

1/3 [REDACTED] proprietà



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

2. Dati Catastali

Corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 10, particella 103

Confini: Il foglio n°10 mappale 103 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 mappali 104-105 e strada comunale Via Pian De Sembole.

Conformità catastale: NO

| Irregolarità riscontrate | Regolarizzabili mediante |
|--|---|
| Il volume del bagno ricade nel mappale 105 pertanto è necessario un frazionamento con tipo mappale vi sono difformità interne (eliminazione scala interna, predisposizione vani ecc) ed esterne (vedere Allegato D) | Pratica di regolarizzazione catastale comprendente tipo mappale con frazionamento terreno per inserimento bagno- aggiornamento scheda catastale- docfa <i><u>Oneri regolarizzazione:</u></i> Rilievo topografico, frazionamento, tipo mappale, docfa diritti catastali oltre oneri di legge: € 2.700,00 |

Corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 10, particella 104

Confini: Il foglio n°10 mappale 104 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 mappali 103 -105 e strada comunale Via Pian De Sembole.



Dati catastali: foglio 10, particella 105

Confini: Il foglio n°10 mappale 104 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 mappali 114-163-170-92-130-89-104-103-102 e strada comunale Via Pian De Sembole.

Dati catastali: foglio 10, particella 102

Confini: Il foglio n°10 mappale 102 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 mappale 105 e strada comunale Via Pian De Sembole.

Conformità catastale: SI (autorimessa)

[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 - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 876 del 29/09/2022, nell'Istanza di vendita del 20/10/2022 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 18/10/2022 ai nn 12936/10352, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 876 del 29/09/2022, nell'Istanza di vendita del 20/10/2022 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 18/10/2022 ai nn 12936/10352, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

Stato: scarso

Corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

Stato: sufficiente

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 10](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

Conformità edilizia: NO

| Irregolarità riscontrate | Regolarizzabili mediante |
|---|---|
| Rispetto alla pratica Concessione Edilizia n°77/1979 si evidenzia in primis che il prospetto lato nord è stato realizzato diversamente nel particolare il volume sottostante (bagno al P.T.) è stato realizzato più alto in corrispondenza del solaio al P.1 creando una terrazza pertanto vi è la presenza rispetto a quanto agli atti di un volume in eccesso da sanare; è stata modificata la scala esterna lato nord e non è stata realizzata sul lato sud; poi vi sono modifiche interne al P.T. (agli atti non sono presenti piante dei piani 1-2). | Permessi di costruire in sanatoria <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> Rilievo immobile, compilazione pratica edilizia, compilazione compatibilità paesaggistica, diritti di segreteria vari, sanzioni e oneri di urbanizzazione : € 6.500,00 oltre oneri di legge </div> |

Corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

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



6. Stato di possesso

Corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

Libero

Corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

Libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 21](#)

7. Oneri

Corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 23](#)

8. APE

Corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

Certificato energetico presente: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.23](#)

9. Altre avvertenze : nessuna

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.23](#)

10. Vendibilità: sufficiente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.24](#)

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.24](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 96.665,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 124.547,00

Prezzo base d'asta quota : € 32.222,00

Prezzo valore di stima complessivo quota: € 41.515,60

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.24](#)

13. Valore mutuo

Nessuno

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.24](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Collisei, Via Pian De Sembole n°358

Note: Trattasi di fabbricato risalente probabilmente agli anni 30/40 che si sviluppa al P.T-1-2 e sottotetto con ingressi indipendenti ai vari piani con corte comune.

Quota e tipologia del diritto

1/3 Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 12/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Paolo, foglio 10, particella 103, indirizzo Via Pian De Sembole n°358, piano T-1-2, comune Lorenzago di Cadore, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie mq.177, rendita € 482,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/08/2014 Pratica n. BL0151757 in atti dal 18/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 104017.1/2014);VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/04/2005 Pratica n. BL0033683 in atti dal 15/04/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE(n. 8939.1/2005) da MU mappale 51;VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2003 Pratica n.174831 in atti dal 20/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41147.1/2003);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987. Il foglio n°10 mappale 103 ente urbano deriva da Impianto meccanografico del 01/08/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il foglio n°10 mappale 103 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 mappali 104-105 e strada comunale Via Pian De Sembole.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 876 del 29/09/2022, nell'Istanza di vendita del 20/10/2022 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 18/10/2022 ai nn 12936/10352, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il volume del bagno ricade nel mappale 105 pertanto è necessario un frazionamento con tipo mappale vi sono difformità interne (eliminazione scala interna, predisposizione vani ecc) ed esterne (vedere Allegato D)

Regolarizzabili mediante: Pratica di regolarizzazione catastale comprendente tipo mappale con frazionamento terreno per inserimento bagno- aggiornamento scheda catastale docfa

