
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **35/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CHIARA SANDINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Geom. Lorena Romano
RMNLRN64B56G224D
via C. Battisti 66 - 32021 Agordo
0437 65243
studio.arcadia@alice.it
lorena.romano@geopec.it



SCHEMA SINTETICA

Diritto: piena proprietà

Bene: appartamento

Ubicazione: Via Nazionale n. 120, Santo Stefano di Cadore (BL)

Stato: discreto

Dati catastali attuali: Catasto Fabbricati, foglio 27, particella 498, subalterno 30

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico/edilizia: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore di vendita all'asta: euro 65.000,00

Vendibilità: sufficiente

Pubblicità: siti internet e giornali di settore - vendite immobiliari.

Occupazione: libero

Ape: redatto in data 07.11.2022

Rate condominiali scadute alla data del 23.08.2022: euro 1.673,87

Lavori straordinari deliberati in data 26.11.2022 per la quota di pertinenza dell'esecutata : euro 8.912,70.



Beni in **Santo Stefano di Cadore (BL)**
Località/Frazione **Campolongo**
VIA NAZIONALE N. 120

Lotto: 001 - Appartamento

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

[REDACTED]
Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] -
Stato Civile: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 27, particella 498, subalterno 30

Confini: Sud con vano scale e subalterno 29

Conformità catastale: SI

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

Corpo: A

Si

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: sufficiente

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

6. Stato di possesso

Corpo: A

Libero



7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate:

Dalla gestione esercizio ordinario 01.07.2021 -30.06.2022 risulta un debito pari ad euro 1.269,83.

Dalla gestione esercizio ordinario 01.07.2022-30.06.2023 risulta un debito pari ad euro 418,49

Alla data del 23.08.2022 risultavano scadute rate per un totale di euro 1.673,87.

Sono previsti lavori di manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato in quanto la stessa è soggetta ad infiltrazioni d'acqua. Tali lavori sono stati vagliati nell'assemblea condominiale del 11.08.2022.

Nella stessa assemblea è stato ipotizzato di effettuare anche dei lavori di manutenzione straordinaria relativi alle facciate del condominio in concomitanza dei lavori per la copertura, in modo da ottimizzare la spesa relativa ai ponteggi necessari.

Nell'assemblea straordinaria tenutasi in data 26.11.2022 sono stati approvati *"i lavori di manutenzione del tetto e delle facciate dell'intero condominio"* da realizzarsi nell'anno 2023, per una cifra stimata di totali euro 154.000,00.

Tali lavori verranno assoggettati ai bonus edilizi in vigore all'atto della realizzazione.

Per i previsti e deliberati lavori straordinari la quota di pertinenza dell'esecutata è pari ad euro 8.912,70.

(allegata documentazione dell'amministratore di condominio)

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: F

Attestato di prestazione energetica redatto in data 07.11.2022

9. Altre avvertenze

Corpo: A

nessuna

10. Vendibilità

buona.

11. Pubblicità

siti internet e giornali di settore - vendite immobiliari.

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 64.935,75 (arrotondato ad € 65.000,00)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Campolongo, Via Nazionale n. 120, Santo Stefano di Cadore (BL)

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Stato Civile ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F.

██████████,

foglio 27, particella 498, subalterno 30, indirizzo Via Nazionale n. 120, piano 3, Comune Santo Stefano di Cadore,

categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 82 mq, rendita € 232,41

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

N.B. L'elenco dei subalterni riporta l'originaria destinazione del bene (magazzino); mentre l'attuale planimetria e la visura catastale riportano la destinazione attuale e corretta (categoria A/2)



Ortofoto



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** sportive**Principali collegamenti pubblici:** corrieraDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento di modeste dimensioni sito al piano terzo del condominio denominato Lavardet. E' composto da un ingresso/corridoio, una camera, un bagno, una cucina-soggiorno e un poggiolo,

L'appartamento risulta in parte privo del rivestimento ligneo posto a soffitto. Sono evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua dal tetto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,05**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata catastalmente con il subalterno 30;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,47 (media);

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria sulla copertura e sulle facciate.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: da ristrutturare;
-----------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: da ristrutturare



Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona notte
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Fognatura	tipologia: mista
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio diffusori: termosifoni in alluminio

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a gasolio

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
---	----



Immobile oggetto di perizia





Ingresso al condominio Lavardet



Planimetria appartamento





Bagno



Cucina-Soggiorno





Camera



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Proprietario ante ventennio fino al 21/04/1990. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], per l'usufrutto;
[REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà;
[REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/2 di nuda proprietà.

