
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2025 S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **4/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002, 001, 002, 001

Esperto alla stima: Fabiola De Battista
Codice fiscale: DBTFBL61D42A757F
Studio in: via Modolo 130 - 32100 Belluno
Telefono: 0437926856
Email: fabiola.archdebattista@gmail.com
Pec: fabiola.debattista@archiworldpec.it





Beni in **Setteville (BL)**
Località/Frazione
via Dante Alighieri 4

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 32, particella 338, subalterno 2

Confini: Il sub 2 del mapp. 338 confina su tre lati con il cortile condominiale e su un lato con il sub 1. Il mapp. 338 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la strada comunale e con i mappali: 656 - 342 - 744 - 345 - 749 - 336 - 334.

Dati catastali: foglio 32, particella 338, subalterno 9

Confini: Il sub 9 del mapp. 338 confina su tre lati con il cortile condominiale. Il mapp. 338 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la strada comunale e con i mappali: 656 - 342 - 744 - 345 - 749 - 336 - 334.

Conformità catastale: SI

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

Corpo: A

Si c'è corrispondenza

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: mediocre

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A in regola con le norme urbanistiche

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato da [REDACTED]

Contratto di comodato.



7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

9. Altre avvertenze

Corpo: A

10. Vendibilità medio bassa

11. Pubblicità vd. schede C allegate

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 30.500,00

13. Valore mutuo

€ 178.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Dante Alighieri 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato il [REDACTED] foglio 32, particella 338, subalterno 2, indirizzo via Dante Alighieri 4, piano T, comune Alano di Piave, categoria A/2, classe 1[^], consistenza 4,5 vani

Derivante da: Variazione territoriale del 05/03/2024 Pratica n. BL0019704 in atti dal 05/03/2024 Legge Regionale Veneto 29/12/23, N. 34 proveniente dal Comune di Alano di Piave A121 (n. 19704.1/2024).

Confini: Il sub 2 del mapp. 338 confina su tre lati con il cortile condominiale e su un lato con il sub 1. Il mapp. 338 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la strada co-



munale e con i mappali: 656 - 342 - 744 - 345 - 749 -336 - 334.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
per la quota di 268/1000, foglio 32, particella 338, subalterno 9, indirizzo via Dante Alighieri 4, piano T, comune Alano di Piave, categoria C/6, classe 2[^], consistenza 82mq, rendita € € 71,99

Derivante da: Variazione territoriale del 05/03/2024 Pratica n. BL0019704 in atti dal 05/03/2024 Legge Regionale Veneto 29/12/23, N. 34 proveniente dal Comune di Alano di Piave A121 (n. 19704.1/2024).

Confini: Il sub 9 del mapp. 338 confina su tre lati con il cortile condominiale. Il mapp. 338 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la strada comunale e con i mappali: 656 - 342 - 744 - 345 - 749 -336 - 334.

Note: Il garage è quota parte di un'autorimessa più grande poichè la quota di 268/1000 dell'intera autorimessa sono circa mq 23,40 che corrispondono circa ad un posto auto. Ritengo opportuno attribuire questo spazio per l'intero ad uno dei due appartamenti.

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

trascrizione: Si c'è corrispondenza

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento al piano terra lato ovest di un condominio su più piani, all'interno del paese di Colmirano nel comune di Alano di Piave (BL). L'accesso al condominio avviene direttamente dalla strada comunale, si entra in un ampio cortile sul quale di affaccia anche il blocco garage e cantine. L'appartamento ha diritto ad una porzione di garage e a due cantine. L'ingresso all'appartamento avviene dal lato a sud dell'immobile attraverso un giro scale comune. La zona è interamente residenziale con case prevalentemente singole, o piccoli condomini su due/ tre piani. Il paese è collocato nelle vicinanze (4km) del paese di Alano di Piave centro delle attività amministrative e commerciali.

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Servizi Sociali, Scuola dell'infanzia, Scuola primaria, Scuola secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Alano di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Le montagne del Gruppo del Grappa: monte Piz, Monte Valderoa, e Passo del Salton. Il sito architettonico: Foarol del Conte e la vicinanza al fiume Piave..

