



**TRIBUNALE DI BELLUNO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

Procedimento di Esecuzione Immobiliare: n° R.G. **63/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Gerbi Gersa**

Promosso da:



Contro:



---

**RELAZIONE DI STIMA  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Belluno, 03/05/2023

**C.T.U. incaricato**

**Architetto Roberto De Biasi**

con studio in Via Jacopo Tasso, n.3 – 32100 Belluno – tel. 0437380530 - m. 3383846683

e-mail: roberto.de.biasi.architetto@gmail.com - pec: roberto.debiasi@archiworldpec.it



## PREMESSA

La presente relazione di stima riguarda:

- un appartamento al piano primo e secondo oltre a locali di servizio, cantine e bagno al piano terra (part. 874 sub. 4) con autorimessa al piano terra (part. 874 sub.6) facenti parte di una villetta realizzata nei primi anni '70 e ubicata in via Salita Cesare Battisti n.1 in prossimità al centro urbano dell'abitato di Seren del Grappa;
- due edifici rurali di piccole dimensioni di due piani ciascuno ad uso deposito in zona Monte Roncon distanti circa 10km dal centro urbano dell'abitato di Seren del Grappa e da una serie di terreni di montagna in forte pendenza e contraddistinti da una vegetazione spontanea di arbusti e alberi d'altofusto.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili e della loro ubicazione, la presente stima si articola su due lotti di seguito individuati:

### LOTTO 001:

Foglio 6 Particella 874 sub 4 - Abitazione

Foglio 6 Particella 874 sub 6 - Garage

### LOTTO 002:

Foglio 31 Particella 164 – Magazzino

Foglio 31 Particella 76 - terreno

Foglio 31 Particella 40 – terreno

Foglio 31 Particella 41 - terreno

Foglio 31 Particella 42 – terreno

Foglio 31 Particella 79 - terreno

Foglio 31 Particella 84 – terreno

Foglio 31 Particella 161 - terreno

Foglio 31 Particella 163 – terreno

## INCARICO

Con provvedimento del 22.02.2023 il Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, delegato alla esecuzione immobiliare R.G. n.63/2022, nominava C.T.U. il sottoscritto arch. Roberto De Biasi, nato a Belluno (BL) il 04.04.1969, con studio in Belluno via Jacopo Tasso n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Belluno al n. 279.

Il verbale di giuramento veniva sottoscritto in via telematica in data 27.02.2023.

In data 06/04/2023 veniva trasmessa formale istanza di proroga, regolarmente autorizzata, in quanto dall'accesso agli atti amministrativi risultavano delle sostanziali difformità rispetto allo stato di fatto di un fabbricato che necessitava una verifica approfondita con i tecnici comunali.

---

**C.T.U. incaricato**  
**Architetto Roberto De Biasi**



### **OPERAZIONI PERITALI E ATTIVITA' SVOLTE**

Con il Custode del compendio immobiliare – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno è stata contattata la proprietà che ha consentito l'accesso e l'ispezione dei luoghi in data 06/04/2023.

In seguito a richiesta tramite PEC, per accedere agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Seren del Grappa, venivano visionati in data 06/04/2023 i documenti presenti presso l'archivio comunale.

Le verifiche degli atti amministrativi sono state inoltre esperite presso il Comune di Seren del Grappa - Ufficio Anagrafe - la Conservatoria RR.II. e Agenzia delle Entrate servizio per il Territorio.



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n.63/ 2022\_ R.G., Giudice dott. Gersa Gerbi promossa da:

Contro:

LOTTO 001

**Diritto** (cfr pag. 4): proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]  
**Bene** (cfr pag. 4): unità immobiliare residenziale a primo e secondo con autorimessa esclusiva a piano terra (sub.4) e locali di servizio con cantine e bagno a piano terra (sub.6) parti di una villetta risalente agli anni '70

**Ubicazione** (cfr pag. 4): Seren del Grappa, Salita Cesare Battisti n.1

**Stato** (cfr pag. 7): buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 14): N.C.E.U. Comune di Seren del Grappa Fg 6 mapp 874 sub.4 e sub.6

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag.-): nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 15): sostanzialmente conforme al progetto depositato, sono presenti delle lievi modifiche interne relative alle tramezze a piano secondo relativa alla zona delle camere

**Valore di stima** (cfr pag. 17): 179.360,00

**Valore mutuo** (cfr pag./all.-): -

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

**Pubblicità** (cfr pag. -): siti internet dedicati

**Occupazione** (cfr pag. 12): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. ): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 15): non presenti

**APE** (cfr pag. 7): no poiché non più collegato all'impianto

**Problemi** (cfr pag.-): l'unità immobiliare risulta, sostanzialmente in buono stato di conservazione, sono state tuttavia riscontrate delle infiltrazioni in corrispondenza delle finestre a tetto al piano secondo, l'impianto è stato scollegato quindi dovrà essere revisionato e verificato anche in funzione delle altre unità immobiliari presenti nell'edificio in modo da renderlo autonomo. Da segnalare la non corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali che andranno aggiornate.





**QUESITO n. 1:  
IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il bene oggetto di pignoramento insiste sul Foglio 6 del Comune di Seren del Grappa, particella n. 874 subalterno 4 e 6.

L'atto di pignoramento riguarda rispettivamente la proprietà in quota 1/1 dei suddetti beni a [REDACTED] così come corrisponde nella titolarità dell'esecutato, derivante da atto di compravendita in data 18/06/2003 al n.rep. 49457 del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre trascritto a Belluno il 05/07/2003 ai nn. 8588/6693 da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

L'esatta ubicazione dell'immobile è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (all. 01)



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 6 particella n. 874

**Quota e tipologia del diritto**

Quota 1/1 di proprietà di [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]

**Identificazione al catasto Fabbricati**

Comune di Seren del Grappa, **Salita Cesare Battisti n.1** foglio 6, particella 874, subalterno 4, piano T – 1 – 2 e subalterno 6, piano terra

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi



### **Identificazione dei Confini**

La particella 874 confina rispettivamente:

- a nord con la strada comunale Salita Cesare Battisti;
- a est con la particella 875;
- a sud con la particella 936;
- a ovest con la particella 970.

*(all.03)*

### **QUESITO n. 2:**

#### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

L'unità immobiliare fa parte di una villetta che si sviluppano su tre livelli (Terra, primo e secondo), prossima al centro urbano dell'abitato di Seren del Grappa, in un'area a destinazione residenziale e lungo la via Salita Cesare Battisti.

L'abitato di Seren del Grappa dista circa 40 km dal capoluogo provinciale Belluno ed è dotato di tutti i principali servizi.

L'unità residenziale contraddistinta al sub.4 si articola in un piano primo raggiungibile da scala esterna e contraddistinto da un ingresso/soggiorno con un ambiente cucina separato, e un servizio igienico. Il piano secondo (sottotetto), accessibile da una scala presente nel locale di soggiorno, presenta una camera principale aperta verso il soggiorno sottostante, un corridoio di distribuzione alle due camere singole poste a sud entrambe con un locale destinato a guardaroba, mentre a nord trovano collocazione un bagno e un ulteriore stanza adibita a ripostiglio/guardaroba.

