
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: _ _ _

N° Gen. Rep. **12/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001

Esperto alla stima: Dott. Alessandro Rocco
Codice fiscale: RCCLSN86H02A757H
Partita IVA: 01138970254
Studio in: Reiù 209 - 32100 Belluno
Telefono: 0437925863
Email: d.rocco.a@gmail.com
Pec: a.rocco@conafpec.it



Beni in **Setteville (BL)**
Località/Frazione **CUNIOL**
LOCALITA CUNIOL 36 A

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/2 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 25, particella 127, subalterno 9

Confini: Ad Ovest con Subalterno 8

Conformità catastale: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

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

Corpo: A

si

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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



6. Stato di possesso

Corpo: A
Occupato da **senza alcun titolo.**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 11](#)

7. Oneri

Corpo: A
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
N.D.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 12](#)

8. APE

Corpo: A
Certificato energetico presente: NO
Impianto di riscaldamento non esistente

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A
No

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13](#)

11. Pubblicità

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13](#)

13. Valore mutuo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Setteville (BL) frazione: CUNIOL, LOCALITA CUNIOL 36 A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di . . . - Piena proprietà

Cod. Fiscale: . . .

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di . . . - Piena proprietà

Cod. Fiscale: . . .

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

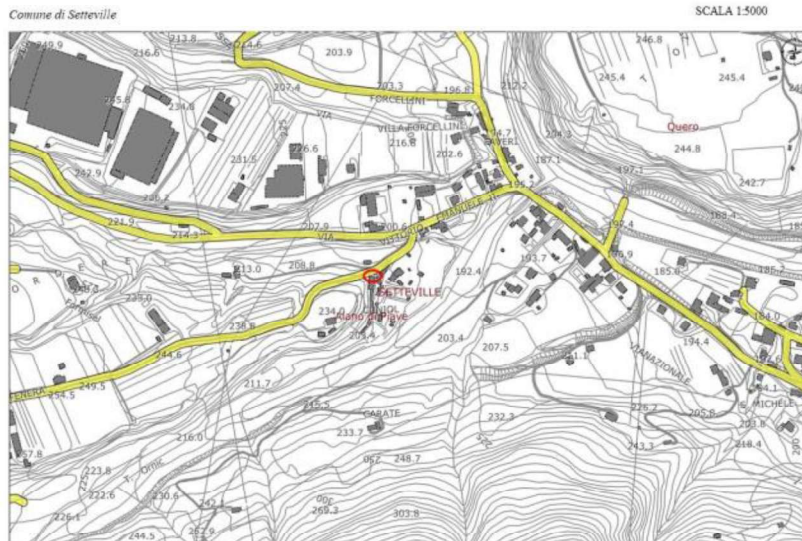
Intestazione: foglio 25, particella 127, subalterno 9, indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE SECONDO, piano T-1, comune SETTEVILLE, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 265,20

Confini: Ad Ovest con Subalterno 8

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile appare come rappresentato nella planimetria catastale agli atti. Durante il sopralluogo si è osservato che esiste, come da planimetria catastale, porta di collegamento tra il sub 8 ed il sub 9. L'occupante utilizza parte del sub 8, comunicante, come locale cucina.





2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La Località Cuniol si inserisce nel territorio del Comune di Setteville (già Alano di Piave), in provincia di Belluno, all'interno di un contesto tipicamente pedemontano e rurale. L'area è caratterizzata da una morfologia variabile, con dolci rilievi, fondovalle e ampie superfici verdi che conferiscono al paesaggio un aspetto naturale e armonioso. Il territorio circostante è composto prevalentemente da aree agricole, boschi e piccoli nuclei abitati, elementi che definiscono un ambiente tranquillo e poco urbanizzato. Il quartiere e le zone limitrofe presentano un tessuto residenziale discontinuo, costituito in prevalenza da abitazioni unifamiliari, case rurali e piccoli edifici residenziali inseriti in lotti con ampi spazi esterni. La densità edilizia è contenuta e gli immobili risultano distribuiti lungo le principali direttrici locali o in piccoli agglomerati a carattere storico-rurale. Questo conferisce alla zona una forte identità di borgata e un elevato livello di quiete. L'area beneficia di un buon livello di qualità ambientale, grazie alla bassa urbanizzazione, alla limitata presenza di traffico e alla vicinanza con ampie zone verdi e collinari. La posizione pedemontana offre un contesto paesaggistico piacevole, con vedute aperte e un rapporto diretto con la natura, rendendo la località attrattiva per chi ricerca un ambiente residenziale sereno e lontano da contesti più intensamente edificati. I servizi essenziali – quali scuole, attività commerciali e presidi comunali – sono presenti nelle località principali del comune e risultano raggiungibili in pochi minuti di auto. Le connessioni viarie sono garantite dalla rete stradale locale, che collega Cuniol ai centri limitrofi e alle principali direttrici di fondovalle. Tuttavia, la zona mantiene caratteristiche rurali e, per conformazione territoriale e tipologia insediativa, presenta una minore dotazione di servizi in loco rispetto ad aree più urbanizzate, rendendo necessario l'uso del mezzo privato per gli spostamenti quotidiani. Complessivamente, la Località Cuniol rappresenta un ambiente residenziale di tipo rurale-pedemontano, caratterizzato da tranquillità, bassa densità abitativa, buona qualità paesaggistica e presenza diffusa di aree verdi. Il quartiere risulta particolarmente idoneo per chi ricerca una collocazione residenziale immersa nella natura e in un contesto urbano poco intenso, conservando al contempo un collegamento funzionale con i servizi dei centri abitati più prossimi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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



