

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **21/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - Abitazione con garage**

**Esperto alla stima:** Arch. Tiziano Dalla Mora  
**Codice fiscale:** DLLTN80D02D530Y  
**Studio in:** Viale S. Liberale 31 - Feltre  
**Email:** tizianodallamora@gmail.com  
**Pec:** dallamora@postacertificata.eu

---



**Beni in Belluno (BL)**  
**Località/Frazione Nevegal**  
**Via Faverghera, n 1242**

**Lotto: 01 - Abitazione con garage**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: Corpo A - Abitazione con garage**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

**Corpo: Corpo B - Beni comuni**

34/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

**2. Dati Catastali**

**Corpo: Corpo A - Abitazione con garage**

**Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Dati catastali:** foglio 130, particella 239, subalterno 1

**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, confina da est con le particelle 294, salvi altri.

**Dati catastali:** foglio 130, particella 239, subalterno 5

**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, confina da est con le particelle 294, salvi altri.

**Conformità catastale:** SI

**Corpo: Corpo B - Beni comuni**

**Dati catastali:** foglio 130, particella 294, subalterno 1, 2, 3

**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, confina da est con le particelle 48, 144, salvi altri.

**Dati catastali:** foglio 130, particella 144

**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, confina da est con le particelle 48, 294 e, salvi altri, la strada comunale.

**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

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

**Corpo: Corpo A - Abitazione con garage**

è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.



**Corpo:** Corpo B - Beni comuni  
è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

#### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** Corpo A - Abitazione con garage  
**Stato:** discreto

**Corpo:** Corpo B - Beni comuni  
**Stato:** discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 9

#### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** Corpo A - Abitazione con garage  
**Conformità urbanistica:** Sì

**Conformità edilizia:** Sì

**Corpo:** Corpo B - Beni comuni  
**Conformità urbanistica:** Sì

**Conformità edilizia:** Sì

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 14

#### 6. Stato di possesso

**Corpo:** Corpo A - Abitazione con garage  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Corpo:** Corpo B - Beni comuni  
**Altro** si tratta di beni comuni in comproprietà, di uso esclusivo di una parte.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 17

#### 7. Oneri

**Corpo:** Corpo A - Abitazione con garage  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** 691,18 €  
vd allegato

**Corpo:** Corpo B - Beni comuni  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** non presenti e/o non pervenuti  
non presenti e/o non pervenuti

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 18

#### 8. APE

**Corpo:** Corpo A - Abitazione con garage

Pag. 3  
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Certificato energetico presente: SI

Attestato di Prestazione Energetica predisposto e registrato, classificato in classe G.

**Corpo:** Corpo B - Beni comuni

Certificato energetico presente: SI

I beni in oggetto risultano esenti dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica,

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Corpo A - Abitazione con garage  
non presenti e/o non pervenuti

**Corpo:** Corpo B - Beni comuni  
non presenti e/o non pervenuti

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

## 10. Vendibilità

**buona.**

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità buona: unica proprietà, discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20

## 11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 67.717,85

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20



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

**Identificativo corpo: Corpo A - Abitazione con garage.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Nevegal, Via Faverghera, n 1242**

Note: Il lotto comprende due unità site nel Comune di Belluno (BL), località Nevegal, catastalmente identificate al Foglio 130, Particella 239, Subalterni 1 e 5, che comprendono rispettivamente l'abitazione e il garage. Sono compresi anche i beni comuni in quota parte, identificati al Foglio 130, Particella 234, Subalterni 1, 2 e 3, e Particella 144.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]  
[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] ([REDACTED]), nato il [REDACTED], Diritto di Proprietà per 1000/1000., foglio 130, particella 239, subalterno 1, indirizzo VIA FAVERGHERA, piano S1, comune A757, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 m<sup>2</sup>, superficie 21 m<sup>2</sup>, rendita € € 28.20