Attrazioni storiche: Nella zona di Alano di Piave: Museo Civico storico della Grande Guerra, Museo delle Miniere e dell'Emigrazione, la chiesa di s.Ulderico a Campo e la Parrocchia di Fener..

Principali collegamenti pubblici: linea bus

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento al piano terra di un condominio, esso è posto a a ovest Vd. planimetria All. B1, esso dispone di due piccole cantine; una posta nel piano interrato del condominio e un'altra è sul blocco esterno adiacente al sub 9 Vd. elaborato planimetrico All. B2; inoltre questo lotto ha un posto Auto nel garage al sub 9.

Il condominio ha una tipologia indefinita e si sviluppa in due blocchi uno con quattro livelli fuori terra,



uno posto in aderenza si sviluppa su due livelli. (Vd foto)

L'appartamento è all'interno del primo blocco ed ha l'accesso dalla scala comune posta a sud. Su ogni piano sono distribuiti due appartamenti uno a est e uno a ovest del blocco.

Questo appartamento (sub 2) è composto da un ingresso che distribuisce una zona pranzo, due camere, due ripostigli (uno al piano terra esterno all'immobile e uno al 1S dello stesso immobile), un bagno, la cucina che è posta di seguito alla zona pranzo.

Il condominio è in muratura con solai in laterocemento, la scala sui quattro livelli è in calcestruzzo rivestito in graniglia.

L'altezza del piano terra è di m. 2,75, la cantina del piano interrato è di m. 1,55 e la cantina esterna adiacente al sub 9 ha altezza di m. 3,55.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,50**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre con montanti in legno e vetro singolo materiale: legno protezione: scuri in legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: porte interne materiale: legno tamburato e legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: mattoni di laterizio intonacati coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gress e in ceramica, parquet di legno condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a doppia rampa rivestimento: graniglia condizioni: sufficienti



Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi che scorrono in tubature dedicate condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 per il sub 2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] sede Roma, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di BL, in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 115/1000 per il sub 9 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] sede Roma, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di BL, in data [REDACTED]

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37

Intestazione: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Modifiche esterne e sostituzione della planimetria

Oggetto: condono

Rilascio in data 02/11/1993 al n. di prot. 422

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € £ 100.000. Importo residuo: € 0,00

NOTE: vd. All. B3

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della giunta regionale n. 4476 del 16/12/1997
Zona omogenea:	A (centro storico) e C1.1 (completamento intensivo)

Note sulla conformità:**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] Contratto di comodato.

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:**

- A favore della massa dei creditori Veneto Banca Spa con sede a Montebelluna contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 01/07/2009 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 17/07/2009 ai nn. [REDACTED];
- A favore della massa dei creditori Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. sede Orsago Treviso contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 15/09/2009 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 06/10/2009 ai nn. [REDACTED];
- A favore della massa dei creditori Banca Antonveveta S.p.a. sede Padova contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 07/07/2010 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 02/08/2010 ai nn. [REDACTED];
- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2025 S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 17/12/2024 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 28/01/2025 ai nn. [REDACTED];

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 annotata a favore di Veneto Banca S.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 162.590,13 ; A rogito di Tribunale di Treviso Sez. Dist. Di Montebelluna(TV) in data 02/04/2009 rep. 5 [REDACTED] in data 14/04/2009 ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. sede Orsago Treviso contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 112.571,53 ; A rogito di Tribunale di Conegliano sede Conegliano (TV) in data 19/03/2009 ai nn. [REDACTED] in data 01/04/2009 ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo annotata a favore di Unicredit Banca S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 134.000,00; Importo capitale: € 67.000,00 ; A rogito di Notaio Pellizzari Pietro di Valdobbiadene (TV) in data 11/11/2003 ai nn. [REDACTED] in data 11/10/2023 ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo annotata a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 178.000,00; Importo capitale: € 89.000,00 ; A rogito di Notaio Renzo Rossi sede Feltre (BL) in data 13/11/2003 ai nn. [REDACTED] in data 23/08/2023 ai nn. [REDACTED]

