



**TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare: n° R.G. 49/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Gerbi Gersa

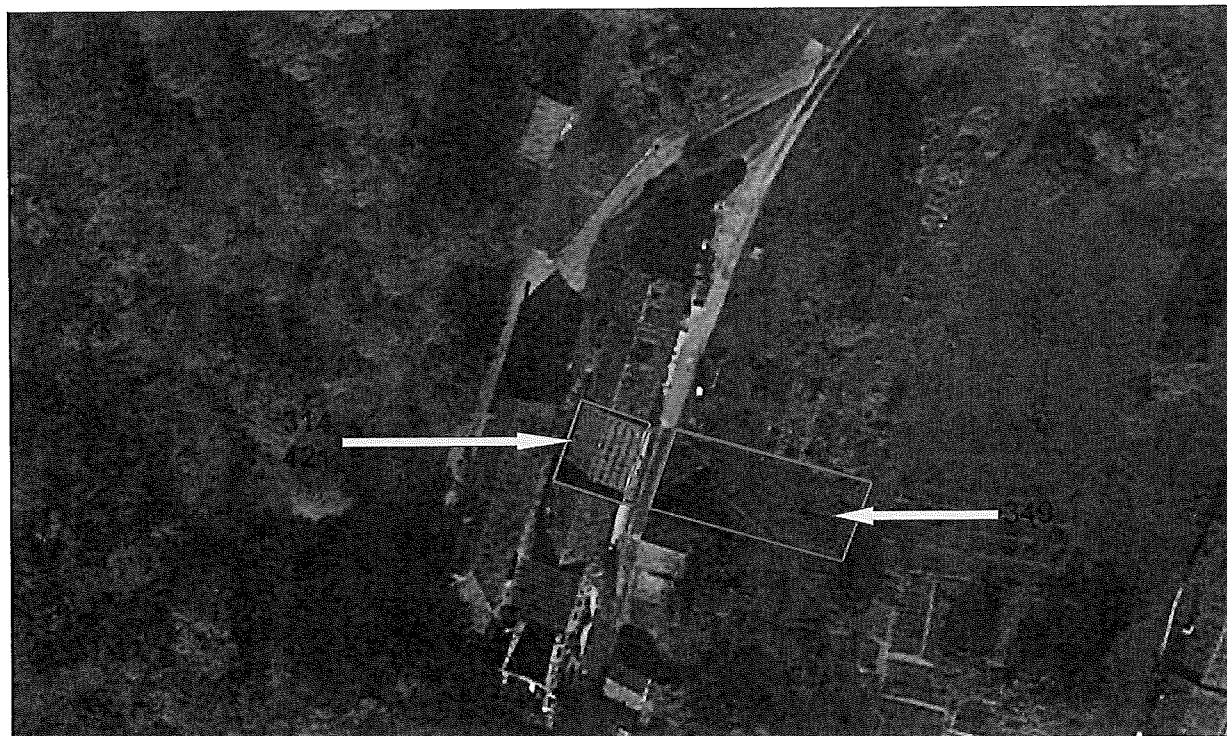
Promosso da:



Contro:



RELAZIONE DI STIMA



NCEU Comune di Pedavena Foglio 22 Part.ile 314/421 (fabbricato) -349 (terreno)

Belluno, 19/02/2024

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 immobile a destinazione residenziale parte di una tipica schiera rurale che si sviluppa su due piani e di un terreno agricolo diviso dal fronte del fabbricato dalla corte comune alle altre proprietà.

I beni sono ubicati in una zona agricola pedemontana a circa 3 km dal centro comunale dell'abitato di Pedavena e a circa 35 km dal capoluogo provinciale Belluno.

La presente stima si articola su un unico lotto.

Il lotto risulta così individuato:

LOTTO UNICO:

Foglio	Particelle	Destinazione
22	314	Residenziale
22	421	Residenziale
22	349	Terreno agricolo

INCARICO

Con provvedimento del 13.12.2023 il Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, delegato alla esecuzione immobiliare R.G. n.49/2023, 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 in seguito a rinuncia all'incarico del precedente esperto.

Il verbale di giuramento veniva sottoscritto in via telematica in data 20.12.2023. In seguito al subentro non potendo garantire il deposito della relazione di stima entro i tempi, lo scrivente inoltrava istanza di richiesta rinvio dell'udienza con l'assegnazione di nuovi termini per l'espletamento dell'incarico.

OPERAZIONI PERITALI E ATTIVITA' SVOLTE

In data 19/01/2024, accompagnato dal Custode del compendio immobiliare – IVG di Belluno, e in presenza dell'esecutato ██████████, si è svolto stato l'accesso e l'ispezione dei luoghi.

