

---

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

promossa da: [REDACTED] - [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **32/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** geometra Luigi Bombassei De Bona  
**Codice fiscale:** BMBLGU73H17A501W  
**Studio in:** via Dante 7 - Auronzo di Cadore  
**Email:** studioassociatobombassei@gmail.com  
**Pec:** luigi.bombasseidebona@geopec.it



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 1**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 32/2022, Giudice Dott. Gersa Gerbi, promossa da:

Sig.ri [REDACTED]

contro

Sig. [REDACTED]

**Diritto** : 1/2 quota di proprietà

**Bene** : Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni

**Ubicazione** : Via Ligont n°21/B, Frazione di n Forno di Zoldo -Astragal nel Comune di Val di Zoldo (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°23 mappale 182 sub 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 13,5 vani, Superficie catastale mq. 345 Piano T-1-2-3; Foglio n°23 mappale 182 sub 3 , Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 55, Superficie catastale mq.55 Piano T.

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità

**Valore di asta quota** : € 360.018,00

**Valore di stima complessivo quota** : € 423.550,00

**Valore di asta lotto** : € 720.035,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 847.100,00

**Valore di mutuo** : nessuno;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : occupato [REDACTED]

**Titolo di occupazione** : nessuno ;

**Oneri** : -----

**A.P.E. (Allegato D)**: Classe Energetica F valida fino al 10/02/2028

---



Beni in **Val di Zoldo (BL)**  
Località/Frazione **Forno di Zoldo -Astragal**  
Via Ligont n°21/B

**Lotto: 001**

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni**

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

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

### 2. Dati Catastali

**Corpo: A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 23, particella 182, subalterno 2

**Confini:** Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 sub 4-3 e sub 6-1 bene comune non censibile e mappale 181, al P.1-2-3 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 sub 4 Il bene identificato catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°23 mappali 183-184-975-181-178 e al Foglio n°20 mappali 679-680.

**Dati catastali:** foglio 23, particella 182, subalterno 3

**Confini:** Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 sub 4-2 e sub 6 bene comune non censibile e mappale 181. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°23 mappali 183-184-975-181-178 e al Foglio n°20 mappali 679-680.

**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 in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con 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°598 del 13/07/2022, nell'Istanza di vendita del 29/08/2022 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 25/08/2022 ai nn 25/08/2022, affinché si venda solo quanto richiesta 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 in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7



## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni

**Conformità edilizia:** SI

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni

**Occupato** [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni: ----

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

## 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.16

## 12. Prezzo

Prezzo valore d'asta quota : € 360.018,00

Prezzo valore quota complessivo : € 423.550,00

Prezzo valore di stima d'asta lotto : € 720.035,00

Prezzo valore di stima complessivo lotto : € 847.100,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16



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

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Forno di Zoldo -Astragal, Via Ligont n°21/B**

Note: Trattasi di porzione indipendente sita sul lato est di un fabbricato composto da due unità abitative simmetriche con parti comuni ed esclusive. I beni comuni non censibili sono identificati catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 sub 1 (ingresso e corte lato nord) e sub 6 BCNC solo del Foglio n°23 mappale 182 sub 2-3.(Vedere Allegato C)

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Costantin Rita - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, foglio 23, particella 182, subalterno 2, indirizzo Borgata Ligont n°21/B, piano P.T-1-2-3, comune Val di Zoldo, categoria A/2, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie mq. 345, rendita € 1568,74

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 11/03/2016 LEGGE REG. 5 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Forno Di Zoldo D726; trasferito al comune di Val Di Zoldo sezione Forno Di Zoldo M374A. (n. 3/2016);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 12/11/2013 Pratica n. BL0126941 in atti dal 12/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.47357.1/2013);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2003 Pratica n.175544 in atti dal 21/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41691.1/2003);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSEMENTO del 21/11/1988 in atti dal 10/07/1991 (n. C2515/1988);Impianto meccanografico del 01/01/1989. Il bene al Foglio n°23 mappale 182 ente urbano deriva da :VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 14/03/2016 LEGGE REG. 5 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Forno Di Zoldo D726; trasferito al comune di Val Di Zoldo sezione Forno Di Zoldo M374A. (n. 8/2016);TIPO MAPPALE del 18/10/1988 Pratica n. BL0048257 in atti dal 02/04/2013 T.M. 59098 DEL 18/10/1988 (n. 91.1/2013);Impianto meccanografico del 01/11/1975.

