
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **18/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-11-2023 ore 11:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Elsa Frescura
Codice fiscale: FRSLSE69T66G642C
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: architetto.elsa@gmail.com
Pec: elsa.frescura@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 18/2023, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

████████████████████
contro
████████████████████

Diritto : proprietà per la quota di 1/2;

Bene : Unità abitativa al P.1-2 con cantina e box auto al P.S1 parti comuni in Condominio denominato "Smeraldo" ;

Ubicazione : Via Ligonto n°152, Località Giralba, nel Comune di Lorenzago di Cadore (BL);

Stato : scarso;

Dati Catastali attuali : Foglio n°59 mappale 332, sub 13,Categoria A/2, Classe 1 , Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq. 81, Piano S1-1-2, Rendita Euro 490,63; Foglio n°59 mappale 332, sub 20 , Categoria C/6, Classe 1 , Consistenza mq.13, Superficie Catastale mq. 13, Piano S1, Rendita Euro 18,80; Foglio n°59 mappale 332, sub 29 ,Categoria A/2, Classe 1 , Consistenza 1 vano, Superficie Catastale mq. 20, Piano 1, Rendita Euro 98,13.

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : immobili da regolarizzare con pratica di sanatoria costo Euro 4.000,00 ;

Valore base d'asta : Euro 149.145,00

Valore di stima complessivo : Euro 188.328,00

Valore base d'asta quota: Euro 74.572,00

Valore di stima complessivo quota: Euro 94.164,00

Valore ipoteca : nessuno;

Vendibilità : buona;

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

Occupazione : nessuna;

Titolo di occupazione : nessuno ;

A.P.E. (Allegato D): Classe energetica F –codice identificativo attestato 107327/2023 con validità fino 13/10/2033.

NOTA: si precisa che per quanto attiene la regolarità edilizio-urbanistica e catastale degli immobili oggetto di pignoramento avendo rilevato imprecisioni e difformità si rimanda alla visione dell'elaborato peritale.



Beni in **Auronzo Di Cadore (BL)**
Località/Frazione **Località Giralba**
Via Ligonto n°152

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio

1/2 ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

2. Dati Catastali

Corpo: A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 59, particella 332, subalterno 13

Confini: Il bene confina al P.S1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°59 mappale 332 sub 14 - 4 e parte comune sub 15 ; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 332 confina con il Foglio n°59 mappali 429-263-335-334-291.

Dati catastali: foglio 59, particella 332, subalterno 20

Confini: Il bene confina al P.S1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°59 mappale 332 sub 19-21-8 e parte comune sub 18 ; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 332 confina con il Foglio n°59 mappali 429-263-335-334-291.

Dati catastali: foglio 59, particella 332, subalterno 29

Confini: Il bene confina al P.1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°59 mappale 332 sub 13-9; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 332 confina con il Foglio n°59 mappali 429-263-335-334-291.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Le difformità riscontrate riguardano una diversa disposizione interna e la presenza di una bussola d'ingresso.	Pratica di variazione catastale <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Compilazione pratica di variazione catastale +diritti di segreteria esclusi oneri di leggi: € 800,00</p> </div>

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

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

Corpo: A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1068 del 06/03/2023, nell'Istanza di vendita del 05/04/2023 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 09/03/2023 ai nn 2979/2496, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6



4. Condizioni dell'immobile**Corpo:** A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio**Stato:** buono[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 8](#)**5. Situazione edilizia / urbanistica****Corpo:** A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Premesso che i beni sono stati oggetto di varianti e condono e gli elaborati grafici agli atti risultano redatti in modo grossolano schematico superficiale pertanto non chiari. Si notifica di aver rilevato all'interno dell'unità abitativa la presenza di un soppalco con un vano uso w.c. che nella parte sottostante in corrispondenza della zona notte e giorno presenta un'altezza di ml 2,30 inferiore a quella prevista da REC, una busola in legno e vetro in corrispondenza dell'ingresso, la camera guardaroba risulta più grande, la camera non presenta lo sguincio sul lato ovest-nord ma in particolare la zona a sud-ovest da elaborati agli atti non risulta come sopra evidenziato chiara. Anche i prospetti trovati agli atti di tutto il fabbricato presentano delle difformità rispetto allo stato di fatto.</p>	<p>Pratica di sanatoria interna vincolata alla richiesta di deroga requisiti igienico-sanitari (altezza)</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Compilazione pratica di sanatoria unità abitativa, richiesta deroga requisiti igienico-sanitari, rilievo, sanzioni e diritti di segreteria esclusi oneri di legge.: € 4.000,00</p>