A piano terra al medesimo subalterno 4 sono ubicati dei locali di servizio a est una taverna mentre ad ovest è collocato un servizio igienico e una autorimessa di cui al subalterno 6,.

L'immobile presenta verso sud un'area pavimentata per la sosta dei veicoli mentre gli altri lati presentano zone parzialmente a verde di giardino.

Gli ambienti interni a piano primo dell'unità immobiliare residenziale, presentano un'altezza di 3,00ml, mentre gli ambienti a piano secondo sottotetto presentano un'altezza rilevata massima di 3,00ml e un'altezza minima di 1.70ml. I locali a piano terra presentano altezze variabili da 3.74ml per l'autorimessa e 2.74ml per taverna e servizio igienico.

#### **Strutture e opere murarie**

Dalla relazione di progetto emerge che l'edificio è stato realizzato con struttura portante a travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti perimetrali in laterizio. Lo spessore totale delle murature esterne risulta di 43cm

L'involucro esterno è caratterizzato da superfici intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

La tipologia costruttiva della copertura risulta realizzata con soletta in cemento armato.

---

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi





Per quanto possibile percepire visivamente, lo stato delle strutture è buono.

Nel corso del sopralluogo non sono state osservate lesioni o situazioni di criticità strutturale.

Il manto di copertura è in tegole di cemento di colore grigio scuro.

I pluviali ed i canali di gronda sono in lamiera preverniciata.

Il manto di copertura risulta in buone condizioni.

#### **Finiture, tramezzature e rivestimenti**

Le condizioni generali delle finiture interne denotano uno stato di sostanziale buona manutenzione pur se i locali sono da tempo non utilizzati.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio, di spessore 10 cm circa e in cartongesso.

Gli ambienti interni dell'abitazione a piano primo presentano un'altezza di 3,00ml, a piano secondo le altezze sono variabili da 3.00ml a 1.70ml. L'autorimessa a piano terra presenta un'altezza netta di 3.74ml.

I pavimenti degli ambienti sono stati realizzati con piastrelle, di diverse dimensioni e colori, mentre la pavimentazione delle camere a piano secondo risulta in parquet di legno. Lo stato di conservazione è sostanzialmente buono.

Da segnalare che nel bagno a piano secondo, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni in corrispondenza della finestra a tetto. Le condizioni di questo ambiente sono sufficienti.

#### **Impianto idrico - igienico – sanitario**

L'impianto idrico - igienico – sanitario è composto da tubazioni sottotraccia.

L'immobile presenta un locale in comune con gli altri proprietari destinato a centrale termica e collocato a piano terra e accessibile dalla autorimessa. I contatori dell'acqua calda e fredda sono presenti nell'unità immobiliare confinante.

I corpi scaldanti sono caratterizzati da termosifoni a lamelle posizionati in ogni ambiente.

La caldaia a gas, è stato rinnovato nel 2003. Non sono rinvenibili ulteriori informazioni in merito all'impianto in quanto non è stato trovato il libretto di manutenzione della caldaia. L'impianto di riscaldamento è stato dismesso per gli ambienti abitabili del presente subalterno 4.

Per quanto è inerente all'impianto di scarico fognario, si evidenzia che non è stato possibile verificare la tipologia e dove avviene l'allacciamento.

#### **Impianto elettrico**

Per quanto visivamente percepibile, le condizioni dell'impianto sono sufficienti attualmente non è funzionante.

**L'impianto gas** da quanto verificato per il piano cottura era alimentato da bombola GPL ubicata in cucina.



### I serramenti

Gli infissi esterni dell'appartamento presentano telaio in legno con vetrocamera. Gli infissi risultano in buono stato di conservazione.

Le finestre sono oscurabili mediante tapparelle, con comando manuale interno in buono stato di conservazione.

Le porte interne sono caratterizzate da telaio in legno. Le condizioni delle porte sono generalmente buone.

Il portoncino d'ingresso è in legno. Le condizioni sono buone.

Il portone d'ingresso del garage è in metallo.

### Attestato di Prestazione Energetica

Non e' stato redatto per l'immobile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).in quanto l'impianto è stato dismesso.

### Stato reale dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che lo stato reale dei luoghi differisce da quello riportato nella planimetria catastale, mentre corrisponde sostanzialmente al progetto di variante depositato in Comune rispetto alla quale non sono state riscontrate difformità di rilievo. [\(all. 06\)](#)