Confini: Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 sub 4-3 e sub 6-1 bene comune non censibile e mappale 181, al P.1-2-3 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 sub 4 .Il bene identificato catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°23 mappali 183-184-975-181-178 e al Foglio n°20 mappali 679-680.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, foglio 23, particella 182, subalterno 3, indirizzo Borgata Ligont n°21/B, piano P.T., comune Val di Zoldo, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.55, superficie mq. 55, rendita € 85,22

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 11/03/2016 LEGGE REG. 5 DEL 18/2/2016 proveniente dal Comune di Forno Di Zoldo D726; trasferito al comune di Val Di Zoldo sezione Forno Di Zoldo M374A. (n. 3/2016);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in

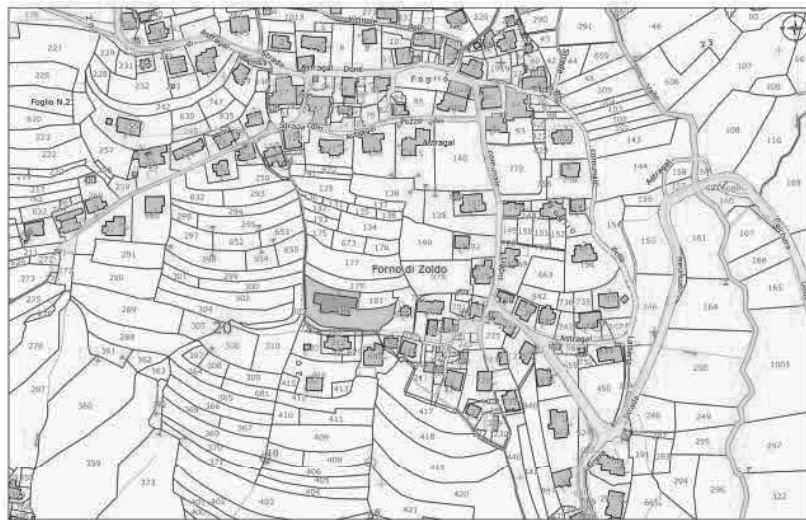


visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2003 Pratica n.17545 in atti dal 21/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41692.1/2003);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ;CLASSAMENTO del 21/11/1988 in atti dal 10/07/1991 (n.C2515/1988);Impianto meccanografico del 01/01/1989. Il bene al Foglio n°23 mappale 182 ente urbano deriva da :VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 14/03/2016 LEGGE REG. 5 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Forno Di Zoldo D726; tra-  
 sferito al comune di Val Di Zoldo sezione Forno Di Zoldo M374A. (n. 8/2016);TIPO MAPPALE del 18/10/1988 Pratica n. BL0048257 in atti dal 02/04/2013 T.M. 59098 DEL 18/10/1988 (n. 91.1/2013);Impianto meccanografico del 01/11/1975.

Confini: Il bene oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 sub 4-2 e sub 6 bene comune non censibile e mappale 181. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°23 mappale 182 confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°23 mappali 183-184-975-181-178 e al Foglio n°20 mappali 679-680.

**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°598 del 13/07/2022, nell'Istanza di vendita del 29/08/2022 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 25/08/2022 ai nn 25/08/2022, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni





Ortofoto individuazione beni

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

I beni oggetto di pignoramento si trovano in una zona residenziale di completamento nella Frazione di Forno di Zoldo del Comune di Val di Zoldo. Il comune di Val di Zoldo è un comune di montagna confinante con Zoldo Alto che è una località posta su un pianoro coperto da ampi boschi di conifere, in Val Zoldana ed è una rinomata località sciistica che fa parte del più grande comprensorio sciistico veneto, lo Skicivetta, che collega sci ai piedi le località di Zoldo, Alleghe, Selva di Cadore. Nelle vicinanze abbiamo delle attività commerciali quale negozio alimentari bar ecc, le attività amministrative. Il fabbricato ricade nella ZTO "B" residenziale.

**Caratteristiche zona:** residenziali semintensive di completamento normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Belluno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, lago Coldai, Monte Pelmo, Monte Punta, Civetta.

**Attrazioni storiche:** Borghi di Fornesighe, Brusadaz, Mareson, Museo del Ferro e del Chiodo.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni**

Trattasi di unità abitativa con parti comuni al P.T.1-2-3 facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in Località Astragal Borgata Ligont nel Comune Val Di Zoldo Frazione Forno di Zoldo. Il fabbricato presenta un'ampia corte comune d'ingresso da cui si accede lato sud -est al P.T. seminterrato dell'unità abitativa oggetto di pignoramento ove si trova un ampio garage, con taverna, locali uso cantina ripostigli, un bagno, la lavanderia e il vano C.T., tramite il vano scale si accede al P.1 ove vi è la zona giorno con ampio terrazzamento esterno a cui si accede anche esternamente con una scala esterna (l'ingresso principale si trova a nord del P.1) composto da ampio soggiorno, cucina, bussola d'ingresso, bagno e vano stireria; dalla zona giorno tramite il vano scale si accede al P.2 zona notte che presenta un ampio vano con corridoio da dove



si accede alla camera principale con bagno esclusivo e ad altre n°2 camere, al bagno e al terrazzo sito lato sud; sempre dal p.2 tramite una botola si accede al vano soffitta con terrazzo. Oltre alle parti comuni con altra unità abitativa simmetrica sita lato ovest presenta degli spazi comuni -corti esclusive site al P.T. lato sud e al P.1 lato est e nord.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Costantin Rita - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **995,82**

E' posto al piano: P.T.-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ligont n°21/B; ha un'altezza utile interna di circa m.

