
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **64/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2026 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con posto auto scoperto
(p.T) e autorimessa (p.S1)

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 SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.imm. n. 64 / 2025 R.G., Giudice dott.ssa Gersa GERBI promossa da:

omissis con avv. *** (Creditore procedente)

contro

omissis con avv. *** (Debitore/i)

Diritto (cfr pag.): Piena proprietà (per la quota 1/1), salvo altri mappali non pignorati

Bene (cfr pag.): Appartamento con posto auto scoperto (p.T) e autorimessa (p.S1)

Ubicazione (cfr pag.): Via Meassa nr. 40/M – Località/Frazione Levego – 32100 Belluno

Stato (cfr pag.): discreto/buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.): Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Fabbricati – foglio 62

1) mappale n. 462 sub 2 - cat. A/2 – classe 3 – consistenza vani 4,5 - Sup. cat. 80 m², tot. escluse aree scop. 66 m² - Rendita Euro 464,81

2) mappale n. 462 sub 9 - cat. C/6 – classe 3 – consistenza vani 27 m² - Sup. cat. 32 m² - Rendita Euro 52,99

risultano intestati in quota (Proprietà 4441/100000) ma qui NON pignorati anche i seguenti immobili (che costituiscono pertinenze esterne, quali strade, percorsi, ...)

Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Terreni – foglio 62

Mappale n. 423 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 01.18 - RD € 0,52 e RA € 0,34

Mappale n. 427 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 00.50 - RD € 0,22 e RA € 0,14

Mappale n. 433 – qualità: prato – classe: 03 – superficie: are 02.32 - RD € 0,62 e RA € 0,44

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.): presenti (cfr. Note su RAPPORTO DI VALUTAZIONE e CHECK LIST)

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

Valore di stima (cfr pag.): € 200.000,00

Valore mutuo (cfr pag./all.): € 130.000,00 capitale - € 260.000,00 ipoteca

Vendibilità (cfr pag.): buona

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.): no – cfr. allegato 13

APE (cfr pag.): sì - classe energetica Prestazione energetica globale: Classe E , EP = 120,32

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO: 58233/2026 VALIDO FINO AL: 19/05/2036

Problematiche (cfr pag.): si richiamano le varie note relative alla provenienza (cfr. note su mn. 423-427-433), situazione edilizio/urbanistico/catastale oltre che dei luoghi. Si precisa che risultano intestati in quota (Proprietà 4441/100000) ma qui NON pignorati anche i seguenti immobili (che costituiscono pertinenze esterne, quali strade, percorsi, ...)

Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Terreni – foglio 62

1. Mappale n. 423 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 01.18 - RD € 0,52 e RA € 0,34

2. Mappale n. 427 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 00.50 - RD € 0,22 e RA € 0,14

3. Mappale n. 433 – qualità: prato – classe: 03 – superficie: are 02.32 - RD € 0,62 e RA € 0,44

Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione **Levego**
Via Meassa nr. 40/M

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto (p.T) e autorimessa (p.S1)

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

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

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 62, particella 462, subalterno 2

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 462: a nord: mn. 427-433; ad est: mn. 433; a sud: mn. 423-433; a ovest: mn. 417 *** riferita alla singola u.i. (sub 2): muri perimetrali su due lati e altre u.i. (subb 3 e 1) su due lati

Dati catastali: foglio 62, particella 462, subalterno 9

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 462: a nord: mn. 427-433; ad est: mn. 433; a sud: mn. 423-433; a ovest: mn. 417 *** riferita alla singola u.i. (sub 2): muri perimetrali su un lato e altre u.i. (subb 15-12-8) su tre lati

Dati catastali: foglio 62, particella 423

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 423: a nord: mn. 462; ad est: mn. 433; a sud: mn. 458; a ovest: mn. 417

Dati catastali: foglio 62, particella 427

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 427: a nord: mn. 417; ad est: mn. 433; a sud: mn. 462; a ovest: mn. 417

Dati catastali: foglio 62, particella 433

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 423: a nord: mn. 462; ad est: mn. 428; a sud: mn. 458-369; a ovest: mn. 462-433-458

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. allegato 7 - ultimo elaborato planimetrico in atti, oltre alle planimetrie stato dei luoghi e sovrapposizione)	al C. Fabbri con docfa