### Documentazione fotografica [\(all. 02\)](#)



Vista verso sud dalla via Salita Battisti



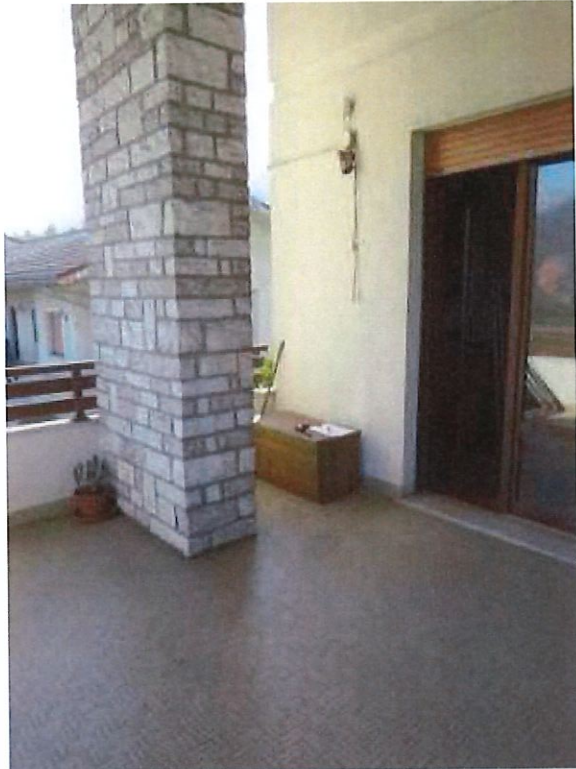
Vista ingresso sub.4 lato nord







vista lungo ingresso autorimessa



Vista terrazza piano primo



Vista della taverna a piano terra



vista della taverna a piano terra

---

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi





Vista del servizio igienico a piano terra



vista del locale tecnico in comune



Vista dell'ingresso a piano primo con scala per accesso al piano secondo



vista della cucina

---

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi







vista zona cucina verso il soggiorno



vista del servizio igienico a piano primo



Vista della camera principale a piano secondo

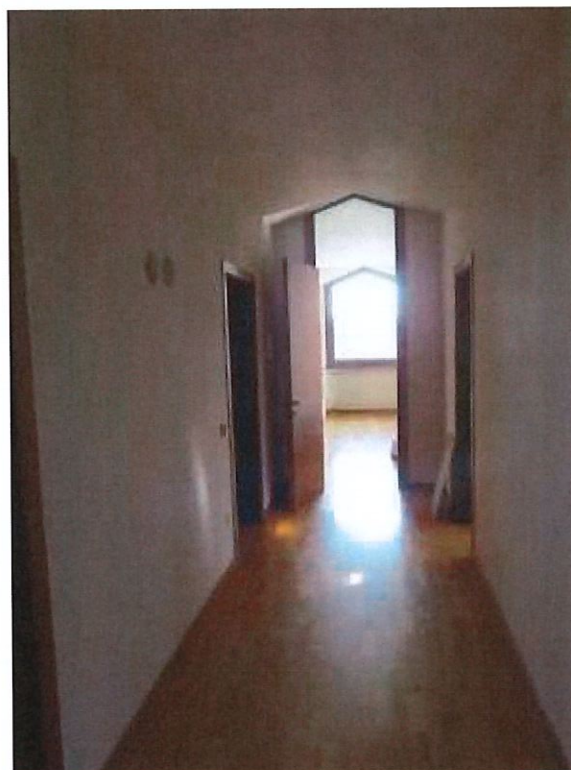


vista dalla camera al corridoio di distribuzione





Vista del corridoio di distribuzione



vista del corridoio di distribuzione verso camera



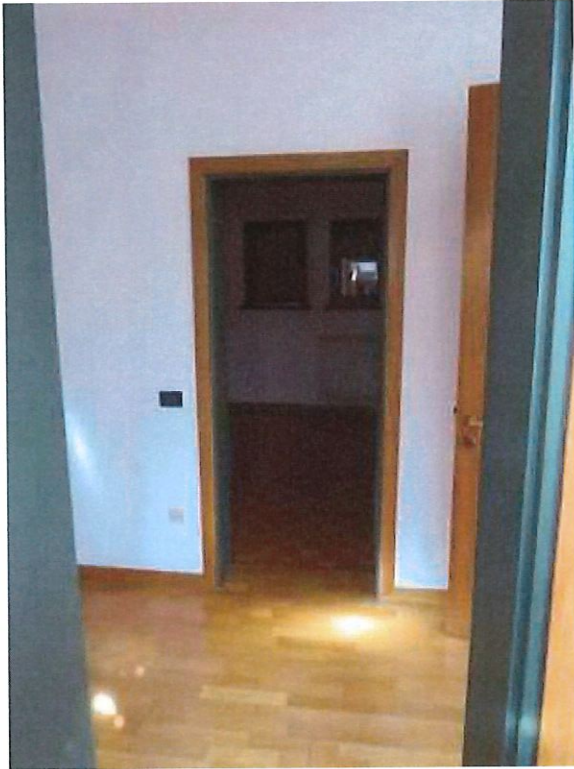
Vista della camera singola



vista ingresso camera singola







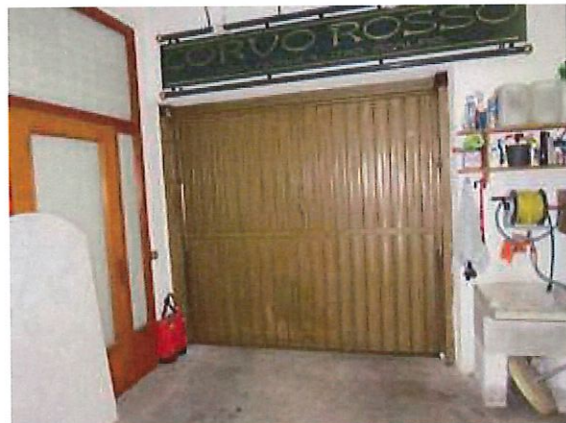
Vista corridoio e ingresso camera singola



vista bagno



Vista autorimessa a piano terra sub.6



vista ingresso autorimessa sub.6

---

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi



**Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti (redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)

Tipologia	Coefficiente
Locali ad uso abitativo	1.00

**La superficie commerciale della particella 874 subalterno 4 viene così calcolata:**

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	Taverna/Bagno/Locale tecnico/distributivo	Superficie reale lorda	65,25	0.25	16,31
1°	Ingresso/soggiorno/vano scala/Cucina/distributivo/servizio igienico	Superficie reale lorda	60,30	1.00	60,30
1°	terrazza	Superficie reale	15,30	0,30	4,59
2°	Camera principale/camera con guardaroba/camera con guardaroba/guardaroba/corridoio/bagno	Superficie reale lorda	125	1,00	125
<b>Superficie commerciale unità immobiliare</b>					<b>206,20</b>

**La superficie commerciale della particella 874 subalterno 6 viene così calcolata:**

	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	autorimessa	Superficie reale lorda	72,00	0,25	<b>18,00</b>
<b>Superficie commerciale</b>					<b>18,00</b>

La superficie commerciale complessiva **224,20mq**

**Parti comuni**

Le parti comuni sono il giardino esterno intorno all'edificio, la centrale termica pur se inserita catastalmente nel sub.4 è comunque utilizzata dall'intero immobile.





### **QUESITO n. 3:**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Seren del Grappa al:

- Foglio 6, particella 874, subalterno 4, indirizzo Salita Cesare Battisti n.1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, superficie catastale 220mq (escluse aree scoperte 214mq), rendita € 746,28, piano T-1°-2°;
- Foglio 6, particella 874, subalterno 6, indirizzo ndirizzo Salita Cesare Battisti n.1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 70mq, rendita € 57,84, piano T; *(all. 04)*

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Sono state rilevate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dovrà essere quindi aggiornata.

### **QUESITO n.4:**

#### **PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA**

Appartamento in villetta articolata su piano primo e secondo sottotetto oltre a locali accessori a piano terra, con taverna, servizio igienico e ampia autorimessa prossima al centro di Seren del Grappa e composta da:

- piano terra con autorimessa al sub.6 e locale taverna con servizio igienico al sub.4;
- piano primo con ingresso/soggiorno, cucina e servizio igienico – sub.4;
- piano secondo sottotetto con tre camere, bagno e stanza a guardaroba– sub.4
- corte e centrale termica in comune

All'immobile si accede direttamente dalla via comunale Salita Battisti.

L'unità residenziale presenta una superficie commerciale di complessivi 224,20 mq.

L'immobile è libero e viene venduto per l'intera quota.

### **QUESITO n. 5:**

#### **RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alle esecutate:

- la ditta [REDACTED], C.F. [REDACTED] otteneva per la quota di 1/1, i beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Seren del Grappa al Fg.6 part.874 sub.4 e sub.6, in virtù dell'atto di compravendita in data 18/06/2003 al n.rep. 49457 del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre trascritto a Belluno il 05/07/2003 ai nn. 8588/6693 da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

A [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 14/11/1991 Notaio Ezio Rossi di Feltre rep.6250 trascritto a Belluno il 11/12/1991 ai nn.11519/9826



**QUESITO n. 6:  
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

In seguito all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Seren del Grappa in merito al fabbricato sulla particella 874 sono emersi le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione prot. 2626 del 28/10/1972 – [REDACTED]
- Domanda di modifiche al progetto presentato in data 27/06/1973
- Licenza di costruzione di cui alle modifiche al progetto presentato prot. 2008 del 18/07/1973
- Licenza di abitabilità in data 29/12/1973
- Concessione edilizia n.104/91 del 19/10/1991 per modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso abitazione – [REDACTED]
- Autorizzazione per modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso abitazione n.104/91 prot. 2318/92 del 20/09/1994
- Domanda per varianti alla concessione edilizia n.104/91 del 19/10/1991 di cui al prot. 2318 del 21/05/1992
- Autorizzazione in data 17/09/1994, alle varianti alla concessione edilizia n.104/91

*(all. 05)*

**Destinazione urbanistica**

Il Certificato di destinazione urbanistica certifica che l'immobile censito catastalmente al foglio 6 mappale 874 è classificato nel P.A.T.I. in area denominata "Aree di urbanizzazione consolidata residenziale" disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. e parte in Z.T.O. "Viabilità". Nel vigente P.I. (ex P.R.G. comunale) in Z.T.O. C "completamento estensivo" C1.2 e parte disciplinato dall'art. 3.1 "Viabilità automobilistica e parcheggi", Rispetto al P.I. Adottato con variante n.4 parte in Z.T.O. Rr – consolidato residenziale recente (Art.6.5), e parte in Viabilità esistente (Art.9.2).

