
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **35/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-05-2023 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - Corpi unico - Fabbricato uso abitazione;

Esperto alla stima:	Dino Bellumat
Codice fiscale:	BLLDNI63A13D530P
Studio in:	Piazza Trento e Trieste 8 - 32032 Feltre
Telefono:	043980471
Email:	dino.bpstudio@gmail.com
Pec:	dino.bellumat@geopec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n.:

35/2020 R.G.; [REDACTED]

promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

LOTTO UNICO CORPO "A" - Fabbricato in Comune di Alleghe NCEU foglio 20 p.IIa n. 356 sub 32

1. **Diritto (cfr pag. 3)** : Piena proprietà Quota 1/1;
2. **Bene (cfr pag. 8)**: Abitazione di tipo economico;
3. **Ubicazione (cfr pag.6)**: Alleghe (BL) loc. Coldemies via Coldemies n. 7;
4. **Stato (cfr pag. 5)**: sufficiente;
5. **Dati catastali attuali (cfr pag.3)**: Comune di Alleghe NCEU foglio 20 p.IIa n. 356 sub 32;
6. **Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.3)**: nessuna;
7. **Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5)**: irregolare;
8. **Valore di stima (cfr pag. 19-21)**: € 27.000,00;
9. **Valore ipoteca (cfr pag. 8)**: 10.000,00 per intero lotto corpo A;
10. **Vendibilità (cfr pag. 8)**: media, in linea con la tendenza dell'intero territorio comunale;
11. **Pubblicità (cfr pag.6)**: on line e riviste del settore;
12. **Occupazione (cfr pag. 17)**: appartamento per vacanza abitato saltuariamente;
13. **Titolo di occupazione (cfr pag. 16)**: titolo di proprietà;
14. **Oneri (cfr pag. 6)**: -----
15. **APE (cfr. pag.6 e 18)**: SI;
16. **Problemi (cfr pag.)**: nessuna problematica particolare da segnalare;



Beni in **Alleghe (BL)**
Località/Frazione **Coldemies** via **Coldemies 7**

Lotto: 1: - Corpo A - Fabbricato a destinazione residenziale

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Abitazione sita in Comune di Alleghe Frazione Coldemies via Coldemies, 7

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza:

2. Dati Catastali

Corpo: A - Abitazione Comune di Alleghe Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Categoria: A4 [Abitazione di tipo economico]

Dati catastali: foglio 20, particella 356 subalterno 32

Confini: Abitazione al piano primo, confinante con sub. 13, sub 29 (vano scale comune) sub 30, sub 31 (ripostiglio comune) e sub 22, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale: SI

Conformità catastale Lotto Unico corpo A: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Modifiche planimetriche per mancata indicazione di un foro di porta interno ed errata posizione di altro esterno e per ampliamento di consistenza a seguito di realizzazione di veranda - disimpegno.	Dichiarazione di variazione con ripresentazione della scheda catastale. <i>Oneri di regolarizzazione preventivati:</i> diritti catastali e spese tecniche per redazione pratica: € 500,00

Note integrative circa la conformità catastale riferita al lotto 001 Corpo A:

L'unità immobiliare descritta al corpo A individuata al **Fg. 20 p.IIa 356 sub 32, del NCEU, condivide l'uso del vano scale (sub 29) e dei ripostigli (sub 12 e 31) comuni anche ad altre uiu del fabbricato.**