Dal 21/04/1990 al 25/07/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rasulo Giuseppe di Spinea (VE), in data 21/04/1990, ai nn. 15835; registrato a Mestre, in data 23/05/1990, ai nn. 2132. Trascritto a Belluno il 05.05.1990 nn. 3955/3396

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1.

Dal 25/07/2006 al 18/07/2018.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Orlando Ruggero di Pieve di Cadore (BL), in data 25/07/2006, ai nn. 72530/6888; registrato a Belluno in data 02/08/2006 n. 695 Serie 1T, trascritto a Belluno, in data 04/08/2006, ai nn. 11306/7641.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1.

Dal 18/07/2018 ad oggi (attuale proprietaria).

Note: In data 10.07.2019 ai nn. 7907/6252 risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], del 09.07.2018 Rep. 906 del Tribunale di Belluno a favore dell'esecutata [REDACTED].
Non risulta trascritta successione.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 79/81 e successive varianti.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/07/1981 al n. di prot. 3244

Rilascio in data 01/07/1982 al n. di prot. 79/81

Abitabilità/agibilità in data 13/10/1984 al n. di prot. 79/81

Numero pratica: 92/82

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. n. 79/81 del 01/07/1982

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/1982 al n. di prot. 4213



Rilascio in data 07/04/1983 al n. di prot. 92/82
 Abitabilità/agibilità in data 27/01/1986 al n. di prot. 79/81

Numero pratica: 104

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ricavo di due mini alloggi al piano terzo dell'immobile

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1172

Rilascio in data 29/06/1987 al n. di prot. 104

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1988 al n. di prot. 1172

Importo saldato: lire 900. Importo residuo: lire 0,00

NOTE: L'importo saldato per oblazione è pari a lire 900.00

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B/3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Data presentazione: 01/01/1985 - Data: 04/08/2022 - n. T288510 - Richiedente: RMNLRN64B56G224D

MODULARIO
P. - 29 - 1985 - 427



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

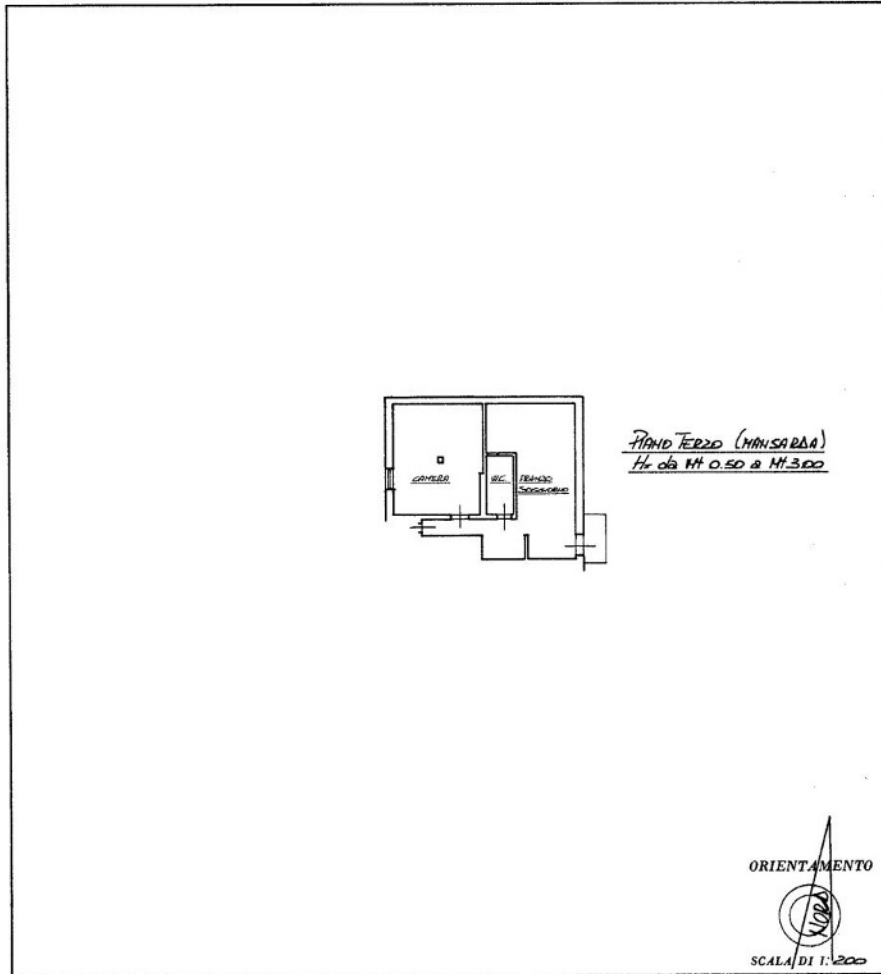
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANTO STEFANO DI CADORE Via GRANDELIS - CAMPIDONGO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO
C.C.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18 MAG 1985
PROT. N° B/726/85