Al P.T. dal ml 2,65 a ml 2,80, al P.1 H.ml. 2,50 , al P.2 da H.ml.1,90 a ml 3,58, al P.S3 da H.ml 1,00 a ml.2,68

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e tamponamento in muratura</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e/o doppia con vasistas</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera preverniciata</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona giorno e notte
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina-zona giorno nord-taverna
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrella tipo klincher</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagni P.1-2
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>





Rivestimento	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona giorno e notte
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno+cucina</b> materiale: <b>gres con decori</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: P.T.-1-2
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anni 1988

**Riscaldamento:**

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



Vista fabbricato





Vista da nord



Vista soggiorno



Vista cucina





Vista camera

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Puos D'Alpago (BL), in data 09/02/1989, ai nn. 16883/7541; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 27/02/1989, ai nn. 320; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06/03/1989, ai nn. 2583/2255.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°86/30 del 19-06-1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/02/1986 al n. di prot. 758

Rilascio in data 19/06/1986 al n. di prot. 86/30

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1989 al n. di prot. 4304/88

NOTE: Certificato di Agibilità n°86/30 prot n°4304/88 del 13/01/1989

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°87/124 del 22-09-1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante costruzione fabbricato abitativo bifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/1987 al n. di prot. 2982

Rilascio in data 22/09/1987 al n. di prot. 2982

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1989 al n. di prot. 4304/88

NOTE: Certificato di Agibilità n°86/30 prot n°4304/88 del 13/01/1989

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

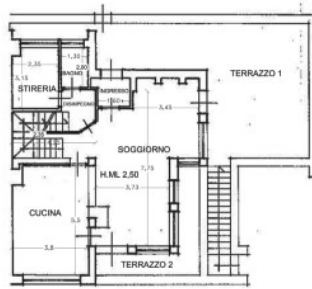
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



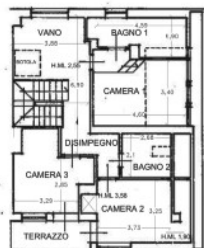
## 4.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	D.G.R. n°1478 del 04/05/1999
Zona omogenea:	ZTO "B"
Norme tecniche di attuazione:	Nella variante al P.I. è ZTO "B" residenziale soggetta all'art 13-31 delle N.T.O. e soggetta a vincolo paesaggistico art 142 lett g D.Lgs 42/2004 di PRG; Nel PAT zona ATO 3- Ambito dei centri principali art 3 N.T. del PAT e Unità paesaggistica dei centri abitati art 16 N.T.

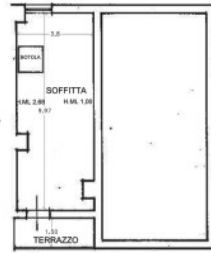


A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni - Rilievo immobile al P.1

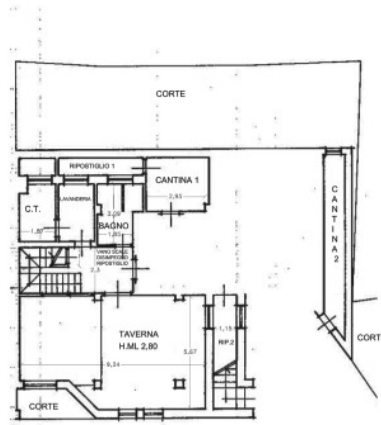


A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni - Rilievo immobile al P.2

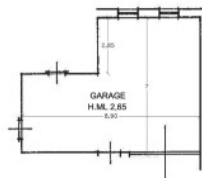




A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni - Rilievo immobile al P.2

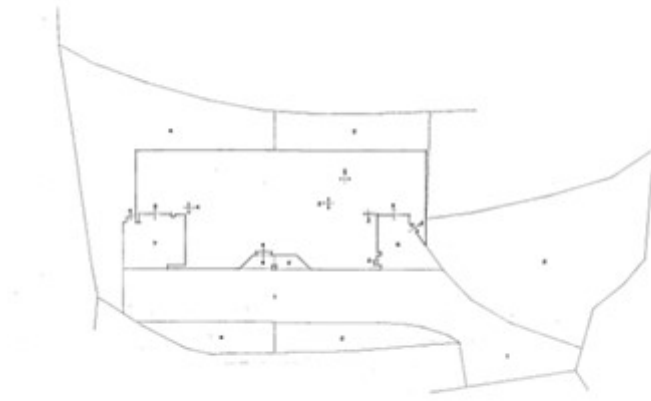


A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni - Rilievo immobile al P.T.



