

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **44/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-06-2022 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore

Email: studioassociatobombassei@gmail.com

Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it

Beni in **Comelico Superiore (BL)**
Località/Frazione **Padola**
Via Sant'Anna n°2

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni



Corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni



[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 42, particella 484, subalterno 7

Confini: Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 5-6 e sub 2 bene comune non censibile, al P.1 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 12 e al P.2 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 10 Il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 1098 e parte comunale.

Dati catastali: foglio 42, particella 484, subalterno 6

Confini: Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 7 e sub 2 bene comune non censibile e mappale 1098 . Il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 1098 e parte comunale.

Conformità catastale: SI

Corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati catastali: foglio 42, particella 484, subalterno 5

Confini: Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 7 e sub 2 bene comune non censibile. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 1098 e parte comunale.

Conformità catastale: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

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

Corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°366 del 28/05/2021, nell'Istanza di vendita del 01/07/2021 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/06/2021 ai nn 7053/5828 allegata alla stessa, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°366 del 28/05/2021, nell'Istanza di vendita del 01/07/2021 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/06/2021 ai nn 7053/5828 allegata alla stessa, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Stato: buono

Corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 9

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Conformità edilizia: SI

Corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Conformità urbanistica: NO

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Occupato [REDACTED], comodato d'uso stipulato in data 02/08/2021

Registrato a Agenzia Entrate Belluno il 17/08/2021 ai nn.0038745

Tipologia contratto: durata solo 5 anni, scadenza 02/08/2026

Data di rilascio: 02/08/2026

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 22

7. Oneri

Corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

Corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 24

8. APE

Corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.24

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.24

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.26

11. Pubblicità

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.26

12. Prezzo

Prezzo valore base d'asta lotto : € 313.535,00 Prezzo valore di stima complessivo lotto : € 370.276,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.26

13. Valore mutuo

nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Padola, Via Sant'Anna n°2

Note: Trattasi di porzione indipendente sita sul lato nord-est di un fabbricato composto da altre unità abitative ove sono stati creati un'unità abitativa al P.1-2 con ingresso e scala e un garage al P.T. I beni comuni non censibili sono identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 2 (C.T. al P.T.).(Vedere Allegato C)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/08/1989 in atti dal 01/10/1991 (n. C1545/1989) ;COSTITUZIONE in atti dal 01/10/1991 (n. C1545/1989). Il Foglio n°42 mappale 484 deriva da :VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/10/2015 Pratica n. BL0066122 in atti dal 23/10/2015 IST. PROT. 64636 DEL 16.10.2015 (n.1060.1/2015) dove è variato/soppresso il Foglio 42 mappale 484 sub 2 ;VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/07/1989 in atti dal 18/02/1991 MAP.597/89 (n. 13.1/1989) dove sono stati variati/soppressi gli immobili al Foglio n°42 mappale 484 sub 1-3-4-5-6 e mappale 1053;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 5-6 e sub 2 bene comune non censibile, al P.1 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 12 e al P.2 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 10 Il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 1098 e parte comunale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 42, particella 484, subalterno 6, indirizzo Via Sant'Anna n°2, piano T, comune Comelico Superiore, categoria C/6, classe U, consistenza 11 , superficie 14 , rendita € 14,77

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ;CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/08/1989 in atti dal 01/10/1991 (n. C1545/1989);COSTITUZIONE in atti dal 01/10/1991 (n. C1545/1989). Il Foglio n°42 mappale 484 deriva da :VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/10/2015 Pratica n. BL0066122 in atti dal 23/10/2015 IST. PROT. 64636 DEL 16.10.2015 (n.1060.1/2015) dove è variato/soppresso il Foglio42 mappale 484 sub 2 ;VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/07/1989 in atti dal 18/02/1991 MAP.597/89 (n. 13.1/1989) dove sono stati variati/soppressi gli immobili



Ortofoto con individuato il fabbricato

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

Identificativo corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni.

Negozi, botteghe [C1] sito in Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Sant'Anna n°2/A

Note: Trattasi di unità ad uso commerciale con parti comuni in fabbricato composto da più unità immobiliari. I beni comuni non censibili sono identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 2 (C.T. al P.T.).(Vedere Allegato C)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 42, particella 484, subalterno 5, indirizzo Via Sant'Anna n°2/a, piano T, comune Comelico Superiore, categoria C/1, classe 4, consistenza 28 , superficie 37 , rendita € 686,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/08/1989 in atti dal 01/10/1991 (n. C1545/1989) ;COSTITUZIONE in atti dal 01/10/1991 (n. C1545/1989);COSTITUZIONE in atti dal 01/10/1991 (n. C1545/1989). Il Foglio n°42 mappale 484 deriva da :VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/10/2015 Pratica n. BL0066122 in atti dal 23/10/2015 IST. PROT. 64636 DEL 16.10.2015 (n.1060.1/2015) dove è variato/soppresso il Foglio42 mappale 484 sub 2 ;VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/07/1989 in atti dal 18/02/1991 MAP.597/89 (n. 13.1/1989) dove sono stati variati/soppressi gli immobili al Foglio n°42 mappale 484 sub 1-3-4-5-6 e mappale 1053;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

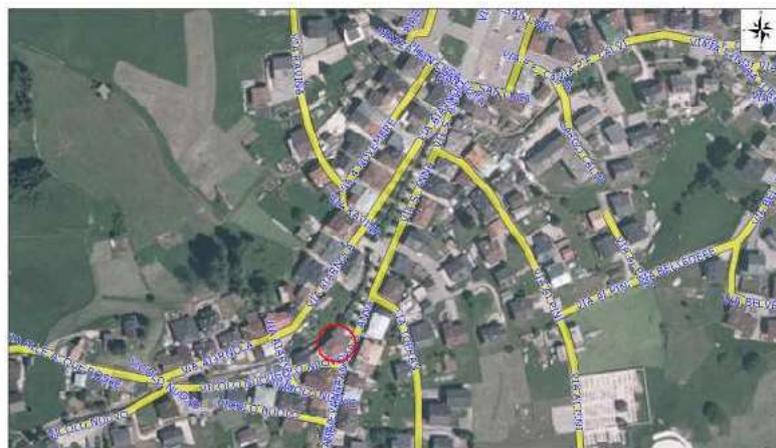
Confini: Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 7 e sub 2 bene comune non censibile. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 1098 e parte comunale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°366 del 28/05/2021, nell'Istanza di vendita del 01/07/2021 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/06/2021 ai nn 7053/5828 allegata alla stessa, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si notifica che in planimetria viene segnalata una parete divisoria con porta in corrispondenza del BCNC Centrale termica che oggi non è presente in ogni caso tale difformità non incide sul classamento dell'immobile.



Planimetria con individuazione fabbricato



Ortofoto con individuazione fabbricato

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gi immobili oggetto di procedura sono un'unità abitative e commerciale ricavate in fabbricati denominati di rifabbrico, siti nel Comune di Comelico Superiore Frazione Padola località turistica sia invernale che estiva. La stessa oltre ad avere un suo comprensorio sciistico è vicina al Passo Monte Croce e al confine con la provincia autonoma Alto Adige raggiungibile in pochi chilometri e dalla stessa è possibile raggiungere le altre località sia del Comelico quanto del Cadore pertanto ha una posizione dal punto di vista turistico molto strategica. Nelle vicinanze degli immobili abbiamo delle attività commerciali quale negozio alimentari bar ecc. I fabbricati ricadono nella Zona Omogenea A— centro storico del P.R.G. Comunale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Monte Ajarnola, Col Quaternà, Lago di Sant'Anna..

Attrazioni storiche: chiesa parrocchiale di San Luca Evangelista, il Museo della Cultura Alpina Ladina del Comelico e l'antica stua .