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), ad eccezione di quanto indicato in chek list dep. a pct 24.03.2026 ("mancano le particelle 423-427-433 in proprietà per 4441/100000 non colpite da pignoramento ma indicate nella provenienza come "terreni pertinenziali", ed intestate in quota nelle visure catastali presenti in banca dati")

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 10

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Si evidenzia che – in sede di sopralluogo, con rilievo sommario – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne (anche altezza utile autorimessa interrata da ml. 2.40 a 2.32 ca.) e/o prospettiche/sagoma della singola u.i. (non trattate parti 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	pratica di sanatoria e/o accertamento stato legittimo e/o rimessione in pristino

condominiale, e/o rimessione in pristino, in particolare anche per altezza utile minima dei locali (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa).	
--	--

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. 19

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

Immobile facente parte di contesto condominiale denominato "Villaggio Margherita - Lotto A2" ma non soggetto agli adempimenti relativi (amministratore di condominio): dalle informazioni assunte, le spese e gestione condominiali è assunta direttamente dai proprietari cfr. documentazione a fascicolo telematico

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 20

8. APE**Corpo: A**

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe E , EP = 120,32 (cfr. allegato 12)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI REG. CODICE IDENTIFICATIVO: 58233/2026 VALIDO FINO AL: 19/05/2036 (cfr. Allegato 12)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20

9. Altre avvertenze**Corpo: A**

n.d.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20

10. Vendibilità**buona.**

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 ac-

quirenti, confinanti, ...

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

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.21

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Levego, Via Meassa nr. 40/M

Note: Riepilogo dati catastali: Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Fabbricati – foglio 62 1) mappale n. 462 sub 2 - cat. A/2 – classe 3 – consistenza vani 4,5 - Sup. cat. 80 m2, tot. escluse aree scop. 66 m2 - Rendita Euro 464,81 2) mappale n. 462 sub 9 - cat. C/6 – classe 3 – consistenza vani 27 m2 - Sup. cat. 32 m2 - Rendita Euro 52,99 risultano intestati in quota (Proprietà 4441/100000) ma qui NON pignorati anche i seguenti immobili (che costituiscono pertinenze esterne, quali strade, percorsi, ...) Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Terreni – foglio 62 Mappale n. 423 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 01.18 - RD € 0,52 e RA € 0,34 Mappale n. 427 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 00.50 - RD € 0,22 e RA € 0,14 Mappale n. 433 – qualità: prato – classe: 03 – superficie: are 02.32 - RD € 0,62 e RA € 0,44 *** 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 - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Risultano intestati in quota (Proprietà 4441/100000) ma qui NON pignorati anche i seguenti immobili (che costituiscono pertinenze esterne, quali strade, percorsi, ...) Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Terreni – foglio 62 Mappale n. 423 – qualità: seminativo –

classe: 02 – superficie: are 01.18 - RD € 0,52 e RA € 0,34 Mappale n. 427 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 00.50 - RD € 0,22 e RA € 0,14 Mappale n. 433 – qualità: prato – classe: 03 – superficie: are 02.32 - RD € 0,62 e RA € 0,44 cfr. allegato 6 ** per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2 e succ.)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: • OMISSIS cf. OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 62, particella 462, subalterno 2, indirizzo VIA MEASSA n. 40/M Piano T, piano T, comune BELLUNO (Codice A757), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 80 m² Totale escluse aree scoperte**: 66 m², rendita € Euro 464,81

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2022 Pratica n. BL0019730 in atti dal 29/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19730.1/2022)

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

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 462: a nord: mn. 427-433; ad est: mn. 433; a sud: mn. 423-433; a ovest: mn. 417 *** riferita alla singola u.i. (sub 2): muri perimetrali su due lati e altre u.i. (subb 3 e 1) su due lati

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

*** risultano intestati in quota (Proprietà 4441/100000) ma qui NON pignorati anche i seguenti immobili (che costituiscono pertinenze esterne, quali strade, percorsi, ...) Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Terreni – foglio 62 Mappale n. 423 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 01.18 - RD € 0,52 e RA € 0,34 Mappale n. 427 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 00.50 - RD € 0,22 e RA € 0,14 Mappale n. 433 – qualità: prato – classe: 03 – superficie: are 02.32 - RD € 0,62 e RA € 0,44 cfr. allegato 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: • OMISSIS OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 62, particella 462, subalterno 9, indirizzo VIA MEASSA n. 40/M Piano T, piano S1, comune BELLUNO (Codice A757), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 m², superficie 32 m², rendita € Euro 52,99