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

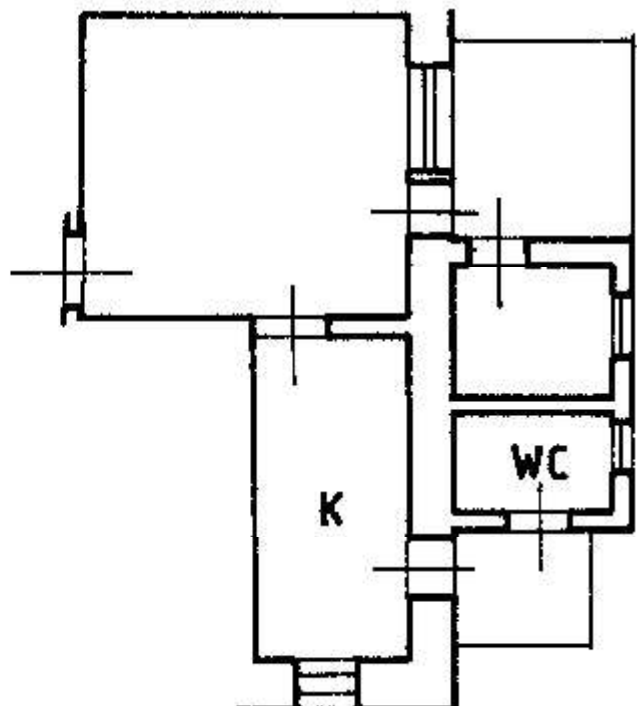
Per l'unico corpo A del lotto 1: A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7
Si riscontra la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nel pignoramento.



Corpo A estratto a vista della planimetria catastale depositata

PIANO PRIMO

H=2.55



4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Stato: sufficiente

5. Situazione edilizia / urbanistica

Per l'unico corpo A del lotto 1: A- Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Conformità urbanistica: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Ampliamento dio volume per realizzazione di veranda - disimpegno tramite posa in opera di serramento vetrato.	Non regolarizzabile

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Premesso che si tratta di un edificio di vecchia costruzione, antecedente di gran lunga lo 01.09.1967 sottoposto ad intervento successivo di ampliamento, con integrazione funzionale per realizzazione di nuovi servizi igienici.</p> <p>Detto intervento, interessante la parte sud est dell'edificio, ha riguardato anche l'appartamento oggetto della presente perizia ed è stato eseguito a seguito del rilascio della C.E. n. 243 del 12.06.1978, integrata da successiva segnalazione di eseguite varianti di sedime e prospettiche, di cui alla pratica 80/83 Prot. 3558 del 25.10.1983.</p> <p>Per quanto riguarda altresì la realizzazione della veranda disimpegno ricavata nell'andito di pertinenza, già chiuso su tre lati tramite posa di un serramento PVC tinta legno naturale e specchiature in vetrocamera, in parte apribile e in parte fisso, non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi, tanto da poterla ritenere a tutti gli effetti abusiva. Quest'ultima risulta collocabile nell'arco temporale tra il 1991 ed il 1998.</p> <p>Altra difformità riscontrata anche rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale è costituita dall'apertura su muratura portante, di una porta di comunicazione interna tra cucina - pranzo e sbratta. Le difformità sopra indicate sono evidenziate nella planimetria schematica in allegato alla presente relazione (All. 7/bis).</p>	<p>La regolarizzazione potrà avvenire soltanto per l'apertura della porta interna tra cucina e sbratta tramite presentazione di SCIA a sanatoria, preceduta dalla verifica ed ottenimento di benessere dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Belluno, in merito agli aspetti strutturali dell'avvenuto intervento.</p> <p>Per la realizzazione della veranda -disimpegno non risulta possibile alcuna regolarizzazione, ma il ripristino ex ante dello stato dei luoghi tramite rimozione del serramento.</p> <p><u>Oneri di regolarizzazione preventivati:</u></p> <p>Sanzione, oneri urbanistici, diritti di segreteria e spese tecniche per redazione .pratica e ripristini: € 5.000,00</p>

6. Stato di possesso

Per l'unico corpo A del lotto 1:

A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Trattasi di un appartamento per ferie a disposizione dell'esecutata e dei suoi familiari, che risulta



occupato non per stabile residenza, ma saltuariamente per brevi periodi di vacanza.

7. Oneri

Per l'unico corpo A del lotto 1: A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Per l'unico corpo A del lotto 1: A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7
Certificato energetico presente: SI (vedasi documento predisposto in allegato)

9. Altre avvertenze

Per l'unico corpo A del lotto 1: A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7
Si evidenzia che l'andito esterno attualmente occupato in parte dalla veranda - disimpegno, risulta di proprietà esclusiva dell'appartamento, in quanto rappresentato nella scheda catastale che lo individua ed evidenziato nell'elaborato planimetrico come facente parte del medesimo subalterno n. 32. Nella ripresentazione della planimetria catastale, dovrà essere indicata puntualmente tale esclusività.

