

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **58/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2026 ore 12:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
(piano terzo)

Esperto alla stima: Dott. Geom. Simone Bernardi
Codice fiscale: BRNSMN74S08A703G
Partita IVA: 02518510249
Studio in: Via Campagnola 15/b - 36027 Rosà
Telefono: 0424581902
Fax: 3391832420
Email: info@simonebernardi.it
Pec: info@pec.simonebernardi.it

ALLEGATO 1

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.imm. n. 58 / 2025 R.G., Giudice dott.ssa Gersa GERBI promossa da:

(Creditore procedente)

contro

(Debitore/i)

Diritto (cfr pag.): Piena proprietà (per la quota 1/1)

Bene (cfr pag.): Appartamento (p.3) oltre accessori condominiali

Ubicazione (cfr pag.): Via Borgo Rocchette nr. 26/28/30 – Località/Frazione Forno di Zoldo (Forno di Là) – 32012 Forno Di Zoldo

Stato (cfr pag.): scarso/pessimo

Dati Catastali attuali (cfr pag.): Comune di VAL DI ZOLDO (Codice M374A) Sezione FORNO DI ZOLDO Catasto dei Fabbricati – foglio 23

1) mappale n. 631 sub 10 - cat. A/3 – classe 3 – consistenza vani 4,0 - Sup. cat. 131 mq, tot. escluse aree scop. 131 mq - Rendita Euro 330,53

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): non presenti (cfr. Note su RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): non conformità (in parte), sanabili in parte (salvo rispetto civilistico e condominiale)

Valore di stima (cfr pag.): 70.000,00

Valore mutuo (cfr pag./all.): non presente

Vendibilità (cfr pag.): scarsa

Pubblicità (cfr pag.): siti telematici quali www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

Occupazione (cfr pag.): occupato dal debitore

Titolo di occupazione (cfr pag.): occupato dal debitore

Oneri (cfr pag.): si – cfr. allegato 13

APE (cfr pag.): sì - classe energetica Prestazione energetica globale: Classe (in fase di registrazione)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO: (in fase di registrazione)

Problematiche (cfr pag.): si richiamano le varie note relative alla provenienza (cfr. note su mn. 617), situazione edilizio/urbanistico/catastale oltre che dei luoghi (difficoltà di sagoma rispetto alla planimetria catastale in atti), oneri condominiali

Beni in Forno Di Zoldo (BL)
Località/Frazione Forno di Zoldo (Forno di Là)
 Via Borgo Rocchette nr. 26/28/30

Lotto: 001 - Appartamento (piano terzo)

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Come da provenienza: "coniugata in regime di comunione legale dei beni ma di aver disposto di beni personali"

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 23, particella 631, subalterno 10

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 631: a nord: mn. 617; ad est: mn. 617; a sud: mn. 617; a ovest: mn. 617-633 *** riferita alla singola u.i. (sub 10): muri perimetrali su tre lati e altre u.i. su un lato

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
modifiche interne e/o sagoma della u.i. (ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica, oltre che diritti di terzi), (cfr. planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizione)	al C. Fabbriati con docfa <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>pratica di variazione al C. Fabbriati con docfa (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria): € 2.000,00</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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: scarso

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 8

5. Situazione edilizia / urbanistica**Corpo: A****Conformità edilizia: NO**

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne e/o sagoma della singola u.i., oltre a modifiche sui locali accessori condominiali; il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo e condominiale), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo e condominiale, e/o rimessione in pristino, in particolare anche per altezza utile minima dei locali (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa).</p>	<p>pratica di sanatoria e/o rimessione in pristino</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>regolarizzazione modifiche interne: € 3.000,00</p>

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

6. Stato di possesso**Corpo: A****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 16

7. Oneri**Corpo: A****Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.**

In attesa di riscontro dell'amministratore condominiale cfr. documentazione a fascicolo te-

lematico

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

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe X , EP = XXX (cfr. allegato 12)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO: XXX/2026 VALIDO FINO AL: XX/03/2036 (cfr. Allegato 12)

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

9. Altre avvertenze

Corpo: A

n.d.

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

10. Vendibilità

scarsa.

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia appena sufficiente: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: comproprietari, nuovi acquirenti, confinanti, ...