In data 03/01/2024, veniva fatta richiesta per accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Pedavena. In data 09/02/2024 veniva svolto l'accesso agli atti presso l'archivio comunale.

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

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.Imm. N.49/ 2023_ R.G., Giudice dott. Gersa Gerbi promossa da:

[REDACTED]
Contro:
[REDACTED]

LOTTO UNICO

- Diritto** (cfr pag. 4): piena proprietà [REDACTED]
- Bene** (cfr pag. 4): unità immobiliare residenziale (p.IIe 314-421) parte di un edificio rurale in linea articolato in piano terra. primo, sottotetto e terreno agricolo (p.IIa 349).
- Ubicazione** (cfr pag. 4): Comune di Pedavena, Frazione di Facen, Via Venezia Secca n.97
- Stato** (cfr pag. 6): scarso
- Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13): N.C.E.U. Comune di Pedavena, Fg.22 Part.IIa 314 / 421
N.C.T. Comune di Pedavena, Fg.22 Part.IIa 349
- Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag.13): nessuna
- Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 14): conforme, l'edificio era in fase di ristrutturazione mai completata con progetto assentito
- Valore di stima** (cfr pag. 17): € 33.694,00
- Valore mutuo** (cfr pag./all.-): -
- Vendibilità** (cfr pag. -): scarsa
- Pubblicità** (cfr pag. -): siti internet dedicati
- Occupazione** (cfr pag. 15): non occupato
- Titolo di occupazione** (cfr pag.): -
- Oneri** (cfr pag. 15): non presenti
- APE** (cfr pag. 5): non sono presenti impianti
- Problemi** (cfr pag.-): il fabbricato (part.314-421) non è abitabile in quanto si erano intraprese delle opere iniziali di ristrutturazione che non sono state completate, vanno realizzati impianti, infissi, pavimentazioni, isolamenti e finiture. Per essere abitabile l'edificio va quindi completato sotto l'aspetto edilizio/impiantistico e preliminarmente dovrà essere nuovamente depositata la pratica edilizia di ristrutturazione oltre a tutti gli adempimenti previsti dalla Normativa vigente.

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



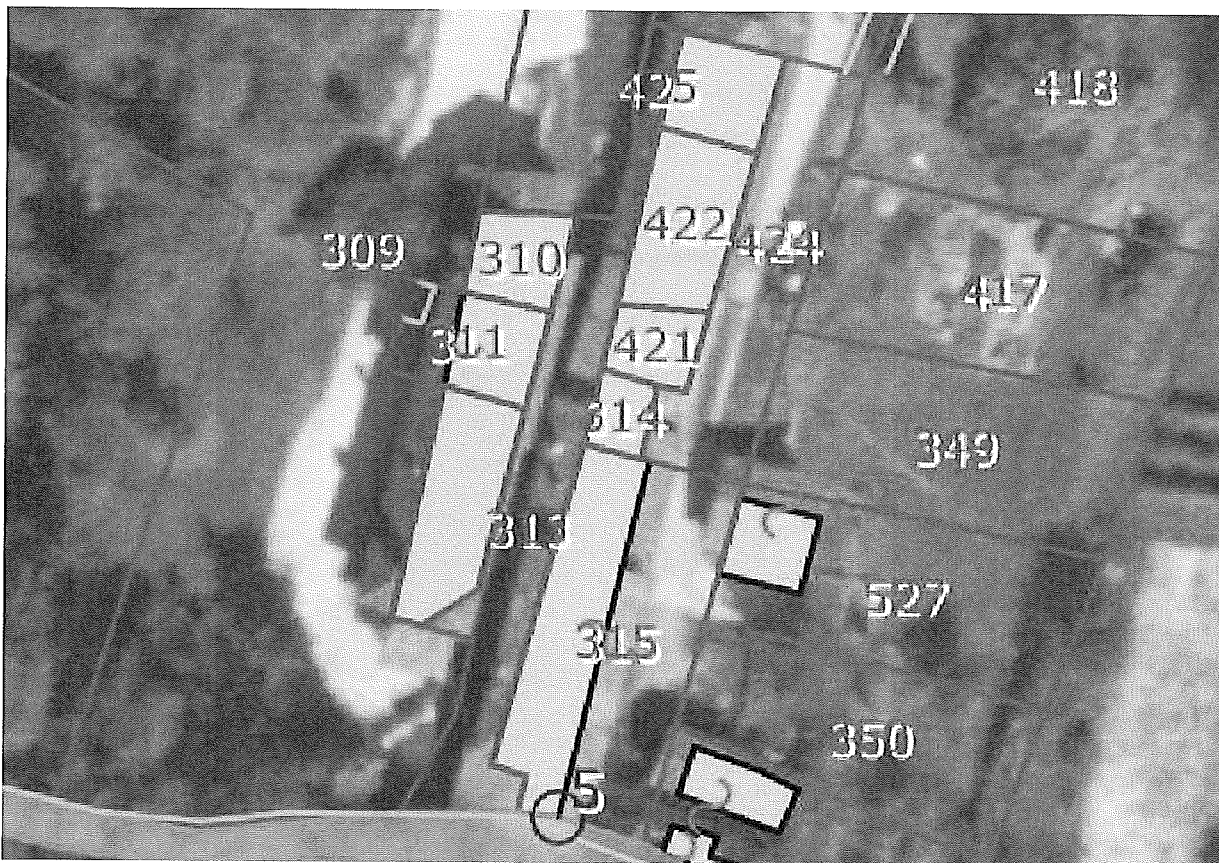
QUESITO n. 1:

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento insistono sul Foglio 22 del Comune di Pedavena, particelle 314-421 (fabbricato) e particella 349 (terreno).

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 del 02/02/2009 n.rep.385/295 Notaio Zamberlan Andrea di Feltre, trascritto il 19/02/2009 ai nn.2112/1496 da [REDACTED]

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



Sovrapposizione ortofoto con catastale - Fg. 22 particella n.314 – 421 - 349



Quota e tipologia del diritto

Quota 1/1 di proprietà di [REDACTED]

Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di Pedavena, **Via Venezia Secca n.97**, foglio 22, particelle 314-421, piano terra, primo, sottotetto

Identificazione dei Confini

Le particelle 314/421 confinano rispettivamente:

- a nord, con il fabbricato adiacente di cui alla particella 422;
- a est con la corte comune di cui alla particella 424;
- a sud con il fabbricato adiacente di cui alla particella 315;
- a ovest con il terreno di cui alla particella 315.

(all.03)

Identificazione al catasto Terreni

Comune di Pedavena, **Via Venezia Secca**, foglio 22, particelle 349

Identificazione dei Confini

La particella 349 confina rispettivamente:

- a nord, con il terreno di cui alla particella 417;
- a est con il terreno di cui alla particella 481;
- a sud con il terreno di cui alla particella 527;
- a ovest con la corte comune di cui alla particella 424.

(all.03)

QUESITO n. 2:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

I beni sono costituiti da:

- una porzione di fabbricato residenziale (part. 314 e part.421), caratterizzato da due corpi adiacenti di due piani, parte di un edificio in linea tipico del territorio rurale feltrino risalente alla fine del 1800 in zona premontana a circa 3km da Pedavena, con accesso che avviene da strada su fondo naturale e in comune ad altre proprietà. L'immobile presenta una superficie commerciale di 131,00mq. Gli ambienti interni presentano un'altezza netta variabile da 2.10ml a 2.65ml;
- un terreno prativo a destinazione agricola in posizione frontale al fabbricato e in forte declivio, della superficie di 210mq.

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Fabbricato residenziale part.314-421

Strutture e opere murarie

L'edificio fa parte di una tipica cortina edilizia in linea databile alla seconda metà del 1800, la struttura muraria è in pietra con inserti in mattoni intorno ai fori finestra del piano primo del corpo individuato alla particella 421. Sono ravvisabili degli interventi preliminari di ristrutturazione che avevano consolidato oltre alla struttura della copertura lignea alcune parti dell'edificio quali le fondazioni con sottomurazioni in cemento armato e inserimento sul fronte principale all'altezza del piano primo della particella 421 di putrelle in ferro per una probabile futura realizzazione di un terrazzino.

Condizioni generali di manutenzione: scarse (in fase di ristrutturazione poi interrotta)

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Gli ambienti interni non presentano tramezzature e non vanno considerati aspetti di finitura in quanto le unità erano state oggetto di un iniziale intervento di ristrutturazione che non ha trovato compimento.

Gli ambienti interni presentano un'altezza variabile da 2.10ml a 2.65ml.

I pavimenti degli ambienti, dove presenti, sono in lastroni in pietra grezza, mentre a piano primo sono in tavole appoggiate ad una sottostante semplice orditura lignea

Condizioni delle finiture: scarse (in fase di ristrutturazione poi interrotta)

Impianto idrico - igienico – sanitario

Non sono presenti impianti.

Impianto elettrico

Non è presente

L'impianto gas

Non è presente

I serramenti

Gli infissi esterni – finestre e porte - sono con telaio in legno alcuni privi di vetro.