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)**6. Stato di possesso****Corpo:** A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio**Libero**[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 16](#)**7. Oneri****Corpo:** A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** rata scaduta di Euro 483,89

Spese scadute alla data del 20/09/2023 (e-mail amministratore condominiale)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 18](#)**8. APE****Corpo:** A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18](#)

10. Vendibilità

buona.

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.18](#)

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità 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.18](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 149.145,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 188.328,00

Prezzo base d'asta quota : € 74.572,00

Prezzo valore di stima complessivo quota: € 94.164,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18](#)

13. Valore mutuo

Nessuno

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Giralba, Via Ligonto n°152

Note: I beni si compongono in una unità ad uso abitazione al P.1-2(soppalco) con cantina e garage al P.S1 in Condominio denominato "Smeraldo" con ingresso dalla Via Ligonto tramite una strada privata. I beni comuni non censibili catastalmente sono identificati al Foglio n°59 mappale 332 sub1 (corte e locale comune al P.S1),sub 2 (vano scale) sub 18 (area di manovra). Per le parti comuni e quanto venduto si allega nota Atto a rogito del Notaio Bianconi del 05/06/1989 che fa riferimento all'Atto del Notaio Perucon prima vendita (vedere Allegato C- D).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 [REDACTED] piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/2 [REDACTED] quota 1/2, foglio 59, particella 332, subalterno 13, indirizzo Via Ligonto n°152, piano S1-1-2, comune Auronzo di Cadore, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq. 81, rendita € Euro 490,63

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2003 Pratica n. 165389 in atti dal 09/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36065.1/2003);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO del 31/07/1984 in atti dal 02/05/1996 (n.1284.6/1984);SCRITTURA PRIVATA del 04/01/1985 in atti dal 15/11/1989 (n.449/1985);Impianto meccanografico del 30/06/1987. L'ente urbano al Foglio n°59 mappale 332 deriva da :DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 28/10/1985 (n. 1484) con variazione/soppressione bene al Foglio n°59 mappale 345;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 161,00/1000 di proprietà parti comuni (da atti di compravendita sono 155/1000)

Confini: Il bene confina al P.S1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°59 mappale 332 sub 14 - 4 e parte comune sub 15 ; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 332 confina con il Foglio n°59 mappali 429-263-335-334-291.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/2 [REDACTED] quota 1/2, foglio 59, particella 332, subalterno 20, indirizzo Via Ligonto n°152, piano S1, comune Auronzo di Cadore, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie mq. 13, rendita € Euro 18,80

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2003 Pratica n. 165394 in atti dal 09/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36070.1/2003);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ;CLASSAMENTO del 31/07/1984 in atti dal 02/05/1996 (n.1284.6/1984);SCRITTURA PRIVATA del 04/01/1985 in atti dal 15/11/1989 (n.449/1985);Impianto meccanografico del 30/06/1987. L'ente urbano al Foglio n°59 mappale 332 deriva da : DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 28/10/1985 (n. 1484) con variazione/soppressione bene al Foglio n°59 mappale 345;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 161,00/1000 di proprietà parti comuni



Confini: Il bene confina al P.S1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°59 mappale 332 sub 19-21-8 e parte comune sub 18 ; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 332 confina con il Foglio n°59 mappali 429-263-335-334-291.

Nota: in visura catastale risulta quale indirizzo Va Ligonto PS1-1-2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] quota 1/2 [REDACTED] quota 1/2, foglio 59, particella 332, subalterno 29, indirizzo Via Ligonto n°152, piano 1, comune Auronzo di Cadore, categoria A/2, classe 1, consistenza 1 vano, superficie mq. 20, rendita € Euro 98,13

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2003 Pratica n. 165402 in atti dal 09/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36078.1/2003);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 24/12/1984 in atti dal 12/09/1994 CLASSAMENTO (n.