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Trattasi di unità abitativa con garage e parti comuni al P.T.1-2 di una porzione di fabbricato in prossimità della Strada Provinciale 532 in Padola. Al P.T. vi è il garage e l'ingresso con vano scale a cui si accede al P.1 ove vi è un'ampia zona soggiorno-pranzo con terrazzi, un disimpegno da cui si accede al bagno e alla cucina; dal soggiorno -pranzo tramite la scala interna si accede al disimpegno al P.2, a n°3 camere e al bagno. Per accedere al bene comune C.T. al P.T. bisogna passare per il negozio identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 484 sub 5. (vedere Allegato C-B)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **199,06**

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

L'edificio è stato costruito nel: 800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988/1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Sant'Anna n 2; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,55/2,65 al P.T., H.ml. 2,40 al P.1, da H.ml. 2,20 a H.ml. 2,70 al P.2

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

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia con vasistas materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.1-2
Infissi esterni	tipologia: portone basculante in metallo materiale: legno-alluminio condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno al P.2
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.1 -P.2 escluso bagno e camere al P.1
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere al P.2
Pavim. Interna	materiale: cls tipo industriale condizioni: buone Riferito limitatamente a: garage e terrazzi
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagno+cucina materiale: gres porcellanato condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: cotto condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	88/89

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gasolio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	32,00 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	88/89
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Vedere rapporto di controllo effettuato dalla Ditta Gagliardi di Auronzo di Cadore (BL) in Allegato D.

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
---	----



Vista fabbricato da ingresso



Vista verso sud fabbricato



Vista garage al P.T.



Vista soggiorno-pranzo



Vista camera 1 al P.2

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **B - Unità ad uso commerciale e parti comuni**

Trattasi di unità immobiliare uso commerciale al P.T. di una porzione di fabbricato in prossimità della Strada Provinciale 532 in Padola. Si compone di ampio vano con ingresso principale da sud-est in prossimità di Via Sant'Anna (SP532) e ingresso privato dal P.T. ingresso vano scale dell'abitazione, di un anti bagno ove era previsto un divisorio con il bene comune non censibile vano C.T. non presente durante il sopralluogo e un bagno (con vaso, lavandino e doccia). Per quanto attiene il divisorio lo stesso dovrà essere realizzato pertanto si computa un costo forfettario di Euro 1200 per dare il lavoro finito secondo la regola dell'arte da defalcare dal valore di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,71**

E' posto al piano: P.T.

L'edificio è stato costruito nel: 800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988/1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Sant'Anna n 2/a; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,55

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

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vetrate con portafinestra materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: vano principale, antibagno e ct
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni

Impianti:

Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale
-----------	---

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003 (realizzazione 88/89)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta Ribul Alfier Giulio del 24/09/2003.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	caldaia a gasolio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	34,80 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	88/89
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Dichiarazione di Conformità impianto idrosanitario e scarichi ditta Molin p.i. Aldo S.r.l del 30/11/2005

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
---	----

Note generali impianti: Vedere Allegato B-D



Vista da strada



Vista da sud-est



Vista vano principale



Vista vano principale



Vista bagno

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

Note [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

[REDACTED]

[REDACTED]

Note [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Sant'Anna n°2**

Numero pratica: Concessione Edilizia n 345 e 383 del 1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato rurale ad abitazione con sopraelevazione e locale commerciale al P.T.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/1987 al n. di prot. 7403

Rilascio in data 21/01/1988 al n. di prot. 345 383

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1989 al n. di prot. 302

NOTE: agibilità solo per autorimessa al P.T. e P.1-2

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Sant'Anna n°2**

Numero pratica: Concessione Edilizia n 286/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opra relativa a ristrutturazione di fabbricato rurale e trasformazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/10/1988 al n. di prot. 6885

Rilascio in data 09/01/1989 al n. di prot. 286

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1989 al n. di prot. 302

NOTE: agibilità solo per autorimessa al P.T. e P.1-2

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Sant'Anna n°2**

Numero pratica: D.I.A. prot n°5910 del 28/07/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria restauro esterno facciate

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/07/2008 al n. di prot. 5910

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1989 al n. di prot. 302

NOTE: agibilità solo per autorimessa al P.T. e P.1-2

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Negozi, botteghe [C1] sito in **Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Sant'Anna n°2/A**

Numero pratica: Concessione Edilizia n 345 e 383 del 1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di porzione di fabbricato rurale ad abitazione con sopraelevazione e locale commerciale al P.T.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/1987 al n. di prot. 7403

Rilascio in data 21/01/1988 al n. di prot. 345 383

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1989 al n. di prot. 302

NOTE: agibilità solo per autorimessa al P.T. e P.1-2

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Negozi, botteghe [C1] sito in **Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Sant'Anna n°2/A**

Numero pratica: Concessione Edilizia n 286/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera relativa a ristrutturazione di fabbricato rurale e trasformazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/10/1988 al n. di prot. 6885

Rilascio in data 09/01/1989 al n. di prot. 286

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1989 al n. di prot. 302

NOTE: agibilità solo per autorimessa al P.T. e P.1-2

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Negozi, botteghe [C1] sito in **Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Sant'Anna n°2/A**

Numero pratica: D.l.A. prot n°5910 del 28/07/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria restauro esterno facciate

Oggetto: variante

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 5910

Abitabilità/agibilità in data 09/12/2005 al n. di prot. 9856

NOTE: Certificato di Agibilità n°24 del 09/12/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Vedere Allegato B-D

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note sulla conformità edilizia: E' stata rilevata la presenza di un foro finestra irregolare tra C.T. e garage non segnalata negli elaborati agli atti ma tale incongruenza può non essere considerata difformità in quanto le piante sono delle sezioni quindi dipende dall'altezza da cui vengono fatte dal tecnico.

Note generali sulla conformità: (Vedere Allegato B-D)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 1999
Zona omogenea:	Z.T.O. A "Centro storico"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29-30-31-32-33-34-35 NTA in particolare:

	conservazione di singoli elementi esterni-ristrutturazione globale-demolizione e ricostruzione; ristrutturazione urbanistica-riordino volumetrico-ricomposizione architettonica fronti alterati-sedimi per utilizzi pertinenziali.(Allegato B)
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Vedere Allegato B

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

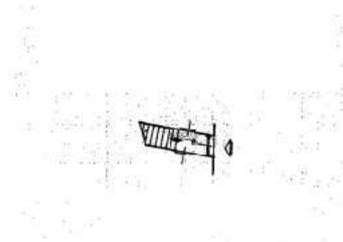
Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante generale PRG 1999
Zona omogenea:	Z.T.O. A "Centro storico"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29-30-31-32-33-34-35 NTA in particolare: conservazione di singoli elementi esterni-ristrutturazione globale-demolizione e ricostruzione; ristrutturazione urbanistica-riordino volumetrico-ricomposizione architettonica fronti alterati-sedimi per utilizzi pertinenziali.(Allegato B)

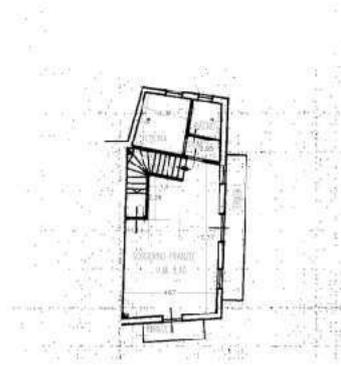
Note sulla conformità:

Nessuna.

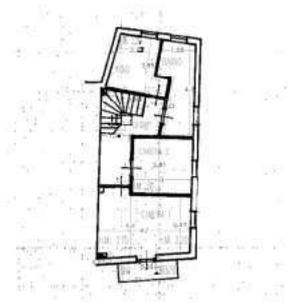
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni



A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni - Rilievo al P.T. ingresso -scala



A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni - Rilievo al P.1



A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni - Rilievo al P.2



A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni - Rilevo garage al P.T.



B - Unità ad uso commerciale e parti comuni - Rilievo immobile al P.T.

5. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comelico Superiore (BL), Via Sant'Anna n°2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni
Negozzi, botteghe [C1] sito in Comelico Superiore (BL), Via Sant'Anna n°2/A
Occupato da [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 02/08/2021
Registrato a Agenzia Entrate Belluno il 17/08/2021 ai nn.0038745
Tipologia contratto: durata solo 5 anni, scadenza 02/08/2026
Data di rilascio: 02/08/2026**

Note: Vedere Allegato D

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 27/09/2007; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Sedico (BL) in data 27/09/2007 ai nn. 21248/3239; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/10/2007 ai nn. 14068/2901
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28-08-2015; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 28/08/2015 ai nn. 2545/1847; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 01/09/2015 ai nn. 9445/1116
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 14-11-2018; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 14/11/2018 ai nn. 7085/5220; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/11/2018 ai nn. 13364/1456
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n 43 del 04/02/2020 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 23172,06 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 04/02/2020 ai nn. 43; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/08/2020 ai nn. 7361/836
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 27/09/2007; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] (BL) in data 27/09/2007 ai nn. 21248/3239; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/10/2007 ai nn. 14068/2901
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28-08-2015; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 28/08/2015 ai nn. 2545/1847; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 01/09/2015 ai nn. 9445/1116
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 14-11-2018; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 14/11/2018 ai nn. 7085/5220; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di

Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/11/2018 ai nn. 13364/1456

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n 43 del 04/02/2020 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 23172,06 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 04/02/2020 ai nn. 43; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/08/2020 ai nn. 7361/836

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento del 28-05-2021 ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 28/05/2021 ai nn. 366 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/06/2021 ai nn. 7053/5828;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

-Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 28-05-2021 ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 28/05/2021 ai nn. 366 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/06/2021 ai nn. 7053/5828;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

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:

Identificativo corpo: A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comelico Superiore (BL), Via Sant'Anna n°2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

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

Identificativo corpo: B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Negozi, botteghe [C1] sito in Comelico Superiore (BL), Via Sant'Anna n°2/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E

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

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANO SCALE P.T.-1	sup reale lorda	9,32	0,25	2,33
SOGGIORNO-PRANZO P1	sup reale lorda	37,38	1,00	37,38
DISIMPEGNO P1	sup reale lorda	2,52	0,25	0,63
BAGNO P.1	sup reale lorda	4,23	1,00	4,23
CUCINA P.1	sup reale lorda	8,62	1,00	8,62
TERRAZZO 1 P.1	sup reale lorda	7,76	0,30	2,33
TERRAZZO 2 P1	sup reale lorda	3,00	0,30	0,90
VANO SCALE P1-2	sup reale lorda	53,74	0,25	13,44
DISIMPEGNO P2	sup reale lorda	7,67	0,25	1,92
CAMERA 1 P.2	sup reale lorda	18,15	1,00	18,15
CAMERA 2 P.2	sup reale lorda	9,96	1,00	9,96
BAGNO P.2	sup reale lorda	9,99	1,00	9,99
VANO P.2	sup reale lorda	8,63	1,00	8,63
TERRAZZO P.2	sup reale lorda	3,00	0,30	0,90
GARAGE P.T.	sup reale lorda	15,09	0,50	7,55
		199,06		126,95

Negozi, botteghe [C1] di cui al punto B - Unità ad uso commerciale e parti comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO	sup reale lorda	33,03	1,00	33,03
ANTI BAGNO	sup reale lorda	1,00	0,25	0,25
BAGNO	sup reale lorda	2,68	1,00	2,68
		36,71		35,96

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima del valore di mercato risulta complessa in quanto non si dispone di atti di compravendita riguardanti immobili simili con i quali effettuare una comparazione seria non trovano applicazione i metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Pertanto si utilizza il criterio di stima comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari della zona e siti internet) tenendo conto che i valori OMI si riferiscono all'intero Comune Comelico Superiore dove Padola vista la posizione e i servizi offerti è una località di montagna di nicchia oggi richiesta.

I valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale in stato conservativo normale di tipo civile va da €/mq 1200 a €/mq 1600 ; i valori medi segnalati da Immobiliare .it ed altri siti web nonché tecnici del settore per immobili di tipo abitativo simili in zona centrale vanno da €/mq. 2000 a €/mq.3000 pertanto considerando l'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti, si ritiene che possa essere applicato un valore di €/mq 2300,00 (in tale valore sono ricomprese le parti comuni). Per quanto attiene l'immobile ad uso commerciale i valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale in stato conservativo normale va da €/mq 930 a €/mq 1150 e i valori OMI come sopradetto si riferiscono a tutto il Comune di Comelico Superiore, sentiti operatori del settore e per conoscenza personale considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ubicazione e stato di manutenzione, si ritiene di dare un valore di Euro 2000,00 comprese le parti comuni.(i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:**A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 298.356,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANO SCALE P.T.-1	2,33	€ 2.350,00	€ 5.475,50
SOGGIORNO-PRANZO P1	37,38	€ 2.350,00	€ 87.843,00
DISIMPEGNO P1	0,63	€ 2.350,00	€ 1.480,50
BAGNO P.1	4,23	€ 2.350,00	€ 9.940,50
CUCINA P.1	8,62	€ 2.350,00	€ 20.257,00
TERRAZZO 1 P.1	2,33	€ 2.350,00	€ 5.475,50
TERRAZZO 2 P1	0,90	€ 2.350,00	€ 2.115,00
VANO SCALE P1-2	13,44	€ 2.350,00	€ 31.584,00
DISIMPEGNO P2	1,92	€ 2.350,00	€ 4.512,00
CAMERA 1 P.2	18,15	€ 2.350,00	€ 42.652,50

CAMERA 2 P.2	9,96	€ 2.350,00	€ 23.406,00
BAGNO P.2	9,99	€ 2.350,00	€ 23.476,50
VANO P.2	8,63	€ 2.350,00	€ 20.280,50
TERRAZZO P.2	0,90	€ 2.350,00	€ 2.115,00
GARAGE P.T.	7,55	€ 2.350,00	€ 17.742,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 298.356,00
Valore corpo			€ 298.356,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 298.356,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 298.356,00

B - Unità ad uso commerciale e parti comuni. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.920,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO	33,03	€ 2.000,00	€ 66.060,00
ANTI BAGNO	0,25	€ 2.000,00	€ 500,00
BAGNO	2,68	€ 2.000,00	€ 5.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.920,00
Valore corpo			€ 71.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità abitativa al PT-1-2 con autorimessa e parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2]	126,95	€ 298.356,00	€ 298.356,00
B - Unità ad uso commerciale e parti comuni	Negozi, botteghe [C1]	35,96	€ 71.920,00	€ 71.920,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 55.541,40
Valore a corpo per realizzazione di tramezza e porta divisoria tra anti bagno e Centrale Termica per dare il lavoro finito secondo la regola dell'arte:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 313.535,00
--	---------------------

8.9 Valore Mutuo: nessuno

Lotto: 002**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni**1/2 [REDACTED] - Piena proprietà
[REDACTED]1/2 [REDACTED] - Nuda proprietà
[REDACTED]**Corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato**2/10 [REDACTED] Piena proprietà
[REDACTED]**Corpo: C - Terreni**1/1 [REDACTED] Piena proprietà
[REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 31

2. Dati Catastali**Corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni****Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati catastali:** foglio 42, particella 431, subalterno 7**Confini:** Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 431 sub 6 e sub 9 bene comune non censibile e mappali 432 strade comunali, al P.1 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 431 sub 8-5 e e sub 9 bene comune non censibile. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 431 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappali1435-432 e strade comunali.**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Le difformità riscontrate sono la realizzazione di un'unità abitativa di nuova realizzazione al P.1 e la modifica del vano scale comune.	Pratiche catastali tra cui identificazione porzione oggetto di trasferimento, variazione elaborato planimetrico e accatastamento nuova unità abitativa <i>Oneri regolarizzazione:</i> Compilazione pratiche catastali+ diritti di segreteria esclusi oneri di legge : € 1.500,00

Corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato**Dati catastali:** foglio 42, particella 1435**Confini:** Il terreno confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappali 971-419-1475-431 e strade comunali.

Dati catastali: foglio 42, particella 971

Confini: Il terreno confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappali 419-1435 e strada comunale Via Ajarnola.

Corpo: C - Terreni

Dati catastali: foglio 42, particella 672

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappali 16-17-20-23-24-13-11-10-9-8927-926 al Foglio n°33 mappali 458-457 .

