

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **19/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2025

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  
**Fax:** 3403312256  
**Email:** architetto.elsa@gmail.com  
**Pec:** elsa.frescura@archiworldpec.it



**SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 19/2024, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Diritto** : 1/2 quota di proprietà [REDACTED] 1/2 quota di proprietà [REDACTED]

**Bene** : Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte

**Ubicazione** : Via Giuseppe Garibaldi n°12, nel Comune di Seren del Grappa (BL);

**Stato** : scarso;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°6 mappale 745 sub 3 graffata a mappale 746 sub 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale mq. 40, Rendita Euro 29,70; Foglio n°6 mappale 746 sub 1, Qualità Porz Rur FP; Foglio n°6 mappale 747, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie mq. 18; Foglio n°6 mappale 748, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie mq. 10;

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : vedere pag 11 ;

**Valore di asta lotto** : Euro 42.138,00                      **Valore di stima complessivo lotto** : Euro 56.876,00

**Valore di mutuo** : Importo capitale Euro 51.645,69    Importo totale Euro 82.633,10;

**Vendibilità** : sufficiente;

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

**Occupazione** : è stato eseguito l'ordine di sgombero vedere pag.14;

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

**Oneri** : nessuno;

**A.P.E. (Allegato D)**: non è stato possibile compilare l'A.P.E. in quanto vi è la necessità di procedere alla variazione catastale come notificato in perizia in tale frangente potrebbero cambiare i riferimenti catastali (sub) a cui fa riferimento l'A.P.E. In ogni caso ci si rende disponibile a procedere alla compilazione dell'A.P.E. utilizzando la documentazione catastale esistente che non corrisponde allo stato dei luoghi.

---



**Beni in Seren Del Grappa (BL)**  
Via G. Garibaldi n°12

**Lotto: 001**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte**

**1/2 [redacted] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via [redacted] Grappa - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: -----

**1/2 [redacted] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via [redacted] Grappa - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: -----

Nota: la sottoscritta ha richiesto al Comune di [redacted] estratto del matrimonio per verifica regime patrimoniale ma alla data attuale non è stato ancora ricevuto nulla.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

**2. Dati Catastali**

**Corpo: A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte**

**Categoria: Abitazione di tipo ultrapolare [A5]**

**Dati catastali:** foglio 6, particella 745, subalterno 3 graffata a particella 746 subalterno 2

**Confini:** Il bene confina con i beni al Foglio n°6 mappale 745 sub 2, al Foglio n°6 mappale 743-746 - 747-748 e strade comunali1.

**Dati catastali:** foglio 6, particella 746, subalterno 1

**Confini:** Il bene confina con i beni al Foglio n° 6 mappali 743-745-747 e strade comunali.

**Dati catastali:** foglio 6, particella 747

**Confini:** Il bene confina con i beni al Foglio n° 6 mappali 748-746-745 e strada comunale.

**Dati catastali:** foglio 6, particella 748

**Confini:** Il bene confina con i beni al Foglio n° 6 mappali 745-747 e strada comunale.

**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regularizzabili mediante
I beni oggetto di pignoramento dal punto di vista catastale risultano sostanzialmente difformi rispetto a quanto agli atti -vedasi planimetria catastale in Allegato C	Pratica di variazione catastale  <i>Oneri regolarizzazione:</i> Rilievo immobili +compilazione pratiche +diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 4.500,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

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

**Corpo: A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 149 del 16/02/2024 a cui fa riferimento l'Istanza di vendita del 14/03/2024 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 13/03/2024 ai nn 2978/2444.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)



#### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte

**Stato:** scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)

#### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte

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

#### 6. Stato di possesso

**Corpo:** A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte

**Ordine di sgombero eseguito** (vedere pag.14)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 13](#)

#### 7. Oneri

**Corpo:** A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 14](#)

#### 8. APE

**Corpo:** A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte

Certificato energetico presente: NO

Non è possibile procedere alla compilazione degli A.P.E. in quanto l'accatastamento delle unità immobiliari non è aggiornato.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14](#)

#### 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14](#)

#### 10. Vendibilità

**sufficiente.**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

#### 11. Pubblicità

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

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

#### 12. Prezzo

Prezzo base d'asta lotto : € 42.138,00      Prezzo valore di stima complessivo lotto: € 56.876,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