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2022 Pratica n. BL0019728 in atti dal 29/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19728.1/2022)

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

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 462: a nord: mn. 427-433; ad est: mn. 433; a sud: mn. 423-433; a ovest: mn. 417 *** riferita alla singola u.i. (sub 2): muri perimetrali su un lato e altre u.i. (subb 15-12-8) su tre lati

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

*** risultano intestati in quota (Proprietà 4441/100000) ma qui NON pignorati anche i seguenti immobili (che costituiscono pertinenze esterne, quali strade, percorsi, ...) Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Terreni – foglio 62 Mappale n. 423 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 01.18 - RD € 0,52 e RA € 0,34 Mappale n. 427 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 00.50 - RD € 0,22 e RA € 0,14 Mappale n. 433 – qualità: prato – classe: 03 – superficie: are 02.32 - RD € 0,62 e RA € 0,44 cfr. allegato 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: • OMISSIS cf. OMISSIS - Proprieta' 4441/100000, sezione censuaria BELLUNO (Codice A757), foglio 62, particella 423, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 118, reddito dominicale: € 0,52, reddito agrario: € 0,34
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2002 Pratica n. 116755 in atti dal 20/09/2002 (n. 6114.1/2002)

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

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 423: a nord: mn. 462; ad est: mn. 433; a sud: mn. 458; a ovest: mn. 417

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

*** risultano intestati in quota (Proprietà 4441/100000) ma qui NON pignorati anche i seguenti immobili (che costituiscono pertinenze esterne, quali strade, percorsi, ...) Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Terreni – foglio 62 Mappale n. 423 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 01.18 - RD € 0,52 e RA € 0,34 Mappale n. 427 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 00.50 - RD € 0,22 e RA € 0,14 Mappale n. 433 – qualità: prato – classe: 03 – superficie: are 02.32 - RD € 0,62 e RA € 0,44 cfr. allegato 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: • OMISSIS r

cf. OMISSIS - Proprieta'

4441/100000 , sezione censuaria BELLUNO (Codice A757), foglio 62, particella 427, qualità seminativo, classe 02, superficie catastale 50, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,14
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2002 Pratica n. 116755 in atti dal 20/09/2002 (n. 6114.1/2002)

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

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 427: a nord: mn. 417; ad est: mn. 433; a sud: mn. 462; a ovest: mn. 417

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

*** risultano intestati in quota (Proprietà 4441/100000) ma qui NON pignorati anche i seguenti immobili (che costituiscono pertinenze esterne, quali strade, percorsi, ...) Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Terreni – foglio 62 Mappale n. 423 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 01.18 - RD € 0,52 e RA € 0,34 Mappale n. 427 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 00.50 - RD € 0,22 e RA € 0,14 Mappale n. 433 – qualità: prato – classe: 03 – superficie: are 02.32 - RD € 0,62 e RA € 0,44 cfr. allegato 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: • OMISSIS

cf. OMISSIS - Proprieta'

4441/100000 , sezione censuaria BELLUNO (Codice A757), foglio 62, particella 433, qualità prato, classe 03, superficie catastale 242, reddito dominicale: € 0,62, reddito agrario: € 0,44
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2002 Pratica n. 116755 in atti dal 20/09/2002 (n. 6114.1/2002)

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

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 423: a nord: mn. 462; ad est: mn. 428; a sud: mn. 458-369; a ovest: mn. 462-433-458

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

*** risultano intestati in quota (Proprietà 4441/100000) ma qui NON pignorati anche i seguenti immobili (che costituiscono pertinenze esterne, quali strade, percorsi, ...) Comune di BELLUNO (Codice A757) Catasto dei Terreni – foglio 62 Mappale n. 423 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 01.18 - RD € 0,52 e RA € 0,34 Mappale n. 427 – qualità: seminativo – classe: 02 – superficie: are 00.50 - RD € 0,22 e RA € 0,14 Mappale n. 433 – qualità: prato – classe: 03 – superficie: are 02.32 - RD € 0,62 e RA € 0,44 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), ad eccezione di quanto indicato in chek list dep. a pct 24.03.2026 ("mancano le particelle 423-427-433 in proprietà per 4441/100000 non colpite da pignoramento ma indicate nella provenienza come "terreni pertinenziali", ed intestate in quota nelle visure catastali presenti in banca dati")

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. allegato 7 - ultimo elaborato planimetrico in atti, oltre alle 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; oneri compresi nella formazione del valore di stima): € 0,00

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: Belluno - fg. 62 - mn. 462/2-9



Espropriazione per pubblica utilità: dato non disponibile

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di compendio immobiliare costituito da una unità (appartamento con posto auto esterno al p.T e autorimessa al p.S1) inseriti in edificio condominiale in Via Meassa nr. 40/M – Località Levego - 32100 Belluno (BL), a circa sei chilometri rispetto al centro cittadino di Belluno (BL). Il fabbricato risulta con strutture verticali/orizzontali e tamponamenti laterali in muratura con coibentazione esterna a cappotto e rasatura esterna, tetto a due falde.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.

