

---

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

promossa da: **Intesa Sanpaolo S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **102/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-12-2023 ore 10:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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



**SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 102/2022, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

Intesa SanPaolo S.p.a.

contro

████████████████████

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà Sig. ██████████;

**Bene** : Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni in condominio;

**Ubicazione** : Via Goffredo Mameli n°81/E, nel Comune di Belluno (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°47 mappale 1102, Sub. 5 , Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 45,5vani, Superficie catastale mq. 71 Piano S1-T.-1-2, Rendita Euro 568,10; Foglio n°47 mappale 1102, Sub. 10 , Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq., Superficie catastale mq. 17 Piano S1, Rendita Euro 34,86;

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità;

**Valore di asta lotto** : Euro 129.130,00                      **Valore di stima complessivo lotto** : Euro 151.916,50

**Valore di mutuo** : Importo Capitale Euro 120.000,00 Importo Ipoteca Euro 240.000,00

**Vendibilità** : buona;

**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 F –codice identificativo attestato 112768/2023 con validità fino 26/10/2033.



Beni in **Belluno (BL)**  
Via Goffredo Mameli n°81/E

## Lotto: 001

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni in condominio

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Belluno [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con [REDACTED].

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

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni in condominio

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

**Dati catastali:** foglio 47, particella 1102, subalterno 5

**Confini:** I beni confinano al P.S1 con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 1-8 e sub 13 scale e corridoio beni comuni, al P.T. con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 6 e sub 13 corte beni comuni, al P.1 con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 4-6 e sub 16 scale e corridoio beni comuni e al P.2 con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 4-6. Il Foglio n°47 mappale 1102 confina con i beni al Foglio n°47 mappali 855-880-923-921-926-922-925-321-320-319-150 e linea ferroviaria.

**Dati catastali:** foglio 47, particella 1102, subalterno 10

**Confini:** I beni confinano al P.S1 con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 11-9 e sub 14 area di manovra beni comuni. Il Foglio n°47 mappale 1102 confina con i beni al Foglio n°47 mappali 855-880-923-921-926-922-925-321-320-319-150 e linea ferroviaria.

**Conformità catastale:** SI

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

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

**Corpo:** A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1034 del 10/12/2022 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 17/01/2023 ai nn 613/536.

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

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni

**Stato:** buono

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



## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni

**Conformità edilizia:** SI

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni

**Libero**

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

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna. Non è stato istituito il Condominio e non è stata rilevata targhetta obbligatoria indicante un eventuale amministratore.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

## 10. Vendibilità

**buona.**

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

## 11. Pubblicità

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

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

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta lotto : € 129.130,00

Prezzo valore di stima complessivo lotto: € 151.916,50

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

## 13. Valore mutuo

Importo capitale Euro 120.000,00 Importo totale Euro 240.000,00

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



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

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni in condominio**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Goffredo Mameli n°81/E**

Note: Trattasi di unità ad uso abitativo al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1 e posto auto esterno in condominio composto da n°6 abitazioni e pertinenze. Le parti comuni sono la corte, vialetto, corridoio, vano scale e area di manovra identificati catastalmente rispettivamente al Foglio n°47 mappale 1102 sub 13-14-16 (Vedere Allegato C).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Belluno [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con [REDACTED] (Vedere Allegato D)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 47, particella 1102, subalterno 5, indirizzo Via G. Mameli n°81/E, piano P.S1-T-1-2, comune Belluno, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 71, rendita € 568,10

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2019 Pratica n.BL0065613 in atti dal 27/10/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 22935.1/2019);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2017 Pratica n.BL0114483 in atti dal 30/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15724.1/2017);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/08/2014 Pratica n. BL0146138 in atti dal 15/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 98581.1/2014);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2008 Pratica n.BL0078523 in atti dal 16/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2512.1/2008);COSTITUZIONE del 24/05/2007 Pratica n. BL0088193 in atti dal 24/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1250.1/2007). Il Foglio n°47 mappale 1102 deriva da Tipo Mappale del 11/05/2007 Pratica n. BL0080321 in atti dal 11/05/2007 (n. 80321.1/2007);VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/12/1976 in atti dal 19/07/1989 (n.61276);Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: I beni confinano al P.S1 con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 1-8 e sub 13 scale e corridoio beni comuni, al P.T. con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 6 e sub 13 corte beni comuni, al P.1 con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 4-6 e sub 16 scale e corridoio beni comuni e al P.2 con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 4-6. Il Foglio n°47 mappale 1102 confina con i beni al Foglio n°47 mappali 855-880-923-921-926-922-925-321-320-319-150 e linea ferroviaria.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 47, particella 1102, subalterno 10, indirizzo Via G. Mameli n°81/E, piano P.S1, comune Belluno, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.15, superficie mq. 17, rendita € 34,86