#### 13. Valore mutuo

Importo capitale Euro 51.645,69    Importo ipoteca Euro 82.633,10

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)



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

**Identificativo corpo: A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via G. Garibaldi n°12**

Note: Trattasi di un'unità abitativa terra cielo facente parte di un complesso tipo schiera composto da P.T.-1 e sottotetto con corte e cantina-deposito-vano sottotetto accessibili tramite la corte esclusiva da un cancello direttamente dalla strada comunale Via Garibaldi. (Vedere Allegato A-C)

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari:

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via [redacted] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari:

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 6, particella 745, subalterno 3 graffato a particella 746 subalterno 2, indirizzo Via G. Garibaldi 12, piano 1-2, comune Seren del Grappa, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie mq.40, rendita € Euro 29,70

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; SCRITTURA PRIVATA del 08/05/1998 in atti dal 14/12/1998 COMPRAVENDITA (n. 6653.1/1998); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ;Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°6 mappale 745 sub 2, al Foglio n°6 mappale 743-746 -747-748 e strade comunali.

Note: Il bene al Foglio n° 6 mappale 745 sub 3 è graffato al bene al Foglio n° 6 mappale 746 sub 2.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Seren del Grappa, foglio 6, particella 746, subalterno 1, qualità Porz Rur FP

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/2019 Pratica n. BL0012996 in atti dal 13/03/2019 (n. 701.1/2019);PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1, COMMA 277, DELLA LEGGE DEL 24 DICEMBRE 2007, N. 244;SCRITTURA PRIVATA del 08/05/1998 in atti dal 20/10/1999 (n. 4003.1/1998);sono variati i beni al Foglio n° 6 mappali 747-748-754;Impianto meccanografico del 03/05/1976.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n° 6 mappali 743-745-747 e strade comunali.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Seren del Grappa, foglio 6, particella 747, qualità Fabb rurale, superficie catastale mq. 18

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/2019 Pratica n. BL0012997 in atti dal 13/03/2019 (n. 702.1/2019); PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1, COMMA 277, DELLA LEGGE DEL



24 DICEMBRE 2007, N. 244;SCRITTURA PRIVATA del 08/05/1998 in atti dal 20/10/1999 (n. 4003.1/1998); sono variati i beni al Foglio n°6 mappale 746 sub 1 e mappali 748-754;Impianto meccanografico del 03/05/1976.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n° 6 mappali 748-746-745 e strada comunale.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Seren del Grappa, foglio 6, particella 748, qualità Fabb rurale, superficie catastale mq. 10

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/2019 Pratica n. BL0012997 in atti dal 13/03/2019 (n. 702.1/2019); PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; di stadio: PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1, COMMA 277, DELLA LEGGE DEL 24 DICEMBRE 2007, N. 244;SCRITTURA PRIVATA del 08/05/1998 in atti dal 20/10/1999 (n.4003.1/1998); sono variati i beni al Foglio n°6 mappale 746 sub 1 e mappali 747-754;Impianto meccanografico del 03/05/1976.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n° 6 mappali 745-747 e strada comunale.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 149 del 16/02/2024 a cui fa riferimento l'Istanza di vendita del 14/03/2024 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 13/03/2024 ai nn 2978/2444.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I beni oggetto di pignoramento dal punto di vista catastale risultano sostanzialmente difformi rispetto a quanto agli atti -vedasi planimetria catastale in Allegato C