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 1 "Strada Provinciale n. 1 sinistra Piave" 200 mt.

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

Trattasi di appartamento mn. 462 sub 2 con autorimessa mn. 462 sub 9 (sup. ragg./conv. tot. mq. 103 circa) posto al piano terra oltre ad accessori; il tutto inserito in contesto condominiale denominato "Villaggio Margherita - Lotto A2". Per quanto alla distribuzione interna: disimpegno/ingresso, bagno, ripostiglio, camera, soggiorno-cucina, camera, portico, oltre a area scoperta esclusiva contigua sul lato sud e corte propria (posto auto scoperto), oltre autorimessa al p.sottosstrada. Il tutto oltre a accessori comuni condominiali. Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile e tinteggiata, esternamente con coibentazione a cappotto; serramenti esterni ad inventariata con vetro camera e profilo in legno e l'oscuramento è dato da scuri a battente. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in discreto/buono stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione è in piastrelle di ceramica (zona giorno) e parquet (camere), oltre a piastrelle in ceramica per il servizio igienico; serramenti interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento a elementi radianti con caldaia autonoma (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 - Residenza: OMISSIS - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,40**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: impianto originario completato nel 2009 (cfr. doc. amministrativa di cui all'allegato 8)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mn. 462 sub 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55 (appartamento)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

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

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: rasatura condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: discrete

Impianti:

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

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	cfr. documentazione in atti (allegata alla pratica di agibilità)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	elementi radianti
Stato impianto	normale (non verificato per mancanza utenze)
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	cfr. documentazione in atti (allegata alla pratica di agibilità)

Condizionamento e climatizzazione:

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

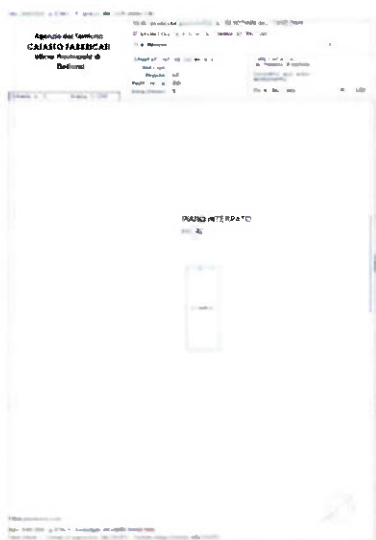
Ascensori montacarichi e carri ponte:

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. 462 sub 2 (appartamento p.T)



Planimetria catastale - mn. 462 sub 9 (autorimessa p.St)



Foto panoramica fronte Nord - mn. 462 sub 2 (appartamento p.T)



Foto panoramica fronte Sud - mn. 462 sub 2 (appartamento p.T)



Foto panoramica ingresso - mn. 462 sub 9 (autorimessa p.St)

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **16/07/2009** . In forza di atto di compravendita - 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - 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: PE - 540 - 2007 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: "costruzione di un edificio uso residenziale"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/05/2007 al n. di prot. 15964

Rilascio in data 09/08/2007 al n. di prot. 154

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2009 al n. di prot. 63 (agibilità attestata con silenzio assenso)

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: PE - 75 - 2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: "costruzione di un edificio uso residenziale"

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/02/2009 al n. di prot. 3960

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2009 al n. di prot. 63 (agibilità attestata con silenzio assenso)

NOTE: (cfr. allegato 8)

Numero pratica: AG - 28 - 2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: "costruzione di un edificio uso residenziale"

Oggetto: agibilità

Presentazione in data 25/02/2009 al n. di prot. 7642

Rilascio in data 27/04/2009 al n. di prot. (presa d'atto)

Abitabilità/agibilità in data 27/04/2009 al n. di prot. 63 (agibilità attestata con silenzio assenso)

NOTE: (cfr. allegato 8)