Servizi offerti dalla zona: ZONA ARTIGIANALE (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: artigiane

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TRASPORTO PUBBLICO

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento ad uso residenziale posto al piano superiore, con accesso mediante scala esterna in muratura. L'alloggio fa parte di fabbricato indipendente e risulta dotato di balcone. Dalle evidenze fotografiche l'appartamento si presenta in stato manutentivo scadente, con diffusi segni di umidità sulle murature interne e sul soffitto, macchie, aloni e degrado degli intonaci. Le finiture risultano datate e deteriorate; non è possibile verificare lo stato di funzionamento degli impianti, che si presume non rispondenti agli standard attuali. Nel complesso l'unità risulta non immediatamente abitabile e necessita di interventi di ristrutturazione, comprensivi di risanamento delle problematiche di umidità, rifacimento delle finiture e adeguamento impiantistico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: -

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in condizioni generali scadenti. Dalle evidenze disponibili risultano diffusi fenomeni di degrado, con presenza di umidità sulle murature e sui soffitti, aloni, macchie e deterioramento degli intonaci. Le finiture interne risultano obsolete e ammalorate.

Lo stato di conservazione complessivo indica la necessità di interventi manutentivi straordinari e di ristrutturazione, comprensivi del risanamento delle problematiche di umidità, del rifacimento delle finiture e dell'adeguamento degli impianti tecnologici agli standard vigenti, che si presumono non conformi. L'immobile risulta pertanto non immediatamente fruibile ai fini abitativi senza preventivi interventi edilizi.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:



Solai	condizioni: pessime ;
-------	------------------------------

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta doppia battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Scale	posizione: Doppia rampa perpendicolare rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

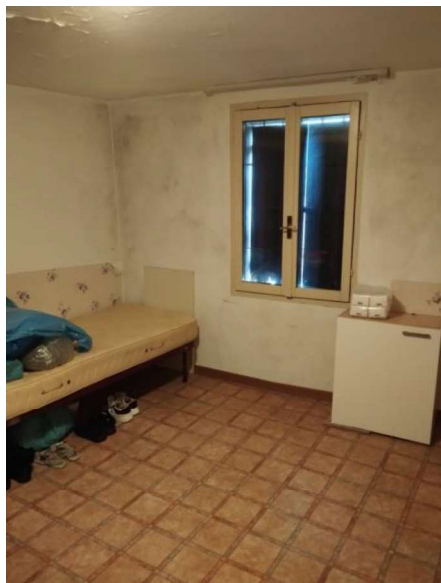
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----





3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. _____ (CF _____) nata in REPUBBLICA POPOLARE CINESE (EE) il _____ dal 05/03/2024 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. _____ (CF _____) nato in REPUBBLICA POPOLARE CINESE (EE) il _____ dal 05/03/2024 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/03/2006 Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 119232 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3423.1/2006 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 10/04/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale ALANO DI PIAVE (A121) (BL) Foglio 25 Particella 127 Subalterno 9

1. _____ (CF _____) nata in REPUBBLICA POPOLARE CINESE (EE) il _____ dal 28/03/2006 al 05/03/2024 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. _____ (CF _____) nato in REPUBBLICA POPOLARE CINESE (EE) il _____ dal 28/03/2006 al 05/03/2024 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 28/03/2006 Pubblico ufficiale NOVELLI ELIA Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 119232 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3423.1/2006 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 10/04/2006

1. _____ (CF _____) nato a MONTEBELLUNA (TV) il _____ dal 24/03/2006 al 28/03/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FUSIONE del 24/03/2006 Pratica n. BL0028594 in atti dal 24/03/2006 FUSIONE (n. 8339.1/2006)

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4982

Intestazione: .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: DEMOLIZIONE SCALA IN LEGNO E POSA SOLAIO IN LEGNO

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/1999 al n. di prot. 2631

Rilascio in data 29/06/1999 al n. di prot. 2631

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	55 del 13/11/2024
Zona omogenea:	A



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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____ Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 108000 in data 28/03/2006 ai nn. 199233/7434

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; A rogito di in data 02/03/2025 ai nn. 101;

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: N.D..

