
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **S.R.L. NEPRIX**

contro: **XXX**

N° Gen. Rep. **6/2023** data
udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 01 - Abitazione con
garage,
02 - Abitazione con
garage

Esperto alla stima: Arch. Tiziano Dalla Mora
Codice fiscale: DLLTZN80D02D530Y
Studio in: Viale S. Liberale 31 - Feltre
Email: tizianodallamora@gmail.com
Pec: dallamora@postacertificata.eu

Beni in Belluno (BL)
Località/Frazione Borgo Caleipo



Via Della Fontana

Lotto: 01 - Abitazione con garage**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: Abitazione con garage****1/1 XXX- Piena proprietà**

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

2. Dati Catastali**Corpo:** Abitazione con garage**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati catastali:** foglio 96, particella 123, subalterno 1**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 122, 124, 565, e, salvi altri, la strada comunale.**Dati catastali:** foglio 96, particella 565, subalterno 1**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 123, 124, e, salvi altri, la strada comunale.**Dati catastali:** foglio 96, particella 565, subalterno 2**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 123, 124, e, salvi altri, la strada comunale.**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo non corrisponde a quanto riportato nella la planimetria catastale. Nell'unità identificata al mappale 123 sub 1, si rileva la difformità del piano secondo ad uso "soffitta" con lo stato dei luoghi, evidenziando che è stata modificata l'ultima rampa di scale al piano secondo, una porzione di solaio della soffitta e la modifica della destinazione d'uso della soffitta ad abitazione, con la realizzazione di n.2 camere ed un bagno, a pertinenza dell'alloggio. La modifica di destinazione d'uso della soffitta ad abitazione è insanabile, in quanto i vani risultano privi delle caratteristiche edilizie stabilite dal Regolamento edilizio comunale e dalla normativa vigente. Pertanto, è possibile sanare solamente la distribuzione interna dei</p>	<p>sanatoria distribuzione interna dei vani (con nuovo accatastamento)</p>



vani e non la modifica della destinazione d'uso della soffitta ad abitazione.	
---	--

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

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

Corpo: Abitazione con garage

Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Abitazione con garage

Stato: sufficiente

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

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Abitazione con garage

Conformità urbanistica: SI **Conformità**

edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale, in quanto le difformità rilevate riguardano il piano secondo ad uso soffitta, in cui sono state realizzate n.2 camere da letto ed un bagno. La modifica di destinazione d'uso della soffitta ad abitazione è insanabile, in quanto i vani risultano privi delle caratteristiche edilizie stabilite dal Regolamento edilizio comunale e dalla normativa vigente. Pertanto, è possibile sanare solamente la distribuzione interna dei vani e non la modifica della destinazione d'uso della soffitta ad abitazione.</p>	<p>sanatoria distribuzione interna dei vani (con nuovo accatastamento)</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>sanatoria, accatastamento, opere: € 8.000,00</p>

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 10

6. Stato di possesso

Corpo: Abitazione con garage

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 12](#)

7. Oneri

Corpo: Abitazione con garage

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: non presenti e/o non pervenuti non presenti e/o non pervenuti

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 13](#)

8. APE

Corpo: Abitazione con garage

Certificato energetico presente: SI

Attestato di Prestazione Energetica predisposto e registrato con impianto standard in quanto il libretto di impianto non è stato depositato e/o reso disponibile.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: Abitazione con garage

non presenti e/o non pervenuti

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13](#)

10. Vendibilità buona.

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. I lotti in questione sono valutati con un livello di complessità sufficiente: unica proprietà, sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 94,600

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

13. Valore mutuo



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Abitazione con garage.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borgo Caleipo, Via Della Fontana**

Note: Il lotto comprende diverse unità site nel Comune di Belluno (BL), località Castion, catastalmente identificate al Foglio 96 Particella 123 Subalterno 1, che identifica un'abitazione, e al Foglio 96 Particella 565 Subalterno 1, che identifica un garage, e al Foglio 96 Particella 565 Subalterno 2, che identifica un lastrico solare.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXX - Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: 1. XXX

Diritto di Proprietà per 1/1., foglio 96, particella 123, subalterno 1, indirizzo VIA DELLA FONTANA n. 4, piano T-1-2, comune A757, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 159 m², rendita € € 276,82

Derivante da: - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/09/2012 Pratica n. BL0105779 in atti dal 21/09/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9098.1/2012); - ATTO del 21/09/2012 Pratica n. BL0105779 in atti dal 21/09/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9098.1/2012).