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Forno Di Zoldo (BL) CAP: 32012 frazione: Forno di Zoldo (Forno di Là), Via Borgo Rocchette nr. 26/28/30

Note: Riepilogo dati catastali: Comune di VAL DI ZOLDO (Codice M374A) Sezione FORNO DI ZOLDO Catasto dei Fabbricati – foglio 23 1) mappale n. 631 sub 10 - cat. A/3 - classe 3 - consistenza vani 4,0 - Sup. cat. 131 mq, tot. escluse aree scop. 131 mq - Rendita Euro 330,53 *** Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Come da provenienza: "coniugata in regime di comunione legale dei beni ma di aver disposto di beni personali"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si rileva eventuale diritto sul mn. 617 (del fg. 23) - qualità: AREA - sup.: are 06.36 censita al Catasto Terreni in partita 2 "Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 22/11/2019" come da "Annotazioni: di stadio: AGGIORNAMENTO PER ATTIVITA' DI INTEGRAZIONE DELLA BASE DATI" cfr. allegato 6 ** per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2 e succ.)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: • OMISSIS nata a MILANO (MI) il 10/11/1968 OMISSIS - Proprieta' 1/1 Regime: bene personale, foglio 23, particella 631, subalterno 10, indirizzo VIA PRAMPER Piano T-2 - 3, piano T-2-3, comune VAL DI ZOLDO (Codice M374A) Sezione FORNO DI ZOLDO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie 131, rendita € Euro 330,53

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. 4/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 631: a nord:mn. 617; ad est: mn. 617; a sud: mn. 617; a ovest: mn. 617-633 *** riferita alla singola u.i. (sub 10): muri perimetrali su tre lati e altre u.i. su un lato

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza) Indirizzo dell'immobile: Val di Zoldo (BL) – Forno di Zoldo, Via Borgo Rocchette nr. 26/30 *** Si rileva eventuale diritto sul mn. 617 (del fg. 23) - qualità: AREA - sup.: are 06.36 censita al Catasto Terreni in partita 2 "Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 22/11/2019" come da "Annotazioni: di stadio: AGGIORNAMENTO PER ATTIVITA' DI INTEGRAZIONE DELLA BASE DATI" cfr. allegato 6

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

trascrizione: Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne e/o sagoma della u.i. (ferma restando eventuale sanabilità amministrativa/edilizia/urbanistica, oltre che diritti di terzi), (cfr. planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizione)

Regolarizzabili mediante: al C. Fabbricati con docfa

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e/o sagoma della u.i.

pratica di variazione al C. Fabbricati con docfa (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo). costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne/prospettiche/sagoma. Il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile



Estratto di Mappa: Val di Zoldo (A) - fg. 23 - mn. 631/10

Anno: 2015 - Ortofoto

Questo documento NON ha valore legale.
BRNBNNZ4598A703G - 4950422-759-4172-968-8220673414

Ortofoto/Geosit: Val di Zoldo (A) - fg. 23 - mn. 631/10

Espropriazione per pubblica utilità: dato non disponibile

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di compendio immobiliare costituito da una unità (appartamento al p.3 e accessori condominiali al p.T e 2) inseriti in edificio condominiale denominato "Palazzo Grimani Favretti" in Via Borgo Rocchette nr. 26/28/30 – Località/Frazione Forno di Zoldo (Forno di Là) – 32012 Forno Di Zoldo, a poche centinaia di metri rispetto al centro cittadino di Forno di Zoldo (BL). Il fabbricato risulta con strutture verticali/orizzontali e tamponamenti laterali in muratura intonacata, tetto a padiglione

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato n.d..

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: ***.

Attrazioni storiche: ***.

Principali collegamenti pubblici: SP 251 "Strada Provinciale della Val di Zoldo e Va 130 mt.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento mn. 631 sub 10 (sup. ragg./conv. tot. mq. 129 circa) posto al piano terzo oltre ad accessori comuni ai piani terra-secondo-terzo. Per quanto alla distribuzione interna: ingresso (con pannello per suddivisione corridoio/ingresso), cucina, anti e servizio igienico, due camere, guardaroba e ripostiglio.