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica *(all. 05)*

**QUESITO n. 7:  
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dall'esecutato

**QUESITO n. 8:  
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione di cui all'*all. 08*

Non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente, relative ai medesimi beni;

---

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi





In risposta al quesito si riporta quanto segue:

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- A.1 - domande giudiziali: nessuna
- A.2 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- A.3 - convenzioni matrimoniali: nessuna
- A.4 - altri pesi o limitazioni d'uso (es servitù): nessuna

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

**B.1 - iscrizioni ipotecarie:**

- **Iscrizione** n.8590/1269 del 05/07/2003 presso l'Agenzia del Territorio di Belluno derivante da ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 18.06.2003 a Rep.4945 per la somma di € 280.000,00

A FAVORE: - [REDACTED]

CONTRO: - [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1

- **Iscrizione** n.11761/1356 del 22/09/2022 presso l'Agenzia del Territorio di Belluno derivante da rinnovo ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo a rogito del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 18.06.2003 a Rep.4945 per la somma di € 280.000,00

A FAVORE: - [REDACTED]

CONTRO: - [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1

- **Iscrizione** n.2803/276 del 07/03/2019 presso l'Agenzia del Territorio di Belluno ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trento in data 13.02.2019 a Rep.164 per la somma di € 280.000,00

**B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- trascrizione pignoramento immobiliare in data 23.09.2022 ai nn. 11836 R.G e 9440 R.P.

A FAVORE: - [REDACTED]

[REDACTED] - con sede [REDACTED], C.F. [REDACTED]

---

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi



CONTRO: - [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1

DERIVANTE DA: - Atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Belluno Repertorio n. 737 del 30.08.2022

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: nessuna sostanziale da regolarizzare, se non alcune lievi modifiche interne relative alle tramezze della zona camere a piano secondo assolutamente irrilevanti

B.4 - difformità catastali: la planimetria non corrisponde allo stato di fatto dovrà essere quindi aggiornata

**QUESITO n. 9:  
VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10:  
ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO**

Nessun riscontro

**QUESITO n. 11:  
SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

**1. spese fisse di gestione**

nessuna.

**2. spese straordinarie deliberate**

nessuna

**3. spese scadute relative ultimi 2 anni**

nessuna

**4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato**

Nessuno

**QUESITO n. 12:  
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che il complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione nell'ambito della medesima collocazione geografico – morfologica del mercato omogeneo di riferimento e tra quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni soggettive.

Elementi di riferimento vengono acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di

---

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi





compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo – opportunamente "filtrate" – conduce spesso a formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.

Contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato anche dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto quasi sempre in linea con i prezzi verificati presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento.

L'indagine svolta, ha prodotto tra gli operatori immobiliari dei valori di riferimento per immobili con età e caratteristiche strutturali/finitura dell'esecuzione ritenendoli adeguati per la perizia di stima.

I valori di riferimento acquisiti si attestano tra i 800€/mq e 1000€/mq e sono stati assunti dai seguenti operatori:

- Dalla Riva Agenzia immobiliare, Via XXXI Ottobre 13, 32032 Feltre (BL)
- HL immobiliare, Via Medaglie d'Oro n° 60, 32100 Belluno
- Agenzia immobiliare Dolmen snc di Toigo Mirco & c. Via Marconi 4 32032 Feltre

Si è ritenuto auspicabile approfondire l'analisi verificando altresì il prezzo unitario di mercato stimato sulla base della media del valore indicato dalla Agenzia del Territorio attraverso l'OMI considerando, le caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

Il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito ad immobili ad uso residenziale di tipo ville nella zona Centrale nel Comune di Seren del Grappa per il secondo semestre 2022, fornisce l'indicazione di prezzi variabili da 700 a 900 €/mq. *(all. 07)*

Dall'analisi condotta sul territorio in cui è ubicato l'immobile, il valore unitario per la redazione della stima tiene in considerazione in particolare dei seguenti elementi:

- epoca di costruzione del fabbricato, metà degli anni '70 del secolo scorso;
- ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione e al contesto urbano;
- esposizione e accessibilità;
- condizioni complessive del fabbricato in cui è collocato l'unità immobiliare;
- caratteristiche e stato delle finiture riscontrate durante il sopralluogo;
- condizione generale degli impianti tecnologici riscontrate durante il sopralluogo;
- caratteristiche e funzionamento dell'impianto di riscaldamento riscontrate durante il sopralluogo;
- colloqui con professionisti tecnici locali per conoscere la reale situazione del mercato immobiliare e l'appetibilità di un immobile con le dimensioni di quello oggetto della presente stima.

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene di assumere il valore di 800 €/mq.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in sede di sopralluogo dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile

---

**C.T.U. incaricato**  
**Architetto Roberto De Biasi**



si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: 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 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
mq. 224,20	800,00 €/mq	€ 179.360,00	2.000,00	/	€ 177.360,00
TOTALE					€ 177.360,00

#### Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, in virtù altresì delle condizioni dell'edificio, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 20% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

VALORE DI MERCATO € 177.360,00  
proposta di riduzione del 20% € 35.472,00

**VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 141.900,00**

#### QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La ditta esecutata detiene la piena proprietà dell'immobile che compone l'intero Lotto 001.