6.2.2 *Pignoramenti:*

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:** Nessuna.**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:****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:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene è la seguente: Piano terra (foto da) : ha un'altezza di m. 2,77 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 88,80 comprese le murature. La superficie è così ripartita: un ingresso (mq 11,10), un pranzo (11,50), una cucina (mq. 8,50), una camera (mq. 23,50); , una camera (mq.11,50); un bagno (mq. 6,50). Piano interrato (foto) un ripostiglio (mq. 6,60), Esterno adiacente al sub 9: un ripostiglio (mq. 9,60). Una porzione del garage al sub 9.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani sub 2	sup lorda di pavimento	61,50	1,00	61,50
accessori sub2	sup lorda di pavimento	27,30	0,50	13,65
ripostigli	sup lorda di pavimento	16,20	0,33	5,35
garage al sub 9	sup lorda di pavimento	12,50	1,00	12,50
		117,50		93,00

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

Particolareggiato comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;



Ufficio tecnico di Setteville.

8.3 Vendibilità:

Medio bassa

8.4 Pubblicità: vd. Schede C

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.497,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani sub 2	61,50	€ 350,00	€ 21.525,00
accessori sub2	13,65	€ 350,00	€ 4.777,50
ripostigli	5,35	€ 200,00	€ 1.070,00
garage al sub 9	12,50	€ 250,00	€ 3.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.497,50
Valore Finale			€ 30.497,50
Valore corpo			€ 30.497,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.497,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

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 civile [A2]	93,00	€ 30.497,50	€ 0,00

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

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 30.500,00**

8.9 Valore Mutuo:



Lotto: 002

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: B

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 13

2. Dati Catastali

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 32, particella 338, subalterno 7

Confini: Il sub 7 del mapp. 338 confina su tre lati con il cortile condominiale e su un lato con il sub 8. Il mapp. 338 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la strada comunale e con i mappali: 656 - 342 - 744 - 345 - 749 - 336 - 334.

Conformità catastale: ALTRO

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

Corpo: B

Si c'è corrispondenza

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: B

Stato: mediocre

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: B

Conformità edilizia: SI

6. Stato di possesso

Corpo: B

Occupato da [REDACTED] Contratto di comodato.

7. Oneri

Corpo: B

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.



8. APE

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

9. Altre avvertenze

Corpo: B

10. Vendibilità medio bassa

11. Pubblicità vd. schede C allegate

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 26.280,00

13. Valore mutuo € 178.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Dante Alighieri 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Erroneamente al momento non sono stati corretti i dati catastali pertanto risulta:

██████████ nato in ██████████ cf ██████████ ██████████ nata in ██████████
██████████ foglio 32, particella 338, subalterno 7, indirizzo via Dante Alighieri 4, piano 3°, comune Alano di Piave, categoria A/2, classe I[^], consistenza 5 vani, superficie 81, rendita € € 271,14

Derivante da: Variazione territoriale del 05/03/2024 Pratica n. BL0019704 in atti dal 05/03/2024 Legge Regionale Veneto 29/12/23, N. 34 proveniente dal Comune di Alano di Piave A121 (n. 19704.1/2024).

Confini: Il sub 7 del mapp. 338 confina su tre lati con il cortile condominiale e su un lato con il sub 8. Il mapp. 338 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la strada comunale e con i mappali: 656 - 342 - 744 - 345 - 749 - 336 - 334.