Dati catastali: foglio 42, particella 925

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappali 6-923-924-926-927-8.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 31](#)

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

Corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato

Corpo: C - Terreni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°366 del 28/05/2021, nell'Istanza di vendita del 01/07/2021 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/06/2021 ai nn 7053/5828 allegata alla stessa, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 31](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Stato: mediocre al P.T. ottimo al P.1

Corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato

Stato: discreto

Corpo: C - Terreni

Stato: discreto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 36](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Conformità edilizia: SI

Corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato

Corpo: C - Terreni

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Occupato al P.T., Libero al P.1

Corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato

Libero

Corpo: C - Terreni

Libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 48](#)

7. Oneri

Corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato

Corpo: C - Terreni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 51

8. APE

Corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

Corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato

Corpo: C - Terreni

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.51

9. Altre avvertenze : nessuna

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.51

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

11. Pubblicità

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

12. Prezzo

Prezzo valore base d'asta lotto (diritti/quote) al netto delle decurtazioni (calcolo Efisystem) : € 268.370,00

Prezzo valore complessivo diritti/quote lotto: € 338.529,20

Prezzo valore di stima complessivo lotto : € 482.762,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

13. Valore mutuo nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Ajarnola n°60

Note: Trattasi di unità immobiliari al P.T-1 in fabbricato tipo rifabbrico con ingresso e scala centrale comune, con corti e C.T. comuni (BCNC Foglio 42 mappale 431 sub 9-11). (Vedere Allegato C)

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà e 1/2 di nuda proprietà; [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto., foglio 42, particella 431, subalterno 7, indirizzo Via Ajarnola n°60, piano T-1, comune Comelico Superiore, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5, superficie 179, rendita € 329,24

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2014 Pratica n.BL0207078 in atti dal 30/10/2014 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 143928.1/2014); FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/10/2013 Pratica n.BL0122729 in atti dal 30/10/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46891.1/2013) dove sono stati variati/soppressi i beni al Foglio n°42 mappale 431 sub 1-2. Il Foglio n°42 mappale 431 deriva da :Tipo Mappale del 19/09/2013 Pratica n. BL0110864 in atti dal 19/09/2013 presentato il 19/09/2013 (n. 110864.2/2013) dove sono stati variati/soppressi i beni al Foglio n°42 mappali 1433-1436; Tipo Mappale del 27/09/2000 Pratica n. 38105 in atti dal 27/09/2000 (n. 2259.1/2000) dove sono stati variati/soppressi i beni al Foglio n°42 mappale 430; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 431 sub 6 e sub 9 bene comune non censibile e mappali 432 strade comunali, al P.1 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappale 431 sub 8-5 e sub 9 bene comune non censibile. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 431 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappali 1435-432 e strade comunali.

Note: Vedere Allegato C

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°366 del 28/05/2021, nell'Istanza di vendita del 01/07/2021 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/06/2021 ai nn 7053/5828 allegata alla stessa, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate sono la realizzazione di un'unità abitativa di nuova realizzazione al P.1 e la modifica del vano scale comune.

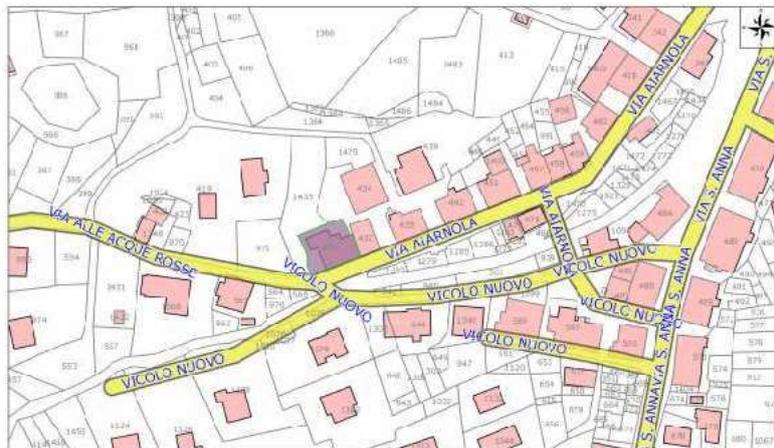
Regularizzabili mediante: Pratiche catastali tra cui identificazione porzione oggetto di trasferimento, variazione elaborato planimetrico e accatastamento nuova unità abitativa

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di nuove tramezze e distribuzione interna per realizzazione nuova unità abitativa al P.1 e modifica vano scale comune

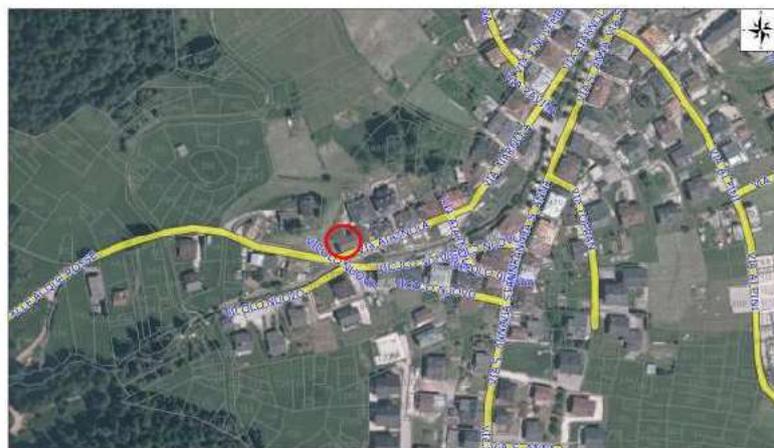
Compilazione pratiche catastali+ diritti di segreteria esclusi oneri di legge : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00 esclusi oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Oltre a quanto sopra si evidenzia che in corrispondenza del vano scale tra P.T.-1 è stato realizzato un bagno su volume insistente su corte comune a nord pertanto da considerare a disposizione di tutti i proprietari. Tale volume non viene evidenziato sia agli atti catastali quanto edilizi.(vedere Allegato C-D)



Planimetria con indicato il fabbricato



Ortofoto con indicato il fabbricato

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

Identificativo corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato.

sito in Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Ajarnola

Note: Trattasi di terreni adiacenti al fabbricato identificato catastalmente al Foglio n°42 mappale 431. (Vedere Allegato C)

Quota e tipologia del diritto

2/10 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Comelico Superiore, foglio 42, particella 1435, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 535 mq, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,69

Derivante da: Tipo Mappale del 19/09/2013 Pratica n. BL0110864 in atti dal 19/09/2013 presentato il 19/09/2013 (n. 110864.1/2013) ove sono stati soppressi o variati i beni al Foglio n°42 mappali 429-1436; TABELLA DI VARIAZIONE del 19/09/2013 registrato in data - presentato il 19/09/2013 n. 110864.1/2013 - Pratica n. BL0110864 in atti dal 19/09/2013; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il terreno confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappali 971-419-1475-431 e strade comunali.

Note: Vedere Allegato C

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Comelico Superiore, foglio 42, particella 971, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 350 mq, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,45

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il terreno confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 mappali 419-1435 e strada comunale Via Ajarnola.

Note: Vedere Allegato C

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°366 del 28/05/2021, nell'Istanza di vendita del 01/07/2021 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/06/2021 ai nn 7053/5828 allegata alla stessa, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.



Planimetria con identificazione terreni



ortofoto con individuazione terreni

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

Note generali: Vedere Allegato C

Identificativo corpo: C - Terreni.

sito in Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Col Salei

Note: (Vedere Allegato C)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comelico Superiore, foglio 42, particella 672, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 2190 mq, reddito dominicale: € 4,52, reddito agrario: € 3,96

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappali 16-17-20-23-24-13-11-10-9-8927-926 al Foglio n°33 mappali 458-457 .