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 122, 124, 565, e, salvi altri, la strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: 1. XXX

Diritto di Proprietà per 1/1., foglio 96, particella 565, subalterno 1, indirizzo VIA DELLA FONTANA, piano T, comune A757, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita € € 23,14

Derivante da: - COSTITUZIONE del 24/04/1997 in atti dal 24/04/1997 (n. 1690.1/1997) dal 06/11/2015; - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/11/2015 Pratica n. BL0069297 in atti dal 06/11/2015 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9385.1/2015);

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 123, 124, e, salvi altri, la strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: 1. XXX

Diritto di Proprietà per 1/1., foglio 96, particella 565, subalterno 2, indirizzo VIA DELLA FONTANA, piano 1, comune A757, categoria F/5, classe 2, consistenza 18 m², superficie 18 m²

Derivante da: - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 06/11/2015 Pratica n. BL0069299 in atti dal 06/11/2015 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1253.1/2015).

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 123, 124, e, salvi altri, la strada comunale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.



Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) non è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, ma sono variate le intestazioni e sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, che riguardano modifiche di distribuzione interna dei vani. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo non corrisponde a quanto riportato nella la planimetria catastale. Nell'unità identificata al mappale 123 sub 1, si rileva la difformità del piano secondo ad uso "soffitta" con lo stato dei luoghi, evidenziando che è stata modificata l'ultima rampa di scale al piano secondo, una porzione di solaio della soffitta e la modifica della destinazione d'uso della soffitta ad abitazione, con la realizzazione di n.2 camere ed un bagno, a pertinenza dell'alloggio. La modifica di destinazione d'uso della soffitta ad abitazione è insanabile, in quanto i vani risultano privi delle caratteristiche edilizie stabilite dal Regolamento edilizio comunale e dalla normativa vigente. Pertanto, è possibile sanare solamente la distribuzione interna dei vani e non la modifica della destinazione d'uso della soffitta ad abitazione.

Regolarizzabili mediante: sanatoria distribuzione interna dei vani (con nuovo accatastamento)

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti nel capitolo relativo alla regolarità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Espropriazione per pubblica utilità: no



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di procedimento sono situati in Via Della Fontana, Borgo Caleipo, nel Comune di Belluno (BL), si tratta di abitazione singola con garage.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: alimentari (sufficiente), hotel / ristoranti (scarsa), scuole (sufficiente), poste (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: miste **Importanti centri limitrofi:** Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti Bellunesi, Alpe del Nevegal.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus 1 km

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

I beni oggetto di procedimento sono situati a Borgo Caleipo, frazione Castion, in Via Della Fontana, nel Comune di Belluno, all'interno di un complesso di fabbricati contigui. Nel caso specifico, si tratta di diverse unità immobiliari, destinate rispettivamente a uso residenziale e garage.

L'abitazione, posta all'interno di una corte comune, al numero civico 4, accessibile da strada comunale, è composta da: un portico, un ingresso, un soggiorno, una cantina ed un bagno al piano terra; una scala interna, una cucina, n.2 camere ed un poggiolo al piano primo; scala interna ed una soffitta al piano secondo, in cui sono state ricavate n.2 camere ed un bagno, privi di autorizzazione edilizia. Il box auto, posto al piano terra di un manufatto adiacente all'abitazione, ha accesso diretto dalla strada comunale. Il lastrico solare è posto al piano primo dell'autorimessa ed è accessibile direttamente ed esclusivamente dall'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXX- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **220,86**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, il camino riporta targa del 1900.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I beni del lotto sono in sufficienti condizioni di manutenzione e salubrità.