Note: Il bene di fatto è di proprietà di ██████████ COME DA ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 24/09/2003 REP 57047/18291 questo bene è erroneamente accata-



stato e anche la planimetria catastale va corretta in quanto quella che ora porta il sub 7 in realtà riproduce il sub 8. Quella corretta è la sua speculare sul lato ovest.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si c'è corrispondenza

Informazioni in merito alla conformità catastale: Relativamente al bene al Fg. 32 part. 338 sub 7 dalla visura storica il bene ha come intestatari [REDACTED] e non [REDACTED] come risulta dalle trascrizioni degli atti. Inoltre la planimetria catastale porta il subalterno corretto a penna nella numerazione del subalterno, in realtà pare essere rimasta la planimetria del sub 8, appartamento speculare al sub 7 al piano terzo del condominio. Dal sopralluogo infatti l'appartamento al sub 7 è a ovest, mentre la planimetria catastale raffigura l'appartamento speculare a est. Si richiamano pertanto le ispezioni ipotecarie e principalmente la Nota di Trascrizione Rg 8196 RP 6137 All. B5

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento al piano terra lato ovest di un condominio su più piani, all'interno del paese di Colmirano nel comune di Alano di Piave.(BL). L'accesso al condominio avviene direttamente dalla strada comunale, si entra in un ampio cortile sul quale di affaccia anche il blocco garage e cantine. L'appartamento ha diritto ad una porzione di garage e a due cantine. L'ingresso all'appartamento avviene dal lato a sud dell'immobile attraverso un giro scale comune. La zona è interamente residenziale con case prevalentemente singole, o piccoli condomini su due/ tre piani. Il paese è collocato nelle vicinanze (4km) del paese di Alano di Piave centro delle attività amministrative e commerciali.

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Servizi Sociali, Scuola dell'infanzia, Scuola primaria, Scuola seco

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Alano di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Le montagne del Gruppo del Grappa: monte Piz, Monte Valderoa, e Passo del Salton. Il sito architettonico: Foarol del Conte e la vicinanza al fiume Piave..

Attrazioni storiche: Nella zona di Alano di Piave: Museo Civico storico della Grande Guerra, Museo delle Miniere e dell'Emigrazione, la chiesa di s.Ulderico a Campo e la Parrocchia di Fener..

Principali collegamenti pubblici: linea bus

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B**

Trattasi di un appartamento al piano terzo di un condominio, esso è posto a a ovest Vd. planimetria All.

B1a, esso dispone di due piccole cantine entrambe all'interno del sub 9 Vd. elaborato All. B2

Il condominio ha una tipologia indefinita e si sviluppa in due blocchi uno con quattro livelli fuori terra, uno in aderenza si sviluppa su due livelli. (Vd foto)

L'appartamento è all'interno del primo blocco ed ha l'accesso dalla scala comune posta a sud. Su ogni piano sono distribuiti due appartamenti uno a est e uno a ovest del blocco.

Questo appartamento (sub 7) è composto da un ingresso che distribuisce una zona pranzo, due camere, un ripostiglio, un bagno, la cucina è posta di seguito alla zona pranzo.

Il condominio è in muratura con solai in laterocemento, la scala sui quattro livelli è in calcestruzzo rivestito in graniglia.



L'altezza del piano terra è di m. 2,75, le la cantina all'interno del sub 9 hanno altezza di m. 3,55.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,60**

E' posto al piano: 3

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre con montanti in legno e vetro singolo materiale: legno protezione: scuri a libro materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: porte interne materiale: legno tamburato e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: mattoni di laterizio intonacati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gress e in ceramica, parquet di legno condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: maniglie in ferro condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi che scorrono in tubature dedicate condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
-----------	--



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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 del sub 7 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma, in data 24/09/2003, ai nn. [REDACTED] trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di BL, in data 01/10/2003, ai nn. [REDACTED]

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37

Intestazione: Ente nazionale per l'Energia Elettrica Enel sede di Roma

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Modifiche esterne e sostituzione della planimetria

Oggetto: condono

Rilascio in data 02/11/1993 al n. di prot. 422

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € £ 100.000. Importo residuo: € 0,00

NOTE: vd. All. B3

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] **Contratto di comodato.**



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:*

- A favore della massa dei creditori Veneto Banca Spa con sede a Montebelluna contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 01/07/2009 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 17/07/2009 ai nn. [REDACTED];

- A favore della massa dei creditori Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. sede Orsago Treviso contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 15/09/2009 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 06/10/2009 ai nn. [REDACTED]

- A favore della massa dei creditori Banca Antonveveta S.p.a. sede Padova contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 07/07/2010 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 02/08/2010 ai nn. [REDACTED];

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2025 S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 17/12/2024 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 28/01/2025 ai nn. [REDACTED].