Derivante da: - VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. BL0050086 in atti dal 10/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 28123.1/2014); - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/02/2006 Pratica n. BL0010832 in atti dal 06/02/2006; - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2644.1/2006); - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/02/2006 Pratica n. BL0010832 in atti dal 06/02/2006; - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2644.1/2006); - VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 Pubblico ufficiale 0 - RETT.INTESTAZIONE ISTANZA 71141/2023 Voltura n. 8694.1/2023 - Pratica n. BL0071234 in atti dal 07/09/2023.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 294, salvi altri.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED], nato il [REDACTED], Diritto di Proprietà per 1000/1000., foglio 130, particella 239, subalterno 5, indirizzo VIA FAVERGHERA, piano S1-T, comune A757, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 70 m<sup>2</sup>, rendita € € 289.22

Derivante da: - VARIAZIONE del 10/04/2014 Pratica n. BL0050086 in atti dal 10/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 28123.1/2014); - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/02/2006 Pratica n. BL0010832 in atti dal 06/02/2006; - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2644.1/2006); - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/02/2006 Pratica n. BL0010832 in atti dal 06/02/2006; - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2644.1/2006); - VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 Pubblico ufficiale - RETT.INTESTAZIONE ISTANZA 71141/2023 Voltura n. 8694.1/2023 - Pratica n. BL0071234 in atti dal 07/09/2023.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 294, salvi altri.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati

nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Nello specifico si tratta di errata intestazione al Catasto Fabbricati, che erroneamente indicava [REDACTED] invece di [REDACTED] [REDACTED], per la quale è stata richiesta e ottenuta voltura di rettifica. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, sono variate le intestazioni e non sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: beni censiti al foglio 130 con il mappale 182 subalterni 1 e 5 prima della variazione per modifica identificativo del 06/02/2006 per allineamento mappe n.2648.5/2006;



Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED], nato il [REDACTED], Diritto di Proprietà per 34/1000., foglio 130, particella 294, subalterno 1, indirizzo VIA FAVERGHERA, piano T, comune A757, categoria F/1, consistenza 8530 m<sup>2</sup>, superficie 8530 m<sup>2</sup>

Derivante da: - COSTITUZIONE del 11/07/2007 Pratica n. BL0113983 in atti dal 11/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2338.1/2007); - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/07/2007 - CORREZ.QUOTA COME ATTO CV 17034/75-BOLLO Voltura n. 6728.1/2019 - Pratica n.

BL0076515 in atti dal 15/11/2019;

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 48, 144, salvi altri.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED], nato il [REDACTED], Diritto di Proprietà per 34/1000., foglio 130, particella 294, subalterno 2, indirizzo VIA FAVERGHERA, piano T, comune A757, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 m<sup>2</sup>, superficie 24 m<sup>2</sup>, rendita € 32,23

Derivante da: - COSTITUZIONE del 11/07/2007 Pratica n. BL0113983 in atti dal 11/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2338.1/2007); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/05/2008 Pratica n.

BL0080905 in atti dal 21/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2658.1/2008) Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94) Notifica effettuata con protocollo n. BL0081241 del 22/05/2008); - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/07/2007 - CORREZ.QUOTA COME ATTO CV 17034/75-BOLLO Voltura n. 6728.1/2019 - Pratica n.

BL0076515 in atti dal 15/11/2019;

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 48, 144, salvi altri.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED], nato il [REDACTED], Diritto di Proprietà per 34/1000., foglio 130, particella 294, subalterno 3, indirizzo VIA FAVERGHERA, piano T, comune A757, categoria C/7, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie 16 m<sup>2</sup>, rendita € 10,74

Derivante da: - COSTITUZIONE del 11/07/2007 Pratica n. BL0113983 in atti dal 11/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2338.1/2007); - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 471.1/2012) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/07/2007 - CORREZ.QUOTA COME ATTO CV 17034/75-BOLLO Voltura n. 6728.1/2019 - Pratica n.