Il valore della quota da porsi a base di gara è pertanto **€ 141.900,00**

#### QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA C.C.I.A.A.

Alla data attuale, il debitore esecutato risulta essere residente nel Comune di Seren del Grappa, Provincia di Belluno, e rispettivamente in Salita Cesare Battisti n.1 int.02

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e il certificato storico di residenza ([all. 09](#))





## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n.63/ 2022\_ R.G., Giudice dott. Gersa Gerbi promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

### LOTTO 002

**Diritto** (cfr pag. 4): proprietà per la quota di [REDACTED]  
**Bene** (cfr pag. 4): due edifici rurali che si sviluppano su due piani a destinazione deposito e terreni incolti di montagna

**Ubicazione** (cfr pag. 4): Seren del Grappa, Località Monte Roncon

**Stato** (cfr pag. 6): scarso

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 10): N.C.E.U. Comune di Seren del Grappa Fg 31 part. 164

N.C.T. Comune di Seren del Grappa Fg. 31 part. 40 – 41 – 42 – 76– 79 – 84 – 161 - 163

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag.- ): nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 11): l'edificio rurale di maggiori dimensioni presenta un ampliamento di volume sul lato ovest in totale difformità rispetto al progetto approvato

**Valore di stima** (cfr pag. 15): € 32.478,60

**Valore mutuo** (cfr pag./all.-): -

**Vendibilità** (cfr pag. -): scarsa

**Pubblicità** (cfr pag. -): siti internet dedicati

**Occupazione** (cfr pag. 12 ): il fabbricato di maggiori dimensioni è utilizzato dall'esecutato per ricovero attrezzi di lavoro, il fabbricato di minori dimensioni è inagibile

**Titolo di occupazione** (cfr pag. ): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 13): non presenti

**APE** (cfr pag. 6): no

**Problemi** (cfr pag.- ): in merito ai fabbricati, il maggiore presenta un ampliamento sul lato ovest in difformità rispetto al progetto approvato che dovrà essere oggetto di sanatoria con demolizione della parte eccedente, mentre il minore risulta inagibile per problemi statici



**QUESITO n. 1:  
IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

I beni oggetto di pignoramento insistono sul Foglio 31 del Comune di Seren del Grappa.

L'atto di pignoramento della particella 164 riguarda rispettivamente la proprietà in quota 1/1 del suddetto bene a Donà Ubaldo, così come corrisponde nella titolarità dell'esecutato, derivante da:

- atto di compravendita in data 22/05/2007, repertorio n.59411 del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre e trascritto a Belluno il 31/05/2007 ai nn.8034/5494 da [REDACTED];

A [REDACTED] il bene era pervenuto da:

- ½ da successione testamentaria di [REDACTED] deceduta il 07/07/1974 in seguito a denuncia di successione n.95 volume 536 – Ufficio Registro di Feltre, trascritta a Belluno il giorno 01/10/1975 ai nn. 5491/5071;
- ½ da successione testamentaria di [REDACTED] deceduto il 13/01/1979 in seguito a denuncia di successione n.39 volume 565 – Ufficio Registro di Feltre, trascritta a Belluno il giorno 04/08/1980 ai nn. 6107/5420 devolutasi in forza del testamento pubblico registrato con atto a rogito del Notaio Francesco Vaccari di Feltre in data 22/02/1979, rep. n.37122 registrato a Feltre il 01/03/1979 al n. 334 volume 200 modello I trascritto a Belluno il 09/05/1979 ai nn. 3030/2685.

L'atto di pignoramento delle particelle n. 40 – 41 – 42 – 76– 79 – 84 – 161 - 163 riguardano rispettivamente la proprietà in quota 1/1 dei suddetti beni a [REDACTED], così come corrisponde nella titolarità dell'esecutato, derivante da:

- atto di compravendita in data 22/05/2007, repertorio n.59411 del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre e trascritto a Belluno il 31/05/2007 ai nn.8034/5494 da [REDACTED];

A Bof Guerriero i beni di cui alle particelle 40 – 41 – 42 – 79 – 84 - 163 erano pervenute da:

- ½ da successione testamentaria di [REDACTED] deceduta il 07/07/1974 in seguito a denuncia di successione n.95 volume 536 – Ufficio Registro di Feltre, trascritta a Belluno il giorno 01/10/1975 ai nn. 5491/5071;
- ½ da successione testamentaria di [REDACTED] deceduto il 13/01/1979 in seguito a denuncia di successione n.39 volume 565 – Ufficio Registro di Feltre, trascritta a Belluno il giorno 04/08/1980 ai nn. 6107/5420 devolutasi in forza del testamento pubblico registrato con atto a rogito del Notaio Francesco Vaccari di Feltre in data 22/02/1979, rep. n.37122 registrato a Feltre il 01/03/1979 al n. 334 volume 200 modello I trascritto a Belluno il 09/05/1979 ai nn. 3030/2685.

A [REDACTED] il bene di cui alla particella 161 era pervenuto da:

- successione di [REDACTED] deceduto il 13/01/1979 in forza di testamento pubblico registrato con atto a rogito del Notaio Francesco Vaccari di Feltre in data 22/02/1979, rep. n.37122

A [REDACTED] il bene di cui alla particella 76 era pervenuto da:

- atto di compravendita in data 04/03/1965, repertorio n.8105 del Notaio Francesco Vaccari di Feltre e registrato a Feltre il 22/03/1965 al n.393 e trascritto a Feltre il 01/04/1965 ai nn.528/505