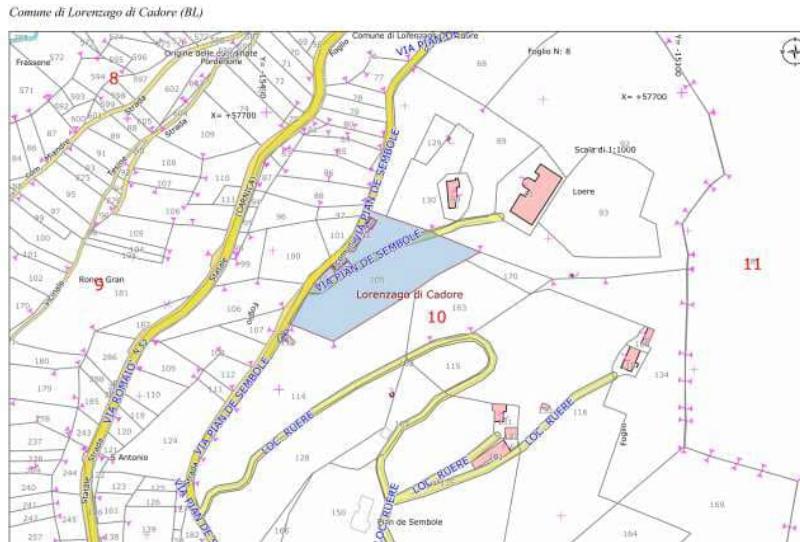


Descrizione delle opere da sanare: Costruzione del volume bagno con eliminazione scala dal P.T al P.2, modifiche tramezzature interne sui vari piani e nuove predisposizione percorsi esterni.

Rilievo topografico, frazionamento, tipo mappale, docfa diritti catastali oltre oneri di legge: € 2.700,00

Oneri Totali: € 2.700,00 oltre oneri di legge

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni



ortofoto con individuazione beni

Note generali: Vedere Allegato A-C



Identificativo corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto.**agricolo sito in frazione: Località Collisei, Via Pian De Sembole**

Note: Trattasi di fabbricato accatastato quale autorimessa ma all'interno è stata ricavata una taverna e risalente probabilmente agli anni 30/40 che si sviluppa al P.T. con ingresso indipendente scoperto direttamente dalla strada comunale. I terreni sono a bosco e in minima parte a prato. Si notifica che il terreno al Foglio n°10 mappale 105 è attraversato dalla strada privata che porta alla casa di soggiorno "Moncenigo". Si notifica che in atto di compravendita a rogito del Notaio Parolin del 29/11/1978 si dice all'art 4 "la compravendita intesi effettuata come attualmente si trovano i beni con relativi diritti, ragioni, accessioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate".

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 12/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Lorenzago di Cadore, foglio 10, particella 104, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 85 mq, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/08/1976.Confini: Il foglio n°10 mappale 104 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 mappali 103 -105 e strada comunale Via Pian De Sembole.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Lorenzago di Cadore, foglio 10, particella 105, qualità Bosco Alto, classe 3, superficie catastale 5400 mq, reddito dominicale: € 6,97, reddito agrario: € 0,56

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/08/1976.Confini: Il foglio n°10 mappale 104 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 mappali 114-163-170-92-130-89-104-103-102 e strada comunale Via Pian De Sembole.

Note: Il mappale 105 è attraversato dalla strada privata che conduce alla casa vacanze Moncenigo.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 10, particella 102, indirizzo Via Pian De Sembole, piano T-1-2, comune Lorenzago di Cadore, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 38 mq., rendita € 26,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/08/2014 Pratica n. BL0151756 in atti dal 18/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 104016.1/2014);VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/04/2005 Pratica n. BL0033647 in atti dal 15/04/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8937.1/2005) da Foglio MU mappale 52;VARIAZIONE