BL0076515 in atti dal 15/11/2019;

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 48, 144, salvi altri.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: 1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED], nato il [REDACTED], Diritto di Proprietà per 34/1000, sezione censuaria A757, foglio 130, particella 144, qualità INCOLT STER, superficie catastale 2920 m<sup>2</sup>

Derivante da: - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/1997 in atti dal 19/10/1999 (n. 10261.1/1997); - 1. Atto del 30/09/2015 Pubblico ufficiale Notaio STIVANELLO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 7785 - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione n. 4898 registrato in data 05/10/2015 - ATTO RISOLUTIVO DI DONAZIONE Voltura n. 7735.1/2015 - Pratica n. BL0062312 in atti dal 06/10/2015;



**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 48, 294 e, salvi altri, la strada comunale.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale non sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda i beni si comunica che l'identificativo catastale (mappale) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, sono variate le intestazioni e non sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: beni censiti al foglio 130 coi mappamenti 47 e 144 nell'atto di compravendita e prima della variazione per modifica identificativo del 11/07/2007;



#### **Espropriazione per pubblica utilità: no**

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

I beni oggetto di procedimento sono situati in Via Faverghera 1242, Località Nevegal, nel Comune di Belluno (BL); si tratta di unità con garage in villaggio residenziale. Nel lotto sono comprese anche le parti comuni dell'intero villaggio, con relative quote millesimali, con esclusione delle aree di sedime dei fabbricati esistenti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** alimentari (sufficiente), hotel / ristoranti (buona), scuole (sufficiente), poste (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Belluno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti Bellunesi, Alpe del Nevegal.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus 0,1 km

### Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Corpo A - Abitazione con garage

I beni oggetto di procedimento sono situati in località Nevegal a Belluno e fanno parte del Villaggio Faverghera. Nello specifico il corpo individuato nel fabbricato denominato Villa Bruna, identificato in via Faverghera n. 1242, è composto da un'unità abitativa, con relativa autorimessa e cantinetta. Il villaggio è costituito da 7 fabbricati costituiti ognuno da quattro unità immobiliari ad uso residenziale posti al piano primo e secondo, mentre al piano seminterrato sono situati vani tecnici, autorimesse e cantine.

L'abitazione in questione è orientata a est, è situata al piano rialzato del fabbricato, ha accesso indipendente ed è costituito da una zona pranzo con angolo cottura, un bagno, e due stanze. Il piano seminterrato ha un unico accesso ed è costituito da tre vani: un'ampia zona di autorimessa e un corridoio che conduce a due cantine; l'autorimessa è in condivisione con altra unità abitativa del fabbricato e lo spazio di parcheggio assegnato ai beni di procedimento è quello orientato a est, mentre la cantina di pertinenza è la prima che si trova lunga il corridoio.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████  
██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 77,00

E' posto al piano: ST-R

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1242; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I beni del lotto sono in discrete condizioni di manutenzione e salubrità.

Il fabbricato abitativo è stato realizzato in muratura portante a mattone, fondazione in calcestruzzo armato, con solai e copertura in laterocemento. L'unità abitativa è servita da scala esterna e poggiolo con struttura e rivestimento in legno. L'appartamento è stato pavimentato, nella zona giorno in piastrelle di gres porcellanato, quello della zona notte in parquet di legno. Le murature interne sono intonacate e in parte rivestite in legno. I serramenti dell'unità abitativa sono in legno con vetro singolo ed oscuri in le-

Pag. 9

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Il bagno e la cucina sono stati rivestiti in piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto termico centralizzato con caldaia a gasolio per il riscalamento e la produzione di acqua calda sanitaria; nell'unità sono presenti termostifoni a parete e un camino a legna situato nel soggiorno; è presente e funzionante l'impianto elettrico. Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è discreto, si ritiene necessaria una tinteggiatura dei locali, soprattutto in bagno e nelle stanze da letto. Il fabbricato dell'autorimessa è stato realizzato in muratura portante in calcestruzzo, senza finiture a parete e con pavimento finito in calcestruzzo. Il portone dell'ingresso è in legno a due ante. Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è discreto.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	SI
Note	

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto termico centralizzato con caldaia a gasolio
Stato impianto	in funzione
Potenza nominale	49 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	impianto presente, dati e certificazioni registrati in libretto di impianto