Il tutto oltre a accessori comuni condominiali. Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro ingolo e profilo in legno e l'oscuramento è dato da scuri in legno a battente. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in scarso/pessimo stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione è in tavole di legno, oltre a piastrelle in cercamica per il servizio igienico;

serramenti interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento pressochè inesistente (stufa) con boiler elettrico per acqua calda (non è stato possibile verificare funzionalità per mancanza utenze); impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. Allegato 9)

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), b.c.n.c. e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Come da provenienza: "coniugata in regime di comunione legale dei beni ma di aver disposto di beni personali"

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: impianto originario ante 1967 e oggetto di successive pratiche (cfr. doc. amministrativa di cui all'allegato 8)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mn. 631 sub 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 (appartamento)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di unità in scarso/pessimo stato manutentivo (stante la destinazione e l'epoca costruttiva)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; condizioni: mediocri ;
-----------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: scarse
Pareti esterne	coibentazione: dato non disponibile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: tavole di legno condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: scarse
-------	---

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pessime
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: pessime

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 1967 e segg.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufa
Stato impianto	scarso
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente ante 1967 e segg.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

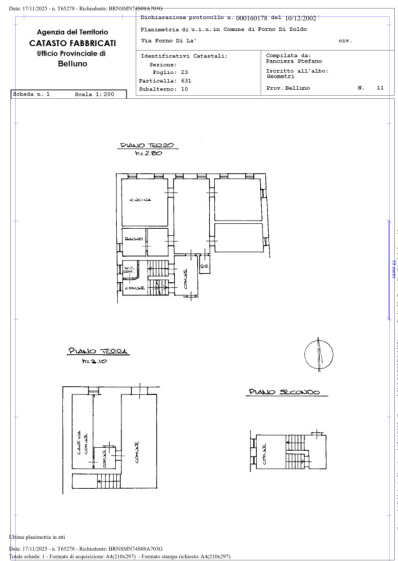
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

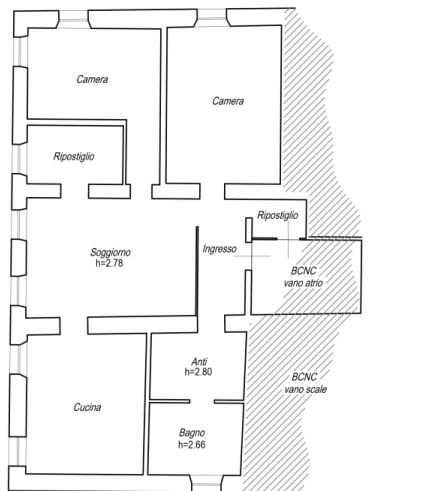
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Collaudo ISPEL	n.d.
Autocertificazione	n.d.

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Note generali impianti: non verificabile



Planimetria catastale - mn. 631 sub 10



PIANTA PIANO TERZO

Schizzo grafico - mn. 631 sub 10



Foto panoramica esterna



Foto interna



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/04/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per titolarità e diritti si richiama per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2-3); Titoli d'acquisto/provenienze - PROVENIENZA VENTENNALE tutti reperiti dallo scrivente esperto stimatore e qui allegati (Allegato 2. e 3. Atto/i di provenienza)

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5732 in data 23.09.2002 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: "costruzione di un bagno e spostamento della cucina in altra stanza"

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/09/2002 al n. di prot. 5732

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5732 in data 23.09.2002, la proprietaria sig.ra OMISSIS comunicava l'esecuzione di "opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile (costruzione di un bagno e spostamento della cucina in altra stanza); (allegato 8)

Numero pratica: presunto abuso giusto verbale di sopralluogo del 10.06.2003 ed indirizzato ai sigg. OMISSIS e Grassato Alessandra

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: segnalazione abuso edilizio

Per lavori: "esecuzione di una tubazione che immette all'esterno sulla parte nord"

Oggetto: abuso edilizio

NOTE: presunto abuso giusto verbale di sopralluogo del 10.06.2003 ed indirizzato ai sigg. OMISSIS e OMISSIS relativo all'appartamento sito al 3° piano per l'esecuzione di una tubazione che immette all'esterno sulla parte nord a cui è seguito un ulteriore verbale di sopralluogo del 19.06.2003 in cui veniva riscontrato il ripristino (allegato 8)

Numero pratica: Comunicazione di Attività di Edilizia Libera prot. n. 6354 in data 08.09.2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

Per lavori: "interventi di manutenzione straordinaria per sostituzione del manto di copertura"

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 08/09/2011 al n. di prot. 6354