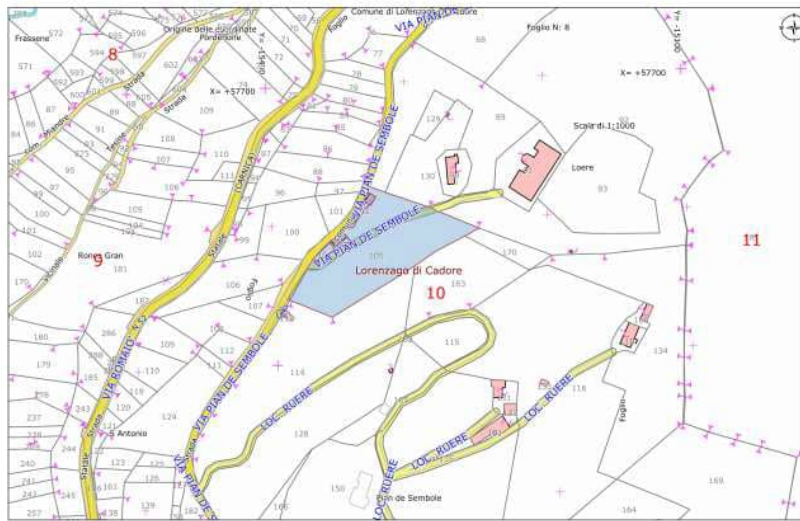


TOPONOMASTICA del 20/10/2003 Pratica n.174832 in atti dal 20/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41148.1/2003);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987. Il foglio 10 mappale 102 ente urbano deriva da Impianto meccanografico del 01/08/1976.

Confini: Il foglio n°10 mappale 102 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°10 mappale 105 e strada comunale Via Pian De Sembole.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 876 del 29/09/2022 ,nell'Istanza di vendita del 20/10/2022 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 18/10/2022 ai nn 12936/10352, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Vi sono delle difformità grafiche sulla forometria esterna del fabbricato autorimessa ma non incidono sulla rendita catastale.



Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni

Note generali: Vedere Allegati C-D



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di pignoramento si compongono di un fabbricato che si sviluppa su tre piani e sottotetto non abitabile, di un fabbricato autorimessa utilizzato quale taverna con scoperto e terreni prevalentemente a bosco. I fabbricati risalgono probabilmente agli anni 30/40 vista la tipologia. I beni si trovano in una zona isolata a monte del Comune di Lorenzago di Cadore (BL) un comune di montagna che è famoso per essere stato il luogo di vacanza di Papa Giovanni Paolo II che comunque presenta molti edifici di un certo pregio storico. Interessante è anche il fatto che è confinante con la Carnia raggiungibile in circa mezz'ora. Si notifica che le attività commerciali e gli uffici amministrativi si trovano in centro paese raggiungibili con la macchina in pochi minuti. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona agricola "E1" (Allegato B).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi offerti dalla zona: Fermata autobus (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Monte Cridola.

Attrazioni storiche: Castello di Mirabello, Villa Clarenza, Casa Tremonti, Palazzo Fabbro, Palazzo Mainardi, Casa Gerardini, Casa Cadorin Museo del Papa, Chiesa di S. Fortunato e S. Ermagora.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato degli anni 30/40 e si compone di 3 piani fuoriterza (e una soffitta sottotetto). I proprietari hanno diviso i vari piani creando delle unità abitative indipendenti pertanto al P.T. si ha l'ingresso principale da un cancello ad ovest direttamente dalla strada comunale, al P.2 si accede dal lato est tramite una scala esterna e una terrazza mentre al P.1 si accede dalla strada che porta alla casa vacanze Moncenigo tramite un terrazzo recintato e un cancello sito a sud. Si notifica che la presenza di tre unità indipendenti dal punto di vista edilizio non è sanabile in mancanza delle superfici minime richieste per le unità abitative pertanto il fabbricato deve essere considerato come un'unica unità immobiliare. Il P.T. si compone di cucina, due vani oggi in condizioni di degrado in quanto era stata iniziata una ristrutturazione e un bagno (completo di vasca, vaso, bidet e lavandino). Si notifica che tale volume ricade sul mappale 105 sempre di proprietà; il P.1 si compone di cucina-pranzo, due vani uso camera corridoio e bagno (completo di vasca, vaso, bidet e lavandino), esternamente vi è sotto la terrazza a sud del P.2 un deposito-cantina (si notifica che anche questo piano versa in condizioni mediocri dovute alla mancanza di manutenzione); il P.2 si compone di corridoio, un bagno (completo di vasca, vaso, bidet e lavandino), una cucina-pranzo e due vani uso camera e in corrispondenza del corridoio in mezzeria vi è una botola con accesso al sottotetto non abitabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 12/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **255,61**

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

L'edificio è stato costruito nel: circa 1930/1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Pian Delle Sembole n°358; ha un'altezza utile interna di circa m. al P.T. H.ml 2,66, al P.1 H.ml 2,50, al P.2 H.ml. 2,45 e sottotetto < H.ml 1,50 di cui fuori terra n. 3 piani di cui il P.T. è seminterrato

Stato di manutenzione generale: scarso

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Balconi | materiale: cls con parapetto in legno ; condizioni: da normalizzare ; |
| Copertura | tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da normalizzare ; |
| Strutture verticali | materiale: muratura in pietra ; condizioni: da normalizzare ; |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Cancello | tipologia: anta singola a battente materiale: struttura in ferro e rivestimento in legno apertura: manuale condizioni: da normalizzare |
| Infissi esterni | tipologia: ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra) materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: lamiera preverniciata coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in gres condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: bagni |
| Pavim. Interna | materiale: parquet di legno condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: moquette condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: P.1-2 |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: da normalizzare |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: da normalizzare |