### Condizionamento e climatizzazione:

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

### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

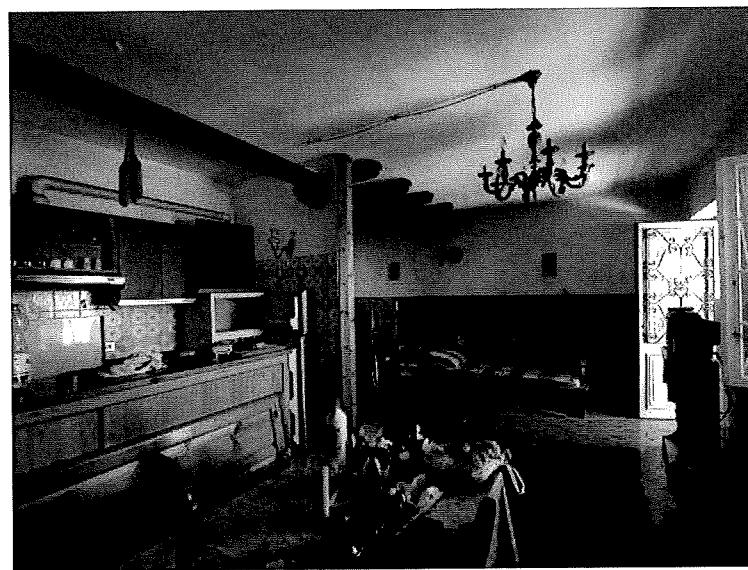
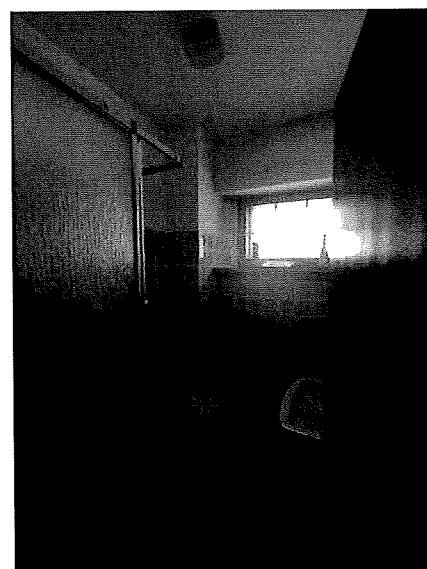
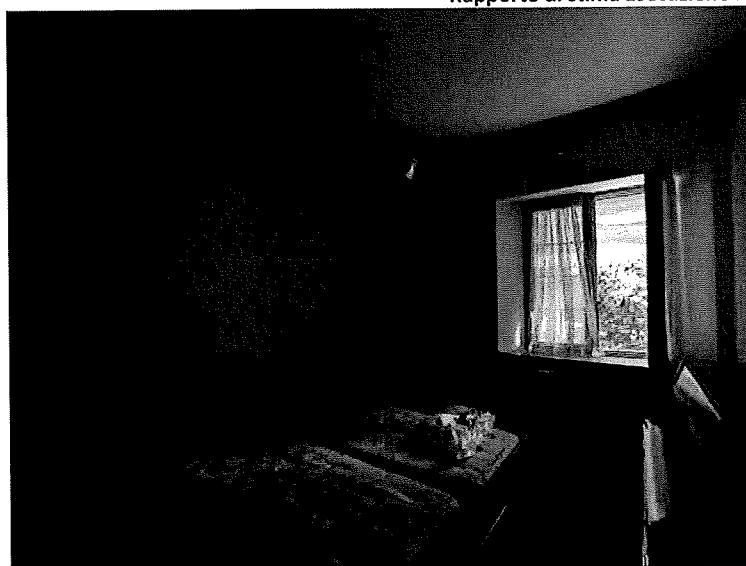
### Ascensori montacarichi e carri ponte:

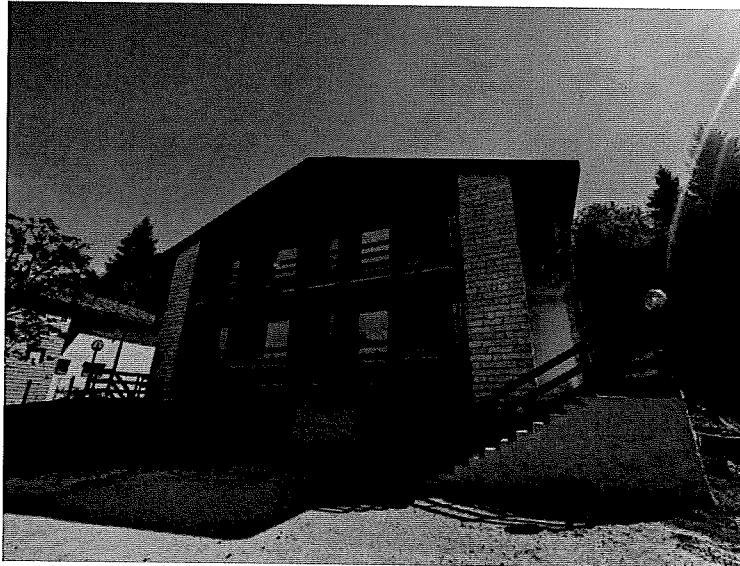
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	non presenti e/o non pervenuti
Esistenza carri ponte	NO

### Scarichi:

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







**Descrizione: di cui al punto Corpo B - Beni comuni**

I beni oggetto di procedimento sono situati in località Nevegal a Belluno e fanno parte del Villaggio Farverghera. Nello specifico il corpo individuato è composto dalle parti comuni dell'intero villaggio, con relative quote millesimali, escluse le aree di sedime dei fabbricati esistenti. Nello specifico si tratta di due mappali terreni e due fabbricati con accesso indipendente dalla strada comunale: il primo (subalterno 2) è un edificio in pietra con tetto in lamiera, adibito ad autorimessa; il secondo (subalterno 3) consiste in una tettoia a ridosso dell'edificio identificato al Foglio 130, Particella 282.

**1. Quota e tipologia del diritto**

34/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.567,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I beni del corpo sono in discrete condizioni di manutenzione.



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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguaento	non presenti e/o non pervenuti
Note	

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	non presenti e/o non pervenuti
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Note: Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave in data 03/12/1974 al rep.n.16541, trascritto il 20/12/1974 ai nn.8943/8491 di formalità, [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], vendette a [REDACTED] le porzioni di fabbricato censite al catasto Fabbricati di Belluno al foglio 130 coi mappali 182/5 e 182/1.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo A - Abitazione con garage

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Note: Bene pervenuto all'esecutato per Atto del 30/09/2015 Pubblico ufficiale Notaio STIVANELLO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 7785 - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione n. 4898 registrato in data 05/10/2015 - ATTO RISOLUTIVO DI DONAZIONE Voltura n. 7735.1/2015 - Pratica n. BL0062312 in atti dal 06/10/2015.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Beni comuni

4. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Nevegal, Via Faverghera, n 1242**

Numero pratica: CILA 544/2016

Intestazione: Condominio Faverghera

Tipo pratica: Attività Edilizia Libera (art.6 D.P.R. 380/2001)

Per lavori: modifiche impiantistiche in centrale termica ai fini dell'installazione di sistema di contabilizzazione dell'energia ai sensi d.lgs. 10212014 e norma uni 10200

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 07/11/2016 al n. di prot. 42725

NOTE: Dichiarazione di fine lavori esente per le pratiche di Edilizia Libera ai sensi del Testo Unico DPR 380/2001.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Abitazione con garage

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Nevegal, Via Faverghera, n 1242**

Numero pratica: PE 589/72

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione villaggio 7 edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/11/1972 al n. di prot. 20905/72

Rilascio in data 22/02/1973 al n. di prot. 20905/72

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1974 al n. di prot. 12401/74

NOTE: licenza edilizia 6164 del 22-02-1973;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Abitazione con garage

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Nevegal, Via Faverghera, n 1242**

Numero pratica: PE 726/2002

Intestazione: Condominio Faverghera

Tipo pratica: Attività Edilizia Libera

Per lavori: Adeguamento fognatura

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 04/05/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 18/09/2002 al n. di prot. 143

NOTE: domanda presentata in data 04.05.2002 e successiva integrazione in data 24.07.2002;

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Abitazione con garage

sito in frazione: Nevegal, Via Faverghera,

Numero pratica: Sanatoria n.3225

Intestazione: [REDACTED] ora volturata alla ditta [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: sanatoria delle opere abusive sul fabbricato sito in via Faverghera e censito al Fg. 130 mapp. 282 ex 2

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 02/10/1986 al n. di prot. 17076/86

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Beni comuni



#### **4.1 Conformità edilizia:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo A - Abitazione con garage

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Belluno (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere. Non si sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria totale o parziale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo B - Beni comuni

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Belluno (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere. Non si sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria totale o parziale.