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: con Comunicazione di Attività di Edilizia Libera prot. n. 6354 in data 08.09.2011, l'amministratore del condominio "Palazzo Grimani Favretti" comunicava l'esecuzione di "interventi di manutenzione straordinaria per sostituzione del manto di copertura" (allegato 8);

Numero pratica: Elenco pratiche messe a disposizione

Intestazione: OMISSIS

NOTE: A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Val di Zoldo, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in cui è compresa l'unità oggetto di esecuzione (allegato 8):

- con Autorizzazione Edilizia n. 85/108 in data 10.09.1985, il Comune di Forno di Zoldo autorizzava la sig.ra OMISSIS alla "sostituzione dei serramenti esterni con altri identici a quelli del piano sottostante di recente sostituzione"; -non pertinente
- con Autorizzazione Edilizia n. 90/02 in data 05.02.1990, il Comune di Forno di Zoldo autorizzava la sig.ra OMISSIS alla "ricostruzione di una canna fumaria esterna sulla facciata a sud del fabbricato ad uso abitazione"; -non pertinente
- con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5732 in data 23.09.2002, la proprietaria sig.ra OMISSIS comunicava l'esecuzione di "opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile (costruzione di un bagno e spostamento della cucina in altra stanza);
- presunto abuso giusto verbale di sopralluogo del 10.06.2003 ed indirizzato ai sigg. OMISSIS e OMISSIS relativo all'appartamento sito al 3° piano per l'esecuzione di una tubazione che immette all'esterno sulla parte nord a cui è seguito un ulteriore verbale di sopralluogo del 19.06.2003 in cui veniva riscontrato il ripristino;
- con Comunicazione di Attività di Edilizia Libera prot. n. 6354 in data 08.09.2011, l'amministratore del condominio "Palazzo Grimani Favretti" comunicava l'esecuzione di "interventi di manutenzione straordinaria per sostituzione del manto di copertura";
- con Permesso di Costruire n. 14/006 in data 19.08.2014, il Comune di Forno di Zoldo autorizzava i sigg. OMISSIS all'"installazione di tre nuove canne fumarie in acciaio del tipo "a doppia parete" con parete esterna in rame".

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne e/o sagoma della singola u.i., oltre a modifiche sui locali accessori condominiali; il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo e condominiale), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo e condominiale, e/o rimessione in pristino, in particolare anche per altezza utile minima dei locali (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa).

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria e/o rimessione in pristino

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne/sagoma u.i.

regolarizzazione modifiche interne: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; fermo restando i diritti di terzi, rispetto civilistico e amministrativo e condominiale, e/o rimessione in pristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Si evidenzia scostamento dello stato dei luoghi (da rilievo seppur sommario e/o non dettagliato) rispetto alla documentazione amministrativa in atti (sia per la parte in pro-

prietà esclusiva che per le parti comuni)

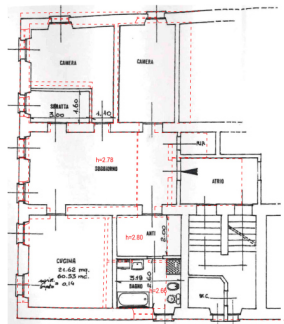
4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Edifici di interesse storico individuati dal PAT Edificio con Grado di Protezione 3
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

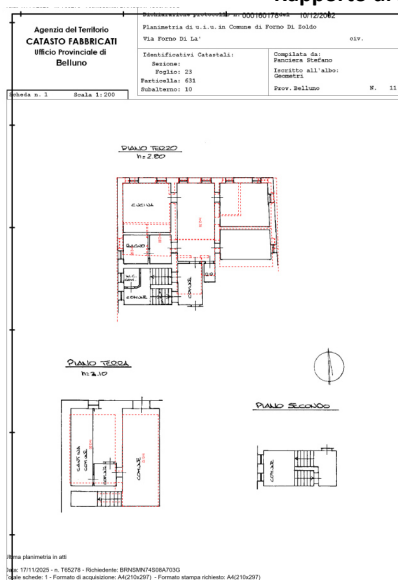
Note sulla conformità:

Nessuna.



