
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **09/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Gerbi Gersa**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - Unità immobiliare

Esperto alla stima: Tiziano De Biasi
Codice fiscale: DBSTZN75E29A757M
Studio in: via Mier 216 - 32100 Belluno
Email: infodebiasitiziano@gmail.com
Pec: tiziano.debiasi@pec.eppi.it



Beni in **Danta Di Cadore (BL)**
Località/Frazione
Via G. Marconi, n. 26

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di mandato conferitomi dal Giudice Esecutore, il sottoscritto CTU successivamente al giuramento eseguito, ha proceduto agli opportuni accertamenti presso gli enti preposti al fine di espletare l'incarico con riferimento ai quesiti che di seguito sono esplicitati e descritti nella suddetta udienza. Il giorno 20.07.2023 è stato eseguito il sopralluogo (ispezione giudiziaria autorizzata) presso i luoghi di causa in presenza del custode nominato (Aste 33).

Il bene pignorato è formato da UNICO LOTTO ossia l'unità immobiliare.

Controlli preliminari: Completezza della documentazione

Esame della documentazione allegata alla procedura di pignoramento:

a - completezza della documentazione => SI

b - corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e registro immobiliare => SI

c - il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

d - continuità delle trascrizioni nel ventennio => SI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale risulta essere corretta la documentazione.



Lotto: 001 - Unità immobiliare**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo:** Unità Abitativa1/1 Piena proprietàCod. Fiscale: [INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)**2. Dati Catastali****Corpo:** Unità Abitativa**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati catastali:** foglio 4, particella 12, subalterno 2**Conformità catastale:** ALTRO[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento****Corpo:** Unità Abitativa[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)**4. Condizioni dell'immobile****Corpo:** Unità Abitativa**Stato:** sufficiente[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5](#)**5. Situazione edilizia / urbanistica****Corpo:** Unità Abitativa[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)**6. Stato di possesso****Corpo:** Unità Abitativa**Libero**[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 10](#)**7. Oneri****Corpo:** Unità Abitativa**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 11](#)**8. APE****Corpo:** Unità Abitativa

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: G

Immobile con Attestazione Prestazione Energetica.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: Unità Abitativa

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

10. Vendibilità

scarsa.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Danta di Cadore (BL)

CAP: 32040, Via G.Marconi, n. 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Eventuali comproprietari: Nessuno

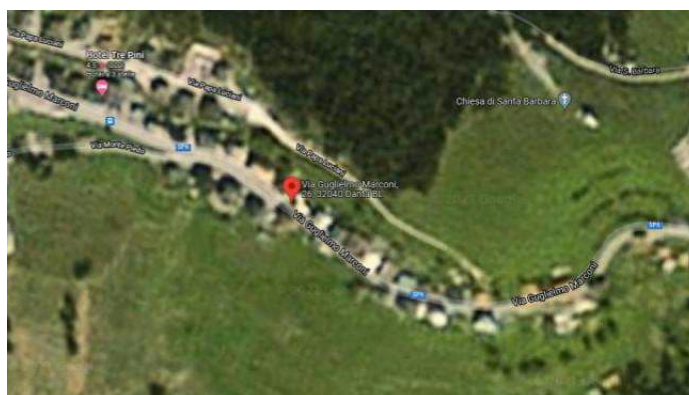
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], foglio 4, particella 12, subalterno 2, Comune Danta di Cadore, categoria A/4, classe 2, consistenza 5, superficie 60, rendita € 162,68

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Al piano primo presenza di un locale wc non descritto/segnalato sulle planimetrie catastali



Individuazione dell'immobile



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Danta di Cadore(BL) in Via G. Marconi, n. 26 è distribuito in diversi livelli all'interno di un edificio condominiale formato da diverse unità, tutte a destinazione residenziale. L'edificio è stato realizzato in epoca passata a cui si accede direttamente dalla strada principale (Via Marconi) e proseguendo per una scalinata esterna.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Unità Abitativa**

L'immobile a destinazione residenziale è situato in zona centrale rispetto alla viabilità principale e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è disposta in vari piani ossia al piano terra è situata la cucina, con una botola che immette ad una cantina (non visionata perché botola sotto vari oggetti che impedivano l'apertura). Proseguendo per la scala in legno posta in posizione centrale si accede al bagno eseguita in epoca recente (ma nessun titolo è stato trovato depositato presso il Comune). Proseguendo ancora per la scala si accede al piano secondo dove si individuano tre vani camera, proseguendo al piano secondo (soffitta) si accede a due vani soffitta. Le pavimentazioni sono in legno, mentre quelle della cucina e del bagno sono in materiale ceramico. I serramenti sono in legno con vetro singolo e completati da balconi anch'essi in legno. Le stanze sono prive di riscaldamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: scantinato, terra, primo, secondo e sottotetto (soffitta)

ha un'altezza utile interna di ml 2.59 al piano terra, ai piani superiori ml 2.35

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni dell'immobile sia all'esterno che all'esterno sono sufficienti