#### **4.2 Conformità urbanistica:**

##### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23/10/2020
Zona omogenea:	ATO n. 6 – Nevegal e Borghi del Visentin, Area di Urbanizzazione consolidata – art. 24 n.t.a;
Norme tecniche di attuazione:	I'area distinta in Catasto al Foglio 130 mappale 239 risulta: ° classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue: z.t.o B - Zona B.B.S2NEV - art. 3, 4, 5, 13, 23, 25 e 26 - Variante Settoriale 2 Nevegal; ° gravata dai seguenti vincoli: art. 18 - aree soggette a piano di recupero ambientale e di arredo urbano - PRG variante Settoriale 2 Nevegal; idrogeologico e forestale ai sensi dell'art. 1 del il R.D.L. 3267/1923; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata. Nell'area di cui trattasi gli interventi sono disciplinati dagli articoli 3, 4, 5, 13, 18, 23, 25 e 26 delle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore del Nevegal - Variante Settoriale 2 approvata con D.G.R.V. del 21.11.1991 n° 6653 e dall'articolo 12.1 delle norme di attuazione della Variante al PRG di adeguamento alle norme per il contenimento del consumo di suolo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 in data 23/10/2020.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

##### **Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: in termini di convenzioni urbanistiche e vincoli urbanistici non sono stati segnalati particolari evidenze o contrasti da parte dell'ufficio tecnico interpellato per quanto riguarda vincoli di carattere urbanistico, presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile o pattuizioni particolari previste per la vendita.



## Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Abitazione con garage

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Provinciale n.69 del 07/11/2023, pubbli-cata sul BUR n. 152 in data 24/11/2023 e divenuto efficacie, ai sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, il 09/12/2023;
Zona omogenea:	ATO n. 6 – Nevegal e Borghi del Visentin, Area di Urbanizzazione consolidata – art. 24 n.t.a;
Norme tecniche di attuazione:	I'area distinta in Catasto al Foglio 130 mappale 144 risulta: °classificata nel vigente Piano Regolatore Comunale come PAT - ATO n. 6 - Nevegal e Borghi del Visentin - art. 22 n.t.; PAT - Area di Urbanizzazione consolidata - residenza e servizi - art. 24 n.t.; PI – parte z.t.o B - Zona B.B.S2NEV - art. 3, 4, 5, 13, 23, 25 e 26 - Variante Settoriale 2 Nevegal; PI – parte Zona RS.S2NEV Rispetto Stradale - Variante Settoriale 2 Nevegal; PI – parte Zona viabilità di progetto - Variante Settoriale 2 Nevegal ora Area non pianificata ricadente dentro centro abitato - art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 33 della L.R. n.11 del 23/04/2004, D.C.C. 40/2004; °gravata dai seguenti vincoli: art. 18 - aree soggette a piano di recupero ambientale e di arredo urbano - PI variante Settoriale 2 Nevegal; idrogeologico e forestale ai sensi dell'art. 1 del il R.D.L. 3267/1923; parte piano regionale neve - Demanio Sciabile (DGRV n. 217/2013); °consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata. I'area distinta in Catasto al Foglio 130 mappale 294 risulta: °classificata nel vigente Piano Regolatore Comunale come PAT - ATO n. 6 - Nevegal e Borghi del Visentin - art. 22 n.t.; PAT - Area di Urbanizzazione consolidata - residenza e servizi - art. 24 n.t.; PI – parte Zona RS.S2NEV Rispetto Stradale - Variante Settoriale 2 Nevegal; PI – parte Zona viabilità di progetto - Variante Settoriale 2 Nevegal ora Area non pianificata ricadente dentro centro abitato - art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 33 della L.R. n.11 del 23/04/2004, D.C.C. 40/2004; °gravata dai seguenti vincoli: art. 18 - aree soggette a piano di recupero ambientale e di arredo urbano - PI variante Settoriale 2 Nevegal; idrogeologico e forestale ai sensi dell'art. 1 del il R.D.L. 3267/1923; parte paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136; parte piano regionale neve - Demanio Sciabile (DGRV n. 217/2013); °consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata. Nell'area di cui trattasi gli interventi sono disciplinati dagli articoli 22, 24 e 59 delle norme di attuazione e dalle indicazioni contenute negli elaborati tecnici e cartografici del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.69 del 07/11/2023, efficacie dal 09/12/2023; dall'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 33 della L.R. n.11 del 23/04/2004; dagli articoli 3, 4, 5, 13, 18, 23, 25 e 26 delle norme di attuazione del Piano degli Interventi del Nevegal-Variante Settoriale 2 approvata con D.G.R.V. del 21.11.1991 n° 6653; dall'articolo 12.1 delle norme di attuazione della Variante al PRG di adeguamento alle norme per il contenimento del consumo di suolo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 in data 23/10/2020.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno	NO