A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni - Rilievo garage al P.T.





A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni - Planimetria generale con parti comuni e corti esclusive

**5. STATO DI POSSESSO:** Occupato da [REDACTED] in qualità di comproprietaria dell'immobile

**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 rilevata.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo di pagamento del 28/02/2011; Importo ipoteca: € 35000; Importo capitale: € 20000 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 28/02/2011 ai nn. 99; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/04/2011 ai nn. 3779/594

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo di pagamento del 28/02/2011; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 28/02/2011 ai nn. 100; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/04/2011 ai nn. 3780/595

6.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore dei Sig.ri [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 13/07/2022 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 13/07/2022 ai nn. 598 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 25/08/2022 ai nn. 10867/8685;

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna al 13/07/2023



**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F****Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale lorda	3,91	0,25	0,98
SOGGIORNO AL P.1	sup reale lorda	43,75	1,00	43,75
CUCINA AL P.1	sup reale lorda	27,20	1,00	27,20
DISIMPEGNO AL P.1	sup reale lorda	3,33	0,25	0,83
BAGNO AL P.1	sup reale lorda	4,26	1,00	4,26
VANO STIRERIA AL P.1	sup reale lorda	9,84	1,00	9,84
TERRAZZO 1 +SCALA ESTERNA	sup reale lorda	59,02	0,30	17,71
TERRAZZO 2 AL P.1	sup reale lorda	15,53	0,30	4,66
VANO AL P.2	sup reale lorda	14,73	1,00	14,73
DISIMPEGNO AL P.2	sup reale lorda	8,97	0,25	2,24
CAMERA 1 AL P.2	sup reale lorda	19,87	1,00	19,87
BAGNO 1 AL P.2	sup reale lorda	11,77	1,00	11,77
BAGNO 2 AL P.2	sup reale lorda	9,26	1,00	9,26
CAMERA 2 AL P.2	sup reale lorda	20,45	1,00	20,45
CAMERA 3 AL P.2	sup reale lorda	16,97	1,00	16,97
TERRAZZO AL P.2	sup reale lorda	6,57	0,30	1,97
SOFFITTA AL P.3	sup reale lorda	49,02	0,60	29,41
TERRAZZO AL P.3	sup reale lorda	7,27	0,30	2,18
VANO SCALE DA P1-2	sup reale lorda	9,21	0,25	2,30
VANO SCALE P.T.-1+DISIMPEGNO E RIPOST AL P.T.	sup reale lorda	14,72	0,25	3,68
TAVERNA AL P.T.	sup reale lorda	58,02	1,00	58,02
BAGNO AL P.T.	sup reale lorda	8,16	1,00	8,16
LAVANDERIA AL P.T.	sup reale lorda	6,97	1,00	6,97
C.T.	sup reale lorda	7,70	0,25	1,93
CANTINA 1 AL P.T.	sup reale lorda	11,44	1,00	11,44
RIPOSTIGLIO 1 AL P.T.	sup reale lorda	5,59	0,25	1,40
RIPOSTIGLIO 2 AL P.T.	sup reale lorda	11,39	0,25	2,85
GARAGE AL P.T.	sup reale lorda	57,33	0,50	28,67
CANTINA 2 AL P.T.	sup reale lorda	15,72	0,25	3,93
CORTI AL P.T-1	sup reale lorda	457,85	0,10	45,79
		<b>995,82</b>		<b>413,20</b>