2049.1/1984);SCRITTURA PRIVATA del 04/01/1985 in atti dal 15/11/1989

(n.449/1985);Impianto meccanografico del 30/06/1987. L'ente urbano al Foglio n°59 mappale 332 deriva da : DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 28/10/1985 (n. 1484) con variazione/soppressione bene al Foglio n°59 mappale 345;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 161,00/1000 di proprietà parti comuni

Confini: Il bene confina al P.1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°59 mappale 332 sub 13-9; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 332 confina con il Foglio n°59 mappali 429-263-335-334-291.

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 1068 del 06/03/2023, nell'Istanza di vendita del 05/04/2023 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 09/03/2023 ai nn 2979/2496, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate riguardano una diversa disposizione interna e la presenza di una bussola d'ingresso.

Regularizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna unità abitativa

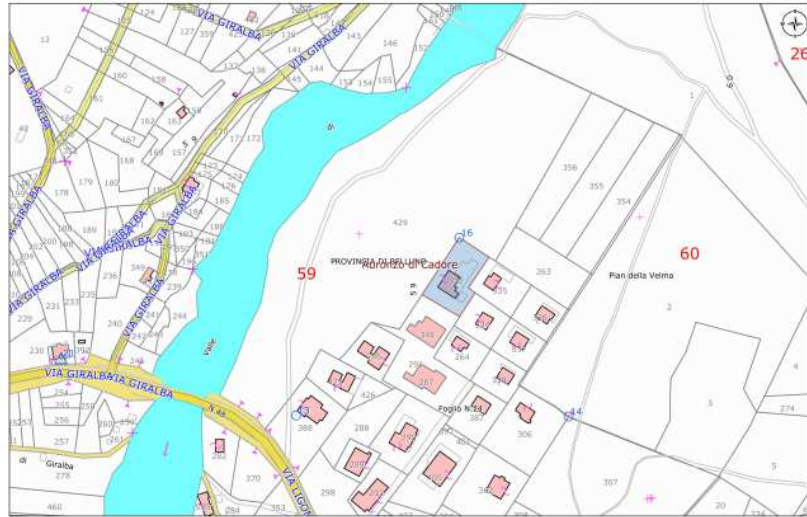
Compilazione pratica di variazione catastale +diritti di segreteria esclusi oneri di leggi: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00 esclusi oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Nota : sono stati riscontrati anche errori nell'elenco subalterni allegato ad elaborato planimetrico del fabbricato di cui identificazione particella 95 invece che 59 e l'immobile al sub 29 risulta essere identificato come posto auto al P.S1. (Vedere Allegato C).





Planimetria con indicazione beni



Ortofoto con indicazione beni

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Auronzo di Cadore (BL) raggiungibili tramite la Strada Regionale 48 in Località Giralba in una zona tranquilla a monte della strada principale tra boschi e un torrente ove vi sono soprattutto seconde case di vacanza. Per raggiungere le attività commerciali e amministrative è necessario utilizzare la macchina e percorrere alcuni chilometri. I beni ricadono in zona omogenea "R"(residenziale di tipo rado), zona " E" (residenziale di tipo estensivo) e "VV" vincolata a verde agricolo-forestale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: zona residenziale di tipo rado e agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Cortina D'Ampezzo.



Attrazioni paesaggistiche: Comune in ambito Unesco, Tre Cime di Lavaredo, Misurina, Bagni di Gogna , Foresta di Somadida e Monte Piana.

Attrazioni storiche: Museo Palazzo Corte Metto.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio**