essere previste pattuizioni particolari?	
--	--

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: in termini di convenzioni urbanistiche e vincoli urbanistici non sono stati segnalati particolari evidenze o contrasti da parte dell'ufficio tecnico interpellato per quanto riguarda vincoli di carattere urbanistico, presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile o pattuizioni particolari previste per la vendita.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo B - Beni comuni

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Corpo A - Abitazione con garage**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Belluno (BL), Via Faverghera, n 1242

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: Corpo B - Beni comuni**

sito in Belluno (BL), Via Faverghera,

Altro si tratta di beni comuni in comproprietà, di uso esclusivo di una parte.

Note: i beni sono in comproprietà tra i condomini del Villaggio Faverghera e sono di uso esclusivo di

[ ] (CF [ ]) , nata a [ ] il [ ], diritto di Proprietà per  
17/1000, e di [ ] (CF [ ]) , nato a [ ] il [ ], diritto di  
Proprietà per 17/1000, ai sensi dell'atto trascritto presso la Conservatoria, eseguita in data 28/10/1976,  
R.G. 7304 e R.P. 6736, e della trascrizione eseguita del 24/11/1992, R.G. 10410 e R.P. 8672.

**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:**

- Pignoramento a favore di VILLAGGIO FAVERGHERA CONDOMINIO contro [ ]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 16/03/2023 ai nn. 3294/2767;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo A - Abitazione con garage

**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 attiva a favore di FONDIARIA - SAI S.P.A." di Torino contro [ ]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 128,000.00; Importo capitale: € 115,760.66; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO in data 20/09/2010 ai nn. 9086; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 09/02/2011 ai nn. 1511/236

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo A - Abitazione con garage



**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:**

**Identificativo corpo: Corpo A - Abitazione con garage**

**sito in Belluno (BL), Via Faverghera, n 1242**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 25.584,99 €.**

**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: 691,18 €. Vd allegato**

**Millesimi di proprietà: Proprietà generale mill. 34 Millesimi riscaldamento Villa BRUNA L.102/14 – mill 312,94 Millesimi acqua calda Villa BRUNA L.102/14 – mill 250**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti e/o non pervenuti**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica predisposto e registrato, classificato in classe G.**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti e/o non pervenuti**

**Avvertenze ulteriori: non presenti e/o non pervenuti**

**Identificativo corpo: Corpo B - Beni comuni**

**sito in Belluno (BL), Via Faverghera,**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti e/o non pervenuti.**

**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: non presenti e/o non pervenuti. Non presenti e/o non pervenuti**

**Millesimi di proprietà: Proprietà generale mill. 34**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non presenti e/o non pervenuti**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti e/o non pervenuti**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: l'edificio in oggetto risulta esente dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, considerando che l'immobile risulta ricadente nelle categorie descritte nell'Appendice A del D.M. 26 giugno 2015 che indica i Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE; tra questi vengono elencati: - gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett.**



e del D.lgs. 192/05);

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti e/o non pervenuti

**Avvertenze ulteriori:** non presenti e/o non pervenuti

### Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Corpo A - Abitazione con garage