## 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 pertanto 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 Val di Zoldo. I valori segnalati dall'OMI che per la zona centrale in stato conservativo normale di tipo civile va da €/mq 1200 a €/mq 1400 ; i valori medi segnalati da Immobiliare .it ed altri siti web nonché tecnici del settore per immobili di tipologia abitativa simili in zona centrale vanno da €/mq. 1800 a €/mq.2300 pertanto considerando l'ubicazione , dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche e soprattutto la tipologia edilizia villa unifamiliare schiera con buone finiture - boiserie in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti, si ritiene che possa essere applicato un valore medio di €/mq 2050,00 (in tale valore sono ricomprese le parti comuni ed esclusive).(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 in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 847.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	0,98	€ 2.050,00	€ 2.009,00
SOGGIORNO AL P.1	43,75	€ 2.050,00	€ 89.687,50
CUCINA AL P.1	27,20	€ 2.050,00	€ 55.760,00
DISIMPEGNO AL P.1	0,83	€ 2.050,00	€ 1.701,50
BAGNO AL P.1	4,26	€ 2.050,00	€ 8.733,00
VANO STIRERIA AL P.1	9,84	€ 2.050,00	€ 20.172,00
TERRAZZO 1 +SCALA ESTERNA	17,71	€ 2.050,00	€ 36.305,50
TERRAZZO 2 AL P.1	4,66	€ 2.050,00	€ 9.553,00
VANO AL P.2	14,73	€ 2.050,00	€ 30.196,50
DISIMPEGNO AL P.2	2,24	€ 2.050,00	€ 4.592,00
CAMERA 1 AL P.2	19,87	€ 2.050,00	€ 40.733,50
BAGNO 1 AL P.2	11,77	€ 2.050,00	€ 24.128,50
BAGNO 2 AL P.2	9,26	€ 2.050,00	€ 18.983,00
CAMERA 2 AL P.2	20,45	€ 2.050,00	€ 41.922,50
CAMERA 3 AL P.2	16,97	€ 2.050,00	€ 34.788,50
TERRAZZO AL P.2	1,97	€ 2.050,00	€ 4.038,50
SOFFITTA AL P.3	29,41	€ 2.050,00	€ 60.290,50





TERRAZZO AL P.3	2,18	€ 2.050,00	€ 4.469,00
VANO SCALE DA P1-2	2,30	€ 2.050,00	€ 4.715,00
VANO SCALE P.T.-1+DI- SIMPEGNO E RIPOST AL P.T.	3,68	€ 2.050,00	€ 7.544,00
TAVERNA AL P.T.	58,02	€ 2.050,00	€ 118.941,00
BAGNO AL P.T.	8,16	€ 2.050,00	€ 16.728,00
LAVANDERIA AL P.T.	6,97	€ 2.050,00	€ 14.288,50
C.T.	1,93	€ 2.050,00	€ 3.956,50
CANTINA 1 AL P.T.	11,44	€ 2.050,00	€ 23.452,00
RIPOSTIGLIO 1 AL P.T.	1,40	€ 2.050,00	€ 2.870,00
RIPOSTIGLIO 2 AL P.T.	2,85	€ 2.050,00	€ 5.842,50
GARAGE AL P.T.	28,67	€ 2.050,00	€ 58.773,50
CANTINA 2 AL P.T.	3,93	€ 2.050,00	€ 8.056,50
CORTI AL P.T-1	45,79	€ 2.050,00	€ 93.869,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 847.100,00
Valore corpo			€ 847.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 847.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 423.550,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità abitativa in fabbricato sita al P.T-1-2-3 con parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2]	413,20	€ 847.100,00	€ 423.550,00

**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.	€ 127.065,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non presentano una comoda divisibilità in quanto vista la conformazione e tipologia edilizia (tipologia villa unifamiliare) tale divisione comporta molti oneri (frazionamenti, pratiche edilizie e lavorazioni varie) e conguagli fra le parti.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 720.035,00</b>
---	---------------------



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 2**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 32/2022, Giudice Dott. Gersa Gerbi, promossa da:

Sig.ri [REDACTED]

contro

Sig. [REDACTED]

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Autorimessa interrata con deposito e giardino .

**Ubicazione** : Via Carrera n° 7, Frazione Forno di Zoldo-Astragal , nel Comune di Val di Zoldo(BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°20 mappale 947, Qualità Seminativo, Classe 2,Superficie mq.350.

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : rilevata difformità vedere elaborato peritale

**Valore di asta lotto** : € 101.850,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 126.292,00

**Valore di mutuo** : nessuno;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : occupato dalla parte esecutata e familiari;

**Titolo di occupazione** :-----;

**Oneri (punto 7)**: -----;

**A.P.E.** : -----.

---

NOTE: Si notifica come evidenziato in Istanza per decisione di merito del 23/03/2023 l'accesso ai beni oggetto di procedura avviene da altra proprietà (vedasi elaborato peritale).