Trattasi unità abitativa al P.1 con soppalco e cantina e box auto al P.S1 in Condominio denominato Smeraldo. La stessa ha l'ingresso dal vano scale comune tramite una bussola in legno e vetro che da l'accesso direttamente al soggiorno pranzo angolo cottura con terrazzo lato a ovest, tramite un piccolo disimpegno si accede alle due camere e al bagno; tramite una scaletta in legno sita nella zona giorno si accede al soppalco ove vi è un secondo bagno di servizio ove è posizionata la caldaia. Si notifica che parte della zona giorno e zona notte si trovano in corrispondenza del soppalco e hanno un'altezza di H.m 2,30 inferiore a quella indicata nel REC comunale ossia H.ml 2,40 e agli atti gli elaborati non presentano l'esistenza di un soppalco pertanto sarà necessaria una pratica di sanatoria con richiesta deroga agli uffici competenti dei requisiti minimi igienico-sanitari. Ovviamente non è possibile sapere se la deroga sarà concessa pertanto oltre al costo della sanatoria la sottoscritta considererà anche una percentuale da defalcare dal valore di stima in modo da considerare anche l'eventuale costo per il ripristino dello stato dei luoghi come da documentazione agli atti. Si notifica che da elaborati agli atti sono state riscontrate delle difformità riguardanti anche il fabbricato si tenga presente che come era in uso negli anni di costruzione 80/90 i disegni erano compilati in modo grossolano e schematico. L'accesso al piano sottostrada ove vi è la cantina e il box auto avviene direttamente dalla strada d'ingresso tramite una rampa sita sul lato est del fabbricato. Il fabbricato presenta un'ampia corte a prato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **125,26**

E' posto al piano: P.S1-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ligonto n°152; ha un'altezza utile interna di circa m. al P.S1H.ml. 2,60, al P.1 da H.ml. 1,89 a H.ml. 3,05, al P.2 da H.ml.1,10 a H.ml. 2,04

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + parte a soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 2+ soppalco e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in un buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: cls con parapetto in legno ; condizioni: buone ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra) materiale: legno protezione: scuretti e tapparelle condizioni: buone
-----------------	--



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera preverniciata condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido e ghiaino lavato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona esterna
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno
Pavim. Interna	materiale: linoleum condizioni: buone Riferito limitatamente a: soppalco
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione industriale in cls condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.S1
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in Klicher condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: terrazzo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.1 soppalco

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anni 90
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas gpl
Stato impianto	buono
Esiste la dichiarazione di conformità	NO





Vista fabbricato da ingresso



Vista fabbricato da sud-ovest

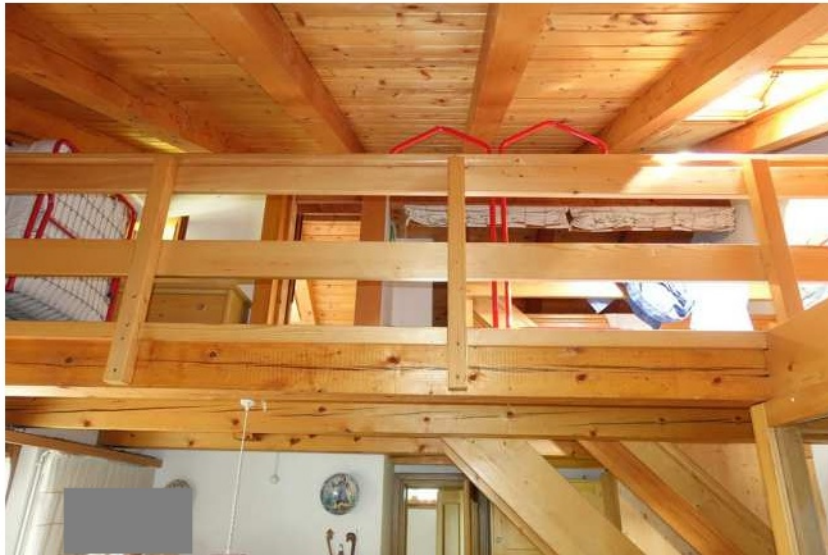


Vista zona giorno





Vista camera



Vista soppalco

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **14/01/2014** . In forza di Atto di cessione quote comproprietà - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 01/06/1989, ai nn. 13741/1122; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05/06/1989, ai nn. 5300/4510.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/2 di proprietà [REDACTED] 1/2 di proprietà **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 Agenzia delle Entrate TV, in data 12/01/2015, ai nn. 243/9990; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27/05/2015, ai nn. 5652/4474 --- Risulta trascritto ai nn 8293/6838 del 05/07/2023 l'Atto di accettazione dell'eredità a rogito del Notaio Cassano Nicola del 03/08/2016 rep n°190815/47465 (vedere Allegato C).