IMPIANTI

Impianto elettrico:

| | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Esiste impianto termico | SI dismesso probabile uso stufe |



Vista fronte strada fabbricato



Vista fabbricato da nord

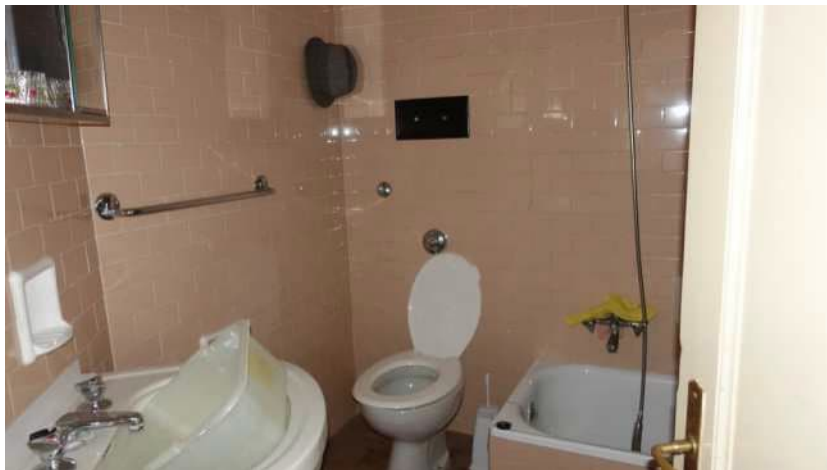




Vista cucina P.T.



Vista camera al P.1



Vista bagno al P.2

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto**

I beni si compongono di terreni a prato e a bosco. Sul terreno al Foglio n°10 mappale 102 insiste un fabbricato accatastato quale autorimessa ma utilizzato come zona di ristoro tipo taverna. Si tratta di un fabbricato in muratura rivestito in legno con tetto in legno e lamiera con scoperto.



1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

- Quota: 12/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/54 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5.485,00**

il terreno risulta di forma ripido/scosceso e in parte pianeggiante ed orografia montuosa

Colture erbacee copertura erbacea non foraggera

Colture arboree latifoglie abeti , faggi e frassino sterpaglia

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto attiene il fabbricato uso autorimessa come evidenziato la proprietà la utilizza come un luogo di ritrovo tipologia taverna pertanto presenta la parte impiantistica, un angolo cottura un caminetto ecc. Lo stato di manutenzione è mediocre.

IMPIANTI (autorimessa)**Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | esistenza di un caminetto |



Vista dall'alto





Vista terreni a bosco



Vista terreni



Vista terreni a bosco





Vista fabbricato/autorimessa

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] di proprietà in regime di comunione dei beni **proprietario/i**
ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Parolin Battista di Monte-
[REDACTED]
[REDACTED]

Note: [REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Collisei, Via Pian De Sembole n°358
[REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione del fabbricato con costruzione di un volume per il bagno

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/11/1978 al n. di prot. 2797

Rilascio in data 15/01/1979 al n. di prot. 77

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune.



Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Collisei, Via Pian De Sembole n°358

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°1488/1996

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di un cordolo lungo la strada a protezione del fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/02/1995 al n. di prot. 451

Rilascio in data 22/05/1996 al n. di prot. 315

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune.**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla pratica Concessione Edilizia n°77/1979 si evidenzia in primis che il prospetto lato nord è stato realizzato diversamente nel particolare il volume sottostante (bagno al P.T.) è stato realizzato più alto in corrispondenza del solaio al P.1 creando una terrazza pertanto vi è la presenza rispetto a quanto agli atti di un volume in eccesso da sanare; è stata modificata la scala esterna lato nord e non è stata realizzata sul lato sud ove al P.T. vi è anche una tettoia; poi vi sono modifiche interne al P.T. (agli atti non sono presenti piante dei piani 1-2).

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica fori interni al P.T. e adeguamento prospetti esterni allo stato di fatto.

Rilievo immobile, compilazione pratica edilizia, compilazione compatibilità paesaggistica, diritti di segreteria vari, sanzioni e oneri di urbanizzazione : € 6.500,00 oltre oneri di legge

Oneri Totali: € 6.500,00 oltre oneri di legge

Note: Si notifica che attualmente il fabbricato è stato diviso in tre unità indipendenti ma dal punto di vista edilizio-urbanistico non è possibile sanare tale posizione in quanto le unità non presentano le superfici minime richieste da normativa comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Vedere Allegato A-B-C-D

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune**agricolo**

Note sulla conformità edilizia autorimessa: agli atti non risulta nessuna pratica edilizia pertanto vista la testimonianza della presentazione catastale risalente agli anni 40e vista la tipologia edilizia trattasi di fabbricato esistente da tempo fuori dal centro storico pertanto come riferito dal tecnico comunale da considerarsi regolare in quanto ante 67 .