**Lotto: 002**

Via Carrera n° 7

Frazione Forno di Zoldo-Astragal

Comune di Val di Zoldo(BL)

**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A - Autorimessa interrata con deposito e giardino**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21

**2. Dati Catastali****Corpo: A - Autorimessa interrata con deposito****Categoria:** terreni**Dati catastali:** foglio 20, particella 947**Confini:** Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°20 mappali 658-740-635-441-946-443.**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
L'oggetto del pignoramento è il terreno ma come evidenziato è stata costruita un'autorimessa con deposito e una parte di proprietà ricadente in una zona filtro tra autorimessa e fabbricato di altra proprietà	Tipo mappale e accatstamento fabbricato <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo+ compilazione pratiche + diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 2.500,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21

**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento****Corpo: A - Autorimessa interrata con deposito**

I dati corrispondono alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°598 del 13/07/2022, nell'Istanza di vendita del 29/08/2022 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 25/08/2022 ai nn 25/08/2022, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza ad eccezione di quanto notificato in Istanza per decisione di merito del 23/03/2023.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21

**4. Condizioni dell'immobile****Corpo: A - Autorimessa interrata con deposito****Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 22



## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Autorimessa interrata con deposito

**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Rispetto agli elaborati agli atti il deposito risulta di dimensioni diverse	Pratica di sanatoria edilizia <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo, compilazione pratica, diritti di segreteria e sanzioni esclusi oneri di legge: € 3.000,00

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Autorimessa interrata con deposito

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 27

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Autorimessa interrata con deposito

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** -----

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 27

## 8. APE

**Corpo:** A - Autorimessa interrata con deposito

**Certificato energetico presente:** NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.27

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Autorimessa interrata con deposito

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.27

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.28

## 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.28

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 101.850,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 126.292,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.28



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Autorimessa interrata con deposito e giardino.****sito in Val di Zoldo (BL) CAP: 32012 frazione: Forno di Zoldo-Astragal, Via Carrera n° 7**

Note: Trattasi di autorimessa interrata con deposito e zona comune filtro-di collegamento (il sedime del terreno oggetto di pignoramento ricade in parte in questa zona) con il fabbricato ad uso abitativo adiacente identificato catastalmente al Foglio n°20 mappale 658 catastalmente intestato al [REDACTED] e accessibile passando dalla proprietà privata al Foglio n°20 mappale 658 ove non è stata istituita alcuna servitù (vedere Istanza per decisione di merito del 23/03/2023- Allegato D) .La parte sovrastante della stessa è un ampio giardino.(Vedere Allegato A-B)

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Val di Zoldo, foglio 20, particella 947, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 350, reddito dominicale: € 0,81, reddito agrario: € 0,81

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 14/03/2016 LEGGE REG. 5 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Forno Di Zoldo D726; trasferito al comune di Val Di Zoldo sezione Forno Di Zoldo M374A. (n. 7/2016); FRAZIONAMENTO del 01/07/2004 Pratica n. BL0071158 in atti dal 01/07/2004 (n. 71158.1/2004) dove sono variati o soppressi i beni al Foglio n°20 mappali 442-946;il bene soppresso al Foglio n°20 mappale 442 deriva da impianto meccanografico del 01/11/1975.

Confini: Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°20 mappali 658-740-635-441-946-443.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°598 del 13/07/2022,nell'Istanza di vendita del 29/08/2022 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 25/08/2022 ai nn 25/08/2022, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza ad eccezione di quanto notificato in Istanza per decisione di merito del 23/03/2023.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'oggetto del pignoramento è il terreno ma come evidenziato è stata costruita un'autorimessa con deposito e una parte di proprietà ricadente in una zona filtro tra autorimessa e fabbricato di altra proprietà

Regularizzabili mediante: Tipo mappale e accatastamento fabbricato

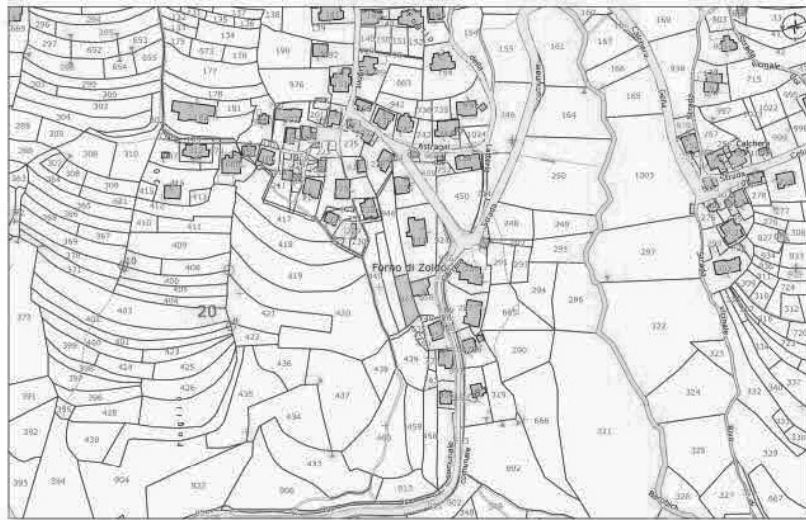
Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di autorimessa e deposito

Rilievo+ compilazione pratiche + diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00 esclusi oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





Planimetria con individuazione terreno



Ortofoto con individuazione beni

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

I beni oggetto di pignoramento si trovano in una zona residenziale di completamento nella Frazione di Forno di Zoldo del Comune di Val di Zoldo. Il comune di Val di Zoldo è un comune di montagna confinante con Zoldo Alto che è una località posta su un pianoro coperto da ampi boschi di conifere, in Val Zoldana ed è una rinomata località sciistica che fa parte del più grande comprensorio sciistico veneto, lo Skicivetta, che collega sci ai piedi le località di Zoldo, Alleghe, Selva di Cadore. Nelle vicinanze abbiamo delle attività commerciali quale negozio alimentari bar ecc, le attività amministrative. Il fabbricato ricade nella ZTO "E1" residenziale.