Il fabbricato abitativo è stato realizzato in muratura portante a sassi, con solai in travatura di legno, controsoffittati, e tetto in struttura lignea con manto di copertura in tegole. Le murature interne sono intonacate a civile e tinteggiate, quelle esterne sono parzialmente intonacate e tinteggiate, e parzialmente a rustico con sassi a vista. I serramenti dell'unità abitativa sono in legno con vetro-camera ed oscuri in legno a due ante.



L'unità abitativa è servita da scala interna in legno in buono stato di conservazione. L'appartamento è stato pavimentato, nella zona giorno in piastrelle di gres porcellanato, quello della zona notte in parquet di legno. Il bagno e la cucina sono stati rivestiti in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo con caldaia a gas metano, ed impianto di riscaldamento con termosifoni a parete, solamente nella porzione abitativa relativa al piano secondo (soffitta).

Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è sufficiente. Il fabbricato dell'autorimessa è stato realizzato in muratura portante a sassi, con solaio in latero-cemento, e copertura piana pavimentata con massetto in cls. Le murature interne sono intonacate a civile e tinteggiate, quelle esterne sono parzialmente intonacate e tinteggiate al grezzo. Il portone dell'ingresso è in legno a due ante.

Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è mediocre.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI) Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto termico autonomo con caldaia a gas metano
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	non presenti e/o non pervenuti
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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







3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Note: Beni di proprietà di XXX, per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di donazione a rogito del Dott. Pasquale Osnato, Notaio in Belluno, del 04/07/1997 rep. 68462/13524 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno il 08/07/1997 al n. 5760 di formalità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con garage

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 950/1995

Intestazione: XXX

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 11/08/1995 al n. di prot. 36904

Rilascio in data 14/10/1995 al n. di prot. 1171



NOTE: autorizzazione n.1171/95 per realizzazione del servizio igienico al piano terra, realizzazione della fognatura, rifacimento delle finiture: pavimenti, intonaci, rivestimenti ed infissi e rinnovo della cucina al piano primo.

Numero pratica: 1377/1999 Intestazione: XXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 14/09/1999 al n. di prot. 39862

NOTE: opere di rifacimento del tetto; comunicazione di fine lavori in data 22-08-2002.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale, in quanto le difformità rilevate riguardano il piano secondo ad uso soffitta, in cui sono state realizzate n.2 camere da letto ed un bagno. La modifica di destinazione d'uso della soffitta ad abitazione è insanabile, in quanto i vani risultano privi delle caratteristiche edilizie stabilite dal Regolamento edilizio comunale e dalla normativa vigente. Pertanto, è possibile sanare solamente la distribuzione interna dei vani e non la modifica della destinazione d'uso della soffitta ad abitazione. Regolarizzabili mediante: sanatoria distribuzione interna dei vani (con nuovo accatastamento) sanatoria, accatastamento, opere: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Per i beni identificati al N.C.E.U. col Fg.96 Mapp. 565 sub 1 e sub 2. Si attesta la regolarità edilizia dell'opera, realizzata precedentemente al 01/09/1967. L'immobile, pertanto, è regolare.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Belluno (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere.

Non si sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria totale o parziale.

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, art. 30
Zona omogenea:	Z.T.O. A - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	z.t.o A - Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni nel vigente Piano Regolatore Generale; Nell'area distinta in Catasto al Foglio 96 mappale 123 e 565 gli interventi sono disciplinati: • dagli articoli 1.1, 1.3 punto 3b, 1.3 punto 5a, 1.3 punto 6, 1.4, 1.6 e da 2.1 a 2.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale – Variante relativa alla Città e Centri Frazionali



	approvata con D.G.R.V. del 28.12.1998 n° 5128 e D.G.R.V. del 01.06.1999 n° 1866 e successive modifiche ed integrazioni; • dall'articolo 12.1 delle norme di attuazione della Variante al PRG di adeguamento alle norme per il contenimento del consumo di suolo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 in data 23/10/2020.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: in termini di Convenzioni Urbanistiche e Vincoli urbanistici non sono stati segnalati particolari evidenze o contrasti da parte dell'ufficio tecnico interpellato per quanto riguarda vincoli di carattere urbanistico, presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile o pattuizioni particolari previste per la vendita.