Note generali sulla conformità: Vedere Allegato B-D.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n°26 |



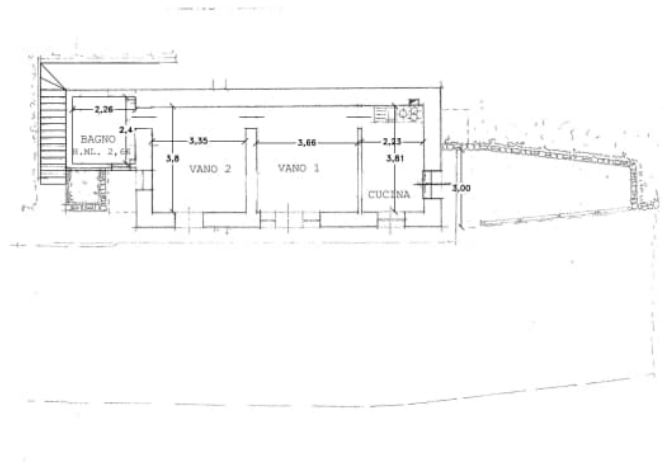
| | |
|-------------------------------|---|
| | del 07/04/1998 |
| Zona omogenea: | Zona E1 agricola |
| Norme tecniche di attuazione: | Vedere art 9-18 NTA In queste aree non sono consentite nuove costruzioni ad uso residenziale ne ampliamenti dell'esistente .Sono possibili nuove costruzioni di rustici nel rispetto dei parametri all'art 18 relativo alle ZTO E1; Il fabbricato è identificato con scheda A - consistenza del patrimonio immobiliare con il n°449; Vi è presente il vincolo paesaggistico, idrogeologico e zona ZPS Dolomiti del Cadore e Comelico (tutela biodiversità) (Vedere Allegato B). |

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

agricolo

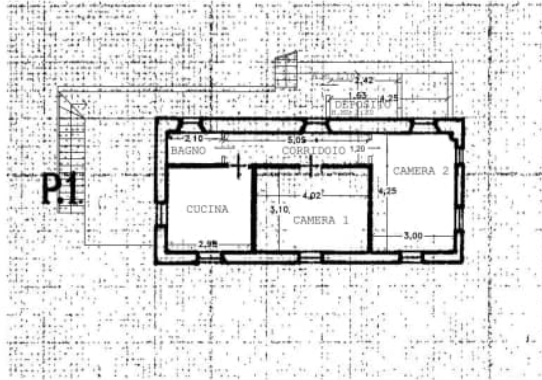
| | |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n°26 del 07/04/1998 |
| Zona omogenea: | Zona E1 agricola |
| Norme tecniche di attuazione: | Vedere art 9-18 NTA In queste aree non sono consentite nuove costruzioni ad uso residenziale ne ampliamenti dell'esistente .Sono possibili nuove costruzioni di rustici nel rispetto dei parametri all'art 18 relativo alle ZTO E1; Il fabbricato è identificato con scheda A - consistenza del patrimonio immobiliare con il n°449; Vi è presente il vincolo paesaggistico, idrogeologico e zona ZPS Dolomiti del Cadore e Comelico (tutela biodiversità) (Vedere Allegato B). |

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

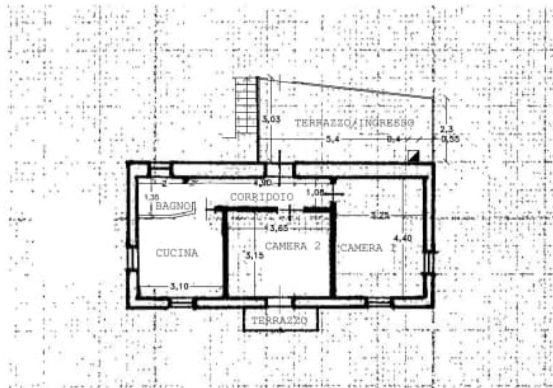


A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune - Rilievo al P.T.