Note: Vedere Allegato C

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comelico Superiore, foglio 42, particella 925, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 280 mq, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,36

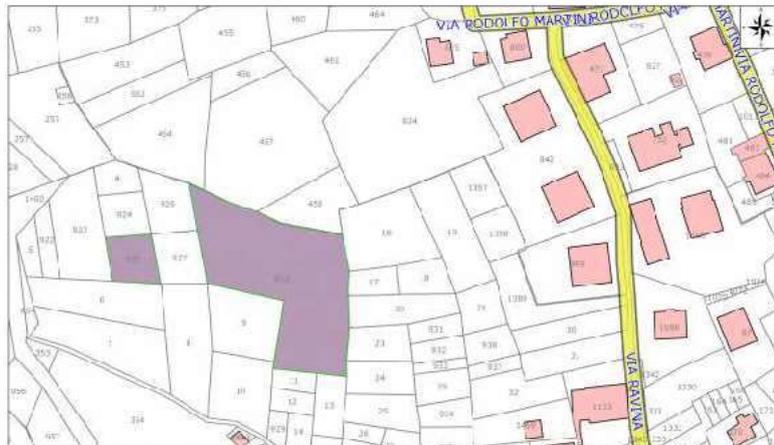
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°42 mappali 6-923-924-926-927-8.

Note: Vedere Allegato C

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°366 del 28/05/2021, nell'Istanza di vendita del 01/07/2021 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/06/2021 ai nn 7053/5828 allegata alla stessa, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.



Planimetria con individuati i terreni



Ortofoto con individuati i terreni

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

Note generali: Vedere Allegato C

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gi immobili oggetto di procedura sono delle unità abitative ricavate in fabbricati denominati di rifabbrico, dei terreni siti nel Comune di Comelico Superiore Frazione Padola località turistica sia invernale che estiva. La stessa oltre ad avere un suo comprensorio sciistico è vicina al Passo Monte Croce e al confine con la provincia autonoma Alto Adige raggiungibile in pochi chilometri e dalla stessa è possibile raggiungere le altre località sia del Comelico quanto del Cadore pertanto ha una posizione dal punto di vista turistico molto strategica. Nelle vicinanze degli immobili abbiamo delle attività commerciali quale negozio alimentari bar ecc .I fabbricati ricadono nella Zone Omogenea A– C1- demanio sciistico del P.R.G. Comunale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Monte Ajarnola, Col Quaternà, Lago di Sant'Anna..

Attrazioni storiche: chiesa parrocchiale di San Luca Evangelista, il Museo della Cultura Alpina Ladina del Comelico e l'antica stua .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni**

Trattasi di unità abitative con parti comuni in fabbricato di rifabbrico ove al P.T. vi sono due stanze e un ripostiglio, sul mezzanino in corrispondenza del pianerottolo della scala tra il P.T.-1 vi è un disimpegno con ripostiglio catastalmente definito bagno(non è stato possibile visionarlo comunque valutabile con la documentazione a disposizione) e un vano con bagno ricavato in un volume (non presente nella documentazione catastale) che si sviluppa su due piani insistente sulla corte comune a nord per cui comune a

tutti e al P.1 è stato ricavato di recente una unità abitativa indipendente composta da cucina-soggiorno n°3 camere, due bagni completi zona ingresso e n°2 disimpegni. Si notifica che in allegato alla CILA di variante del 06/08/2020 per poter creare una zona ingresso e quindi chiudere parzialmente e modificare il vano scale (parte comune) è stata allegata una scrittura privata non registrata nella quale la parte esecutata acquistava una porzione di vano scale per una larghezza di circa ml 1,40 e si impegnava al pagamento dell'atto notarile, del frazionamento e aggiornamento catastale che alla data odierna non sono ancora stati formalizzati. Pertanto il sottoscritto valuta a corpo un costo di Euro 2000,00 per l'atto notarile (cifra che verrà defalcata dal valore di stima) mentre per quanto attiene la parte catastale si rimanda alla visione del capitolo relativo alla regolarità catastale della perizia. (vedere Allegati B-C-D)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Nuda proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **188,01**

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

L'edificio è stato costruito nel: 800

L'edificio è stato ristrutturato nel: il P.1 anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ajarnola n 60; ha un'altezza utile interna di circa m.

H.ml 2,45 al P.T., H.ml 2,25 al P1

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il P.T. non è in buono stato di manutenzione invece il P.1 dove è stato ricavato un appartamento è in ottime condizioni di manutenzione trattandosi di una ristrutturazione recentissima (anni 2000)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da normalizzare ;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia con vasistas materiale: pvc protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: solo parzialmente al P.1 (zona sud e ovest)
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare Note: trattasi di serramenti doppi in legno con vetro singolo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Note: Al P.T. i serramenti interni sono vecchi pertanto da normalizzare.
Manto di copertura	materiale: lamiere zincate condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: pessime Riferito limitatamente a: P.T. camera
Pavim. Interna	materiale: linoleum condizioni: buone Riferito limitatamente a: cucina al P.T.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: disimpegno comune al P.T. e zona tra P.T.-1 (disimpegno-ripostiglio e vano uso bagno comune)
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: scarse Riferito limitatamente a: ripostiglio al P.T.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Note: Trattasi di piastrelle molto grandi color grigio
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno e notte P.1
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagno+cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona P.T.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato con mosaico color grigio bianco condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno principale P.1
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle rettangolari semplici e con decorazione in gres tonalità grigio-bianco condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno P.1
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: scala comune

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	adequamento anni 2000 al P.1

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia gpl al P.1
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	anni 2000 al P.1, al P.T. uso stufe

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
---	----



Vista fabbricato



Vista fabbricato da nord



Vista soggiorno-cucina P.1



Vista camera al P.1



Vista camera al P.T.

Descrizione: di cui al punto **B - Terreni adiacenti al fabbricato**

Trattasi terreni adiacenti al fabbricato ove si trova il bene identificato catastalmente al Foglio n°42 map-pale 431 sub 7 oggetto di pignoramento (vedere Allegati A-B-C)

1. Quota e tipologia del diritto

2/10 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **885,00**

il terreno risulta di forma in pendenza ed orografia montana

Sistemazioni agrarie nessuna

Colture copertura erbacea

Stato di manutenzione generale: discreto



Vista verso nord



Vista terreni



Vista parziale terreni lato nord

Descrizione: di cui al punto C - Terreni

Trattasi terreni a prato in prossimità delle piste da sci e vicini al centro abitato (vedere Allegati A-B-C)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.470,00**
il terreno risulta di forma in pendenza ed orografia montana
Sistemazioni agrarie nessuna
Colture copertura erbacea

Stato di manutenzione generale: discreto



Vista terreni da nord



Vista terreni



Vista terreni



Vista terreni

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Pieve di Cadore, in data 25/05/2011, ai nn. 275/9990/11; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/07/2011, ai nn. 7687/5789.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di divisione e donazione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 16/12/2013, ai nn. 14406/7284; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/2013, ai nn. 13703/13704/10635/10636.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Ufficio del Registro di Pieve di Cadore, in data 12/07/1983, ai nn. 74/vol 279.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Pieve di Cadore, in data 25/05/2011, ai nn. 275/9990/11; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/07/2011, ai nn. 7687/5789.

Note: (Vedere Allegato C-D)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni adiacenti al fabbricato**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Ufficio del Registro di Pieve di Cadore, in data 12/07/1983, ai nn. 74/vol 279.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Pieve di Cadore, in data 25/05/2011, ai nn. 275/9990/11; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/07/2011, ai nn. 7687/5789.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di divisione e donazione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 16/12/2013, ai nn. 14416/7284; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 24/12/2013, ai nn. 5122/IT; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/2013, ai nn. 13703/13704/10635/10636.