In Certificato notarile agli atti datato 13/03/2023 viene segnalata la mancanza di continuità delle trascrizioni non essendo trascritta l'accettazione dell'eredità e secondo il notaio Andrea Falcinelli tale continuità non è ripristinabile mediante la trascrizione di accettazione tacita.



Nota : I beni derivavano inizialmente da Atto di compravendita a rogito del Notaio Azio Perucon del 04/01/1985 Rep n°76222 trascritto in data 01-02-1985 ai nn 941/843 ove la ditta costruttrice [REDACTED] ha venduto i beni per la quota di 1/2 di nuda proprietà a [REDACTED], 1/2 di nuda proprietà a [REDACTED] e a [REDACTED] l'intero usufrutto dei beni con diritto reciproco di accrescimento. (Vedere Allegato C).

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n°01/81 prot n°2453/80 e 6520/81

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/1982 al n. di prot. 2453/80

NOTE: Variante presentata 10/09/1982 n°200/82 peer modifica altezze fabbricato, varianti in piano interrato e realizzazione abbaino lato sud (vedere Allegato B).

Numero pratica: Concessione Edilizia n°159 del 09/11/1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Varianti interne fabbricato (spostamento blocco cantine e ampliamento garage)

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/09/1983 al n. di prot. 5589

Rilascio in data 09/11/1983 al n. di prot. 5589

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n°CO95/2677 del 12/10/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Per chiusura lastricati solari lato sud

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/10/2001 al n. di prot. 8603

NOTE: Vedere Allegato B

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: premesso che i beni sono stati oggetto di variante e condono e gli elaborati grafici agli atti risultano redatti in modo grossolano schematico superficiale. Si nota di aver rilevato all'interno dell'unità abitativa la presenza di un soppalco con un vano uso w.c. che nella parte sottostante in corrispondenza della zona notte e giorno presenta un'altezza di ml 2,30 inferiore a quella prevista da REC, una bussola in legno e vetro in corrispondenza dell'ingresso, la camera guardaroba risulta più grande, la camera non presenta lo sguincio sul lato ovest-nord, non presenza finestra in cantina, ma soprattutto la zona a sud-ovest da elaborati agli atti non risulta come sopra evidenziato chiara. Anche i prospetti trovati agli atti di tutto il fabbricato presentano delle difformità rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria interna vincolata alla richiesta di deroga requisiti igienico-sanitari (altezza)

Descrizione delle opere da sanare: tutta la zona soppalco con scala in legno, tramezzatura varia e verifica zona lato sud-ovest.

Compilazione pratica di sanatoria unità abitativa, richiesta deroga requisiti igienico-sanitari, rilievo, sanzioni e diritti di segreteria esclusi oneri di legge.: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00 esclusi oneri di legge.**

Note: Si evidenzia che per quanto attiene la sanatoria delle difformità interne la stessa è vincolata alla deroga delle altezze interne sotto soppalco pertanto non è possibile sapere se l'esito della richiesta sarà positivo, in più bisogna tener conto anche che il fabbricato in generale presenta delle difformità esterne



pertanto nella stima verrà tolta una percentuale di valore a fronte di irregolarità ed eventuale necessità di ripristino dello stato dei luoghi come da atti .

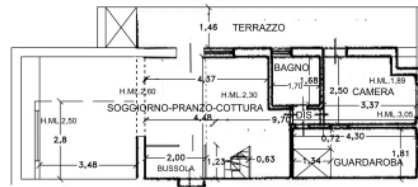
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia (Vedere Allegato B-D)

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

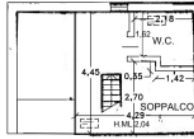
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGRV del 02/04/1975 n°934 e s.m.i.
Zona omogenea:	Zona R (residenziale di tipo rado), zona E (residenziale estensivo). zona VV (verde agricolo)
Norme tecniche di attuazione:	Zona R (tipo residenziale rado) soggetta all'art 3; Zona E (zona residenziale di tipo estensivo) soggetta art 4; zona VV (zona vincolata a verde agricolo forestale) soggetta art.26 e vari commi. Vedere CDU in allegato B.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:

Note generali sulla conformità: Si notifica che in C.D.U. si segnala che i beni sono sottoposti alla L.R.Veneto 14/2017 "Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana" e s.m.i. pertanto le aree escluse dall'ambito di urbanizzazione consolidata sono soggette a quanto previsto all'art.12 della legge stessa e che alla data della certificazione risultano in corso le fasi preliminari di approvazione della variante al PRG ai sensi di detta legge che è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n°26 del 24/08/2022. (vedere Allegato B).