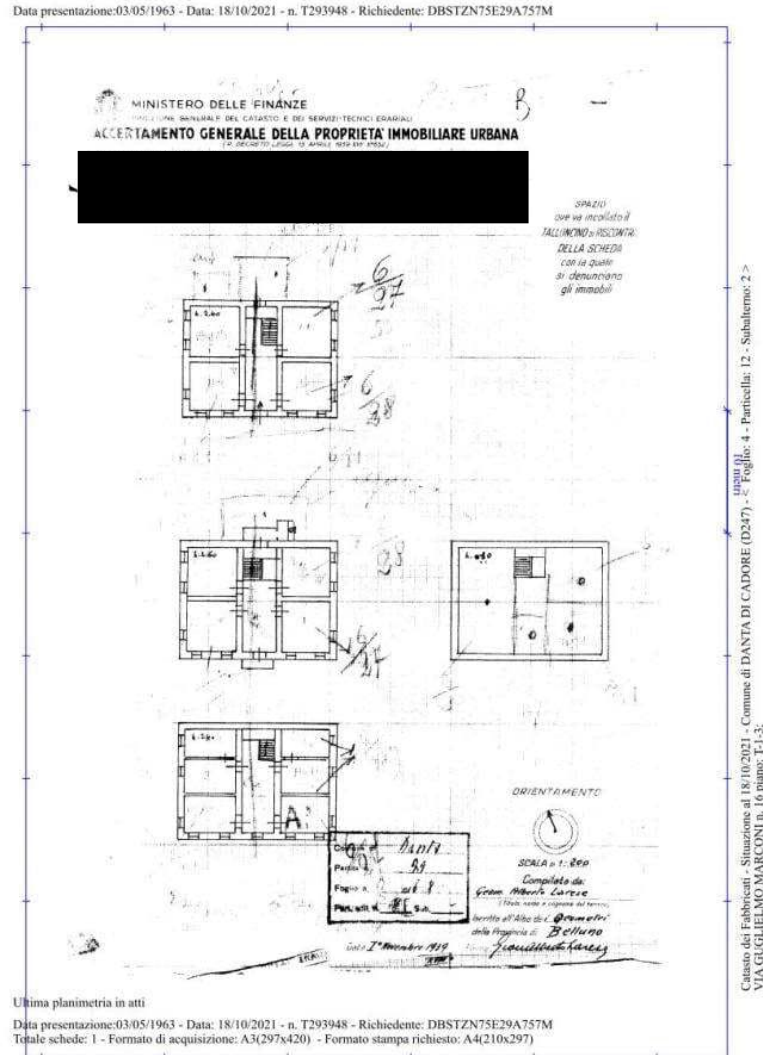
IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Planimetria depositata presso Agenzia catasto







3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari precedenti: [REDACTED]

Proprietario attuale: [REDACTED] oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Belluno, in data 23/10/2003, ai nn. 14197/11075.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Da interrogazione eseguita presso l'ufficio tecnico comunale non è stato reperito alcuna documentazione inerente l'unità immobiliare pignorata

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: presenze di difformità

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Unità Abitativa - Perimetro rosso: opere eseguite ma non accatstate



Il vano bagno realizzato al piano primo (eseguito in assenza di richiesta autorizzativa) alle condizioni attuali non può essere sanato in quanto non rispetta alcune caratteristiche dettate dall'art 53 del Regolamento edilizio comunale (ossia la superficie complessiva non inferiore a mq 4, nel nostro caso è inferiore a mq 3.00); può essere sanato con opere che dovranno rispondere alle norme dettate dall'art. 53 del REC .

5. STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo 20/07/2023 risulta essere libera da persone

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:

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 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Belluno in data 15/01/2004 ai nn. 738/106

- Ipoteca legale attiva a favore di UNIRISCOSSIONI SPA ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 13/01/2006 ai nn. 605/104

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] p/trascritto a Belluno in data 15/10/2020 ai nn. 10127/7977;

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 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:** Presente**Indice di prestazione energetica:** "G"**Note Indice di prestazione energetica:****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Unità Abitativa****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%. Considerandola la posizione dell'immobile si determina un valore probabile di mercato al mq di € 1.000

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra (cucina)	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Piano primo (wc)	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
Piano secondo (tre vani)	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
Piano sottotetto (soffitta)	sup lorda di pavimento	39,00	0,50	19,50
		93,00		73,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 10%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Danta di Cadore.

8.3 Vendibilità:

scarsa

8.4 Pubblicità:**8.5 Valutazione corpi:****Unità Abitativa. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra (cucina)	15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00
Piano primo (wc)	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
Piano secondo (tre vani)	34,00	€ 1.000,00	€ 34.000,00
Piano sottotetto (soffitta)	19,50	€ 1.000,00	€ 19.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo sistemazione difformità			€ 73.500,00 € -5.000,00
Valore corpo			€ 67.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità Abitativa	Abitazione di tipo popolare [A4]	73,50	€ 67.500,00	€ 67.500,00



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: € 67.500,00

8.9 Valore Mutuo:

Belluno, 15 settembre 2023

L'Esperto alla stima
Tiziano De Biasi