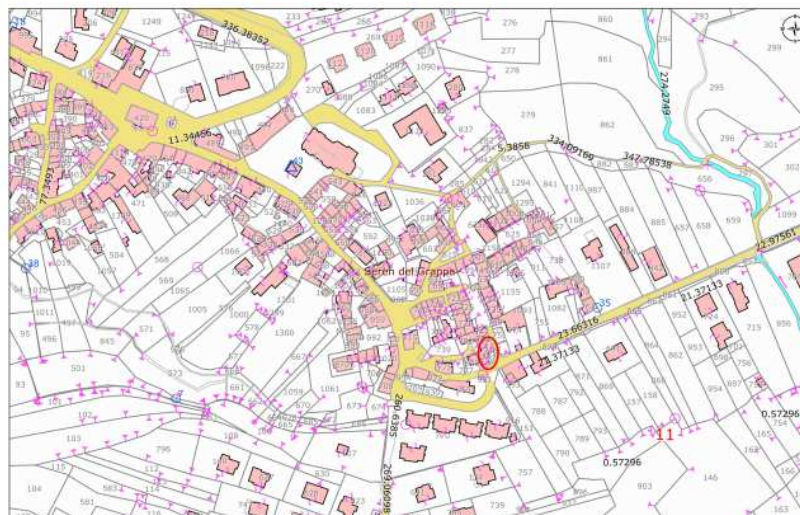
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (tipo mappale + docfa )

Descrizione delle opere da sanare: La sanatoria riguarda l'intero compendio staggito.

Rilievo immobili +compilazione pratiche+ diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00 esclusi oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni





Ortofoto con individuazione beni

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

Gli immobili oggetto di procedura si compongono di una unità abitativa terra-cielo con corte e cantina e deposito/vano sottotetto nel Comune di Seren del Grappa. Si trova vicino al centro di Seren del Grappa ove vi sono delle attività commerciali e amministrative. I beni ricadono in base al C.D.U. in allegato B nella Zona Omogenea Z.T.O. Rs – consolidato residenziale storico e in Viabilità esistente del P.I. Comunale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali (buona), attività amministrative (buona), chiesa (buona), scuole (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Feltre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Grappa, Malga Bocchette.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di Porcen che ospita dei magnifici affreschi del quattrocentesco pittore Giovanni di Francia e, sull'altare maggiore, un dipinto di Jacopo da Valenza datato 1504.

**Descrizione: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte**

Trattasi di unità abitativa da terra a cielo composta al P.T. da ingresso con scala di accesso al piano primo con ripostiglio cucina e soggiorno, al P.1 da disimpegno, bagno e n°2 camere (le camere presentano una controsoffittatura in legno) e un sottotetto accessibile tramite una botola nel disimpegno. L'ingresso avviene tramite una piccola corte direttamente dalla strada comunale e dalla corte si accede all'altra proprietà oggetto di pignoramento composta al P.T. da un vano cantina dal quale tramite una scala in legno si accede al P.1 ove vi è un ripostiglio ed è stato ricavato realizzando un solaio in legno un vano nel sottotetto. I beni oggetto di pignoramento sono indipendenti e sono porzione di testa di un complesso immobiliare/fabbricato composto da altre unità immobiliari. Si rende noto che dal sopralluogo eseguito si è rilevato che gli immobili versano in un grave stato di degrado igienico-sanitario e un scarso stato di conservazione di cui si terrà conto nella stima. Per una migliore comprensione si rimanda alla visione degli Allegati A-B-D.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: -----



Eventuali comproprietari:

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

**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via [REDACTED] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: -----

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **242,01**

E' posto al piano: P.T-1 e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: si suppone anni 30/40

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002/2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Giuseppe Garibaldi n°12; ha un'altezza utile interna di circa m. Al P.T. H.ml 2,30, al P.2 H.ml 2,35/2,20 al piano sottotetto H.ml 2,10 massima sotto trave  
L'intero fabbricato è composto da n. 2 +sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2+ sottotetto e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; ubicazione: <b>interna</b> ; servoscala: <b>assente</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Solai	tipologia: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: solaio tra ripostiglio e vano sottotetto
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: solaio tra cantina e ripostiglio

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra)</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrella in gres e cls</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>laminato legno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: camere
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>



	Riferito limitatamente a: scale
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>zona camere</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: camere
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucine</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con stufe a legna



Vista fabbricato da nord





Vista fabbricato da est



Foto cucina



Foto bagno





Foto camera

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enzo Rossi di Feltre, in data 08/05/1998, ai nn. 36067; registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 18/05/1998, ai nn. 189/2V; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/05/1998, ai nn. 4838/4003.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 913 del 20/02/1979  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione servizi igienici e modifiche fabbricato  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 11/11/1978 al n. di prot. 3611  
 Rilascio in data 20/02/1979 al n. di prot. 3611