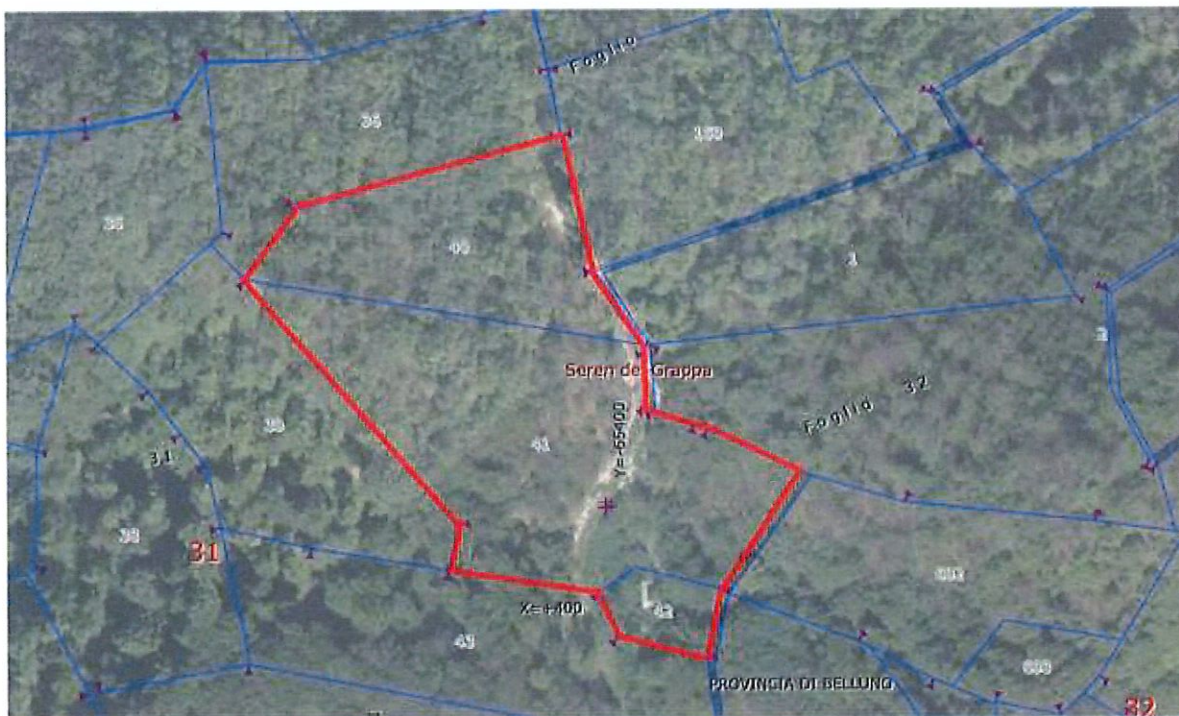




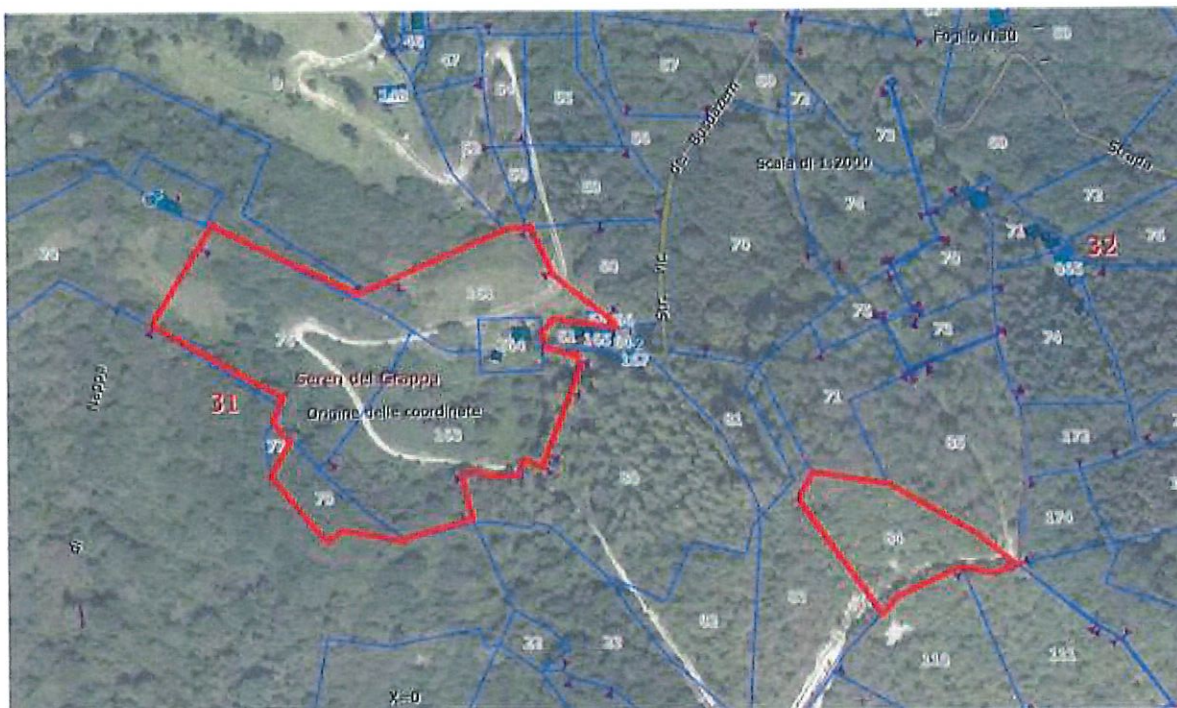
L'esatta ubicazione dell'immobile è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale  
(all. 01)



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 31 particella n. 164







Sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 31 particella n. 40 – 41 – 42 – 76– 79 – 84 – 161 - 163

**Quota e tipologia del diritto**

Quota 1/1 di proprietà di [redacted] C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

**Identificazione al catasto Fabbricati**

Comune di Seren del Grappa, Località Monte Roncon foglio 31, particella 164, piano T – 1

**Identificazione al catasto terreni**

Comune di Seren del Grappa, Località Monte Roncon foglio 31, particelle 40 – 41 – 42 – 76– 79 – 84 – 161 - 163

**Identificazione dei Confini**

La particella 164 confina rispettivamente:

- a nord con la strada comunale Salita Cesare Battisti;
- a est con la particella 875;
- a sud con la particella 936;
- a ovest con la particella 970.

La particella 40 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 36;
- a est con la particella 159 e 1;
- a sud con la particella 41;

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi



- a ovest con la particella 36.

La particella 41 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 40;

- a est con la particella 2 e 692;

- a sud con la particella 42 e 43;

- a ovest con la particella 39.

La particella 42 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 41;

- a est con la particella 57;

- a sud con la particella 43;

- a ovest con la particella 41 e 43.

La particella 76 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 175 e 161;

- a est con la particella 163;

- a sud con la particella 19, 77, 79;

- a ovest con la particella 20.

La particella 79 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 76 e 163;

- a est con la particella 19;

- a sud con la particella 19;

- a ovest con la particella 77.

La particella 84 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 71;

- a est con la particella 85;

- a sud con la particella 110 e 111;

- a ovest con la particella 83.

La particella 161 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 9 e 52;

- a est con la particella 60;

- a sud con la particella 61, 62, 164, 163;

- a ovest con la particella 76 e 175.

La particella 163 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 161, 164, 161, 61;

- a est con la particella 80;

- a sud con la particella 19 e 79;

- a ovest con la particella 76.

[\(all.03\)](#)



**QUESITO n. 2:  
INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

L'unità immobiliare di cui alla particella 164 è composta da due fabbricati rurali entrambi articolati su due livelli in località Monte Roncon nel Comune di Seren del Grappa, in un'area a montana con destinazione agricola. I fabbricati distano rispettivamente circa 10km dall'abitato di Seren del Grappa e circa 40 km dal capoluogo provinciale Belluno e sono raggiungibili attraverso una strada di montagna di difficile percorrenza per la carreggiata e il fondo. L'edificio di maggiori dimensioni è attualmente utilizzato solamente a piano terra quale ricovero/deposito di materiali e attrezzature di lavoro mentre l'edificio di minori dimensioni è inagibile per problemi statici.

**Strutture e opere murarie**

Le murature perimetrali sono in pietra, la struttura di copertura è in orditura lignea

**Finiture, tramezzature e rivestimenti**

Non sono presenti partizioni interne le murature sono a vista

**Impianto idrico - igienico – sanitario**

Non sono presenti

**Impianto elettrico**

Non è presente

**L'impianto gas**

Non è presente

**I serramenti**

Viste la destinazione dei fabbricati i serramenti sono riferibili ai soli scuretti e porte in legno

**Attestato di Prestazione Energetica**

Non è stata redatta in quanto non presente impianto di riscaldamento

Le unità immobiliari di cui alle particelle 40 – 41 – 42 – 76– 79 – 84 – 161 – 163 sono terreni a destinazione agricola ubicati in zona monte Roncon, caratterizzati da vegetazione spontanea e alberi di altofusto autoctoni in forte pendenza.