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2019 Pratica n.BL0065618 in atti dal 27/10/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 22940.1/2019);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2017 Pratica n.BL0114489 in atti dal 30/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15729.1/2017);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del



15/08/2014 Pratica n. BL0146143 in atti dal 15/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 98586.1/2014);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2008 Pratica n. BL0078523 in atti dal 16/05/2008 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 2512.1/2008);COSTITUZIONE del 24/05/2007 Pratica n. BL0088193 in atti dal 24/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1250.1/2007). Il Foglio n°47 mappale 1102 deriva da Tipo Mappale del 11/05/2007 Pratica n. BL0080321 in atti dal 11/05/2007 (n. 80321.1/2007);VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/12/1976 in atti dal 19/07/1989 (n.61276);Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: I beni confinano al P.S1 con i beni al Foglio n°47 mappale 1102 sub 11-9 e sub 14 area di manovra beni comuni. Il Foglio n°47 mappale 1102 confina con i beni al Foglio n°47 mappali 855-880-923-921-926-922-925-321-320-319-150 e linea ferroviaria.

**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°1034 del 10/12/2022 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 17/01/2023 ai nn 613/536.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con indicazione beni





Ortofoto con indicazione beni

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

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso abitativo di tipo duplex con posto auto esterno e con posto auto e cantina in interrato con parti comuni in un condominio sito in Via Mameli nel Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. Si notifica che le attività commerciali/direzionali si trovano vicini e raggiungibili a piedi mentre gli uffici amministrativi sono raggiungibili con la macchina oppure i mezzi pubblici. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona B e F - Variante Città e Frazioni (Allegato B).

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali di qualsiasi genere (buona anche per la presenza del Centro Commerciale Venegia), attività direzionali (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Belluno centro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio autobus ml 100

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni**

Trattasi di unità abitativa al P.1-2 tipologia duplex raggiungibile da vano scale comune lato sud con posto auto esterno e cantina e posto auto al piano interrato di un condominio L'unità abitativa si compone di un soggiorno-cucina disimpegno bagno (completo di vaso, bidet, lavandino e doccia), una camera e un terrazzo al P.1 mentre al P.2 raggiungibile tramite una scala interna vi sono due vani un disimpegno ove è posizionata la caldaia e un secondo bagno (completo di vaso, lavandino e vasca). Il condominio presenta un ampio scoperto. Il posto auto esterno situato a ovest presenta una copertura in struttura di legno con telo. (vedere Allegato A -C)



**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Con Sentenza del Tribunale di Belluno [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio con [REDACTED] (Vedere Allegato D).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,85**

E' posto al piano: P.S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2005/2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via G Mamelin°81/E; ha un'altezza utile interna di circa Al P.S1 H.ml 2,40, al P.1 H.ml. 2,55, al P.2 da H.ml. 0,70 a H.ml. 2,95 sotto tavolato

L'intero fabbricato è composto da n. n 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: terrazzi con rivestimento in piastrella color chiaro
---------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e/o doppia con vasistas</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>lucernari</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: P.2 sottotetto
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cls tipo industriale</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: interrato
Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagni
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrella quadrata in gres color bianco</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità del 19/03/2007 Ditta Canal Vanni (Vedere allegato B)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas autonoma
Epoca di realizzazione/adequamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità del 19/05/2007 Ditta Dal Magro Ugo (Vedere allegato B)



Vista fabbricato





Vista ingresso angolo cottura e soggiorno



Vista camera al P.1



Vista bagno al P.1





Vista camera al P.2

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 04/09/2007** . In forza di Atto trasformazione società e trasferimento - a rogito di Notaio Domenico Grasso di Belluno, in data 28/12/2001, ai nn. 10297; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/01/2002, ai nn. 1190/992.