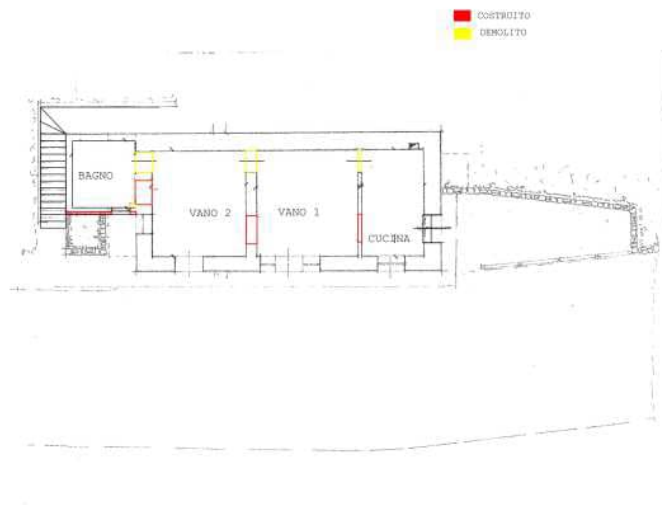




A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune - Rilievo al P.1

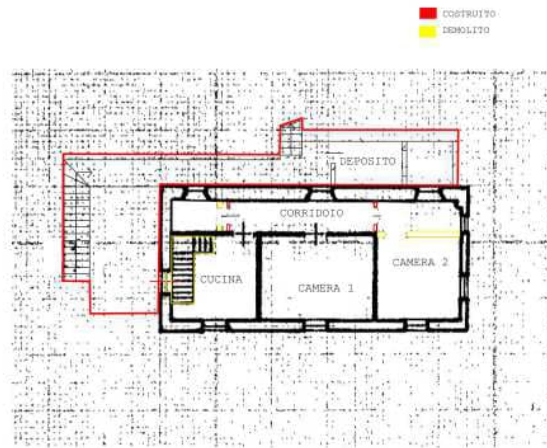


A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune - Rilievo al P.2

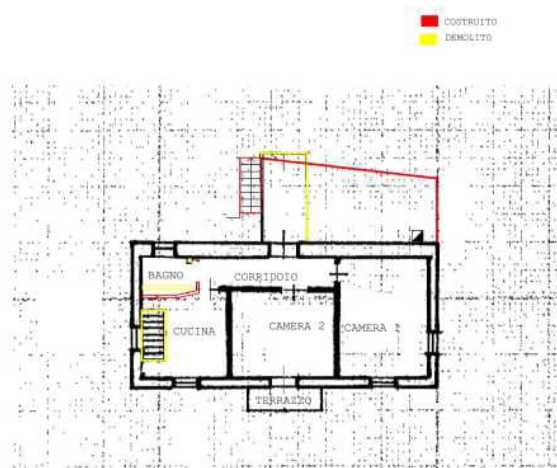


A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune - Difformità rilevate al P.T.





A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune - Difformità edilizio/catastali al P.1

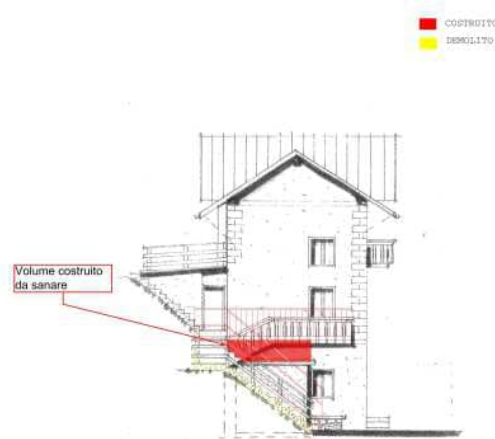


A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune - Difformità edilizio/catastali al P.2

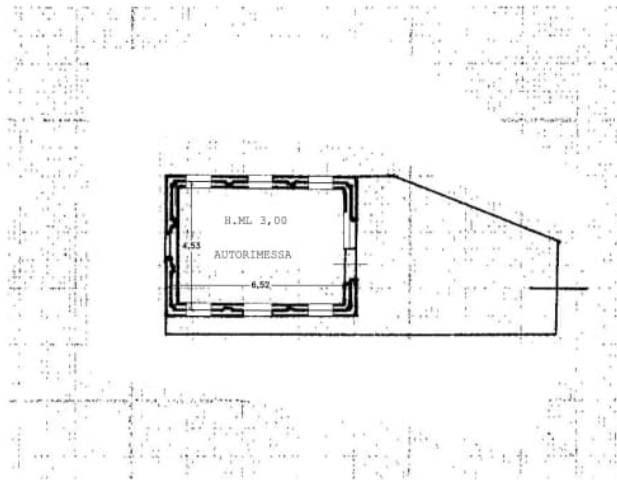


A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune - Prospetto nord con segnalate le difformità





A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune - Prospetto est con segnalate le difformità



B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto - Rilievo autorimessa

5. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lorenzago Di Cadore (BL), Via Pian De Sembole n°358
Libero**

Note: Trattasi di casa vacanze

**Identificativo corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto
agricolo sito in Lorenzago Di Cadore (BL), Via Pian De Sembole n°358
Libero**

Note: Trattasi di utilizzo per vacanze



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:

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:



6.2.2 Pignoramenti:



6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna. (ultima visura ipotecaria alla data del 05/04/2023)

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune sito in Lorenzago Di Cadore (BL), Via Pian De Sembole n°358

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna notificata.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Identificativo corpo: B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto agricolo sito in Lorenzago Di Cadore (BL), Via Pian De Sembole n°358

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna notificata.