10. Vendibilità

Media.

11. Pubblicità

Effettuare come da prassi pubblicazione su riviste e siti web

12. Prezzo

Prezzo lotto unico, corpo A libero: **€ 27.000,00**

13. Valore ipoteca

Valore Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Atto Giudiziario per **€ 10.000,00** (importo comprensivo di capitale ed interessi) a garanzia del capitale di **€ 1.750.000,00**, avente ad oggetto un'abitazione del lotto 001 unico corpo A, individuata al Fg. 20 p.la 356 sub 32.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7.

Abitazione [A/4] di tipo civile sita in Alleghe (BL) CAP: 32030 loc. : Coldemies via Coldemies, 7

Note: Abitazione al P 1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 35 / 2020

1/1, Comune Alleghe foglio 20, particella 356 sub 32, indirizzo Loc. Coldemies via Coldemies, 7, piano 1, , categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale totale m² 38 e totale escluse aree scoperte m² 36, rendita € 143,16.

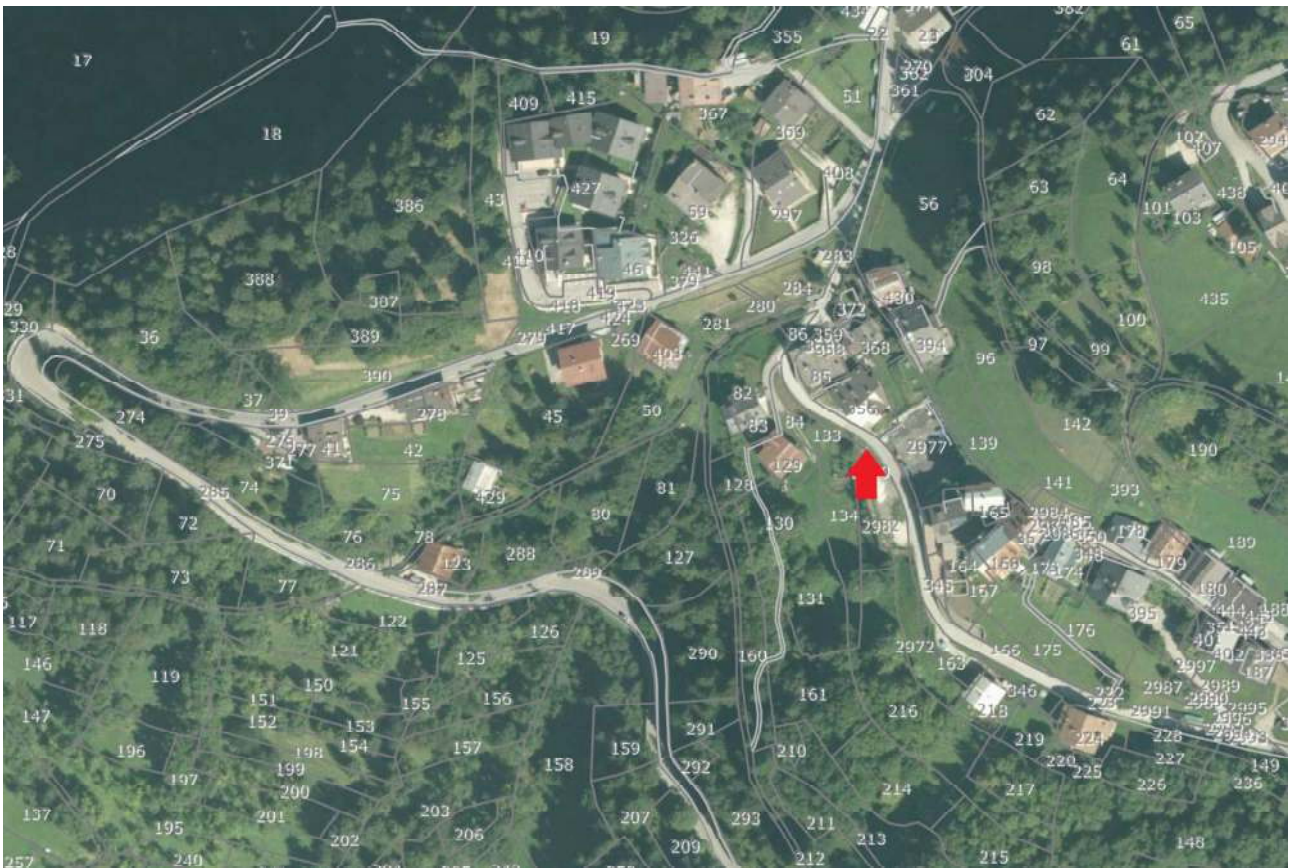
Derivante da: L'appartamento occupa parte dell'edificio censito al Catasto Fabbricati al Fg. 31 p.lla 356, corrispondente al Catasto Terreni alla stessa p.lla 356, Ente Urbano di are 4.14 del medesimo Fg. 31. L'unità già Fabbricato Rurale è stata allibrata al Catasto Fabbricati a seguito di denuncia di accertamento prot. 30/95 del 10.01.1995 e Den. di variazione prot. B/131/95 del 14.01.1995.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano la costituzione ne pertanto la determinazione dei millesimi. L'unità immobiliare gode del diritto su parti e beni comuni ai sensi dei titoli di provenienza e delle leggi vigenti nonché in particolare individuati dai Beni comuni non censibili di cui ai sub 12 (ripostiglio), sub 29 (Vano scale) e sub 31 (ripostiglio) nel fabbricato.