**Caratteristiche zona:** residenziali semintensive di completamento normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Belluno.



**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, lago Coldai, Monte Pelmo ,Monte Punta, Civetta.

**Attrazioni storiche:** Borghi di Fornesighe, Brusadaz, Mareson ,Museo del Ferro e del Chiodo.

Descrizione: **A - Autorimessa interrata con deposito e giardino**

Trattasi di autorimessa interrata di altezza ml 2,40 con ingresso da corte di altra proprietà da Via Carrera con deposito e parte in comune con il fabbricato adiacente. E' un fabbricato in struttura c.a. con pavimentazione di tipo industriale. La parte sovrastante è il giardino in uso all'abitazione di altra proprietà ed è raggiungibile da una scala esterna. Per una migliore comprensione si rimanda alla Visione dell'Allegato A-fotografico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **459,74**

il terreno risulta di forma pianeggiante( la parte sovrastante l'autorimessa)

Sistemazioni agrarie prato

Colture arboree faggio

Stato di manutenzione generale: buono

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Non rilevato
----------------------------------	--------------



Vista da strada autorimessa e terreno





Vista terreno sopra autorimessa



Vista autorimessa



Vista deposito







Vista ingresso autorimessa

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Orlando Ruggiero di Pieve di Cadore (BL), in data 04/08/2004, ai nn. 67109; registrato a Ufficio del Registro di Pieve di Cadore (BL), in data 24/08/2004, ai nn. 661/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/08/2004, ai nn. 11304/8392.

Nota : il bene è stato acquistato dai [REDACTED] proprietari a seguito di denuncia di successione di Canl Ernesto deceduto il 13/04/2000 dichiarata all'Agenzia delle Entrate di Belluno il 12/10/2000 al n°30 del Volume 912 e trascritta il 06/04/2001 ai nn 4404/3662.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n°04/38 del 29/03/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione autorimessa interrata e ristrutturazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/07/2005 al n. di prot. 4979

Rilascio in data 29/03/2005 al n. di prot. 04/38

Numero pratica: permesso di Costruire in variante n°06/61 del 07-09-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire in variante

Per lavori: Variante a costruzione autorimessa e ristrutturazione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/08/2006 al n. di prot. 5917

Rilascio in data 07/09/2006 al n. di prot. 06/61

#### 4.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli elaborati agli atti il deposito risulta di dimensioni diverse

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento parete a ovest deposito e bocca di lupo

Rilievo, compilazione pratica, diritti di segreteria e sanzioni esclusi oneri di legge: € 3.000,00

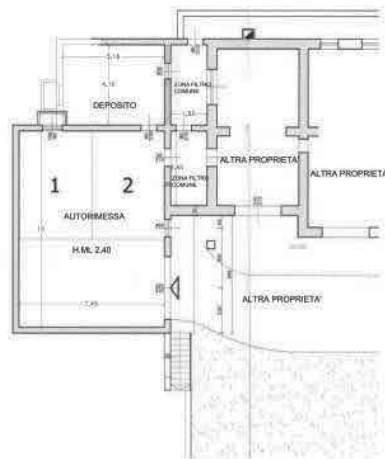
Oneri Totali: **€ 3.000,00 esclusi oneri di legge**



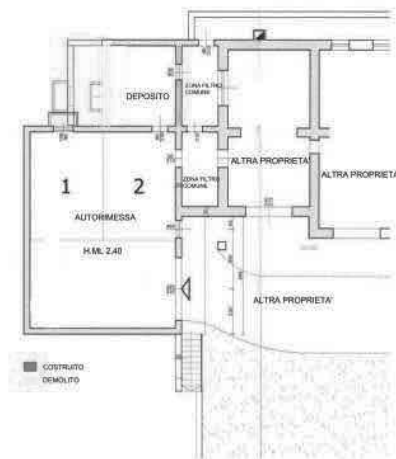
4.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	D.G.R. n°1478 del 04/05/1999
Zona omogenea:	ZTO E1
Norme tecniche di attuazione:	Nella Variante al PI: interamente in ZTO residenziale "E1" disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche Operative soggetto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Art. 142 lett. g); Nel PAT: nell' "ATO 3 - Ambito dei centri principali" disciplinato dall'art. 3 delle Norme Tecniche del PAT, "Unità Paesaggistica dei centri abitati" disciplinati dall'art. 16 delle Norme Tecniche.