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n° 86 del 16/06/1993  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Manutenzione conservativa dei solai del fabbricato  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 10/05/1993 al n. di prot. 2199  
 Rilascio in data 16/06/1994 al n. di prot. 2199

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n° 107 del 14/12/2002  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Modifiche esterne di un fabbricato  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 17/10/2002 al n. di prot. 8283  
 Rilascio in data 14/02/2002 al n. di prot. 8283/10268

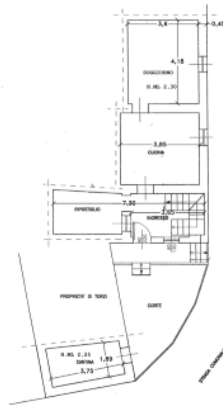
**4.1 Conformità edilizia:** La documentazione agli atti rappresenta lo stato dei luoghi- Vedere Allegato B

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**



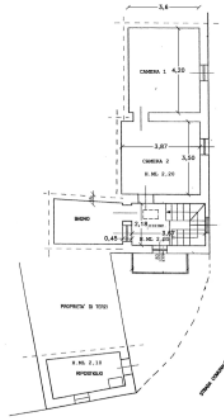
**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 23/09/2024
Zona omogenea:	Z.T.O. Rs -Viabilità esistente
Norme tecniche di attuazione:	FOGLIO n. 6 MAPPALI n. 745-746: RISPETTO AL P.I. vigente: parte in Z.T.O. Rs – consolidato residenziale storico (Art.6.3) parte in Viabilità esistente (Art.9.2); RISPETTO AL P.A.T.I. approvato: parte in Z.T.O. “Centri storici (art.9)” parte in Z.T.O. “Viabilità (art.5)” FOGLIO n. 6 MAPPALI n. 747-748: I fabbricati hanno grado di protezione 6-ristrutturazione globale RISPETTO AL P.I. vigente: Viabilità esistente (Art.9.2); RISPETTO AL P.A.T.I. approvato: Z.T.O “Viabilità (art.5)” (Vedere Allegato B -CDU fornito dal tecnico comunale)

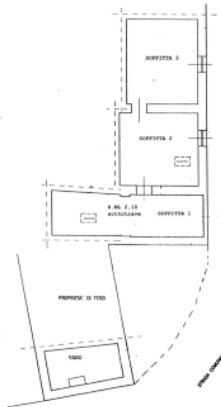


A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte - Rilievo immobili al P.T.





A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte - Rilievo immobili al P.1



A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte - Rilievo immobili al sottotetto

## 5. STATO DI POSSESSO:

Il G.E. ha ordinato il rilascio dei beni pignorati in data 26/05/2025 in seguito eseguito dal custode giudiziario in data 02/07/2025. Nel corso del sopralluogo si constatava la presenza continuativa del debitore esecutato [REDACTED] all'interno dell'area scoperta del compendio immobiliare nonostante il rilascio fosse già avvenuto.

## 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.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Trento e Rovereto S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Enzo Rossi di Feltre in data



08/05/1998 ai nn. 36068; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 28/05/1998 ai nn. 4840/555

- Ipoteca ipoteca in rinnovazione attiva a favore di Cassa di Risparmio di Trento e Rovereto S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 82633,10; Importo capitale: € 51645,69 ; A rogito di Notaio Enzo Rossi di Feltre in data 08/05/1998 ai nn. 36068; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 26/04/2018 ai nn. 4877/460 ; Note: Richiedente DoBank S.p.a Piazzetta Monte 1 Verona

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Prisma SPV S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 16/02/2024 ai nn. 149 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 13/03/2024 ai nn. 2444/2978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna al 27/10/2025 e al 06/11/2025

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** non è stato possibile compilare l'A.P.E. in quanto vi è la necessità di procedere alla variazione catastale come notificato in perizia in tale frangente potrebbero cambiare i riferimenti catastali (sub) a cui fa riferimento l'A.P.E. In ogni caso ci si rende disponibile a procedere alla compilazione dell'A.P.E. utilizzando la documentazione catastale esistente che non corrisponde allo stato dei luoghi.