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'applicazione dei criteri di stima si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dal sottoscritto dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie londa vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà. Il riferimento normativo e metodologico è ricavato da: D.P.R. n. 138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750:2005 – “Servizi Agenzie Immobiliari”; UNI EN 15733 “Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”). Per il calcolo della superficie dei terreni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure e nelle mappe catastali e a quanto verificato durante il sopralluogo. Pertanto si riportano di seguito le superfici utili dei vari ambienti dei lotti e successivamente il risultato dell'applicazione degli opportuni coefficienti di omogeneizzazione per quanto attiene alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (ad esempio relative a terrazze\balconi, mansarde, cantine, portici, vani interrati e corti). Infine si riporta il calcolo della Superficie Commerciale Totale dell'immobile computando per intero la quota derivante dalle murature interne e quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente
mapp 239, sub 1 e 5	sup commerciale	77,00
		77,00

### di cui al punto Corpo B - Beni comuni

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'applicazione dei criteri di stima si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dal sottoscritto dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie londa vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà. Il riferimento normativo e metodologico è ricavato da: D.P.R. n. 138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750:2005 – “Servizi Agenzie Immobiliari”; UNI EN 15733 “Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari”). Per il calcolo della superficie dei terreni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure e nelle mappe catastali e a quanto verificato durante il sopralluogo. Pertanto si riportano di seguito le superfici utili dei vari ambienti dei lotti e successivamente il risultato dell'applicazione degli opportuni coefficienti di omogeneizzazione per quanto attiene alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (ad esempio relative a terrazze\balconi, mansarde, cantine, portici, vani interrati e corti). Infine si riporta il calcolo della Superficie Commerciale Totale dell'immobile computando per intero la quota derivante dalle murature interne e quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mapp 239, sub 1 e 5	sup commerciale	77,00	1,00	77,00
mapp 294, sub 1	sup commerciale	8.530,00	0,02	170,60



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 21 / 2023**

mapp 294, sub 2	sup commerciale	24,00	0,50	12,00
mapp 294, sub 3	sup commerciale	16,00	0,35	5,60
mapp 144	sup commerciale	2.920,00	0,02	58,40
		<b>11.567,00</b>		<b>323,60</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

criterio di stima per valore di mercato;  
applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno (BL);  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno (BL);  
Uffici del registro di Belluno (BL);  
Ufficio tecnico di Belluno (BL);  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, selezione valori per il Comune di Belluno (BL);  
Quotazioni e Rendimenti da Borsinoimmobiliare.it;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.);  
Altre fonti di informazione: valori e compravendite rilevate da:  
casa.it, caasa.it, idealista.it, immobiliare.it, caasa.it  
si rinvia a documentazione in allegato;

### **8.3 Vendibilità:**

**buona**

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità buona: unica proprietà dell'unità residenziale, discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

### **8.4 Pubblicità:**

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

### **8.5 Valutazione corpi:**

#### **Corpo A - Abitazione con garage. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.835,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
mapp 239, sub 1 e 5	77,00	€ 950,00	€ 73.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.150,00
coefficiente di merito degli immobili, è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate detrazione del 10,00%			€ -7.315,00
Valore corpo			€ 65.835,00
Valore complessivo intero			€ 65.835,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 65.835,00

**Corpo B - Beni comuni.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 276.678,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp 239, sub 1 e 5	77,00	€ 950,00	€ 73.150,00
mapp 294, sub 1	170,60	€ 950,00	€ 162.070,00
mapp 294, sub 2	12,00	€ 950,00	€ 11.400,00
mapp 294, sub 3	5,60	€ 950,00	€ 5.320,00
mapp 144	58,40	€ 950,00	€ 55.480,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

coefficiente di merito degli immobili, è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate detrazione del 10,00%

Valore corpo

Valore complessivo intero

**Valore complessivo diritto e quota****Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A - Abitazione con garage	Abitazione di tipo popolare [A4]	77,00	€ 65.835,00	€ 65.835,00
Corpo B - Beni comuni		323,60	€ 276.678,00	€ 9.407,05

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**Valore complessivo del lotto ponderato in base alle quote di proprietà dell'esecutato oggetto di pignoramento.**

Data generazione:

28-01-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Tiziano Dalla Mora