Foglio	27	498	30
--------	----	-----	----

Compilata dal PERITO INDUSTRIALE ENLE
BRARE' EUGENIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTRIALI
della Provincia di BELLUNO

DATA del 17.1985

Firma:



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1985 - Data: 04/08/2022 - n. T288510 - Richiedente: RMNLRN64B56G224D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2022 - Comune di SANTO STEFANO DI CADORE (C919) - < Foglio 27 - Particella 498 - Subalterno 30 >
VIA GEREMIA GRANDELIS Piano 3

A - Planimetria catastale

Data: 04/08/2022 - n. T284554 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ceolin Paolo
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Venezia	N. 2705

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Comune di Santo Stefano Di Cadore	Protocollo n. BL0030989 del 11/03/2004
Sezione: Foglio: 27 Particella: 498	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2022 - Comune di SANTO STEFANO DI CADORE (C919) - < Foglio 27 Particella 498 >

Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2022 - n. T284554 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

A - Elaborato planimetrico





Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/08/2022
Ora: 18:25:00
Numero Pratica: T284556
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SANTO STEFANO DI CADORE		27	498		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA GEREMIA GRANDELIS		T			BCNC - CORTE, SPAZIO MANOVRA A PS1, INGRESSO A PT. VANO SCALE PT-3, CORRIDOIO A PS1
2	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			BCNC - CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB. 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31
4						SOPPRESO
5	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
6	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
7	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
8	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
9	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
10	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
11	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
12	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
13	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
14	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			POSTO AUTO COPERTO
15						SOPPRESO
16	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			MAGAZZINO
17	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			MAGAZZINO
18	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			MAGAZZINO
19	VIA GEREMIA GRANDELIS		S1			MAGAZZINO
20	VIA GEREMIA GRANDELIS		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
23	VIA GEREMIA GRANDELIS		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
24	VIA GEREMIA GRANDELIS		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
25	VIA GEREMIA GRANDELIS		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	VIA GEREMIA GRANDELIS		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
27	VIA GEREMIA GRANDELIS		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	VIA GEREMIA GRANDELIS		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	VIA GEREMIA GRANDELIS		3			MAGAZZINO
30	VIA GEREMIA GRANDELIS		3			A12 MAGAZZINO
31	VIA GEREMIA GRANDELIS		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
32						SOPPRESO
33	VIA GEREMIA GRANDELIS		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

A - Elenco subalterni



Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/08/2022**
Ora: **18:32:13**
Numero Pratica: **T286598/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **04/08/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/08/2022

Dati identificativi: Comune di **SANTO STEFANO DI CADORE (C919) (BL)**

Foglio **27** Particella **498** Subalterno **30**

Busta mod.58: **6**

Classamento:

Rendita: **Euro 232,41**

Categoria **A/2⁹**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: VIA GEREMIA GRANDELIS Piano 3

Dati di superficie: Totale: **82 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **82 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 11/11/2015 Pratica n. BL0070521 in atti dal 11/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9546.1/2015)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.B737/1985

> **Dati identificativi**

Comune di **SANTO STEFANO DI CADORE (C919) (BL)**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio **27** Particella **498** Subalterno **30**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SANTO STEFANO DI CADORE (C919) (BL)**

Foglio **27** Particella **498**

> **Indirizzo**

VIA GEREMIA GRANDELIS Piano 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987





Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/08/2022**
 Ora: **18:32:13**
 Numero Pratica: **T286598/2022**
 Pag: **2 - Fine**

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 232,41**
 Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/11/1985
 Pratica n. BL0068633 in atti dal 20/07/2006
 DEPOSITO-ABITAZIONE (n. B/737/1/1985)
 Notifica in corso con protocollo n. BL0068669 del
 20/07/2006

> **Dati di superficie**

Totale: **82 m²**
 Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **82 m²**

VARIAZIONE del 11/11/2015 Pratica n. BL0070521 in
 atti dal 11/11/2015 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
 PLANIMETRICO (n. 9546.1/2015)
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
 01/01/1985, prot. n. B737

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI
 E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
 PLANIMETRICA N.B737/1985

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1 **[REDACTED]**
 nato a **[REDACTED]**
 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/07/2006 Pubblico ufficiale ORLANDO
 RUGGIERO Sede PIEVE DI CADORE (BL) Repertorio
 n. 72530 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota
 presentata con Modello Unico n. 7641.1/2006 Reparto
 PI di BELLUNO in atti dal 07/08/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Visura catastale pag. 2

5. STATO DI POSSESSO:

Libero



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 28/04/2022 ai nn. 421/2022. Trascritto a Belluno in data 09/05/2022 ai nn. 5479/4379.