Confini: Abitazione al piano primo, confinante con sub. 13, sub 29 (vano scale comune) sub 30, sub 31 (ripostiglio comune) e sub 22, salvo altri e più precisi.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale di dati censuari indicati.



Ortofoto e mappa catastale corpo A

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato posto in zona residenziale, all'interno del nucleo abitato della località Coldemies, lungo la strada comunale che dal centro dell'abitato di Alleghe sale verso l'arrivo della cabinovia in località piani di Pezzè.

Caratteristiche zona: nucleo abitato normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi limitati.



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

Servizi offerti dalla zona: Nessun servizio particolare

Caratteristiche zone limitrofe: Il piccolo centro abitato è contornato da aree agricole boscate

Importanti centri limitrofi: Agordo a circa km 18 di distanza.

Attrazioni paesaggistiche: Luogo panoramico con vista sul lago di Alleghe e su monte Civetta.

Attrazioni storiche: Nessuna particolare attrazione storica

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autocorriere da e per Belluno dal centro di Alleghe che dista circa Km 3.

Descrizione: **Abitazione civile [A/4] - corpo A - sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7**

Trattasi di abitazione collocata nello spigolo sud del un vecchio fabbricato nel tempo ristrutturato, che ospita complessivamente 11 appartamenti. L'unità immobiliare posta al piano primo è costituita da un vano destinato ad ingresso e camera da letto, da una cucina - pranzo, da un sbratta, e da una veranda che disimpegna il Bagno - WC. L'appartamento è accessibile da l piano strada attraverso la scala comune che collega il piano terra ai piani superiori fino al piano terzo sottotetto. Il piccolo appartamento è dotato inoltre di un terrazzino e un piccolo andito scoperto esclusivi. Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con struttura in elevazione in muratura portante, parte in pietrame e parte in laterizio, con orizzontamenti costituiti da solai parte in legno e parte in latero - cemento e tetto a due falde con struttura in legno e manto di copertura in lamiera.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posta al piano: 1°

L'edificio costruito in tempi remoti è stato totalmente riattato verosimilmente negli anni '70, anche con realizzazione di opere di ampliamento sul lato sud est per la costruzione di nuovi servizi igienici. L'appartamento di cui trattasi risulta essere stato inoltre sottoposto ad altre opere di manutenzioni e modifica, quali la realizzazione della piccola veranda chiusa da un serramento vetrato e l'apertura di un foro di porta interno di comunicazione tra si locali cucina e sbratta.

L'unità immobiliare è identificata con il numero di particella 356 e con il sub 32; ha un'altezza utile interna del piano variabili da m. 2,40 a m 2,50.

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

L'abitazione ben esposta a est e sud risulta priva di autorimessa o posto auto scoperto si trova a poca distanza dagli spazi pubblici destinati a parcheggio

Stato di manutenzione generale: carente.