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di VISEB S.R.L. società contro XXX; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito in data 19/12/2022 ai nn. 1121 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 03/03/2023 ai nn. 2684/2260;

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 giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro XXX; Derivante da:



DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80,000.00; Importo capitale: € 68,527.50; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO in data 27/03/2014 ai nn. 3025; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 08/08/2014 ai nn. 899/7678; Note: Annotazione n. 907 del 11/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI).

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti e/o non pervenuti.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti e/o non pervenuti. Non presenti e/o non pervenuti

Millesimi di proprietà: non presenti e/o non pervenuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti e/o non pervenuti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 0,00 kWh/m2 annuo, Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica predisposto e registrato con impianto standard in quanto il libretto di impianto non è stato depositato e/o reso disponibile.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti e/o non pervenuti **Avvertenze ulteriori:** non presenti e/o non pervenuti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione con garage

Per

l'applicazione dei criteri di stima si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dal sottoscritto dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà. Il riferimento normativo e metodologico è ricavato da: D.P.R. n. 138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750:2005 – “Servizi Agenzie Immobiliari”; UNI EN 15733 "Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari"). Per il calcolo della superficie dei terreni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure e nelle mappe catastali e a quanto verificato



durante il sopralluogo. Pertanto si riportano di seguito le superfici utili dei vari ambienti dei lotti e successivamente il risultato dell'applicazione degli opportuni coefficienti di omogeneizzazione per quanto attiene alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (ad esempio relative a terrazze\balconi, mansarde, cantine, portici, vani interrati e corti). Infine si riporta il calcolo della Superficie Commerciale Totale dell'immobile computando per intero la quota derivante dalle murature interne e quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mapp 123, sub 1, abitazione	sup commerciale	171,71	1,00	171,71
mapp 565, sub 1, box auto	sup commerciale	20,00	1,00	20,00
mapp 565, sub 2, lastrico solare	sup commerciale	29,15	0,27	7,91
		220,86		199,62

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo:

2/2022

Zona: Suburbana/FRAZIONI - VISOME, CASTOI, CIRVOI, FAVER

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

criterio di stima per valore di mercato; applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno (BL);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno (BL);

Uffici del registro di Belluno (BL);

Ufficio tecnico di Belluno (BL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, selezione valori per il Comune di Belluno (BL);



Quotazioni e Rendimenti da Borsinoimmobiliare.it;; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Altre fonti di informazione: valori e compravendite rilevate da: casa.it caasa.it idealista.it immobiliare.it caasa.it si rinvia a documentazione in allegato;.

8.3 Vendibilità:

buona

I

beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. I lotti in questione sono valutati con un livello di complessità sufficiente: unica proprietà, sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

8.5	Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo	Valutazione corpi:
	mapp 123, sub 1, abita-	171,71 zione	€ 600,00	€ 103.026,00	
	mapp 565, sub 1, box	20,00 auto	€ 400,00	€ 8.000,00	Abitazione con garage.
	mapp 565, sub 2,	7,91 lastrico solare	€ 400,00	€ 3.164,00	Abitazione di tipo popolare
	Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.190,00	[A4]
	arrotondamento cifra tonda detrazione di € 190.00			€ -190,00	Stima
	Valore corpo			€ 114.000,00	
	Valore complessivo intero			€ 114.000,00	
	Valore complessivo diritto e quota			€ 114.000,00	
	sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.000,00.				

Riepilogo:



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con garage	Abitazione di tipo popolare [A4]	199,62	€ 114.000,00	€ 114.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima: Riduzione del valore del 10%, € 11.400,00
dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi
come da disp. del G.E.

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù
del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non sussiste la condizione per la separazione in natura o la divisione dei beni, in quanto il compendio pignorato è stato già suddiviso in lotti separati. Nello specifico si procede all'identificazione di un unico lotto (Lotto n.1) che comprende i beni immobili identificati al N.C.E.U. col Fg.96 Mapp. 565 sub 1 (box auto) e sub 2 (lastrico solare), al N.C.E.U. col Fg.96 Mapp.123 sub 1 (abitazione). Il box auto, posto al piano terra in via della Fontana n.4 a Belluno (BL), censito al N.C.E.U. Fg.96 Mapp.565 sub 1 è una pertinenza dell'abitazione censita al N.C.E.U. Fg.96 Mapp.123 sub 1, ed il lastrico solare al piano primo, censito al N.C.E.U. Fg.96 Mapp.565 sub 2, è una pertinenza ad uso esclusivo dell'abitazione. L'autorimessa ed il lastrico solare costituiscono un'unità edilizia funzionalmente connessa ed integrata, e pertanto, i beni, ai fini di una loro adeguata commerciabilità immobiliare, non risultano idonei ad un eventuale frazionamento o ad un'ipotetica suddivisione immobiliare.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.600,00