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo, con rilievo sommario – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne (anche altezza utile autorimessa interrata da ml. 2.40 a 2.32 ca.) e/o prospettiche/sagoma della singola u.i. (non trattate parti 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 accertamento stato legittimo e/o rimessione in pristino

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

regolarizzazione modifiche interne/prospettiche/sagoma (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria; oneri compresi nella formazione del valore di stima): € 0,00

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 proprietà esclusiva che per le parti comuni)

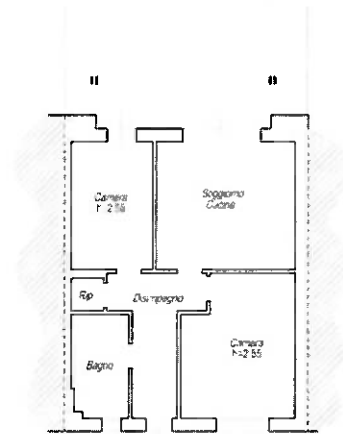
4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

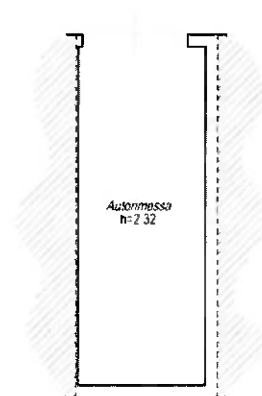


PIANTA PIANO TERRA

A - Schizzo grafico - mn. 462 sub 2 (appartamento p.T)

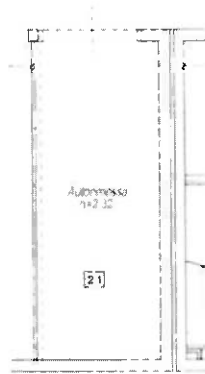


A - Sovrapposizione (Schizzo grafico)- mn. 462 sub 2 (appartamento p.T)



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA

A - Schizzo grafico - mn. 462 sub 9 (autorimessa p.St)

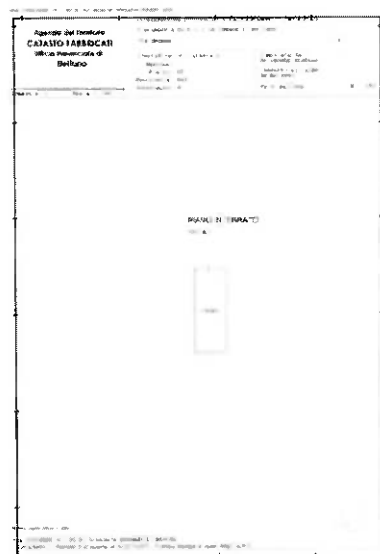


PIANTA PIANO SOTTOSTRADA

A - Sovrapposizione (Schizzo grafico) - mn. 462 sub 9 (autorimessa p.St)



A - Sovrapposizione catastale (schema) - mn. 462 sub 2 (appartamento p.T)



A - Sovrapposizione catastale (schema) - mn. 462 sub 9 (autorimessa p.St)

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 28 aprile 2026 16:31 A: IN-FO@PEC.SIMONEBERNARDI.IT Oggetto: RISPOSTA CTU ESECUZIONE IMMOBILIARE 64-2025 OMISSIS [ENTRATE|AGEDP-BL|REGISTRO UFFICIALE|26645|28-04-2026][390482844|380108552] Allegati: AGEDP-BL_26645_2026_142.pdf.p7m; Segnatura.xml; InfoProtocollo.txt Oggetto: RISPOSTA CTU ESECUZIONE IMMOBILIARE 64-2025 OMISSIS Allegati 2 " OGGETTO: Esecuzione Immobiliare RGE 64/2025 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 o di comodato 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. IL DIRETTORE DELL'UFFICIO(*)" (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 volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI BELLUNO in data 16/07/2009 ai nn. 43276/16540; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/08/2009 ai nn. 9647/1628 ; Note: Si richiama documentazione a PCT e allegati al presente rapporto di stima (cfr. allegati 3)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BELLUNO in data 04/09/2025 ai nn. 800 iscritto/trascritto a Belluno in data 16/09/2025 ai nn. 1088/9190; Sezione D - Ulteriori informazioni: SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA

PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDER-
SI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E
FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 121.591,08
OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- OMISSIS. (GIA' OMISSIS.), CON SEDE IN
OMISSIS NELLA SUA QUALITA' DI PROCURATRICE DI OMISSIS CON SEDE A OMISSIS, RAP-
PRESENTATA E DIFESA DALL' AVV. OMISSIS (C.F. OMISSIS)DEL FORO DI VENEZIA CON DO-
MICILIO ELETTO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. OMISSIS.