Condizioni degli infissi: scarse (in fase di ristrutturazione poi interrotta)

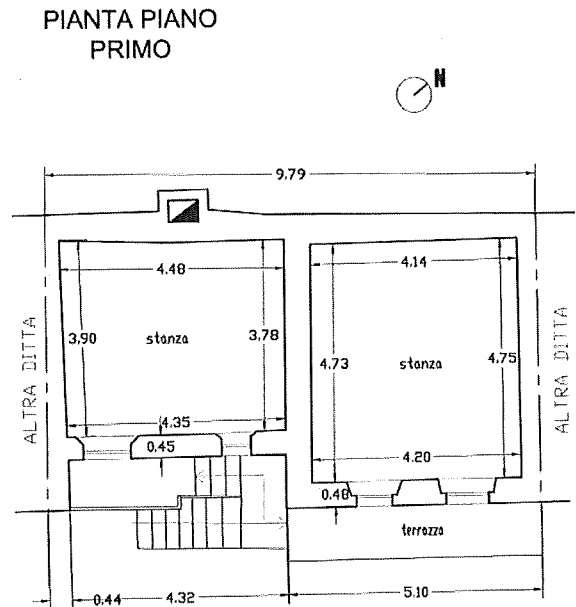
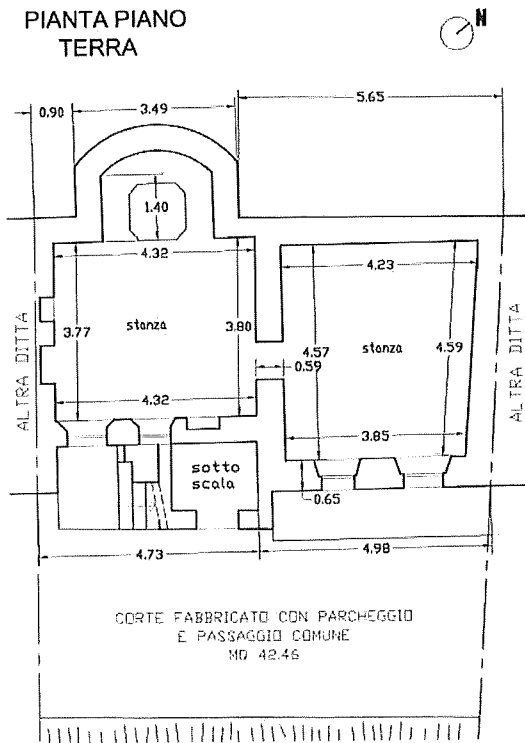
Attestato di Prestazione Energetica

Non è stata redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto l'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

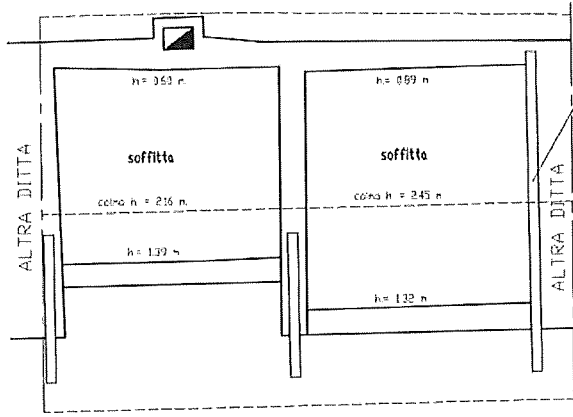


Stato reale dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che lo stato reale dei luoghi è il risultato di un fabbricato oggetto ad opere di ristrutturazione in seguito interrotte. Il progetto era stato regolarmente assentito, tuttavia dopo l'inizio dei lavori che ha interessato la demolizione di alcune parti e il consolidamento della fondazione i lavori sono stati sospesi. L'edificio potrà essere abitabile in seguito alla conclusione dei lavori in seguito alla ripresentazione della pratica edilizia e al conseguimento delle relative autorizzazioni. (all. 08)