Nota : A seguito di Atto di trasformazione della società [REDACTED] il bene terreno al Foglio n°47 mappale 148 che ha generato il Foglio n°47 mappale 1102 è stato trasferito per la piena proprietà alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] il terreno al foglio n°47 mappale 148 era pervenuto alla Ditta [REDACTED] da Atto di Compravendita a rogito del Notaio Enzo Rossi di Feltre del 09/06/1999 rep n°41174, registrato a Feltre in data 18/06/1999 al n°217 Serie 2V e trascritto in data 02/07/1999 ai nn 6913/5322 (Vedere Allegato B-D).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Stefano Stivanello di Ponte nelle Alpi (BL), in data 04/09/2007, ai nn. 662/409; registrato a Agenzia entrate-Registro Belluno, in data 13/09/2007, ai nn. 3299/IT; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/09/2007, ai nn. 13163/8875 (Vedere Allegato D).

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n°123 del 21/06/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2004 al n. di prot. 1277/04

Rilascio in data 21/06/2005 al n. di prot. 1277/04

Abitabilità/agibilità in data 03/08/2007 al n. di prot. 121

NOTE: Agibilità rilasciata per silenzio assenso

Numero pratica: DIA n°421 del 26/04/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività(Testo unico)

Per lavori: Variante a P.D.C.

Oggetto: variante



Presentazione in data 26/04/2007 al n. di prot. 13312  
 Abitabilità/agibilità in data 03/08/2007 al n. di prot. 121  
 NOTE: Agibilità rilasciata per silenzio assenso

**4.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**4.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 29/11/2021 con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro; parte z.t.o B - Zona B.E.C1 e parte z.t.o F - Zona F.VP
Norme tecniche di attuazione:	l'area distinta in Catasto al Foglio 47 mappale 1102 risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue: ■ parte z.t.o B - Zona B.E.C1 - art. da 3.1 a 3.1 quater e 3.5 - Variante Città e Frazioni; ■ parte z.t.o F - Zona F.VP - art. 7 e 7.3 - Variante Città e Frazioni; ° gravata dai seguenti vincoli: ■ fascia di rispetto ferroviario ai sensi del DPR 753/1980; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata. (Vedere Allegato B)



A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni - Rilievo immobile al P.1





A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni - Rilievo immobile al P.2



A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni - rilievo posto auto esterno

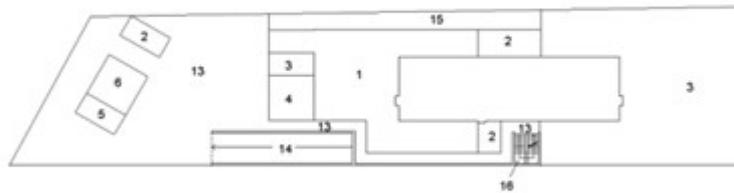


A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni - Rilievo cantina al P.S1

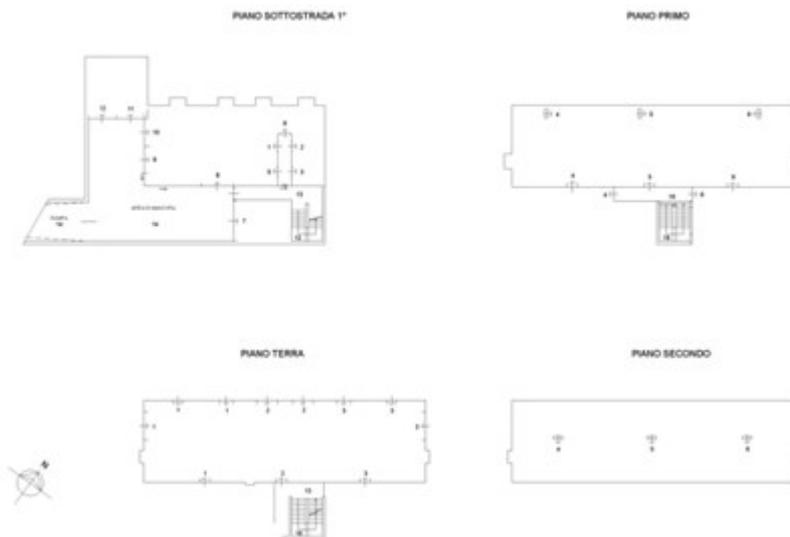




A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni - Rilievo posto auto al P.S1



A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni - Parti comuni esterne P.T.