Lotto: 02 - Abitazione con garage**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo:** Abitazione**4/12 XXX - Piena proprietà**[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 20](#)**2. Dati Catastali****Corpo:** Abitazione**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati catastali:** foglio 96, particella 123, subalterno 2**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 122, 124, 565, e, salvi altri, la strada comunale.**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
L'unità in questione è collegata all'unità identificata in catasto al foglio 96, mappale 123, subalterno 1, oggetto di questo procedimento, tramite apertura e porta interna, non identificata in catasto né in atti edilizi; pertanto, è da ritenersi irregolare e da chiudere.	Tamponamento e chiusura porta

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 20](#)**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento****Corpo:** Abitazione

E' stata riscontrata la non completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 20](#)**4. Condizioni dell'immobile****Corpo:** Abitazione**Stato:** mediocre[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 22](#)**5. Situazione edilizia / urbanistica****Corpo:** Abitazione**Conformità urbanistica:** SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
L'unità in questione è collegata all'unità identificata in catasto al foglio 96, mappale 123, subalterno 1, oggetto di questo procedimento, tramite apertura e porta interna, non identificata in catasto nè in atti edilizi; pertanto, è da ritenersi irregolare e da chiudere.	<p>chiusura porta e tamponamento muro</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>tamponamento foro porta: € 2.000,00</p> </div>

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 25](#)

6. Stato di possesso

Corpo: Abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 26](#)

7. Oneri

Corpo: Abitazione

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: non presenti e/o non pervenuti non presenti e/o non pervenuti

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 28](#)

8. APE

Corpo: Abitazione

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 275,52 kWh/m² annuo, Classe G

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.28](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: Abitazione

non presenti e/o non pervenuti

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.28](#)

10. Vendibilità sufficiente.

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. I lotti in questione sono valutati con un livello di complessità sufficiente: eredità non accettata, sufficienti/mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30](#)



11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 41.000,00, valore a base d'asta della quota è calcolato in € 11.633,33.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30](#)

13. Valore mutuo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.30](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Abitazione.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borgo Caleipo, Via Della Fontana**

Note: Il lotto comprende diverse unità site nel Comune di Belluno (BL), località Castion, catastalmente identificate al Foglio 96 Particella 123 Subalterno 2, che identifica un'abitazione.

Quota e tipologia del diritto**4/12 di XXX - Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

XXX Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà Note: Sussistono diritti reali di comproprietà con la XXX deceduta per la quota di 8/12. La sig.ra XXX alla data del 03/12/2015 risulta ancora intestataria per la quota di 8/12 del bene immobile in oggetto, nonostante sia deceduta in data 17/12/2014. Alla data odierna non è ancora stata presentata la Successione dei beni immobili in possesso, né risulta agli atti alcuna accettazione dell'eredità dei beni. Pertanto, a fronte della documentazione in possesso alla data del 03/12/2015, le quote appartenenti all'esecutato saranno considerate quelle che si evincono dalla documentazione depositata alla data del 03/1/2015, ovvero la quota di 4/12 in capo all'esecutato XXX e la quota di 8/12 in capo alla de cuius XXX (che potranno/dovranno essere ripartite con i legittimi eredi solo a fronte di una futura accettazione dell'eredità lasciata per la quota di pertinenza del bene). Constatata la conformazione dell'immobile, si esclude la separazione in natura o la divisione degli immobili, in quanto un ipotetico progetto di divisione, oltre a non giustificare i costi sostenuti, comprometterebbe l'appetibilità commerciale, garantita solamente da una vendita unitaria del compendio immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. XXX, Diritto di Proprietà per 4/12., foglio 96, particella 123, subalterno 2, indirizzo VIA DELLA FONTANA n. 8, piano T-1-2, comune A757, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 82 m², rendita € € 175,08