PIANTA PIANO SECONDO



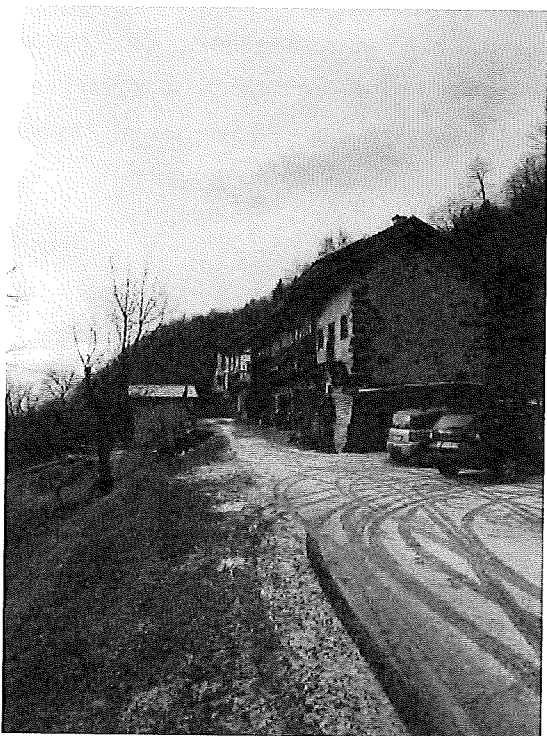
scala 1/100

Estratti piante da rilievo di sopralluogo

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Documentazione fotografica (all. 02)