**Stato reale dei luoghi**

Nel corso del sopralluogo in merito alla particella 164 è stato accertato che lo stato reale dei luoghi non corrisponde a quello riportato nella planimetria catastale, e al progetto depositato in Comune in quanto il fabbricato di maggiori dimensioni è stato oggetto di un ampliamento ancora in corso che è però difforme al progetto presentato e assentito dal Comune. I terreni risultano incolti con vegetazione autoctona e di difficile accessibilità ([all. 06](#))

---

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi





Documentazione fotografica (all. 02)

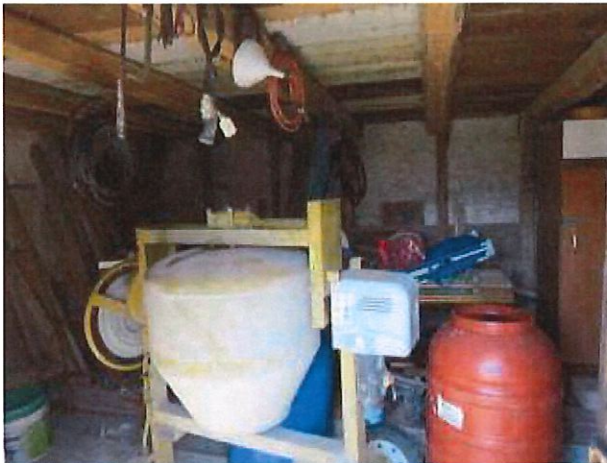
Particella 164



Edificio A



Edificio B



Viste interne edificio A

Particelle 40 - 41 - 42 - 76 - 79 - 84 - 161 - 163

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi







C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi



**Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti (redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa)

Tipologia	Coefficiente
Locali ad uso deposito	1.00

**La superficie commerciale della particella 164 viene così calcolata:**

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	Deposito	Superficie reale lorda	42,00	1.00	42,00
T	Deposito	Superficie reale lorda	17,00	1.00	17,00
1°	Deposito	Superficie reale lorda	42,00	0.25	10,50
1°	Deposito	Superficie reale lorda	17,00	0.25	4,25
	Corte esclusiva	Superficie reale	548,00	0.02	10,96
			59	0.10	5,9
<b>Superficie commerciale unità immobiliare</b>					<b>90,61</b>
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>					<b>90,60</b>

**La superficie commerciale dei terreni viene così calcolata:**

Particella	Parametro	Superficie mq
40	Superficie catastale	2.180,00
41	Superficie catastale	4.330,00
42	Superficie catastale	370,00
76	Superficie catastale	6.280,00
79	Superficie catastale	1.010,00
84	Superficie catastale	3.020,00
161	Superficie catastale	3.100,00
163	Superficie catastale	6.300,00
<b>Superficie commerciale unità immobiliare</b>		<b>26.590,00</b>

**Parti comuni**

Non ci sono parti comuni





### **QUESITO n. 3:**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Seren del Grappa al:

- Foglio 31, particella 164, indirizzo loc. Monte Roncon, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 82mq, rendita € 50,82, piano T-1°; *(all. 04)*

I terreni sono catastalmente censiti al N.C.T. del Comune di Seren del Grappa al:

- Foglio 31, particella 40 Redditi: dominicale Euro 1,01 agrario Euro 0,68 Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 4 Superficie: 2.180 m2
- Foglio 31, particella 41 Redditi: dominicale Euro 3,80 agrario Euro 1,34 Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 3 Superficie: 4.330 m2
- Foglio 31, particella 42 Redditi: dominicale Euro 0,48 agrario Euro 0,19 Particella con qualità: PASCOLO di classe 1 Superficie: 370 m2
- Foglio 31, particella 76 Redditi: dominicale Euro 5,19 agrario Euro 6,49 Particella con qualità: PRATO di classe 5 Superficie: 6.280 m2
- Foglio 31, particella 79 Redditi: dominicale Euro 0,89 agrario Euro 0,31 Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 3 Superficie: 1.010 m2
- Foglio 31, particella 84 Redditi: dominicale Euro 2,65 agrario Euro 0,94 Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 3 Superficie: 3.020 m2
- Foglio 31, particella 161 Redditi: dominicale Euro 2,56 agrario Euro 3,20 Particella con qualità: PRATO di classe 5 Superficie: 3.100 m2
- Foglio 31, particella 163 Redditi: dominicale Euro 5,21 agrario Euro 6,51 Particella con qualità: PRATO di classe 5 Superficie: 6.300 m2 *(all. 04)*

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono state rilevate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

### **QUESITO n.4:**

#### **PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA**

Lotto comprensivo di due edifici rurali che si sviluppano su due piani e da terreni agricoli di montagna in località Monte Roncon nel Comune di Seren del Grappa.

La zona è ubicata a circa 10 km dal centro urbano di Seren del Grappa e raggiungibile attraverso una strada di montagna in parte su fondo naturale e di non facile accessibilità. I terreni in pendenza sono incolti con vegetazione spontanea e alberatura autoctona.

I fabbricati comprensivi di corte esclusiva presentano una superficie commerciale di complessivi 90,60 mq. I terreni presentano una superficie commerciale di 26.590,00mq

Gli immobili vengono venduti per l'intera quota.



**QUESITO n. 5:  
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alle esecutate:

- la ditta [REDACTED], C.F. [REDACTED], otteneva per la quota di 1/1, i beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Seren del Grappa al Fg31 part.164, e al N.C.T. del Comune di Seren del Grappa al Fg31 part.40, 41, 42, 76, 79, 84, 161, 163 virtù dell'atto di compravendita in data 22/05/2007, repertorio n.59411 del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre e trascritto a Belluno il 31/05/2007 ai nn.8034/5494 da [REDACTED] nato a [REDACTED] del [REDACTED] il [REDACTED];

A [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] gli immobili al Fg31 part.40, 41, 42, 79, 84, 163, 164 (derivante in parte dalla particella 78) erano pervenuti per la quota di:

- ½ da successione testamentaria di [REDACTED] deceduta il 07/07/1974 in seguito a denuncia di successione n.95 volume 536 – Ufficio Registro di Feltre, trascritta a Belluno il giorno 01/10/1975 ai nn. 5491/5071;
- ½ da successione testamentaria di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] in seguito a denuncia di successione n.39 volume 565 – Ufficio Registro di Feltre, trascritta a Belluno il giorno 04/08/1980 ai nn. 6107/5420 devolutasi in forza del testamento pubblico registrato con atto a rogito del Notaio Francesco Vaccari di Feltre in data 22/02/1979, rep. n.37122 registrato a Feltre il 01/03/1979 al n. 334 volume 200 modello I trascritto a Belluno il 09/05/1979 ai nn. 3030/2685.

A [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] l'immobile al Fg31 part.76 era pervenuto per la quota di:

- 1/1 per atto di compravendita Notaio Francesco Vaccari di Feltre in data 04/03/1965, rep. N.8105 registrato a Feltre il 22/03/1965, al n.393 trascritto a Feltre l'01/04/1965 ai nn. 528/505.
- A [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] l'immobile al Fg31 part.161 e 164 erano pervenuti per atto di successione testamentaria di Bof Pietro deceduto il 13/01/1979 devolutasi in forza del testamento pubblico registrato con atto a rogito del notaio Francesco Vaccari di Feltre in data 22/02/1979, rep. n.37122 come sopra citato.