A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio - Rilievo al P.1

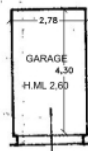




A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio - Rilievo soppalco al P.2

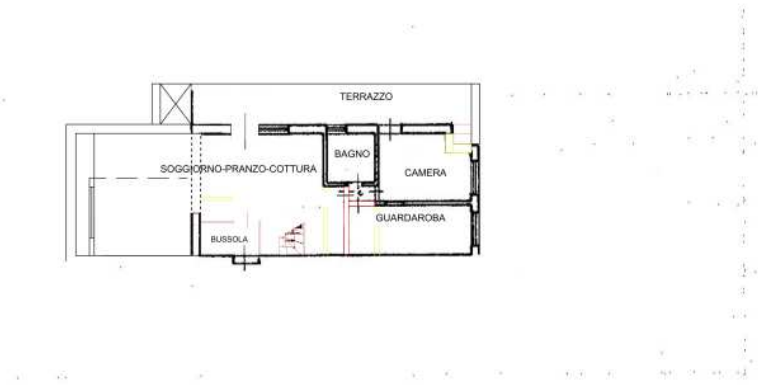


A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio - Rilievo cantina al P.S1

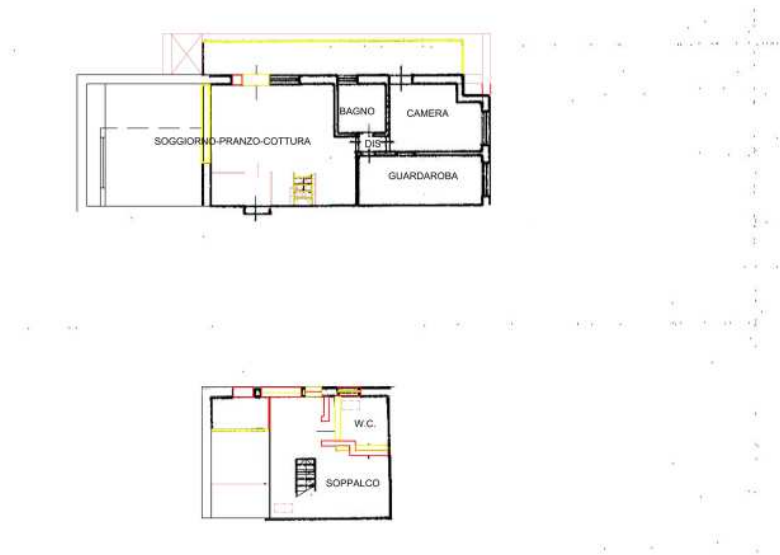


A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio - Rilievo garage al P.S1





A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio - Difformità al P.1



A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio - Difformità catastali al P.1 e soppalco

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Trattasi di seconda casa

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:*

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 legale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: [redacted]; Importo ipoteca: € 104917,22; Importo capitale: € 52458,61 ; A rogito di [redacted] in data 03/06/2019 ai nn. 2336/11919; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/06/2019 ai nn. 6434/696

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: [redacted]; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 15000 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 25/11/2021 ai nn. 4889; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 24/12/2021 ai nn. 16571/1751

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: [redacted]; Importo ipoteca: € 6000; Importo capitale: € 6000 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 08/10/2019 ai nn. 2972; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 11/03/2022 ai nn. 2778/278

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25000; Importo capitale: € 11426,08 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 15/03/2022 ai nn. 668; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 22/03/2022 ai nn. 3313/332

- Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: [redacted]; Importo ipoteca: € 1119837,64; Importo capitale: € 559918,82 ; A rogito di [redacted] in data 12/09/2022 ai nn. 4020/11322; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 12/09/2022 ai nn. 11440/1316

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 06/03/2023 ai nn. 1068 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 09/03/2023 ai nn. 2979/2496;

6.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: SI

Atto di accettazione dell'eredità a rogito del Notaio Cassano Nicola del 03/08/2016 rep n°190815/47465 risulta trascritto ai nn 8293/6838 del 05/07/2023 dopo la certificazione notarile agli atti(vedere Allegato C).