Derivante da: - del 21/09/2012 Pratica n. BL0105900 in atti dal 21/09/2012 EX PORZIONE RURALE (n. 1993.1/2012); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/08/2013 Pratica n. BL0096387 in atti dal 09/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38432.1/2013); - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/09/2012, prot. n. BL0105900; - Atto del 22/06/2015 Pubblico ufficiale FRANCESCO FIORELLA Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 49784 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5611.1/2015 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 02/07/2015.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 122, 124, 565, e, salvi altri, la strada comunale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: E' stata riscontrata la non completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale non sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) non è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, ma sono variate le intestazioni e non sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra



la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, ovvero non è stata riportata graficamente un passaggio tra le due unità oggetto di procedimento. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

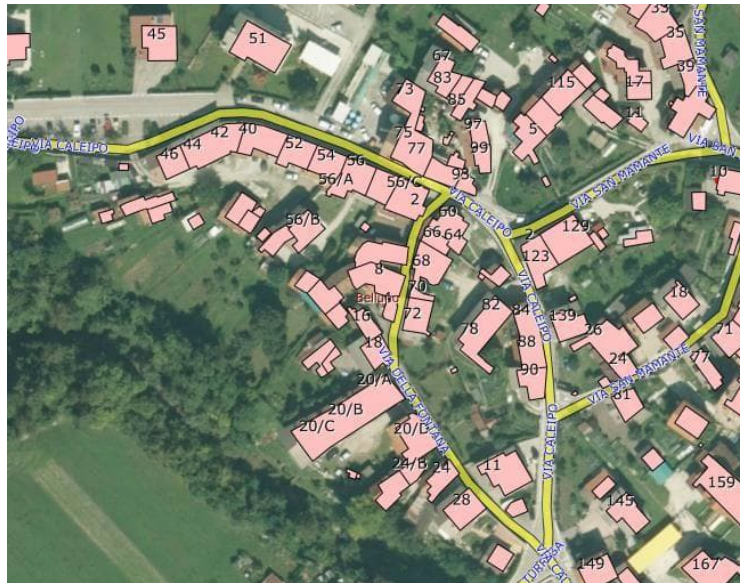
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità in questione è collegata all'unità identificata in catasto al foglio 96, mappale 123, subalterno 1, oggetto di questo procedimento, tramite apertura e porta interna, non identificata in catasto nè in atti edilizi, pertanto è da ritenersi irregolare e da chiudere.

Regolarizzabili mediante: chiusura porta

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti nel capitolo relativo alla regolarità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Espropriazione per pubblica utilità: no

Note generali: L'unità in questione è collegata all'unità identificata in catasto al foglio 96, mappale 123, subalterno 1, oggetto di questo procedimento, tramite apertura e porta interna, non identificata in catasto nè in atti edilizi, pertanto è da ritenersi irregolare e da chiudere.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di procedimento sono situati in Via Della Fontana 8, Borgo Caleipo, nel Comune di Belluno (BL), si tratta di abitazione singola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: alimentari (sufficiente), hotel / ristoranti (scarsa), scuole (sufficiente), poste (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: miste **Importanti**

centri limitrofi: Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti Bellunesi, Alpe del Nevegal.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus 1 km



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

I beni oggetto di procedimento sono situati a Borgo Caleipo, frazione Castion, in Via Della Fontana n.8, nel Comune di Belluno, all'interno di un complesso di fabbricati contigui. Nel caso specifico, si tratta di un'unità immobiliare, destinata ad uso residenziale.

L'abitazione, posta all'interno di una corte comune, al numero civico 8, accessibile da strada comunale, è composta da: una cucina, un ripostiglio, un bagno ed un vano ad uso "sgombero" al piano terra; una scala interna, n.2 camere ed un vano ad uso "sgombero" al piano primo; scala interna ed una soffitta al piano secondo.