Note: (Vedere Allegato C-D)

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni**4. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Ajar-nola n°60**

Numero pratica: SCIA prot n°8096 del 03/12/2015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Modifiche interne e opere di manutenzione straordinaria al P.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/12/2015 al n. di prot. 8096

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Via Ajar-nola n°60**

Numero pratica: Concessione Edilizia n 286/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata

Per lavori: Completamento e variante a SCIA del 03/12/2015

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2020 al n. di prot. 4070

NOTE: Con questa CILA la parte eseguita a seguito di scrittura privata di cessione di parte di vano scale comune ha realizzato al P.1 una unità abitativa indipendente. La scrittura privata del 23/12/2019 prevede l'atto notarile, l'aggiornamento catastale e quanto necessario a carico dell'acquirente parte eseguita.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni (Vedere Allegato B)

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si notifica che tra il P.T-1 in corrispondenza del vano scale dove la parte eseguita ha un disimpegno e un vano che catastalmente sarebbe un bagno è stato realizzato un vano uso bagno in un volume insistente sulla corte comune (volume non segnalato nella documentazione catastale) a nord di cui non è stato trovato nulla agli atti (vedere rilievo in Allegato D)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni adiacenti al fabbricato

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 1999 del PRG comunale
Zona omogenea:	Z.T.O. A "centro storico"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29-30-31-32-33-34-35 NTA in particolare: ristrutturazione e conservazione/valorizzazione degli elementi a vista esterni. (Allegato B)

Note sulla conformità: Vedere conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 1999
Zona omogenea:	A -C1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29-30-31-32-33-34-35 NTA per Zona A "centro storico" ; Art 37 NTA e Art 28 del PATI per Zona C1 "aree di completamento" (vedere Allegato B)

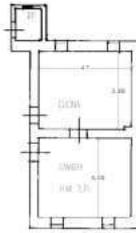
Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni adiacenti al fabbricato

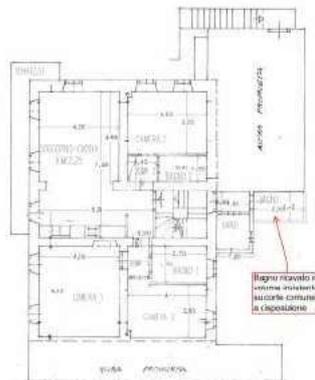
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 1999
Zona omogenea:	ZTO E
Norme tecniche di attuazione:	Da PRG ZTO E da PATI zona di "demanio sciabile" soggetta all'art 33 delle norme del PATI(vedere Al- legato B)

Note sulla conformità: Nessuna.

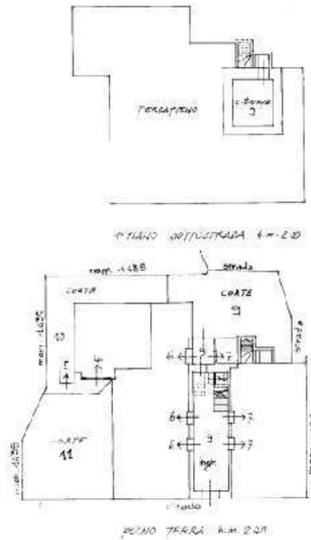
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni



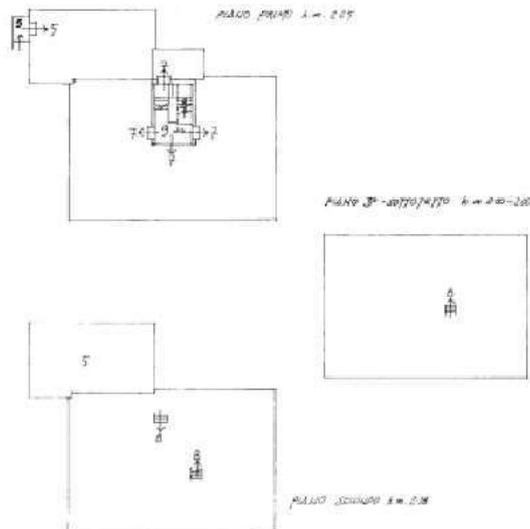
A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni - Rilievo immobile al P.T.



A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni - Rilievo immobile al P.1



A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni - Planimetria parti comuni al P.T.



A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni - Planimetria parti comuni al P.1-2-3

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Comelico Superiore (BL), Via Ajarnola n°60
Libero

Note: Durante il sopralluogo si è evidenziato che il P.T. era occupato probabilmente il [REDACTED] usufruttuario per la quota 1/2 (tale immobile non è stato ristrutturato) mentre al P.1 è stato ricavato un appartamento che durante il sopralluogo risultava libero.

Identificativo corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato
sito in Comelico Superiore (BL), Via Ajarnola
Libero

Identificativo corpo: C - Terreni
sito in Comelico Superiore (BL), Col Salei
Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro DE [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28-08-2015; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 28/08/2015 ai nn. 2545/1847; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 01/09/2015 ai nn. 9445/1116
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 14-11-2018; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 14/11/2018 ai nn. 7085/5220; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/11/2018 ai nn. 13364/1456
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n 43 del 04/02/2020 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 23172,06 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 04/02/2020 ai nn. 43; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/08/2020 ai nn. 7361/836
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. contro DE [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28-08-2015; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 28/08/2015 ai nn. 2545/1847; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 01/09/2015 ai nn. 9445/1116
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni adiacenti al fabbricato

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 14-11-2018; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 14/11/2018 ai nn. 7085/5220; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di

Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/11/2018 ai nn. 13364/1456

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni adiacenti al fabbricato

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n 43 del 04/02/2020 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 23172,06 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 04/02/2020 ai nn. 43; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/08/2020 ai nn. 7361/836

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni adiacenti al fabbricato

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28-08-2015; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 28/08/2015 ai nn. 2545/1847; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 01/09/2015 ai nn. 9445/1116

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 14-11-2018; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 14/11/2018 ai nn. 7085/5220; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/11/2018 ai nn. 13364/1456

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo n 43 del 04/02/2020 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 23172,06 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 04/02/2020 ai nn. 43; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/08/2020 ai nn. 7361/836

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni

6.2.2 Pignoramenti:

-Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 28-05-2021 ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 28/05/2021 ai nn. 366 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/06/2021 ai nn. 7053/5828;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

-Pignoramento a favore [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 28-05-2021 ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 28/05/2021 ai nn. 366 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/06/2021 ai nn. 7053/5828;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni adiacenti al fabbricato

-Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 28-05-2021 ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 28/05/2021 ai nn. 366 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/06/2021 ai nn. 7053/5828;

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreni

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:

**Identificativo corpo: A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni
sito in Comelico Superiore (BL), Via Ajarnola n°60**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

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

**Identificativo corpo: B - Terreni adiacenti al fabbricato
sito in Comelico Superiore (BL), Via Ajarnola**

**Identificativo corpo: C - Terreni
sito in Comelico Superiore (BL), Col Salei**

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
CUCINA AL P.T.	sup reale lorda	25,37	1,00	25,37
CAMERA AL P.T.	sup reale lorda	25,84	1,00	25,84
RIPOSTIGLIO AL P.T.	sup reale lorda	3,45	0,25	0,86
DISIMPEGNO TRA P.T.-1	sup reale lorda	2,57	0,25	0,64
VANO	sup reale lorda	4,39	1,00	4,39
SOGGIORNO-CUCINA-IN- GRESSO AL P1	sup reale lorda	44,76	1,00	44,76
TERRAZZO AL P1	sup reale lorda	9,19	0,30	2,76
CAMERA 1 AL P1	sup reale lorda	24,85	1,00	24,85
CAMERA 3 AL P.1	sup reale lorda	15,06	1,00	15,06
BAGNO 1 AL P1	sup reale lorda	6,25	1,00	6,25
DISIMPEGNO 1 AL P.1	sup reale lorda	2,26	0,25	0,57
DISIMPEGNO 2 AL P.1	sup reale lorda	2,46	0,25	0,62
BAGNO 2 AL P.1	sup reale lorda	4,05	1,00	4,05
CAMERA 2 AL P.1	sup reale lorda	17,51	1,00	17,51
		188,01		173,52

di cui al punto B - Terreni adiacenti al fabbricato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO FOGLIO N°12 MAPPALE 1435	sup reale lorda	535,00	1,00	535,00
TERRENO FOGLIO N°42 MAPPALE 971	sup reale lorda	350,00	1,00	350,00
		885,00		885,00

di cui al punto C - Terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO FOGLIO N°42 MAPPALE 672	sup reale lorda	2.190,00	1,00	2.190,00
TERRENO FOGLIO N°42 MAPPALE 925	sup reale lorda	280,00	1,00	280,00
		2.470,00		2.470,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si utilizza il criterio di stima comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari della zona e siti internet) tenendo conto che i valori OMI si riferiscono all'intero comune Comelico Superiore dove Padola vista la posizione e i servizi offerti è una località di montagna di nicchia oggi richiesta.

I valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale in stato conservativo normale di tipo economico va da €/mq 900 a €/mq 1300 ; i valori medi segnalati da Immobiliare .it ed altri siti web nonché da tecnici del settore per immobili di tipo abitativo simili in zona centrale vanno da €/mq. 2000 a €/mq.3000 pertanto considerando l'ubicazione , dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche , in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti, si ritiene che possa essere applicato un valore di €/mq 2400,00 (in tale valore sono ricomprese le parti comuni) per l'unità abitativa oggetto di ristrutturazione mentre per la parte non ristrutturata si ritiene che possa essere applicato un valore di €/mq 1200,00.Si precisa che per quantificare il valore di stima in capo alla parte eseguita tenendo conto della parte gravata da usufrutto per i calcoli sono stati utilizzati i prospetti ufficiali aggiornati periodicamente relativi ai coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dell'anno 2022 (prospetti riportati in

riviste del settore e nei siti web specializzati in fisco e notariato) ossia :

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' ½ QUOTA : € 173.976,00
TASSO INTERESSE LEGALE : 1,25%
COEFFICIENTE : 24.00
ETA' IN ANNI USUFRUTTUARIO : 76
VALORE USUFRUTTO : € 52.192,80
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' : € 121.783,20
PARI AL 30% DELLA PIENA PROPRIETA'

Per quanto attiene i terreni valori di riferimento derivano sempre da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato Immobiliare, siti web in base all'ubicazione degli stessi il sottoscritto ritiene di dare per i terreni adiacenti al fabbricato un valore di €/mq 130,00 mentre per i terreni a prato ricadenti in demanio sciistico un valore di €/mq 8,00. (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Vendibilità: buona

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 347.952,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CUCINA AL P.T.	25,37	€ 1.200,00	€ 30.444,00
CAMERA AL P.T.	25,84	€ 1.200,00	€ 31.008,00
RIPOSTIGLIO AL P.T.	0,86	€ 1.200,00	€ 1.032,00
DISIMPEGNO TRA P.T.- 1	0,64	€ 1.200,00	€ 768,00
VANO	4,39	€ 1.200,00	€ 5.268,00
SOGGIORNO-CUCINA- INGRESSO AL P1	44,76	€ 2.400,00	€ 107.424,00
TERRAZZO AL P1	2,76	€ 2.400,00	€ 6.624,00
CAMERA 1 AL P1	24,85	€ 2.400,00	€ 59.640,00
CAMERA 3 AL P.1	15,06	€ 2.400,00	€ 36.144,00
BAGNO 1 AL P1	6,25	€ 2.400,00	€ 15.000,00
DISIMPEGNO 1 AL P.1	0,57	€ 2.400,00	€ 1.368,00
DISIMPEGNO 2 AL P.1	0,62	€ 2.400,00	€ 1.488,00
BAGNO 2 AL P.1	4,05	€ 2.400,00	€ 9.720,00
CAMERA 2 AL P.1	17,51	€ 2.400,00	€ 42.024,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 347.952,00
Valore corpo			€ 347.952,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 347.952,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 295.759,20

B - Terreni adiacenti al fabbricato.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO FOGLIO N°12 MAPPALE 1435	535,00	€ 130,00	€ 69.550,00
TERRENO FOGLIO N°42 MAPPALE 971	350,00	€ 130,00	€ 45.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.050,00
Valore corpo			€ 115.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.010,00

C - Terreni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO FOGLIO N°42 MAPPALE 672	2.190,00	€ 8,00	€ 17.520,00
TERRENO FOGLIO N°42 MAPPALE 925	280,00	€ 8,00	€ 2.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.760,00
Valore corpo			€ 19.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitative al PT-1 con parti comuni	Abitazione di tipo popolare [A4]	173,52	€ 347.952,00	€ 295.759,20
B - Terreni adiacenti al fabbricato		885,00	€ 115.050,00	€ 23.010,00
C - Terreni		2.470,00	€ 19.760,00	€ 19.760,00
TOTALI			€ 482.276,00	€338.529,20

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 96.552,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e costo atto notarile (regolarizzazione parte comune vano scale al P.1):	€ 3.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Nel caso specifico un'eventuale divisione ove la parte eseguita è proprietaria di quote risulta sconveniente in quanto i beni perderebbero di valore e appetibilità.

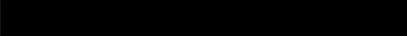
8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 382.710,00
Valore lotto diritti/quote al netto delle decurtazioni calcolo Efisystem nello stato di fatto in cui si trova (valore d'asta):	€ 268.370,00

Lotto: 003

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale

1/1  Piena proprietà

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 57](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 32, particella 197

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°32 mappali 194-195-198-200-199 al Foglio n°41 mappale 3.

Dati catastali: foglio 32, particella 198

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°32 mappali 199-197-180-353-195-200-194-202.

Dati catastali: foglio 32, particella 353, subalterno 2

Confini: Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°32 mappale 353 sub1 e i mappali 198-195.

Conformità catastale: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 57](#)

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

Corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°366 del 28/05/2021, nell'Istanza di vendita del 01/07/2021 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/06/2021 ai nn 7053/5828 allegata alla stessa, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 57](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale

Stato: discreto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 59](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale
Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 62

7. Oneri

Corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 63

8. APE

Corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.63

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.63

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.64

11. Pubblicità

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.64

12. Prezzo

Prezzo valore base d'asta lotto : € 45.696,00 Prezzo valore di stima complessivo lotto : € 53.760,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.64

13. Valore mutuo nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.64

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale.****agricolo sito in Comelico Superiore (BL) CAP: 32040 frazione: Padola, Piani de Pies**

Note: Trattasi di terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale. Per accedere ai beni è necessario attraversare la zona pista da sci e successivamente fare un percorso a piedi fra i boschi (Vedere Allegato C)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comelico Superiore, foglio 32, particella 197, qualità Bosco Alto, classe 3, superficie catastale 4940 mq, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 0,51

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°32 mappali 194-195-198-200-199 al Foglio n°41 mappale 3.

Note: Vedere Allegato C

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comelico Superiore, foglio 32, particella 198, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 3500 mq, reddito dominicale: € 2,71, reddito agrario: € 3,07

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°32 mappali 199-197-180-353-195-200-194-202.

Note: Vedere Allegato C

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 32, particella 353, subalterno 2, indirizzo Pian dei Pies, piano T, comune Comelico Superiore, categoria C/2, classe U, consistenza 10 mq, superficie 11 mq., rendita € 9,81

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2014 Pratica n. BL0106950 in atti dal 01/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68373.1/2014); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2014 Pratica n. BL0079382 in atti dal 19/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50113.1/2014); COSTITUZIONE del 01/07/2013 Pratica n. BL0081449 in atti dal 01/07/2013 COSTITUZIONE (n. 1249.1/2013). Il bene Foglio n°32 mappale 353 deriva da :Tipo mappale del 10/06/2013 Pratica n BL0072546 in atti dal 10/06/2013 presentato il 10/06/2013 (n 72546.2/2013) dove sono stati soppressi i beni identificati catastalmente al Foglio n°32 mappale 196 sub 1-2; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

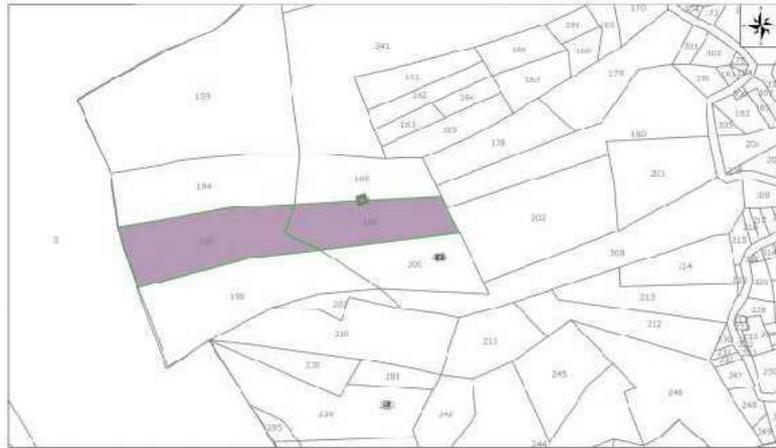
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°32 mappale 353 sub1 e i mappali 198-195.