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: Immobile facente parte di contesto condominiale denominato "Villaggio Margherita - Lotto A2" ma non soggetto agli adempimenti relativi (amministratore di condominio): dalle informazioni assunte, le spese e gestione condominiali è assunta direttamente dai proprietari cfr. documentazione a fascicolo telematico

Millesimi di proprietà: Non indicato nelle provenienza

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 E , EP = 120,32 (cfr. allegato 12)

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

CODICE IDENTIFICATIVO: 58233/2026 VALIDO FINO AL: 19/05/2036 (cfr. Allegato 12)

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

Avvertenze ulteriori: n.d.

Abitazione di tipo civile [A2] 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.T) e ACCESSORI mn. 462/2 [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
AUTORIMESSA (P.ST) mn. 462/9 [sup. convenzionale/ragguagliata]	sup lorda di pavimento	32,40	0,60	19,44
		116,40		103,44

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: 2025-2

Zona: Belluno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Non presente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810-1250

Valore di mercato max (€/mq): 1100-1250

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 2025 - Semestre 2

Provincia: BELLUNO

Comune: BELLUNO (A757)

Fascia: Extraurbana

Zona: EXTRAURBANA VALLE

Codice zona: R2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Non presente;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili (stato conservativo: normale) € 810 / 1250 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda
Abitazioni di tipo economico (stato conservativo: normale) € 640 / 810 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda
Autorimesse (stato conservativo: normale) € 240 / 345 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda
Box (stato conservativo: normale) € 425 / 460 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda
Posti auto coperti (stato conservativo: normale) € 305 / 385 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda
Posti auto scoperti (stato conservativo: normale) € 210 / 2700 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda
Ville e Villini (stato conservativo: normale) € 1100 / 1250 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda ;

Altre fonti di informazione: <https://borsinoimmobiliare.it/belluno/via-meassa--40--32100-belluno-bl--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/7539/10190/>

Belluno (BL)

Via Meassa, 40, 32100 Belluno BL, Italia

Zona Periferica Restante Territorio

[Quotazioni di Vendita]

Abitazioni in stabili di 1° fascia

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

Valore minimo Euro 971 - Valore medio Euro 1144 - Valore massimo Euro 1316

Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo Euro 822 - Valore medio Euro 967 - Valore massimo Euro 1111

Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Valore minimo Euro 652 - Valore medio Euro 721 - Valore massimo Euro 789

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 1100 - Valore medio Euro 1186 - Valore massimo Euro 1273.

8.3 Vendibilità:

buona

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 civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 200.000,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

GIUDIZIO DI STIMA Il sottoscritto, in base alle valutazioni fatte, agli aspetti intrinseci (la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...) ed estrinseci (prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...), la potenzialità edificatoria e le relative prescrizioni, lo stato dei luoghi (lavori edilizi in corso e/o abbandonati/interrotti) alla data di sopralluogo (e la relativa rispondenza, come attestato); comparando le unità immobiliari con altri similari per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria "con procedimento sintetico per valori unitari" (il cui 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.T) e ACCESSORI mn. 462/2 [sup. convenzionale/ragguagliata]	84,00	€ 1.900,00	€ 159.600,00
AUTORIMESSA (P.ST) mn. 462/9 [sup. convenzionale/ragguagliata]	19,44	€ 1.900,00	€ 36.936,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 196.536,00
arrotondamento di € 3464.00			€ 3.464,00

Valore Finale	€ 200.000,00
Valore corpo	€ 200.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 200.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 200.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	103,44	€ 200.000,00	€ 200.000,00

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.	€ 30.000,00
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:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento (regolarizzazioni edilizie e catastali comprese nella formazione del valore di stima) € 0,00

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: € 170.000,00

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 e 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 sommarariamente 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 poiché 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 servitù, 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 nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

Di tutto quanto sopra si è 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 regolarità 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 è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà 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; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità 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 servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è 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 even-

tualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difficoltà non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità 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 rendere 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 utilità;
- 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 servitù 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, servitù 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, servitù, 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 vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità 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), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Data generazione:

19-05-2026

L'Esperto alla stima
Dott. Geom. Simone Bernardi