1. Quota e tipologia del diritto**4/12 di XXX- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

XXX- Quota: 8/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: I beni del lotto sono in mediocri condizioni di manutenzione e salubrità. Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante a sassi, con solai in travatura di legno, controsoffittati, e tetto in struttura lignea con manto di copertura in tegole. Le murature sono intonacate a civile e tinteggiate, quelle esterne sono intonacate al grezzo e tinteggiate. I serramenti dell'unità abitativa sono in legno con singolo vetro ed oscuri in legno a due ante. L'unità abitativa è servita da scala interna in legno. L'appartamento è stato pavimentato, nella zona giorno in piastrelle di ceramica, quello della zona notte parte in parquet di legno parte in piastrelle di ceramica. Il bagno e la cucina sono stati rivestiti in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare è priva di impianto termico, ed il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene tramite boiler elettrico. I serramenti sono in uno stato di conservazione mediocre. L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente. Le rifiniture sono economiche.

Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è mediocre e necessita di una complessiva ristrutturazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	non presente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Note	non presenti e/o non pervenuti
------	--------------------------------

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	non presenti e/o non pervenuti
Esistenza carri ponte	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:





3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Note: Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Francescon Fiorella, Notaio in Belluno del 22/06/2015 rep. 49784/20892 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno il 02/07/2015 al n. 5611 di formalità; a favore: XXX per i diritti di 3/12 di piena proprietà; contro: XXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà, XXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà e XXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà. Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Belluno in data 04/10/2012 denuncia n. 1379/9990/12 e trascritta presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno il 14/12/2012 al n. 10730 di formalità; a favore del coniuge: XXX per i diritti di 2/12 di piena proprietà e dei figli: XXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà, XXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà, XXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà e XXX per i diritti di 1/12 di piena proprietà; contro: XXX e deceduto il 05/08/2011 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Accettazione tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno il 02/07/ 2015 al n. 5610 di formalità). Originariamente di proprietà dei Signori: XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà e XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile a rogito del Dott. Isidoro Chiarelli, Notaio in Belluno del 17/10/1967 rep. 10205/6712, registrato a Belluno il 26/10/1967 al n. 1449 vol. 202 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno il 14/11/1967 al n. 4026 di formalità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità in questione è collegata all'unità identificata in catasto al foglio 96, mappale 123, subalterno 1, oggetto di questo procedimento, tramite apertura e porta interna, non identificata in catasto nè in atti edilizi; pertanto, è da ritenersi irregolare e da chiudere. Regolarizzabili mediante: chiusura porta tamponamento foro porta: € 2.000,00 Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si attesta la parziale regolarità edilizia dell'opera, realizzata antecedentemente al 01/09/1967. L'unità in questione è collegata all'unità



identificata in catasto al foglio 96, mappale 123, subalterno 1, oggetto di questo procedimento, tramite apertura e porta interna, non identificata in catasto nè in atti edilizi; pertanto, è da ritenersi irregolare e da chiudere. Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Belluno (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere. Non si sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria totale o parziale se no per il foro passante riportato. L'immobile, pertanto, non è regolare.

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, art. 30
Zona omogenea:	Z.T.O. A - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	
z.t.o A - Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni nel vigente Piano Regolatore Generale; Nell'area distinta in Catasto al Foglio 96 mappale 123 gli interventi sono disciplinati: • dagli articoli 1.1, 1.3 punto 3b, 1.3 punto 5a, 1.3 punto 6, 1.4, 1.6 e da 2.1 a 2.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale – Variante relativa alla Città e Centri Frazionali approvata con D.G.R.V. del 28.12.1998 n° 5128 e D.G.R.V. del 01.06.1999 n° 1866 e successive modifiche ed integrazioni; • dall'articolo 12.1 delle norme di attuazione della Variante al PRG di adeguamento alle norme per il contenimento del consumo di suolo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 in data 23/10/2020.	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: in termini di Convenzioni Urbanistiche e Vincoli urbanistici non sono stati segnalati particolari evidenze o contrasti da parte dell'ufficio tecnico interpellato per quanto riguarda vincoli di carattere urbanistico, presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile o pattuizioni particolari previste per la vendita.