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: N.D.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Impianto di riscaldamento non esistente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

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

Accessori



A 1. Cantina	Posto al piano T Composto da LOCALE CHIUSO Sviluppa una superficie complessiva di 8,5 mq Valore a corpo: € 2165
-----------------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata determinata mediante calcolo della superficie commerciale, secondo i criteri comunemente adottati nella prassi estimativa e conformi alle linee guida dell'OMI. Le superfici sono state rilevate: -da planimetria catastale; -mediante verifica in sede di sopralluogo; -da eventuali elaborati grafici disponibili. Il calcolo è stato effettuato considerando: -100% della superficie dei vani principali e accessori diretti (bagni, disimpegni, ripostigli interni); -50% della superficie di balconi e terrazzi scoperti; -25-35% della superficie di cantine e soffitte (in funzione di accessibilità e finiture); -50% della superficie di locali accessori comunicanti; -100% dei muri interni e perimetrali fino a spessore massimo di 50 cm (50% se in comunione con altre unità). La superficie commerciale complessiva risultante è pari a 106 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La valutazione è stata effettuata adottando il metodo sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo in considerazione della tipologia del bene e della presenza di un sufficiente numero di compravendite di immobili simili nella medesima zona. Il procedimento estimativo si è basato su:

- analisi dei valori di mercato rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- confronto con atti di compravendita recenti relativi a immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, ubicazione, stato manutentivo e consistenza;
- consultazione di operatori immobiliari locali.

Il valore unitario è stato determinato tenendo conto di:

- ubicazione,
- stato di conservazione,
- vetustà,
- caratteristiche costruttive,
- eventuali pertinenze,
- situazione occupazionale,
- regolarità urbanistico-catastale.

Il valore finale è stato determinato applicando il valore unitario alla superficie commerciale dell'immobile, con eventuali correttivi per caratteristiche specifiche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BELLUNO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BELLUNO;

Uffici del registro di BELLUNO;

Ufficio tecnico di SETTEVILLE - ALANO DI PIAVE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 650 / 900 al mq per immobili in buono stato € 450 / 650 al mq per immobili da ristrutturare.



8.3 Vendibilità:
sufficiente

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 47.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 47.700,00
Valore corpo			€ 47.700,00
Valore Accessori			€ 2.165,00
Valore complessivo intero			€ 49.865,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.865,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	0,00	€ 49.865,00	€ 49.865,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
ASSENZA IMPIANTO RISCALDAMENTO	€ -20.000,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.865,00
---	--------------------

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
11-02-2026

L'Esperto alla stima
Dott. Alessandro Rocco





Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

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

Dichiarazione protocollo n. BL0028594 del 24/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Alano Di Piave

Frazione Cuniol

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 127

Subalterno: 9

Compilata da:

Fusinotto Paolo

Iscritto all'albo:

Geometri

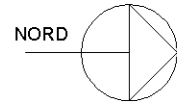
Prov. Treviso

N. 1776

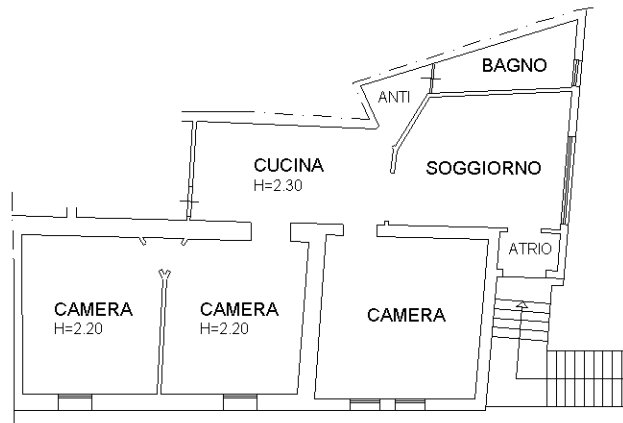
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H= 2.40



PIANTA PIANO PRIMO H= 2.55



Ultima planimetria in atti