PIANTA PIANO TERZO

A - Schema grafico: sovrapposizione doc. amministrativa (edilizia) cfr. all. 15



A - Schema grafico: sovrapposizione doc. amministrativa (catastale) cfr. all. 16

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: come da riscontro dell'Agenzia delle entrate su istanza dell'esperto stimatore: riscontro "Da: dp.Belluno@pce.agenziaentrate.it Inviato: martedì 13 gennaio 2026 15:18 A: INFO@PEC.SIMONEBERNARDI.IT Oggetto: RISPOSTA CTU ESECUZ.58-2025 OMISSIS [ENTRATE|AGEDP-BL|REGISTRO UFFICIALE|2064|13-01-2026][376426671|366667135] Allegati: AGEDP-BL_2064_2026_142.pdf.p7m; InfoProtocollo.txt; Segnatura.xml "Oggetto: OGGETTO: Esecuzione Immobiliare RGE 58/2025 del Tribunale di Belluno contro OMISSIS (codice fiscale OMISSIS) – richiesta contratti. In relazione alla Sua richiesta relativa all'esecuzione in oggetto, dalle ricerche fatte è emerso che non risultano contratti di locazione ancora in essere e non risolti aventi ad oggetto gli immobili indicati nell'istanza. Si precisa comunque che negli anni antecedenti al 2009 non era prevista l'acquisizione dei dati catastali in sede di registrazione dei contratti di locazione. Distinti saluti" (cfr. Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.000,00; Importo capitale: € 6.315,33 ; A rogito di TRIBUNALE DI BELLUNO in data 14/10/2005 ai nn. 628; Iscritto/trascritto a Belluno in data 21/10/2005 ai nn. 14026/2620 ; Note: Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2620 del 21/10/2005 Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 02/03/2010 Servizio di P.I. di BELLUNO Registro particolare n. 237 Registro generale n. 2505 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ** Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive ** Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3)

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 8.781,67 ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 05/12/2018 ai nn. 27217; Iscritto/trascritto a Belluno in data 31/05/2023 ai nn. 6703/562 ; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3)

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO - BELLUNO (BL) in data 21/06/2006 ai nn. 164 iscritto/trascritto a Belluno in data 29/08/2006 ai nn. 12435/8516; Sezione D - Ulteriori informazioni: CON ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE UFF. GIUD. DI BELLUNO REG. CRON. N. 164 DEL 7.6.2006, NOTIFICATO AI DEBITORI GRASSATO FRANCESCO IL 21.6.2006 (PER COMPIUTA GIACENZA) E OMISSIS IL 14.6.2006, SONO STATI ASSOGGETTATI AD ESPROPRIAZIONE FORZATA I BENI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO E NELLA PRESENTE NOTA. -- Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 8516 del 29/08/2006 Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 02/03/2010 Servizio di P.I. di BELLUNO Registro particolare n. 239 Registro generale n. 2507 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 06/12/2024 ai nn. 1251 iscritto/trascritto a Belluno in data 14/01/2025 ai nn. 401/330; Sezione D - Ulteriori informazioni: L'UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE DI BELLUNO IN DATA 6 DICEMBRE 2024 AL CRONOLIGICO N. 1251 HA NOTIFICATO A OMISSIS AT TO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A CARICO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO U RBANO SITO IN COMUNE DI VAL DI ZOLDO, SEZIONE DI FORNO DI ZOLDO, VIA P RAMPER AI PIANI TERRA, SECONDO E TERZO, CENSITA AL FOGLIO 23 CON LA PA RTICELLA 631 SUBALTERNO 10, OLTRE AD ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE. I N DATA 11 SETTEMBRE 2024 IL CONDOMINIO NOTIFICO' ALLA DEBITRICE ATTO D I PRECETTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 11.263,74 OLTRE LE SPESE D I NOTIFICA, INTERESSI E SUCCESSIVE OCCORRENDE.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 16/07/2025 ai nn. 666 iscritto/trascritto a Belluno in data 31/07/2025 ai nn. 9358/7792; Sezione D - Ulteriori informazioni: L'UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE DI BELLUNO IN DATA 16 LUGLIO 2025 AL CRONOLIGICO N. 666 HA NOTIFICATO A OMISSIS ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A CARICO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO URBANO SITO IN COMUNE DI VAL DI ZOLDO, SEZIONE DI FORNO DI ZOLDO, VIA PRAMPERAI PIANI TERRA, SECONDO E TERZO, CENSITA AL FOGLIO 23 CON LA PARTICELLA 631 SUBALTERNO 10, UNITAMENTE A PERTINENZE, FRUTTI ED ACCESSORI COME PER LEGGE E/O IN BASE AL TITOLO DI PROVENIENZA. IN DATA 6 GIUGNO 2025 IL CONDOMINIO NOTIFICATO ALLA DEBITRICE ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 11.379,69 OLTRE LE SPESE DI NOTIFICA, INTERESSI E SUCCESSIVE OCCORRENDE..