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 annotata a favore di Veneto Banca S.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 162.590,13 ; A rogito di Tribunale di Treviso Sez. Dist. Di Montebelluna(TV) in data 02/04/2009 rep. [REDACTED] in data 14/04/2009 ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. sede Orsago Treviso contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 112.571,53 ; A rogito di Tribunale di Conegliano sede Conegliano (TV) in data 19/03/2009 ai nn. [REDACTED] in data 01/04/2009 ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo annotata a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 178.000,00; Importo capitale: € 89.000,00 ; A rogito di Notaio Renzo Rossi sede Feltre (BL) in data



13/11/2003 ai nn. [REDACTED] in data 23/08/2023 ai nn. [REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna.

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:

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: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente: Piano terzo (foto da) : ha un'altezza di m. 2,75 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 88,80 comprese le murature. La superficie è così ripartita: un ingresso (mq 14,10), un pranzo (11,70), una cucina (mq. 8,95), una camera (mq. 14,00); , una camera (mq.15,20); un bagno (mq. 6,30), un ripostiglio (mq. 4,75). Esterni sul sub 9: un ripostiglio (mq. 7,20), un ripostiglio (mq. 6,60).



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
vani sub 7	sup lorda di pavimento	56,15	1,00	56,15
accessori sub 7	sup lorda di pavimento	32,65	0,50	16,33
ripostigli	sup lorda di pavimento	13,80	0,33	4,55
		102,60		77,03

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Particolareggiato comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Setteville.

8.3 Vendibilità: medio bassa

8.4 Pubblicità: vd. schede C allegate

8.5 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.278,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani sub 7	56,15	€ 350,00	€ 19.652,50
accessori sub 7	16,33	€ 350,00	€ 5.715,50
ripostigli	4,55	€ 200,00	€ 910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.278,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 26.278,00
Valore corpo			€ 26.278,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.278,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.278,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo civile [A2]	77,03	€ 26.278,00	€ 26.278,00



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
---	--------

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.280,00
---	--------------------

8.9 Valore Mutuo:

€ 178.000,00

Allegati

All.A - Ortofoto dei bei pignorati Comune di Setteville (sez. Alano di Piave) BL NCEU Fg. 32 Part. 338 sub 2 - 7 - 9

All. B - Mappa catastale dei beni pignorati in Comune di Setteville (sez. Alano di Piave) BL NCEU Fg. 32 Part. 338 sub 2 - 7 - 9.

All. B1 - Planimetria catastale bene alla part. Fg. 32 Part. 338 sub 2.

All. B1a - Planimetria catastale bene alla part. Fg. 32 Part. 338 sub 7.

All. B1b - Planimetria catastale bene alla part. Fg. 32 Part. 338 sub 9.

All. B2 - Elaborato Planimetrico

All. B2a - Visure Catastali

All. B3- Pratiche edilizie del bene in Comune di Setteville (sez. Alano di Piave) BL NCEU Fg. 32 Part. 338 sub 2 - 7 - 9.

All. B4 - Ispezioni ipotecarie

All. B5 - Ispezioni ipotecaria con precisazione della proprietà del sub 7

All. C - Scheda Sintetica Lotto 1-2 corpo A corpo B

a)

b)

c)

All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica

All. E - Documentazione fotografica Fg. 32 part. 338 sub 2-9

All. E1 - Documentazione fotografica Fg. 32 part. 338 sub 7

All. F - Contratto di Comodato mapp. 338 sub 2-9

All. F1 - - Contratto di Comodato mapp. 338 sub 7-9

Check list EI 4-2025 lotto 1 -2

Data generazione:

31-10-2025

L'Esperto alla stima
Fabiola De Battista