Vista dalla corte comune di accesso



Vista di scorcio



Veduta frontale edificio

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





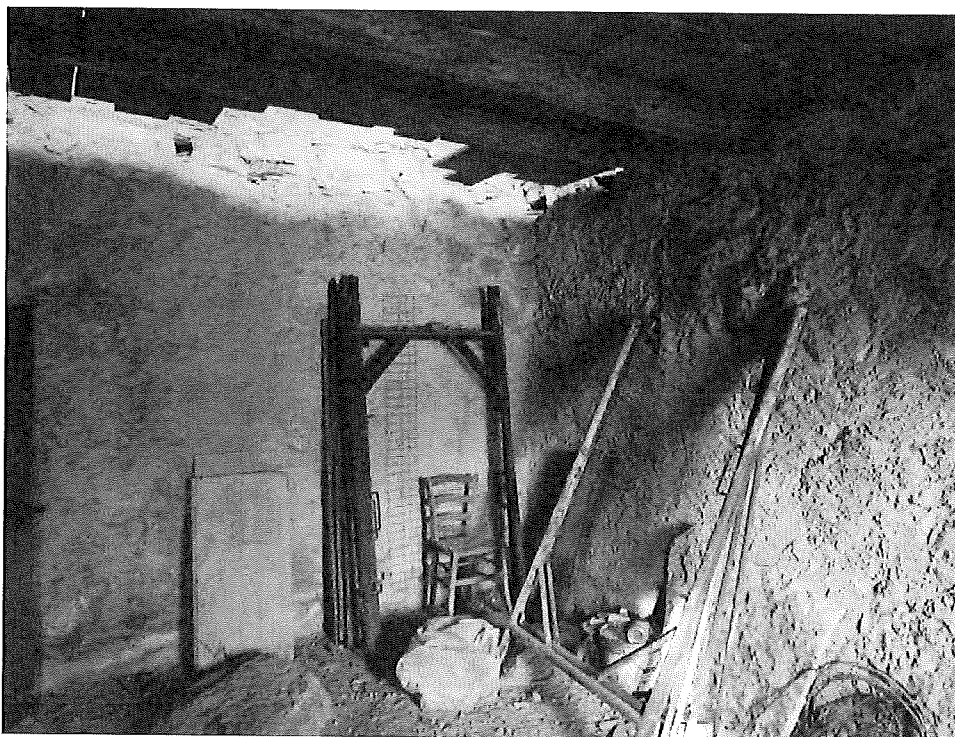
Veduta retro-edificio



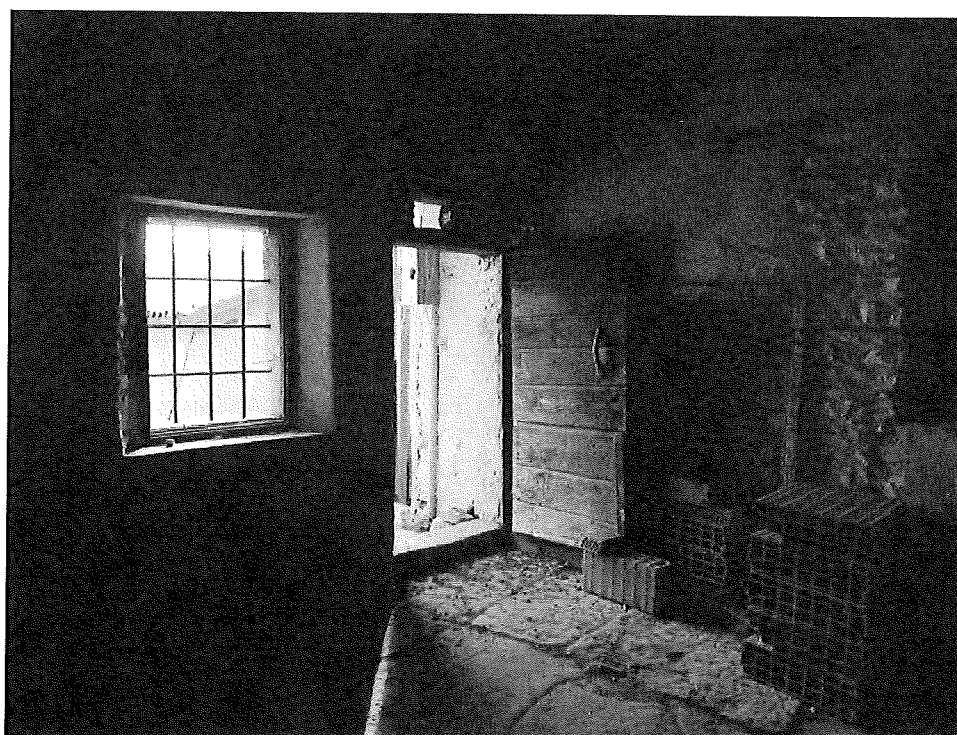
Stanza a piano terra corpo particella 421

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





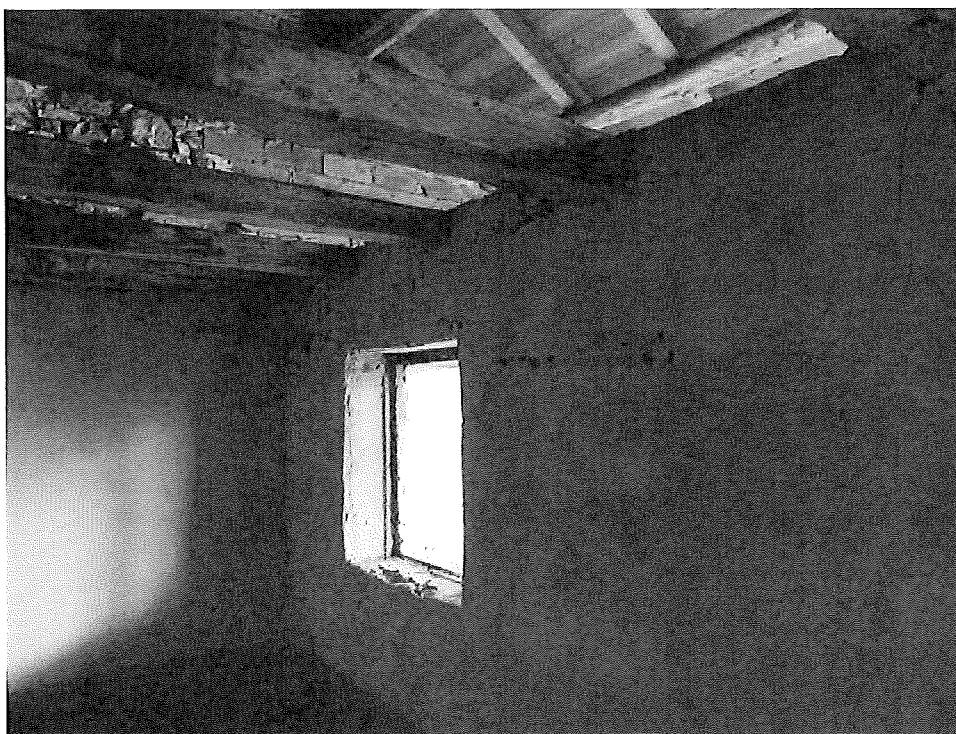
Stanza a piano terra corpo particella 421



Stanza a piano terra corpo particella 314

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





Stanza a piano primo corpo particella 314



Stanza a piano primo corpo particella 421

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





Dettaglio della struttura lignea della copertura a livello sottotetto



Dettaglio da terrazza piano primo

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





Veduta del Terreno agricolo part.349



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
Unità residenziale	1.00

La superficie commerciale del lotto viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	Stanza/Stanza	Superficie reale lorda	60,00	1,00	60,00
T	Scala/sottoscala	Superficie reale lorda	8,00	0,30	2,40
1°	Stanza/Stanza	Superficie reale lorda	53,00	1,00	53,00
1°	Terrazza	Superficie reale lorda	5,30	0,30	1,59
2°	Sottotetto	Superficie reale lorda	57,00	0,25	14,25
Superficie commerciale unità immobiliare					131,24
Superficie commerciale arrotondata					131,00

Parti comuni

Corte Comune di accesso all'unità immobiliare

Terreno agricolo part. 349

Stato reale dei luoghi

Il terreno a destinazione agricola è caratterizzato da dimensioni limitate, in forte pendenza, attualmente prato.