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Si notifica che le parti comuni sono ricomprese nella valutazione dell'immobile.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------|-----------------|-------------------------------|--------|------------------------|
| CUCINA AL P.T. | sup reale lorda | 14,75 | 1,00 | 14,75 |
| VANO 1 AL P.T. | sup reale lorda | 19,46 | 1,00 | 19,46 |
| VANO 2 AL P.T. | sup reale lorda | 19,93 | 1,00 | 19,93 |
| BAGNO AL P.T. | sup reale lorda | 8,26 | 1,00 | 8,26 |
| CUCINA AL P.1 | sup reale lorda | 12,60 | 1,00 | 12,60 |
| BAGNO AL P.1 | sup reale lorda | 4,27 | 1,00 | 4,27 |
| CAMERA 1 AL P.1 | sup reale lorda | 15,09 | 1,00 | 15,09 |
| CAMERA 2 AL P.1 | sup reale lorda | 17,74 | 1,00 | 17,74 |
| CORRIDOIO AL P.1 | sup reale lorda | 8,88 | 0,25 | 2,22 |
| TERRAZZO ESTERNO AL P.1 | sup reale lorda | 11,52 | 0,30 | 3,46 |
| SCALA ESTERNA E PERCORSO | sup reale lorda | 13,85 | 0,25 | 3,46 |
| DEPOSITO ESTERNO AL P.1 | sup reale lorda | 5,54 | 0,25 | 1,39 |
| CORRIDOIO AL P.2 | sup reale lorda | 8,63 | 0,25 | 2,16 |
| CAMERA 1 AL P.2 | sup reale lorda | 19,13 | 1,00 | 19,13 |
| CAMERA 2 AL P.2 | sup reale lorda | 13,77 | 1,00 | 13,77 |
| CUCINA AL P.2 | sup reale lorda | 11,84 | 1,00 | 11,84 |
| BAGNO AL P.2 | sup reale lorda | 4,60 | 1,00 | 4,60 |
| TERRAZZO A NORD AL P.2 | sup reale lorda | 2,19 | 0,30 | 0,66 |



| | | | | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|------|---------------|
| TERRAZZO/INGRESSO A SUD AL P.2 | sup reale lorda | 17,56 | 0,30 | 5,27 |
| SOTTOTETTO | sup reale lorda | 26,00 | 0,25 | 6,50 |
| | | 255,61 | | 186,55 |

agricolo di cui al punto B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto

Accessori : valore a corpo autorimessa e scoperto

| | |
|--|--|
| B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto 1. Fabbricato autorimessa con scoperto | Identificato al n. Via Pian De Sembole Posto al piano P.T. Composto da vano unico Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq commerciali con scoperto di mq.79,60 mq Destinazione urbanistica: Zona E1 agricola Valore a corpo: € 35000 Note: Trattasi di fabbricato di mq. 35 in muratura con rivestimento in legno e tetto in legno e manto in lamiera utilizzato come zona di ristoro tipologia taverna. Internamente presenta una controsoffittatura quindi ha un'altezza utile di ml 3,00 e una superficie utile di mq. 29,54. Presenta tre finestre sui lati lunghi simmetriche e una finestra a nord con scuri in legno e l'ingresso con chiusura a doppia anta in legno esterna mentre interna è una porta-finestra ad un'anta. Presenta l'impianto elettrico, un collegamento idrico con produzione acqua calda da boiler e un caminetto di ampie dimensioni. Ha uno scoperto di pertinenza. |
|--|--|

Informazioni relative al calcolo della consistenza: terreni

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------|------------------------|
| TERRENO AL FOGLIO N°10 MAPPALE 104 | sup reale lorda | 85,00 | 1,00 | 85,00 |
| TERRENO AL FOGLIO 10 MAPPALE N°105 | sup reale lorda | 5.400,00 | 1,00 | 5.400,00 |
| | | 5.485,00 | | 5.485,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile ad uso abitativo e parti comuni ricomprese nel valore di stima avendo consultato tecnici, agenzie immobiliari e siti web che sono in linea con i valori OMI si è ritenuto di utilizzare tali valori che per la zona Extraurbana/RURALE di Lorenzago di Cadore (BL) immobili di tipo civile condizioni normali va da €/mq.750,00 a €/mq. 1.050,00 per cui in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, obsolescenza, struttura dotazioni impiantistiche vetustà ecc si è ritenuto di apportare degli aggiustamenti in detrazione al valore medio rispetto ai valori sopraindicati (€/mq. 900,00) del 50% in base all'età dell'immobile, qualità, stato di manutenzione scarso, impianti in parte mancanti o non funzionanti, solai in parte in legno e l'ubicazione. Per quanto attiene i terreni prevalentemente a bosco si sono