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione, risulta abitabile considerando in particolare l'uso saltuario che ne viene fatto quale residenza di vacanza, ma tuttavia carente dal punto di vista impiantistico mancando di un vero e proprio impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda , surrogato dalla presenza di un radiatore elettrico collocato in bagno, da un piccolo boiler sempre elettrico posto nella sbratta e da una stufetta nel vano cucina - pranzo. Si rileva inoltre la necessità di una minima manutenzione alle opere di finitura ed ai serramenti esterni.



CARATTERISTICHE E FINITURE

Pavimenti	Linoleum nei due vani principali e piastrelle nel bagno e nel locale sbratta.
Rivestimento pareti interne	Idropittura
Infissi interni	Porte in legno di abete
Infissi esterni	Finestre e porta finestra in legno, con vetro camera e persiane ad ante in legno, abbisognevole di manutenzione. Il serramento della veranda risulta altresì in PVC con specchiature in vetrocamera

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Rispondenza dell'impianto alle norme da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Esiste la dichiarazione di conformità	---





Corpo A - Estratto di mappa Comune di Alleghe Fg 31 p.IIa 356



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO UNICO - Corpo A
Fabbricato sito in Comune di Alleghe, fraz. Coldemies via Coldemies, 7 - Fg. 31, p.IIa
1082

- Viste esterno fabbricato corpo A -



foto 1 – vista sud-ovest, da via Coldemies



foto 2 – vista da sud, da via Coldemies





foto 3 – Particolare andito esterno e veranda



foto 4 – Particolare andito esterno e veranda verso via Coldemies



- Viste interno appartamento- corpo A -



foto 5 – ingresso - appartamento



foto 6 – ingresso - camera



foto 7 – ingresso - camera



foto 8 – soggiorno



foto 9 – cucina - pranzo



foto 10 – cucina - pranzo





foto 11 – cucina - pranzo



foto 12 – cucina - pranzo

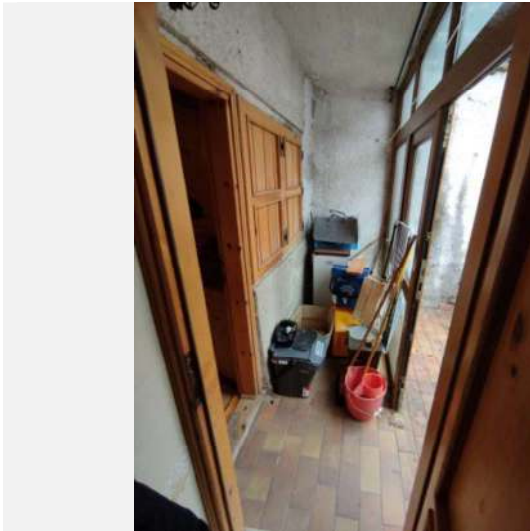


foto 13 – Veranda - disimpegno



foto 14 – Veranda - disimpegno



foto 15 – Bagno



foto 16 – Bagno





foto 17 – Terrazzino



foto 25 – vista dal terrazzino verso il soggiorno



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Dati relativi al corpo A**

Fig. 20 p.lla 356 sub 32

- **Titolare/Proprietario attuale:** [REDACTED] per l'intero dallo **09/04/2004** ad oggi, in forza del seguente atto: atto pubblico di compravendita del 09/04/2004, n. 63682/4151 di rep. del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso, trascritto a Belluno, in data 20/04/2004, ai nn. 5619 RG e 4267 RP a favore di [REDACTED]
- **Titolari/Proprietari precedenti fino allo 09/04/2004:** [REDACTED] proprietaria per **1/2** in regime di comunione con [REDACTED] proprietario per **1/2** in regime di comunione con [REDACTED] in forza del seguente atto: Atto di compravendita ricevuto dal Notaio Roberto Nunziata di Agordo in data 21/06/1977 al n. 10884 trascritto a Belluno il 19/07/1977 ai nn. 4750 RG e 4327 RP, con il quale è stato assegnato il diritto di piena proprietà per l'intero a favore di [REDACTED] che ha acquistato in regime di comunione legale con [REDACTED] contro [REDACTED]

4. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione [A/4] sita in Alleghe (BL) CAP: 32022 località: Coldemies via Coldemies, 7**Nessuna pratica edilizia rinvenuta agli atti del Comune di Alleghe**Dati precedenti relativi al corpo:** A - Abitazione in Frazione Coldemies via Coldemies, 7**4.1 Conformità edilizia:****Corpo:** A - Abitazione di tipo civile **[A4]** sita a Alleghe in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Immobile edificato in data antecedente allo 01.09.1967 e successivamente modificato in assenza di titoli edilizi.

Difformità riscontrate: realizzazione di una veranda - disimpegno ricavata nell'andito esterno pertinenziale, già chiuso su tre lati, tramite posa di un serramento PVC tinta legno naturale e specchiature in vetrocamera, in parte apribile e in parte fisso,. Altre difformità o errori di rappresentazione nella planimetria catastale sono costituiti dall'apertura di una porta di comunicazione interna tra cucina pranzo e sbratta nonché la diversa posizione della porta esterna di quest'ultima, il tutto evidenziato nella planimetria schematica in allegato alla presente relazione.**4.2 Conformità urbanistica:**

Abitazione [A/2] sita in Alleghe (BL) CAP: 32030 frazione:Coldemies via Coldemies, 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale e PATI
Norme tecniche di attuazione:	ZTO "B" Art. 13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona 17 -Interventi ammessi restauro conservativo - Grado di protezione 1.2 Art. 24
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-----
Altezza massima ammessa:	max media edifici circostanti
Volume massimo ammesso:	Densità edilizia fondiaria max 2 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vincoli: Vincolo Ambientale art. 146 D.Lgs. 42/2004; Vincolo Idrogeologico e Forestale; Zona Sismica 3 (DGR n. 244 del 09 marzo 2021) Abitato da consolidare interventi sottoposti all'art. 2 Legge 64/1974

Note sulla conformità: Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi ai corpi del lotto Unico:

A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Abitazione di tipo civile [A4]

In proprietà e possesso dell'esecutata [REDACTED]

Note: edificio utilizzato quale casa per vacanze utilizzato saltuariamente.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

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** derivante da sentenza di condanna attiva a favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

Importo ipoteca: Totali € 10.000,00 a garanzia di un capitale di € 1.750,00; Spese € 5.252,42;

Atto Giudiziario Tribunale di Treviso del 11.10.2018 Rep. 9103/2016 **Trascritto** a Belluno lo 05.12.2018 ai nn. 14348/1572;

Note: Ipoteca gravante sul bene in Comune di Alleghe come di seguito indicato:

1) Abitazione Fg. 31 p.IIa 356 sub 32;

Dati precedenti relativi ai corpi del lotto Unico:

A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

6.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili Atto Giudiziario Tribunale di Belluno trascritto alla Conservatoria di Belluno il 20/03/2018 ai nn. 3321/2675 favore di CED IN LIQUIDAZIONE, gravante sul seguente immobile:

Abitazione Fg. 31 p.IIa 356 sub 32;

Dati precedenti relativi ai corpi del lotto Unico:

A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Belluno il 24/09/2020 ai nn. 9195/7275 e notificato il 13.07.2020 a [REDACTED] a favore, gravante sul seguente immobile:

Abitazione Fg. 31 p.IIa 356 sub 32;

Dati precedenti relativi ai corpi del lotto Unico:

A - Abitazione sita in Frazione Coldemies via Coldemies, 7

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si aggiorna la documentazione ipocatastale allegando gli estratti di mappa attuale e d'impianto, le visure storiche per immobile al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati, nonché le note di iscrizione e trascrizione ipotecarie, interessanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A - Abitazione [A/4] Fg. 31 p.IIa 356 sub 32 sita in Alleghe Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Abitazione non facente parte di Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: SI - Cod. Identificativo 46485/2023 del 28.04.2023 [Chiave: 8f0b66761c]



Indice di prestazione energetica: Classe energetica F [401,67 kWh/m²]