Superficie commerciale (desunta dalla visura catastale): mq 210

QUESITO n. 3:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari sono catastalmente censite:

N.C.E.U. del Comune di Pedavena

- Foglio 22, particelle 314/421, indirizzo Via Venezia Secca n.97, Categoria A/6, rendita € 37,18, Classe 1,

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Consistenza 4,5 vani, piano T - 1°

N.C.T. del Comune di Pedavena

- Foglio 22, particella 349, indirizzo Via Venezia Secca, Reddito dominicale € 0,38, Reddito agrario € 0.27, Superficie 210mq, prato arborato, Classe 4.

(all. 04)

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

Il sopralluogo ha evidenziato uno stato di iniziale ristrutturazione con opere interrotte. Il rilievo eseguito riscontra la realizzazione di alcune opere previste nel progetto di ristrutturazione.

**QUESITO n.4:
PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Immobile composto da due corpi residenziali articolati in piano terra, 1° e sottotetto completamente da ristrutturare, facente parte di un tipico edificio rurale in linea della fine dell'ottocento in zona pedemontana prossima alla frazione di Facen, in via Venezia Secca in Comune di Pedavena accessibile da corte comune e con terreno agricolo.

L'unità residenziale presenta una superficie commerciale di complessivi 130,00 mq, mentre il terreno agricolo fronte edificio risulta di 210mq.

L'immobile non è occupato e viene venduto per intero

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

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] così come corrisponde nella titolarità dell'esecutata, derivante da atto di compravendita del 02/02/2009 n.rep.385/295 Notaio Zamberlan Andrea di Feltre, trascritto il 19/02/2009 ai nn.2112/1496 da [REDACTED] [REDACTED].

A [REDACTED] la piena proprietà dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 20/05/2002 n.rep.46353 Notaio Malvagna Maurizio di Feltre, trascritto il 03/07/2002 ai nn.6777/5437 da [REDACTED] [REDACTED].

(all. 09).

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

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pedavena è avvenuto in data 09/02/2024 (all. 06)

In merito all'immobile pignorato sono emersi i seguenti atti autorizzativi a nome di [REDACTED]

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



precedente proprietario per lavori di ristrutturazione:

- Permesso di costruire n.050070 prot.6223 del 08/02/2006;
- Comunicazione di inizio lavori in data 20/11/2006.

I lavori non sono stati conclusi, dovrà essere ripresentata la richiesta al Comune essendo scaduti i termini. Si rileva inoltre che non era stata comunicata al Comune il cambio di proprietà.

Destinazione urbanistica

Il Certificato di destinazione urbanistica certifica rispettivamente che gli immobili sono censiti catastalmente al foglio 22 mappali 314, 421 e 349 sono classificati in base al P.R.G. vigente in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" (parti del territorio destinate ad usi agricoli) SOTTOZONA "E3" (aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali.

Nel PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO sono terreni esterni al perimetro delle aree di consolidato urbano nelle more dell'art.44 delle Norme tecniche del PAT.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (all. 07)

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è in piena proprietà all'esecutato e 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 (all. 09)

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.2113/321 del 19/02/2009 derivante da ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario in data 02.02.2009 a Rep.386/296 Notaio Zamberlan Andrea di Feltre per la

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



somma di € 108.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale della durata di anni 30

A FAVORE: - [REDACTED]

CONTRO: - [REDACTED]

- **Ipoteca della Riscossione Iscrizione** n.12213/1366 del 02/11/2017 derivante da atto Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma rep. 578/1617 del 24/10/2017 per la somma di € 77.397,44 di cui € 38.698,72 per capitale

A FAVORE: - **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** - con sede in ROMA C.F. 13756881002

CONTRO: - [REDACTED]

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare in data 11.08.2023 ai nn. 10156 R.G e 8374 R.P.

A FAVORE: - [REDACTED]

CONTRO: - [REDACTED]

DERIVANTE DA: - Atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Belluno Repertorio n. 777 del 24/07/2023

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: al momento dell'intervento di ristrutturazione l'immobile presentava la disposizione interna risultante dalle piante catastali, non sono quindi da evidenziare difformità da regolarizzare se non il completamento delle opere

B.4 - difformità catastali: al momento dell'intervento di ristrutturazione l'immobile presentava la disposizione interna risultante dalle piante catastali, non sono quindi da evidenziare difformità da regolarizzare se non il completamento delle opere

**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**

Nessun riscontro

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



1. spese fisse di gestione

nessuna

2. spese straordinarie deliberate

nessuna

3. spese scadute relative ultimi 2 anni

nessun riscontro

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessuno

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

Beni: Unità immobiliari residenziali part. 314-421

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; 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.