utilizzati i valori agricoli per la provincia di Belluno dell'Agenzia delle Entrate (nel caso specifico per bosco sono €/Mq 1,02) mentre per il fabbricato autorimessa con scoperto è stata data una valutazione a corpo (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Valori agrari medi 2019 Provincia di Belluno dell' Agenzia delle Entrate.

8.3 Vendibilità: sufficiente

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 - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.952,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| CUCINA AL P.T. | 14,75 | € 900,00 | € 13.275,00 |
| VANO 1 AL P.T. | 19,46 | € 900,00 | € 17.514,00 |
| VANO 2 AL P.T. | 19,93 | € 900,00 | € 17.937,00 |
| BAGNO AL P.T. | 8,26 | € 900,00 | € 7.434,00 |
| CUCINA AL P.1 | 12,60 | € 900,00 | € 11.340,00 |
| BAGNO AL P.1 | 4,27 | € 900,00 | € 3.843,00 |
| CAMERA 1 AL P.1 | 15,09 | € 900,00 | € 13.581,00 |
| CAMERA 2 AL P.1 | 17,74 | € 900,00 | € 15.966,00 |
| CORRIDOIO AL P.1 | 2,22 | € 900,00 | € 1.998,00 |
| TERRAZZO ESTERNO AL P.1 | 3,46 | € 900,00 | € 3.114,00 |
| SCALA ESTERNA E PERCORSO | 3,46 | € 900,00 | € 3.114,00 |
| DEPOSITO ESTERNO AL P.1 | 1,39 | € 900,00 | € 1.251,00 |
| CORRIDOIO AL P.2 | 2,16 | € 900,00 | € 1.944,00 |
| CAMERA 1 AL P.2 | 19,13 | € 900,00 | € 17.217,00 |
| CAMERA 2 AL P.2 | 13,77 | € 900,00 | € 12.393,00 |
| CUCINA AL P.2 | 11,84 | € 900,00 | € 10.656,00 |
| BAGNO AL P.2 | 4,60 | € 900,00 | € 4.140,00 |
| TERRAZZO A NORD AL P.2 | 0,66 | € 900,00 | € 594,00 |
| TERRAZZO/INGRESSO A SUD AL P.2 | 5,27 | € 900,00 | € 4.743,00 |
| SOTTOTETTO | 6,50 | € 900,00 | € 5.850,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 167.904,00 |
| 50% per vetustà, qualità e manutenzione detrazione del 50.00% | | | € -83.952,00 |
| Valore corpo | | | € 83.952,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 83.952,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 27.984,00 |



B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto. agricolo con annesso Fabbricato autorimessa con scoperto

Stima : € 5.594,70 oltre stima a corpo autorimessa con scoperto € 35.000,00

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| TERRENO AL FOGLIO N°10 MAPPALE 104 | 85,00 | € 1,02 | € 86,70 |
| TERRENO AL FOGLIO 10 MAPPALE N°105 | 5.400,00 | € 1,02 | € 5.508,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 5.594,70 |
| Valore corpo | | | € 5.594,70 |
| Valore Accessori | | | € 35.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 40.594,70 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 13.531,57 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> |
|--|--|-------------------------|--------------------------------------|
| A - Fabbricato uso abitativo con scoperto P.T-1-2 e corte comune | Abitazione di tipo economico [A3] | 186,55 | € 83.952,00 |
| B - Terreni prevalentemente a bosco e autorimessa con scoperto | agricolo con annesso fabbricato autorimessa con scoperto | 5.485,00 | € 40.594,70 |
| Totali arrotondati | | € 124.547,00 | € 41.515,60 |

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. | € 18.682,01 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 9.200,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: Considerato che il fabbricato principale manca dei requisiti di superficie minima non è possibile dividerlo in più unità pertanto si ritiene che non vi è una comoda divisibilità dei beni.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobili arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 96.665,00 |
|---|--------------------|

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, C.D.U. , Estratto P.R.G. e N.T.A. depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio e ex Conservatoria);

Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale ,Elaborati grafici di Rilievo ,Verbale di sopralluogo, APE

Documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale.

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione:

20-04-2023

L'Esperto alla stima
Elsa Frescura