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

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

Avvertenze ulteriori: Non riscontrato

Abitazione [A/4] di cui al punto **A** - Abitazione sita in Alleghe Frazione Coldemies via Coldemies, 7

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza calcolata al lordo dei muri SEL

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e acc. diretti	sup. esterna lorda	42,73	1,00	42,73
Terrazzo	sup. esterna lorda	2,55	0,30	0,77
Corte esclusiva	sup. esterna lorda	5,68	0,10	0,57
Superficie totale				44,07
Superficie totale arrotondata				44,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02 - 2022

Zona: **E1** - Suburbana/NUCLEI FRAZIONALI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima a valore di mercato (MCA) tramite confronto con beni simili (comparabili), compravenduti nella zona, nell'arco degli ultimi 24 mesi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, attraverso i quali sono stati reperimenti andamenti i prezzi di mercato di immobili simili, relativamente alla medesima frazione e in quelle più vicine e simili.

Sono state analizzate le compravendite di immobili simili, avvenute negli ultimi 24 mesi.

L'immobile fatte le debite analisi, è stato comparato come di seguito:

1. Agli immobili compravenduti negli ultimi 24 mesi

- A)** Abitazioni disposte al PT, 1 e 2 con corte propria, sita in via Coldai, 21, Fg. 25 p.IIa 712 sub 2 e 4;
- B)** Abitazione disposta al PS1 e PT, site in via Fontanive, Fg. 25 p.IIa 338 sub 11;
- c)** Abitazione disposta al PS1 e P1 con corte propria, sita in via Coldai, 21, Fg. 20 p.IIa 224 sub 8 e 9;

8.3 Vendibilità: livello di scambi limitato nell'intero territorio comunale



8.4 Pubblicità: Effettuare come da prassi pubblicazione su riviste e siti web

8.5 Valutazione corpi:

A - Abitazione sita in Alleghe Frazione Coldemies via Coldemies, 7 [A/4]

Stima sintetica comparativa monoparametrica € 35.200,00.

Stima a valore di mercato (MCA) tramite confronto con beni simili (comparabili), compravenduti nella zona, nell'arco degli ultimi 24 mesi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	44,00	€ 800,00	€ 35.200,00
Stima sintetica comparativa monoparametrica del corpo A			€ 35.200,00
Valore corpo arrotondato			€ 35.200,00
Costi di sanatoria e catastali stimati, comprensivi di oneri sanzioni e spese tecniche detrazione di € 5.500,00			€ -5.500,00
Valore complessivo intero corpo			€ 29.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione sita in Via Coldemies via Coldemies, 7	Abitazione di tipo civile [A/4]	44,00	€ 29.700,00	€ 29.700,00
Valore totale valore diritto e quota del lotto unico corpo A				€ 29.700,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, sul totale stimato del otto pari ad € 29.700,00, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. - € 2.970,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.730,00**

Valore dell'intero lotto arrotondato € 27.000,00

8.9 Valore Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Atto Giudiziario per € **10.000,00** (importo comprensivo di capitale ed interessi) a garanzia del capitale di € **1.750.000,00**, avente ad oggetto un'abitazioni del lotto 001unico corpo A, individuata al Fg. 20 p.lle 356 sub 32.

Data generazione:
15-11-2023

L'Esperto alla stima
Dino Bellumat



SPESE DI CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Cancellazione delle iscrizioni volontarie di ipoteca si prevedono **€/cadauna 300,00** comprensivi di onorari bolli diritti e oneri fiscali e contributivi, fatti salvi ulteriori costi nel caso di riduzioni parziali di ipoteca per vendite frazionate, in questa sede non preventivati
- Cancellazione della iscrizione di pignoramento si prevedono **€ 600,00** comprensivi di onorari bolli diritti e oneri fiscali e contributivi.

RIEPILOGO RAPPORTO DI VALUTAZIONE**VALORE DI STIMA ARROTONDATO DELL'INTERO LOTTO UNICO, AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI ESPRESSI SUI SINGOLI CORPI**

**Lotto unico: Fabbricati per abitazione siti
a Alleghe località Coldemies via Coldemies, 7**

€ 27.000,00;

Data generazione:
15-11-2023

L'Esperto alla stima
Dino Bellumat