Il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito ad immobili ad uso residenziale di tipo civile nella fascia extraurbana/rurale nel Comune di Pedavena per il primo semestre 2023, fornisce un valore di mercato con prezzi variabili da min 750 a max 840 €/mq.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BELLUNO

Comune: PEDAVENA

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	840	L	2,4	3,6	L

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;
- 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;

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



- 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;

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene di assumere come valore di partenza 795 €/mq (media dei valori sopra esposti) per poi utilizzare dei parametri di deprezzamento in relazione al contesto e alle caratteristiche dell'immobile da stimare in quanto lo stesso risulta non abitabile poiché in fase di ristrutturazione.

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"). Nel merito si assumono dei coefficienti di differenziazione rappresentati nella seguente tabella:

1	Stato di conservazione: da effettuare una ristrutturazione generale	0,50
2	Configurazione e funzionalità degli spazi interni	0,80
3	Ubicazione: raggiungibilità	0.80

Calcolo valore unitario:	$€ 795,00 \times 0,50 \times 0,80 \times 0.80 = €/\text{mq. } 254,40$
---------------------------------	---

Valore unitario arrotondato: €/mq 254,00

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 verificate 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).

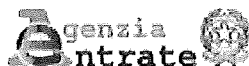
Beni: Unità immobiliare terreno agricolo part. 349

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Il bene in questione è un piccolo appezzamento di terreno agricolo attualmente prato potenzialmente coltivabile. Per la determinazione del più probabile valore si è fatto riferimento alla scheda del VAM (Valore agricolo medio) dell'Agenzia delle Entrate zona agraria n.5, coltura prato il cui valore è di 20500€/Ha.

Ufficio del territorio di BELLUNO



Valori Agricoli Medi della provin

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblic

n.1 del 05/04/2019

n.- del

REGIONE AGRARIA N°: 5				
MONTAGNA TRA PIAVE E CISMON				
Comuni di: ALANO DI PIAVE, ARSIE', CESIOMAGGIORE, FELTRE, FONZASO, LAMON, PEDAVENA, SEREN DEL GRAPPA, SOVRAMONTE, QUBRO VAS				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
INCOLTO PRODUTTIVO	4400,00			3-TERRENO AGRICOLO DI NORMALE FERTILITA NON PIU COLTIVATO)
INCOLTO STERILE	750,00			4-TERRENO STERILE O COMUNQUE DI FERTILITA TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE)
PASCOLO	3800,00			
PRATO	20500,00			
PRATO IRRIGUO	21300,00			
SEMINATIVO	26500,00	SI	SI	5-IN PRESENZA DI COLTURA ORTICOLA O FLORO-VIVAISTICA IN PIENO CAMPO SI APPLICA LA MAGGIORAZIONE DEL 20%) 6-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONE BIOLOGICA CERTIFICATA SI APPLICA LA MAGGIORAZIONE DEL 15%)



Riferimento	Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
Part.314-421 Fabbricato	mq. 131,00	€ 254,00	€ 33.274,00	/	/	€ 33.274,00
Part. 349 Terreno	mq. 210,00	€ 2,00	€ 420,00	/	/	€ 420,00
TOTALE						€ 33.694,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, in virtù altresì delle condizioni dell'edificio, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 25% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

VALORE DI MERCATO € 33.694,00
proposta di riduzione del 25% € 8.423,50

VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 25.270,00

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

La ditta esecutata detiene l'intera quota della proprietà dell'immobile che compone l'intero Lotto.

**QUESITO n. 14:
ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA C.C.I.A.A.
E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

Alla data attuale, il debitore esecutato risulta essere residente [REDACTED]

Risulta coniugato [REDACTED] con regime di separazione dei beni.

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile, il certificato storico di residenza e l'estratto di matrimonio. (all. 10)



Belluno, 19/02/2024

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

ALLEGATO 04 _ Visure catastali

ALLEGATO 05 _ Planimetrie catastali

ALLEGATO 06 _ Autorizzazioni edilizie

ALLEGATO 07 _ Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 08 _ Piante dell'unità abitativa – rilievo sopralluogo

ALLEGATO 09 _ Elenco trascrizioni e iscrizioni

ALLEGATO 10 _ Certificati anagrafe

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