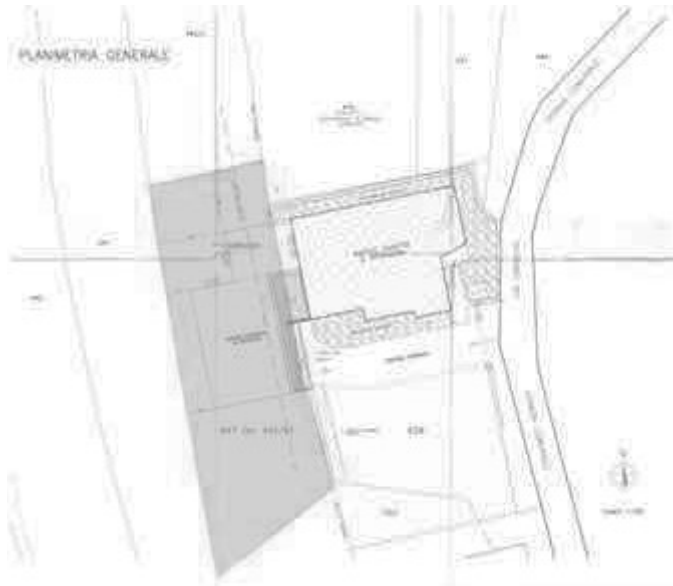


A - Autorimessa interrata con deposito - Rilievo autorimessa



A - Autorimessa interrata con deposito - Difficoltà rilevate rispetto ai documenti agli atti





A - Autorimessa interrata con deposito - Planimetria agli atti con indicazione terreno Al Foglio n°20 mappale 947

**5. STATO DI POSSESSO:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo di pagamento del 28/02/2011; Importo ipoteca: € 35000; Importo capitale: € 20000 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 28/02/2011 ai nn. 99; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/04/2011 ai nn. 3779/594

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo di pagamento del 28/02/2011; Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 50000 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 28/02/2011 ai nn. 100; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/04/2011 ai nn. 3780/595

6.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore dei [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 13/07/2022 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 13/07/2022 ai nn. 598 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 25/08/2022 ai nn. 10867/8685;

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna al 13/07/2023

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

## punto A - Autorimessa interrata con deposito e giardino

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con applicazione eventuali coefficienti. Per quanto attiene le parti comuni (zona filtro) le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA AL P.T.	sup reale lorda	84,66	1,00	84,66
DEPOSITO	sup reale lorda	25,08	1,00	25,08
TERRENO USO GIARDINO AL FOGLIO N°20 MAPPALE 947	sup reale lorda	350,00	1,00	350,00
		<b>459,74</b>		<b>459,74</b>

**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) in base alle condizioni dell'immobile in esame di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari della zona e siti internet) e tecnici. I valori segnalati dalle Agenzie Immobiliari e tecnici del settore per immobili di tipologia interrato di buona metratura simili in zona vanno da €/mq. 700/800 pertanto considerando 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 il valore massimo di €/mq 800,00 (in tale valore si ricomprende anche la parte zona filtro comune) mentre per il terreno/giardino posizionato sopra l'autorimessa pianeggiante a prato si ritiene di dare un valore di €/mq 110,00. (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 - Autorimessa interrata con deposito e giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.292,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA AL P.T.	84,66	€ 800,00	€ 67.728,00
DEPOSITO	25,08	€ 800,00	€ 20.064,00
TERRENO USO GIARDINO AL FOGLIO N°20 MAPPALE 947	350,00	€ 110,00	€ 38.500,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.292,00
Valore corpo	€ 126.292,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 126.292,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.292,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Autorimessa interrata con deposito e giardino	Terreno/residenziale	459,74	€ 126.292,00	€ 126.292,00

**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.	€ 18.943,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 101.850,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

- Allegato A: Documentazione fotografica (Lotto 1-2);  
 Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, C.D.U., Estratto P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione depositati presso l'ufficio tecnico (Lotto 1-2);  
 Allegato C: Documentazione agli atti presso Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio e Conservatoria dei registri Immobiliari (Lotto 1-2);  
 Allegato D: Planimetria, Ortofoto, Elaborati grafici di Rilievo, Verbali di Sopralluogo, APE e Documentazione varia reperita come da quesito per la completezza dell'elaborato peritale (lotto 1-2).

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA

Data generazione:  
26-07-2023

L'Esperto alla stima  
**geometra Luigi Bombassei De Bona**

