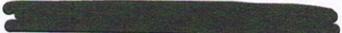


---

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

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a.**

contro:   


N° Gen. Rep. **40/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - unità immobiliare**  
**Lotto 002 - terreni**

**Esperto alla stima:** Tiziano De Biasi  
**Codice fiscale:** DBSTZN75E29A757M  
**Studio in:** via Mier 216 - 32100 Belluno  
**Email:** infodebiasitiziano@gmail.com  
**Pec:** tiziano.debiasi@pec.eppi.it



**Beni in Vigo Di Cadore (BL)**  
Località/Frazione

**Lotto: 002 - Terreno**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: Terreni**

**1000/1000** [redacted] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

**1000/1000** [redacted] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 17

**2. Dati Catastali**

**Corpo: Terreni**

**Categoria: industriale**

**Dati catastali:** foglio 5, particella 614

**Dati catastali:** foglio 5, particella 615

**Dati catastali:** foglio 5, particella 616

**Dati catastali:** foglio 5, particella 617

**Dati catastali:** foglio 5, particella 618

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 17

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

**Corpo: Terreni**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 17

**4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo: Terreni**

**Stato: buono**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 18

**5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo: Terreni**

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



## 6. Stato di possesso

**Corpo:** Terreni  
**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 20

## 7. Oneri

**Corpo:** Terreni  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 22

## 8. APE

**Corpo:** Terreni  
**Certificato energetico presente: NO**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.22

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Terreni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.22

## 10. Vendibilità

**sufficiente.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

## 12. Prezzo

**Prezzo da libero: €**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22



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

Identificativo corpo: Terreni.

industriale sito in Vigo Di Cadore (BL) CAP: 32024, Strada Statale 52 Carnica

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Vigo di Cadore, foglio 5, particella 614, qualità prato, classe 2, superficie catastale 370, reddito dominicale: € 0.67, reddito agrario: € 0.67

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Vigo di Cadore, foglio 5, particella 615, qualità prato, classe 2, superficie catastale 700, reddito dominicale: € 1.27, reddito agrario: € 1.27

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Vigo di Cadore, foglio 5, particella 616, qualità prato, classe 2, superficie catastale 590, reddito dominicale: € 1.07, reddito agrario: € 1.07

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Vigo di Cadore, foglio 5, particella 617, qualità prato, classe 3, superficie catastale 390, reddito dominicale: € 0.40, reddito agrario: € 0.50

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] sezione censuaria Vigo di Cadore, foglio 5, particella 618, qualità prato, classe 3, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.21



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

I beni oggetto di perizia sono collocati lungo la strada statale 52 Carnica in zona collinare con andamento in pendenza.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **industriale** di cui al punto **Terreni**

I beni oggetto di esecuzione sono terreni attigui fra loro, sufficientemente manutentati; si sviluppano sul lato destro della strada statale 52 Carnica, in modo parallelo alla direzione della strada principale. I terreni sono posti in zona prg D1 (zone industriali ed artigianali di espansione e completamento) ed in parte in zona "Viabilità Pubblica", come da CDU allegato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: usufrutto

### 2. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.210,00**

il terreno risulta di forma regolare

Tessitura prevalente prato

Sistemazioni agrarie prato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali buone



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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



Individuazione della zona





Terreni

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

**4.1 Conformità edilizia:**

industriale

**4.2 Conformità urbanistica:**

industriale

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Zona omogenea:                   | D1              |

Note sulla conformità:

**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 giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED], importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 32825,48 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 11/12/2016 ai nn. 13785/1731 ; Note: Atto contenente unità negoziali oggetto di pignoramento che riguardano sia l'unità immobiliare nel Comune di San Nicolò di Comelico che terreni nel Comune di Vigo di Cadore.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED], Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 85156,54 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 28/01/2017 ai nn. 1490/153 ; Note: Atto contenente unità negoziali oggetto di pignoramento che riguardano sia l'unità immobiliare nel Comune di San Nicolò di Comelico che terreni nel Comune di Vigo di Cadore.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di EUROEDILE SRL contro [REDACTED], Importo ipoteca: € 8500; Importo capitale: € 2338,74 ; Iscritto/trascritto a Treviso in data 13/04/2016 ai nn. 1678/171 ; Note: Atto contenente unità negoziali oggetto di pignoramento che riguardano sia l'unità immobiliare nel Comune di San Nicolò di Comelico che terreni nel Comune di Vigo di Cadore.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Belluno in data 21/03/2019 ai nn. 7194/5683; Atto contenente unità negoziali oggetto di pignoramento che riguardano sia l'unità immobiliare nel Comune di San Nicolò di Comelico che terreni nel Comune di Vigo di Cadore..

**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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

industriale di cui al punto Terreni

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dei terreni, essendo in zona edificabile a carattere industriale e residenziale (come da CDU allegato) si determina la superficie commerciale come la somma delle superfici dei terreni e lo si rapporta all'edificabilità sullo stesso in base ai parametri di PRG. Considerando quanto sopra e la posizione dei terreni si determina un valore probabile di mercato al mq di € 70

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|
| terreni      | sup lorda di pavimento | 2.210,00                      | 1,00   | 2.210,00               |
|              |                        | <b>2.210,00</b>               |        | <b>2.210,00</b>        |

## Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione della consistenza dei terreni, essendo in zona edificabile a carattere industriale e residenziale (come da CDU allegato) si determina la superficie commerciale come la somma delle superfici dei terreni e lo si rapporta all'edificabilità sullo stesso in base ai parametri di PRG.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;  
 Uffici del registro di Belluno;  
 Ufficio tecnico di Vigo di Cadore;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 220 - €/mq 320.

**8.3 Vendibilità: sufficiente****8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****Terreni. industriale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.700,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| terreni   | 2.210,00               | € 70,00         | € 154.700,00       |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 154.700,00       |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 154.700,00       |
| Valore Accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 154.700,00       |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 154.700,00       |

**Riepilogo:**

| ID      | Immobile    | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------|-------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Terreni | industriale | 2.210,00         | € 154.700,00                  | € 154.700,00           |

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

**8.9 Valore Mutuo:**

Data generazione:  
 Belluno, 04 febbraio 2021

L'Esperto alla stima  
**Tiziano De Biasi**