5. STATO DI POSSESSO:



Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il bene immobile risulta libero, a disposizione dell'esecutato, non locato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di APORTI S.R.L. società contro XXX; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito in data 19/12/2022 ai nn. 1121 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 03/03/2023 ai nn. 2684/2260;

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 giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro XXX; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80,000.00; Importo capitale: € 68,527.50; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO in data 27/03/2014 ai nn. 3025; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 08/08/2014 ai nn. 899/7678; Note: Annotazione n. 907 del 11/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI).

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti e/o non pervenuti.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti e/o non pervenuti. Non presenti e/o non pervenuti

Millesimi di proprietà: non presenti e/o non pervenuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti e/o non pervenuti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 275,52 kWh/m2 annuo, Classe G **Note**

Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti e/o non pervenuti **Avvertenze**

ulteriori: non presenti e/o non pervenuti

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

Per l'applicazione dei criteri di stima si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dal sottoscritto dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà. Il riferimento normativo e metodologico è ricavato da: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750:2005 – "Servizi Agenzie Immobiliari"; UNI EN 15733 "Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari"). Per il calcolo della superficie dei terreni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure e nelle mappe catastali e a quanto verificato durante il sopralluogo. Pertanto si riportano di seguito le superfici utili dei vari ambienti dei lotti e successivamente il risultato dell'applicazione degli opportuni coefficienti di omogeneizzazione per quanto attiene alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (ad esempio relative a terrazze\balconi, mansarde, cantine, portici, vani interrati e corti). Infine si riporta il calcolo della Superficie Commerciale Totale dell'immobile computando per intero la quota derivante dalle murature interne e quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup commerciale	60,00	1,00	60,00
sgombero	sup commerciale	54,00	0,50	27,00
soffitta	sup commerciale	30,00	0,50	15,00
		144,00		102,00

023
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: 2/2022

Zona: Suburbana/FRAZIONI - VISOME, CASTOI, CIRVOI, FAVER

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

criterio di stima per valore di mercato; applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno (BL);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno (BL);
 Uffici del registro di Belluno (BL);
 Ufficio tecnico di Belluno (BL);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, selezione valori per il Comune di Belluno (BL);
 Quotazioni e Rendimenti da Borsinoimmobiliare.it;; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Altre fonti di informazione: valori e compravendite rilevate da:
 casa.it caasa.it
 idealista.it
 immobiliare.it
 caasa.it
 si rinvia a documentazione in allegato;

8.3 Vendibilità:



buona

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. I lotti in questione sono valutati con un livello di complessità sufficiente: eredità non accettata, sufficienti/mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>	Stima
abitazione	60,00	€ 600,00	€ 36.000,00	
sgombero	27,00	€ 600,00	€ 16.200,00	
soffitta	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.200,00	
coefficiente di merito degli immobili è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate detrazione arrotondamento cifra tonda detrazione di € 4.00			€ -20.196,00	
Valore corpo			€ 41.000,00	
Valore Accessori			€ 0,00	
Valore complessivo intero			€ 41.000,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.666,67	
sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.000,00.				

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	102,00	€ 41.000,00	€ 13.666,67

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita € 4.100,00 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Constatata la conformazione dell'immo-



bile e le quote di proprietà e la mancata accettazione di eredità, si esclude la separazione in natura o la divisione degli immobili, in quanto un ipotetico progetto di divisione, oltre a non giustificare i costi sostenuti, comprometterebbe l'appetibilità commerciale, garantita solamente da una vendita unitaria del compendio immobiliare. Non sussiste la condizione per la separazione in natura o la divisione dei beni, in quanto il compendio pignorato è stato già suddiviso in lotti separati. Si procede all'identificazione del Lotto n.2 che comprende i beni immobili identificati al N.C.E.U. col Fg.96 Mapp.123 sub 2 (abitazione). Trattandosi di un unico alloggio con annessi accessori, il bene, ai fini di un'adeguata commerciabilità immobiliare, non risulta idoneo ad un eventuale frazionamento o ad un'ipotetica suddivisione immobiliare.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: valore a base d'asta della quota parte **€ 11.633,33.** € **34.900,00**

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
31-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Tiziano Dalla Mora