Note: Vedere Allegato C

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°366 del 28/05/2021, nell'Istanza di vendita del 01/07/2021 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 10/06/2021 ai nn 7053/5828 allegata alla stessa, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con indicati i terreni e il fabbricato rurale



Ortofoto con indicati i terreni e il fabbricato rurale

Espropriazione per pubblica utilità: nessuna

Note generali: Vedere Allegato C

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gi immobili oggetto di procedura sono dei terreni e una porzione di fabbricato rurale tipologia fienile siti nel Comune di Comelico Superiore Frazione Padola località turistica sia invernale che estiva. La stessa oltre ad avere un suo comprensorio sciistico è vicina al Passo Monte Croce e al confine con la provincia autonoma Alto Adige raggiungibile in pochi chilometri e dalla stessa è possibile raggiungere le altre località sia del Comelico quanto del Cadore pertanto ha una posizione dal punto di vista turistico molto strategica. I beni ricadono nella Zone Omogenea demanio sciistico del P.R.G. Comunale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Monte Ajarnola, Col Quaternà, Lago di Sant'Anna..

Attrazioni storiche: chiesa parrocchiale di San Luca Evangelista, il Museo della Cultura Alpina Ladina del Comelico e l'antica stua .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale**

Trattasi terreni a bosco vicini alle piste da sci ove insiste un fabbricato rurale in legno utilizzato una volta quale fienile di cui la parte eseguita è proprietaria di metà fabbricato con ingresso indipendente insistente su corte e terreno di proprietà. (vedere Allegati A-B-C)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.440,00**

il terreno risulta di forma in pendenza ed orografia montana

Sistemazioni agrarie nessuna

Colture copertura erbacea

Colture arboree latifoglie faggio frassino

Stato di manutenzione generale: discreto



Vista fabbricato rurale



Vista facciata fabbricato rurale



Vista terreni



Vista terreni



Vista terreni

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Ufficio del Registro di Pieve di Cadore, in data 12/07/1983, ai nn. 74/vol 279.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Pieve di Cadore, in data 25/05/2011, ai nn. 275/9990/11; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/07/2011, ai nn. 7687/5789.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di divisione e donazione - a rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno, in data 16/12/2013, ai nn. 14406/7284; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 24/12/2013, ai nn. 5122/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/12/2013, ai nn. 13703/13704/10635/10636.

Note: (Vedere Allegato C-D)

4. PRATICHE EDILIZIE:**4.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Nessuna.

4.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 1999
Zona omogenea:	Area piste da sci
Norme tecniche di attuazione:	Da PRG ZTO E da PATI zona di "demanio sciabile" soggetta all'art 33 delle norme del PATI(vedere Allegato B)

Note sulla conformità: Nessuna.

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.

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28-08-2015; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 28/08/2015 ai nn. 2545/1847; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 01/09/2015 ai nn. 9445/1116

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 14-11-2018; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] di Belluno in data 14/11/2018 ai nn. 7085/5220; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/11/2018 ai nn. 13364/1456

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo n 43 del 04/02/2020 del Tribunale di Belluno; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 23172,06 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 04/02/2020 ai nn. 43; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/08/2020 ai nn. 7361/836

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento del 28-05-2021 ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 28/05/2021 ai nn. 366 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/06/2021 ai nn. 7053/5828.

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: Nessuna.

agricolo di cui al punto A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale

Accessori

A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale 1. Fabbicato rurale/rustico	Identificato al n. Pian de Pies Posto al piano P.T. Sviluppa una superficie complessiva di mq. 26,16 totali mq Destinazione urbanistica: Demanio sciistico
--	---

	<p>Valore a corpo: € 20000</p> <p>Note: Trattasi di fabbricato rurale (tipologia fienile) di cui la parte eseguita è proprietaria di metà fabbricato con ingresso a sud e parte di proprietà indipendente (lato ovest). Fabbricato con base in pietra e paramento in assito verticale in legno e tetto in legno e lamiera, con pianta di ml 4,60 x 4,60, altezza minima ml. 2,70 e altezza massima a colmo 5,00 ml</p>
--	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni. Il fabbricato rurale verrà valutato a corpo in Accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO FOGLIO N°32 MAPPALE 197	sup reale lorda	4.940,00	1,00	4.940,00
TERRENO FOGLIO N°32 MAPPALE 198	sup reale lorda	3.500,00	1,00	3.500,00
		8.440,00		8.440,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto attiene i terreni valori di riferimento derivano sempre da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, siti web in base all'ubicazione degli stessi per personale conoscenza il sottoscritto ritiene di dare per i terreni a prato e bosco ricadenti in demanio sciistico un valore di €/mq 4,00 mentre per la porzione di fabbricato rurale la valutazione è stata fatta a corpo (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale. agricolo con annesso Fabbricato rurale/rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.760,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO FOGLIO N°32 MAPPALE 197	4.940,00	€ 4,00	€ 19.760,00
TERRENO FOGLIO N°32 MAPPALE 198	3.500,00	€ 4,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.760,00

Valore corpo	€ 33.760,00
Valore Accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 53.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni a bosco con porzione di fabbricato rurale	agricolo con annesso Fabbicato rurale/rustico	8.440,00	€ 53.760,00	€ 53.760,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 8.064,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.696,00
---	--------------------

8.9 Valore Mutuo: nessuno**Allegati**

Allegati

- Allegato A: Documentazione fotografica (lotto 1-2-3) ;
- Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, CDU con Estratto PRG e NTA P.R.G. (lotto 1-2-3) ;
- Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Belluno (lotto 1-2-3);
- Allegato D: Planimetrie e ortofoto, Elaborati grafici di Rilievo ,Verbali di Sopralluogo e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale (lotto 1-2-3) .

Data generazione:

20-06-2022

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona



Studio Tecnico Associato Bombassei
Via Dante 7 32041 Auronzo di Cadore (BL)
p.i. 01045650254 Cod. Un KRRH6B9
tel 3403312256 - 3273535507
studioassociatobombassei@gmail.com



REVISIONE VALORI - Perizia di Stima

Beni immobili in comune di Comelico Superiore oggetto di procedura di Esecuzione

immobiliare n. 44/2021 in essere presso il Tribunale di Belluno

Il sottoscritto geometra Luigi Bombassei De Bona, cf BMBI.GU73H17A501W iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della Provincia di Belluno al n° 862, a seguito dell'incarico ricevuto dall' avv. Luca Carmelo Ficuciello, nato a San Severo (FG), il 18/05/1969, domiciliato presso il proprio studio sito in Casale sul Sile, via delle industrie 8, in qualità di liquidatore della procedura di liquidazione controllata R.G. n. 51/2023 Tribunale di Treviso del sig. ██████████ residente ad ██████████, Via ██████████ al fine di procedere revisione dei valori espressi nella relazione di stima redatta nella procedura di Esecuzione immobiliare n. 44/2021 in essere presso il Tribunale di Belluno datata 20.06.2022 relativa ad alcuni beni immobili siti in comune di Comelico Superiore come meglio identificati nella relazione stessa.

Questo perito, ha effettuato una analisi di mercato, concludendo che i valori unitari di vendita non sono mutati rispetto al 2022 epoca della precedente stima.

Analogamente anche il rapporto tra domanda-offerta che regola il normale andamento dei prezzi di mercato risulta il medesimo.

Per tali motivi con la presente, si riconfermano i valori di stima esposti nell'elaborato peritale della procedura esecutiva suindicata alla quali si rimanda per una descrizione dei beni e valutazione.

Per quanto sopra esposto e descritto, ritengo di aver correttamente adempiuto al mandato affidatomi.

Auronzo di Cadore, li 08.03.2024



Il Tecnico Geom. Luigi Bombassei De Bona