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.200,00 circa**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Rifacimento pavimentazione esterna: € 1.000,00 oltre IVA di cui non è stata ancora fatta la ripartizione fra i condomini (Vedere Allegato D -e-mail amministratore condominiale);**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 483,89. Spese scadute alla data del 20/09/2023 (e-mail amministratore condominiale)**Millesimi di proprietà:** 161,00/1000 di proprietà**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica F

Vedere Allegato D

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio**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
BUSSOLA INGRESSO	sup reale lorda	3,17	0,25	0,79
SOGGIORNO-PRANZO-COTTURA	sup reale lorda	40,19	1,00	40,19
TERRAZZO	sup reale lorda	17,14	0,30	5,14
BAGNO	sup reale lorda	4,01	1,00	4,01
DISIMPEGNO	sup reale lorda	0,77	0,25	0,19
CAMERA 1	sup reale lorda	10,63	1,00	10,63
GUARDAROBA-CAMERA	sup reale lorda	9,76	1,00	9,76
SOPPALCO	sup reale lorda	16,10	0,50	8,05
SERVIZIO (WC)	sup reale lorda	5,70	0,50	2,85
CANTINA	sup reale lorda	3,29	0,25	0,82
GARAGE	sup reale lorda	14,50	0,50	7,25
		125,26		89,69

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

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato 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 e siti internet quali Immobiliare .it, casa.it idealista.it). Pertanto la sottoscritta ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona periferica stato conservativo normale che vanno da €/mq 1300 a €/mq 1550 ; ai valori medi segnalati ai siti web nella zona Ligonto/Giralba e Pian della Velma che vanno da €/mq. 1900 ai €/mq 2300 per immobili simili ed infine avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la località e la tipologia di fabbricato in cui si trovano i beni (anni 80/90) hanno dato una valutazione di circa €/mq.2000/2200 .Visto quanto sopra considerato anche che oggi vi è richiesta di immobili in montagna a seguito della pandemia si ritiene in base all'ubicazione , dimensioni, stato di conservazione e manutenzione , dotazioni impiantistiche in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ri-



tiene che possa essere applicato un valore medio prudenziale di €/mq 2100,00. (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate, siti web, agenzie e tecnici della zona.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A - Unità abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 188.328,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BUSSOLA INGRESSO	0,79	€ 2.100,00	€ 1.659,00
SOGGIORNO-PRANZO-COTTURA	40,19	€ 2.100,00	€ 84.399,00
TERRAZZO	5,14	€ 2.100,00	€ 10.794,00
BAGNO	4,01	€ 2.100,00	€ 8.421,00
DISIMPEGNO	0,19	€ 2.100,00	€ 399,00
CAMERA 1	10,63	€ 2.100,00	€ 22.323,00
GUARDAROBA-CAMERA	9,76	€ 2.100,00	€ 20.496,00
SOPPALCO	8,05	€ 2.100,00	€ 16.905,00
SERVIZIO (WC)	2,85	€ 2.100,00	€ 5.985,00
CANTINA	0,82	€ 2.100,00	€ 1.722,00
GARAGE	7,25	€ 2.100,00	€ 15.225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 188.328,00
Valore corpo			€ 188.328,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 188.328,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.164,00

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 abitativa con cantina e box auto al P.S1-1-2 e parti comuni in condominio	Abitazione di tipo civile [A2]	89,69	€ 188.328,00	€ 94.164,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e problematiche edilizio-urbanistiche segnalate.

€ 33.899,04



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.800,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- € 483,00
nio anteriore alla vendita

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non sono divisibi-
li trattandosi di unità abitativa di dimensioni esigue per un'eventuale
divisione non garantendo le superfici minime comunque anche in un
contesto condominiale.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 149.145,00
trova:

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, C.D.U. con Estratto N.T.A. e stralcio P.R.G. depositati
Presso l'Ufficio Tecnico;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio ,
ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) e presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso;

Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale ,Elaborati grafici di Rilievo ,Verbale di sopralluogo, APE
documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale.

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione:

12-10-2023

L'Esperto alla stima

Elsa Frescura