**QUESITO n. 6:  
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

In seguito all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Seren del Grappa in merito ai fabbricati sulla particella 164 sono emersi le seguenti pratiche edilizie (*all. 05*):

- Permesso di costruire per lavori di cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione di un edificio rurale in località Reselè prot.2169/5378 in data 03/07/2009
- Comunicazione di inizio lavori prot.6039 in data 28/07/2009;

Allo stato attuale l'immobile è stato ampliato in modo difforme al progetto presentato e autorizzato, l'ufficio tecnico a richiesta del CTU sulla possibilità di sanare l'intervento eseguito ha risposto secondo la nota che fa parte degli allegati. Si ritiene che l'immobile potrà essere ripristinato secondo progetto con parziale





demolizione della parte emergente dal terreno. (all. 10)

### Destinazione urbanistica

Il Certificato di destinazione urbanistica certifica che l'immobile censito catastalmente al foglio 31 mappale 164 è classificato nel P.A.T.I. in area denominata "Ambiti boscati a copertura insufficiente (art.18 – art.19)", e parte in Z.T.O. "Ambiti prativi e pascolivi (art.8 - art.20)"; rispetto al P.I. adottato con variante n. 4: parte in Z.T.O. AA – Ambiente agricolo e pascolivo (Art.5.11), e parte in Z.T.O AB – Ambiente boscato a copertura insufficiente (Art.5.14), rispetto al P.I. vigente: Z.T.O. E Sottozona agricola dei prati di transizione (E3.2) ;  
E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (all. 05)

### QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile non è occupato

### QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione di cui all'all. 08  
Non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente, relative ai medesimi beni;  
In risposta al quesito si riporta quanto segue:

#### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- A.1 - domande giudiziali: nessuna
- A.2 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- A.3 - convenzioni matrimoniali: nessuna
- A.4 - altri pesi o limitazioni d'uso (es servitù): nessuna

#### SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

##### B.1 - iscrizioni ipotecarie:

- **Iscrizione** n.2803/276 del 07/03/2019 presso l'Agenzia del Territorio di Belluno ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trento in data 13.02.2019 a Rep.164 per la somma di € 280.000,00

##### B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare in data 23.09.2022 ai nn. 11836 R.G e 9440 R.P.

A FAVORE: [REDACTED] O  
[REDACTED] F.  
CONTRO: [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato [REDACTED] per la quota di  
1/1  
DERIVANTE DA: - Atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Belluno Repertorio

C.T.U. incaricato  
Architetto Roberto De Biasi



n. 737 del 30.08.2022

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: da regolarizzare l'ampliamento effettuato in difformità al progetto assentito dal Comune, che dovrà prevedere il ripristino della situazione assentita

B.4 - difformità catastali: nessuna

**QUESITO n. 9:  
VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10:  
ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO**

Nessun riscontro

**QUESITO n. 11:  
SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

In quanto immobile a destinazione deposito non risultano spese di gestione.

**1. spese fisse di gestione**

nessuna.

**2. spese straordinarie deliberate**

nessuna

**3. spese scadute relative ultimi 2 anni**

nessuna

**4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato**

Nessuno

**QUESITO n. 12:  
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che il complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione nell'ambito della medesima collocazione geografico – morfologica del mercato omogeneo di riferimento e tra quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni soggettive.

Elementi di riferimento vengono acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo – opportunatamente "filtrate" – conduce spesso a





formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.

Contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato anche dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto quasi sempre in linea con i prezzi verificati presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento.

L'indagine svolta, non ha prodotto particolari valori di riferimento in quanto gli edifici da stimare per le loro caratteristiche e la posizione non sono beni che hanno un mercato tuttavia si è cercato anche tra gli operatori immobiliari dei valori di riferimento per immobili anche in zone prossime a quella in oggetto, con età e caratteristiche strutturali/finitura dell'esecuzione ritenendoli adeguati per la perizia di stima.

I valori di riferimento acquisiti si attestano tra i 200€/mq e 300€/mq e sono stati assunti dai seguenti operatori:

- Dalla Riva Agenzia immobiliare, Via XXXI Ottobre 13, 32032 Feltre (BL)
- HL immobiliare, Via Medaglie d'Oro n° 60, 32100 Belluno
- Agenzia immobiliare Dolmen snc di Toigo Mirco & c. Via Marconi 4 32032 Feltre

Non sono disponibili valori per edifici con queste caratteristiche e destinazione d'uso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare considerando. (all. 07)

Dall'analisi condotta sul territorio in cui è ubicato il manufatto edilizio, il valore unitario per la redazione della stima assume il valore di 200 €/mq.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in sede di sopralluogo 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 (cfr.: 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 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
mq.90,60	200,00 €/mq	€ 18.120,00	/	10.000,00*	€ 8.120,00
TOTALE					€ 8.120,00

\* La valutazione stima oltre alla sanzione amministrativa le opere di ripristino

#### Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, in virtù altresì delle condizioni dell'edificio, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 20% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

VALORE DI MERCATO € 8.120,00  
 proposta di riduzione del 20% € 1.624,00  
 TOTALE € 6.496,00

In relazione ai terreni a destinazione agricola e localizzati nella medesima zona montana e con caratteristiche simili oltre che di posizione e andamento planimetrico in mancanza di valori di mercato si fa riferimento alla

C.T.U. incaricato  
 Architetto Roberto De Biasi



tabella del V.A.M. per la zona in questione. I dati disponibili per la Provincia di Belluno sono riferiti all'annualità 2019. Nella determinazione del valore si considera il valore agricolo del bosco ceduo di 5400€/ha.

Il Valore sarà quindi:

$26.590,00\text{mq} * 0.54\text{€/mq} = 14.358,60\text{€}$

#### **Adeguamenti e correzioni di stima**

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, in virtù altresì delle posizione dei terreni, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 20% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

VALORE DI MERCATO € 14.358,60  
proposta di riduzione del 20% € 2.871,60  
TOTALE € 11.487,00

**VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO 002 € 18.000,00**

#### **QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

La ditta esecutata detiene la piena proprietà dell'immobile che compone l'intero Lotto 002.

Il valore della quota da porsi a base di gara è pertanto € **18.000,00**

#### **QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA C.C.I.A.A.**

Alla data attuale, il debitore esecutato risulta essere residente nel Comune di Seren del Grappa, Provincia di Belluno, e rispettivamente in Salita Cesare Battisti n.1 int.01

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e il certificato storico di residenza ([all. 09](#))





**Esecuzione Immobiliare RG n. 63/22**

La presente perizia di stima è composta di n.2 LOTTI, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in forma telematica unitamente ai seguenti elaborati: - "Allegati".

Non è stato prelevato il fascicolo cartaceo dalla Cancelleria in quanto disponibile in forma telematica. Quanto sopra la scrivente espone ad evasione dell'incarico conferito.

Belluno, 03/05/2023

In fede

Il perito estimatore  
arch. Roberto De Biasi  
(f.to digitalmente)

**ALLEGATI**

- ALLEGATO 01\_ Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
- ALLEGATO 02\_ Documentazione fotografica
- ALLEGATO 03\_ Estratti planimetrici catastali
- ALLEGATO 04\_ Visure catastali
- ALLEGATO 05\_ Certificato di destinazione urbanistica e documenti di autorizzazione edilizie
- ALLEGATO 06\_ Rilievo dello stato di fatto da sopralluogo
- ALLEGATO 07\_ Valori O.M.I. e V.A.M.
- ALLEGATO 08\_ Elenco trascrizioni e iscrizioni
- ALLEGATO 09\_ Certificati Anagrafici
- ALLEGATO 10\_ Dichiarazione Ufficio Tecnico