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale lorda	6,85	1,00	6,85
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	10,43	1,00	10,43
CUCINA	sup reale lorda	18,50	1,00	18,50
SOGGIORNO	sup reale lorda	20,51	1,00	20,51
VANO SCALE	sup reale lorda	4,77	1,00	4,77
DISIMPEGNO	sup reale lorda	6,05	1,00	6,05
BAGNO	sup reale lorda	10,67	1,00	10,67
CAMERA 1	sup reale lorda	20,90	1,00	20,90
CAMERA 2	sup reale lorda	19,48	1,00	19,48
TERRAZZO	sup reale lorda	2,90	0,30	0,87
SOFFITTA 1	sup reale lorda	22,49	0,20	4,50
CORTE	sup reale lorda	22,35	0,10	2,24
CANTINA	sup reale lorda	11,85	0,25	2,96
RIPOSTIGLIO ESTERNO	sup reale lorda	12,00	0,25	3,00



SOFFITTA 2	sup reale lorda	19,48	0,20	3,90
VANO SOTTOTETTO	sup reale lorda	12,00	0,20	2,40
SOFFITTA 3	sup reale lorda	20,78	0,20	4,16
		<b>242,01</b>		<b>142,18</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima del valore di mercato del bene in oggetto risulta particolarmente complessa dal momento che non si dispone di atti di compravendita riguardanti immobili simili con i quali effettuare una comparazione. Quindi 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. Pertanto la sottoscritta visti i valori segnalati dall'O.M.I. per abitazioni di tipo economico, zona Centrale/CENTRALE stato conservativo normale di €/mq 660/760 e quelli segnalati da tecnici e siti web di riferimento che vista la zona e tipologia immobile popolare danno dei valori tra i €/mq 250/450 in base allo stato conservativo. Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione, stato di conservazione e manutenzione scarsi, dotazioni impiantistiche scarse e in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene di applicare un valore prudenziale di €/mq 400 (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: siti web, tecnici e valori O.M.I.

### 8.3 Vendibilità:

sufficiente

### 8.4 Pubblicità:

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

### 8.5 Valutazione corpi:

#### A- Unità abitativa al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.876,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO	6,85	€ 400,00	€ 2.740,00
RIPOSTIGLIO	10,43	€ 400,00	€ 4.172,00
CUCINA	18,50	€ 400,00	€ 7.400,00
SOGGIORNO	20,51	€ 400,00	€ 8.204,00
VANO SCALE	4,77	€ 400,00	€ 1.908,00
DISIMPEGNO	6,05	€ 400,00	€ 2.420,00
BAGNO	10,67	€ 400,00	€ 4.268,00
CAMERA 1	20,90	€ 400,00	€ 8.360,00
CAMERA 2	19,48	€ 400,00	€ 7.792,00
TERRAZZO	0,87	€ 400,00	€ 348,00
SOFFITTA 1	4,50	€ 400,00	€ 1.800,00
CORTE	2,24	€ 400,00	€ 896,00
CANTINA	2,96	€ 400,00	€ 1.184,00
RIPOSTIGLIO ESTERNO	3,00	€ 400,00	€ 1.200,00
SOFFITTA 2	3,90	€ 400,00	€ 1.560,00
VANO SOTTOTETTO	2,40	€ 400,00	€ 960,00
SOFFITTA 3	4,16	€ 400,00	€ 1.664,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.876,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 56.876,00</b>
Valore corpo	€ 56.876,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 56.876,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.876,00

**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 al P.T.-1 sottotetto con cantina, deposito, vano sottotetto e corte	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	142,18	€ 56.876,00	€ 56.876,00

**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 per grave stato di degrado igienico-sanitario e un scarso stato di conservazione	€ 10.237,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:	<b>€ 42.138,00</b>
---	--------------------

**8.9 Valore Mutuo:**

Importo capitale Euro 51.645,69 Importo totale Euro 82.633,10

**Allegati**

- Allegato A: Documentazione fotografica ;
- Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, C.D.U. con Estratti P.R.G.;
- Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari) ;
- Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale, Elaborati grafici di Rilievo, Verbali di Sopralluogo e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale (certificati vari).

Data generazione:  
06-11-2025

L'Esperto alla stima  
**Elsa Frescura**