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 [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 104.000,00; Importo capitale: € 65.000,00; Durata 15 anni.

A rogito di Notaio Giovannetti Paolo Josef di Santo Stefano di Cadore (BL) in data 17/04/2012 ai nn. 2931/2311

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: esercizio 2022/2023 circa euro 500.

Spese condominiali arretrate:

Dalla gestione esercizio ordinario 01.07.2021 -30.06.2022 risulta un debito pari ad euro 1.269,83.

Dalla gestione esercizio ordinario 01.07.2022-30.06.2023 risulta un debito pari ad euro 418,49

Alla data del 23.08.2022 risultavano scadute rate per un totale di euro 1.673,87.

Sono previsti lavori di manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato in quanto la stessa è soggetta ad infiltrazioni d'acqua. Tali lavori sono stati vagliati nell'assemblea condominiale del 11.08.2022.

Nella stessa assemblea è stato ipotizzato di effettuare anche dei lavori di manutenzione straordinaria relativi alle facciate del condominio in concomitanza dei lavori per la copertura, in modo da ottimizzare la spesa relativa ai ponteggi necessari.

Nell'assemblea straordinaria tenutasi in data 26.11.2022 sono stati approvati *"i lavori di manutenzione del tetto e delle facciate dell'intero condominio"* da realizzarsi nell'anno 2023, per una cifra stimata di totali euro 154.000,00.

Tali lavori verranno assoggettati ai bonus edilizi in vigore all'atto della realizzazione.

Per i previsti e deliberati lavori straordinari la quota di pertinenza dell'esecutata è pari ad euro 8.912,70.

(allegata documentazione dell'amministratore di condominio)

Millesimi di proprietà: 57,38

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica redatto in data 07.11.2022

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza dell'immobile è stata utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti riduttivi in relazione alla destinazione d'uso. I coefficienti di differenziazione utilizzati fanno riferimento alla circolare Min. LL.PP. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993 e alla Legge 392/1978 (determinazione equo canone - ora abrogato).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
camera	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
bagno	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
pranzo soggiorno	sup lorda di pavimento	24,30	1,00	24,30
poggiolo	sup lorda di pavimento	2,90	0,25	0,73
ripostiglio	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
ripostiglio	sup lorda di pavimento	3,15	0,33	1,04
ripostiglio	sup lorda di pavimento	4,70	0,33	1,55
		63,05		50,93

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee Guida per le valutazioni immobiliari redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito è stato adottato il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Per l'abitazione, ai valori medi della superficie commerciale rilevati da siti web, dall'OMI e dal Borsino Immobiliare del settore, sono stati applicati dei coefficienti correttivi in base alla destinazione dei locali. Il valore di riferimento per la stima è pari ad euro/mq. 1.500.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Ufficio tecnico di Santo Stefano di Cadore (BL);



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI valori abitazioni civili in zona centrale con stato conservativo normale euro/mq 1.550/1.750

OMI valori abitazioni civili in zona periferica con stato conservativo normale euro/mq 1.250/1.400

Borsino Immobiliare abitazioni in stabili di fascia media euro/mq 1.025/1.183.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

Siti e riviste specializzate nel settore.



8.5 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.395,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
camera	17,00	€ 1.500,00	€ 25.500,00
bagno	4,00	€ 1.500,00	€ 6.000,00
pranzo soggiorno	24,30	€ 1.500,00	€ 36.450,00
poggiolo	0,73	€ 1.500,00	€ 1.095,00
ripostiglio	2,31	€ 1.500,00	€ 3.465,00
ripostiglio	1,04	€ 1.500,00	€ 1.560,00
ripostiglio	1,55	€ 1.500,00	€ 2.325,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.395,00
Valore corpo			€ 76.395,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.395,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.395,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	50,93	€ 76.395,00	€ 76.395,00

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.	€ 11.459,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.	

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.935,75
Arrotondato euro 65.000,00	

05.12.2022

L'Esperto alla stima
Geom. Lorena Romano