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (cfr. Allegato 13.).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: In attesa di riscontro dell'amministratore condominiale cfr. documentazione a fascicolo telematico

Millesimi di proprietà: In attesa di riscontro dell'amministratore condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe X , EP = XXX (cfr. allegato 12)

Note Indice di prestazione energetica: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG.

CODICE IDENTIFICATIVO: XXX/2026 VALIDO FINO AL: XX/03/2036 (cfr. Allegato 12)

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

Avvertenze ulteriori: n.d.

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri. Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO (P.3) e ACC. COMUNI mn. 631/10 [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00
		129,00		129,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025-1

Zona: VAL DI ZOLDO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Centrale/CENTRALE%20-%20FORNO%20DI%20ZOLDO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000-1200

Valore di mercato max (€/mq): 1150-1400

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

Il valore di mercato è stimato tramite l’applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell’immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno ;

Ufficio tecnico di Belluno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BELLUNO

Comune: VAL DI ZOLDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE%20-%20FORNO%20DI%20ZOLDO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili (stato conservativo: normale) € 1200 / 1400 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda Abitazioni di tipo economico (stato conservativo: normale) € 1000 / 1150 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Autorimesse (stato conservativo: normale) € 280 / 360 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Box (stato conservativo: normale) € 465 / 600 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Posti auto coperti (stato conservativo: normale) € 320 / 425 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Posti auto scoperti (stato conservativo: normale) € 230 / 300 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda;

Altre fonti di informazione: <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/veneto/belluno-provincia/val-di-zoldo/centrale--forno-di-zoldo/10408/>

Val Di Zoldo (BL)

ZonaCentrale Forno Di Zoldo

[Quotazioni di Vendita]

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1214 - Valore medio Euro 325 - Valore massimo Euro 1436

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1024 - Valore medio Euro 1119 - Valore massimo Euro 1213

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 941 - Valore medio Euro 967 - Valore massimo Euro 993

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 1119 - Valore medio Euro 1267 - Valore massimo Euro 1415.

8.3 Vendibilità:

scarsa

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia appena sufficiente: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di

trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: comproprietari, nuovi acquirenti, confinanti, ...

8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00, Altro Metodo di Valorizzazione. Metodologia estimativa adottata (per gli immobili da ristrutturare) La metodologia di stima è suggerita dalla natura del bene (per gli immobili da ristrutturare) idoneo ad essere trasformato. L'approccio estimativo è individuato nel procedimento del valore di trasformazione, che si connota in via generale come differenza tra il valore di mercato del prodotto finito ed il costo necessario per la trasformazione. La stima del valore di trasformazione, intesa come stima del valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, può essere espressa dal seguente algoritmo di calcolo: $VT = (V_m - [C_{tc} + (O_u + C_g) + (O_{fc} + O_{fa} + O_t) + U_p]) / (1 + r)^{\sum n_i}$ dove: $1/(1+r)$ = fattore di sconto r tasso di sconto commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di stato con scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Nella fattispecie BTP a "n" anni $\sum n_i$ durata complessiva del processo di trasformazione. I costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita nell'ambito di un orizzonte temporale definito/definibile. In sostanza, poiché il processo di trasformazione è diacronico (i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo durante tutto l'arco temporale della trasformazione), per sommare algebricamente i flussi si dovranno rendere monetariamente equivalenti, scontandoli all'attualità (epoca della stima). $(1 + i)^{n-1}$ fattore di capitalizzazione Una quota dei capitali erogati è fornita dal sistema bancario e gli interessi passivi sono calcolati con riferimento agli anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso tra il momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro e il momento in cui viene conclusa l'operazione (vendita dell'ultima frazione d'immobile realizzato) i tasso di capitalizzazione utilizzato per il calcolo di "Of". Il tasso "i" rappresenta il saggio d'interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito, affinché il promotore immobiliare possa pagare tutti gli attori che intervengono nel processo di edificazione. Esso viene desunto dalla consultazione di fonti di tipo economico, indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di poter accedere al credito (imprenditore ordinario). Nella fattispecie Eur Irs (a "n" anni) + spread -- Il procedimento di trasformazione si svilupperà nelle seguenti operazioni: Definizione della tempistica dell'operazione; Determinazione del valore di mercato V_m del bene trasformato all'istante finale della trasformazione; Determinazione dei costi diretti e indiretti C_t della trasformazione; Determinazione degli oneri finanziari O_f relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno; Determinazione del profitto del promotore U_p ; Determinazione degli oneri indiretti O_t (spese per l'acquisto + oneri finanziari) relativi all'acquisto del bene da trasformare (terreno) espressi come percentuale del valore incognito; Attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima) e risoluzione dell'equazione del valore. Tempistica dell'operazione La durata dell'intera operazione immobiliare viene fissata in un tempo come ipotizzata nella relativa tabella di calcolo. Le fasi principali sono le seguenti:

denominazione	descrizione	0	Acquisto dell'area	Momento della stima	n1	
Fase preliminare	Periodo di tempo intercorrente tra la data d'acquisto dell'area e la data d'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio	n2	Fase di costruzione	Periodo di tempo intercorrente tra le date d'inizio e di fine dei lavori	n3	Fase di commercializzazione

Periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e quella di vendita del bene trasformato Poste le fasi di trasformazione dell'area, si ipotizza più in dettaglio la tempistica di erogazione delle somme corrispondenti ai ricavi e ai costi dei principali fattori produttivi. Tali fattori rappresentano in realtà entità complesse, scomponibili in ulteriori fattori elementari, ciascuno dei quali rappresenta un costo da portare in conto nel processo di trasformazione e da considerare erogato ad una certa data, all'interno di una delle 3 fasi sopra individuate. L'approccio estimativo è individuato nel procedimento del valore di trasformazione (per calcoli e dettagli si rimanda ai relativi allegati "AL_10" e "AL_11") Il valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato). Va, altresì, considerato che le unità immobiliari hanno un valore che può considerarsi ordinario per il contesto in cui si trovano, ad eccezione del fatto trattasi di stima di immobili in quote

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO (P.3) e ACC. COMUNI mn. 631/10 [sup. convenzionale/ragguagliata]	129,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
aumento di € 0.00			€ 0,00
arrotondamento aumento di € 0.00			€ 0,00
Valore Finale			€ 0,00
Valore corpo			€ 70.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	129,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00

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.	€ 10.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e

l'utilizzo del bene). Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione, ...

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.000,00**

8.8 Regime fiscale della vendita

dato non disponibile

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

ELENCO ALLEGATI

ATTI:

Allegato 1. Relazione di Stima

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

Allegato 2. Atto/i di provenienza

Allegato 3. Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

Allegato 4. Estratto di mappa

Allegato 5. Ortofoto/Geosit

Allegato 6. Visure catastali

Allegato 7. Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

Allegato 8. Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:

Allegato 9. Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)

Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)

Allegato 12. APE (attestato prestazione energetica)

Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

Allegato 14. Certificati anagrafici

Allegato 15. Schizzo grafico: stato attuale sovrapposizione con doc. amministrativa (edilizia)

Allegato 16. Schizzo grafico: sovrapposizione con doc. amministrativa (catastale)

Note conclusive

Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.

3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).

4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)

5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.

6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)

8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. Il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).

9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità,

ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poich  trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...

10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servit , relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonch  a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate   puramente indicativo

Di tutto quanto sopra si   tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

Perimetro del "mandato" di esperto stimatore

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarit  edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non   previsto nell'incarico e competer  all'aggiudicatario, che dovr  considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarit  edilizia e urbanistica verr  eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sar  eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unit  oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformit  planimetriche.

Nel caso di unit  inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unit  immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformit  riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, n  del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilit  e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servit  attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui   stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovr  sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformit  non prettamente relativi alle unit  imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unit  imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilit ;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servit  sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servit  ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servit , uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetust  di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unit  in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovr  essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si   proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Data generazione:

04-03-2026

L'Esperto alla stima
Dott. Geom. Simone Bernardi