A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni - Parti comuni al P.S1-T-1-2



**5. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 06/06/2014; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; A rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL) in data 06/12/2013 ai nn. 35823/13274; Registrato a Agenzia Entrate - Registro di Belluno in data 09/06/2014 ai nn. 2520/IT; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 09/06/2014 ai nn. 5383/607

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 10/12/2022 ai nn. 1034 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 17/01/2023 ai nn. 613/536;

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna. Non è stato istituito il Condominio e non è stata rilevata la targhetta obbligatoria per legge indicante il nominativo di eventuale amministratore.

**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:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non è stato costituito il condominio pertanto le parti comuni sono gestite ai sensi dell'art 1117 c.c. (Vedere Allegato C-D)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica F



**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni in condominio**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA-PRANZO-SOG-GIORNO AL P.1	sup reale lorda	26,76	1,00	26,76
DISIMPEGNO AL P.1	sup reale lorda	1,78	0,25	0,45
BAGNO P.1	sup reale lorda	6,45	1,00	6,45
CAMERA AL P.1	sup reale lorda	13,04	1,00	13,04
TERRAZZO P.1	sup reale lorda	9,28	0,30	2,78
VANOSCALE E DISIMPEGNO P.2	sup reale lorda	6,24	0,25	1,56
BAGNO P.2	sup reale lorda	4,91	1,00	4,91
CAMERA AL P.2	sup reale lorda	20,92	1,00	20,92
RIPOSTIGLIO AL P.2	sup reale lorda	5,26	0,25	1,32
VANO AL P.2	sup reale lorda	9,98	1,00	9,98
CANTINA AL P.S1	sup reale lorda	6,05	0,25	1,51
POSTO AUTO AL P.S1	sup reale lorda	17,46	0,50	8,73
POSTO AUTO ESTERNO	sup reale lorda	12,72	0,50	6,36
		<b>140,85</b>		<b>104,77</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello comparativo (stima sintetica) basato sui valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari e siti internet). Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona Semicentrale per abitazioni civili stato conservativo normale parte da €/mq 800 a €/mq 1450 ; ai valori medi segnalati da siti web (immobiliare.it, idealista.it ecc) e Agenzie Immobiliari e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia degli immobili hanno dato una valutazione che va da €/mq.1400 a €/mq. 1600 massimo. Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione , dimensioni, stato di conservazione buono , dotazioni impiantistiche e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato un valore prudenziale di €/mq 1450 comprendendo in tale valore anche i beni comuni. (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

**8.2 Fonti di informazione:**

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

**8.3 Vendibilità:**

**buona**



**8.4 Pubblicità:**

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

**8.5 Valutazione corpi:****A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.916,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CUCINA-PRANZO-SOG-GIORNO AL P.1	26,76	€ 1.450,00	€ 38.802,00
DISIMPEGNO AL P.1	0,45	€ 1.450,00	€ 652,50
BAGNO P.1	6,45	€ 1.450,00	€ 9.352,50
CAMERA AL P.1	13,04	€ 1.450,00	€ 18.908,00
TERRAZZO P.1	2,78	€ 1.450,00	€ 4.031,00
VANOSCALE E DISIMPEGNO P.2	1,56	€ 1.450,00	€ 2.262,00
BAGNO P.2	4,91	€ 1.450,00	€ 7.119,50
CAMERA AL P.2	20,92	€ 1.450,00	€ 30.334,00
RIPOSTIGLIO AL P.2	1,32	€ 1.450,00	€ 1.914,00
VANO AL P.2	9,98	€ 1.450,00	€ 14.471,00
CANTINA AL P.S1	1,51	€ 1.450,00	€ 2.189,50
POSTO AUTO AL P.S1	8,73	€ 1.450,00	€ 12.658,50
POSTO AUTO ESTERNO	6,36	€ 1.450,00	€ 9.222,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.916,50
Valore corpo			€ 151.916,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.916,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.916,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitativa tipo duplex al P.1-2 con cantina e posto auto al P.S1, posto auto esterno al P.T e parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2]	104,77	€ 151.916,50	€ 151.916,50

**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.	€ 22.787,48
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato: **€ 129.130,00**

**8.9 Valore Mutuo:**

Importo capitale Euro 120.000,00 Importo totale Euro 240.000,00

**Allegati**

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, Agibilità con Dichiarazioni di Conformità impianti, C.D.U. con stralcio P.R.G. Estratto N.T.A. e depositati presso l'Ufficio Tecnico;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio e ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) ;

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:

26-10-2023

L'Esperto alla stima  
**geometra Luigi Bombassei De Bona**

