
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **36/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-04-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa** [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



Beni in **Falcade (BL)**
Località/Frazione
via Villotta 20,

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] **Nuda proprietà 1/1**
Cod. [REDACTED]

Corpo: B

1/1 [REDACTED] **- Nuda proprietà 1/1**
Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 31, particella 169, subalterno 2

Confini: La particella sulla quale insiste l'immobile confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: piazza comunale e con il mappale 168 che perimetra la casa.

Conformità catastale: SI

Corpo: B

Dati catastali: foglio 27, particella 304

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: strada - con part.ile 305 - 308 - 307 - 306 - 303.

Dati catastali: foglio 27, particella 306

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle: 303 - 304 - 307 - 323 - 322 - 561 - 291.

Dati catastali: foglio 31, particella 36

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle: 780 - 33 - 37 - 39 - 662 - 31.

Dati catastali: foglio 36, particella 179

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle: altro FG. - 182 - strada SP81 del Passo Valles - 176.

Dati catastali: foglio 36, particella 180

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.: strada SP81 del Passo Valles - 183 - strada interpoderale - 177.

Dati catastali: foglio 36, particella 181

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con : strada interpoderale - 184 - 453 - 178.



Dati catastali: foglio 31, particella 55

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.: 54 - 56 - strada.

Dati catastali: foglio 31, particella 173

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.: 168 - 174 - 175 - 172.

Conformità catastale: SI

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

Corpo: A

Corpo: B

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: mediocre

Corpo: B

Stato: mediocre

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

Corpo: B

6. Stato di possesso

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B



Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Corpo: B

10. Vendibilità media

11. Pubblicità

12. Prezzo lotto 1

Prezzo da libero: € 58.800,00

13. Valore mutuo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Villotta 20,

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il diritto di usufrutto è a favore di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] diritto di usufrutto 1/1, foglio 31, particella 169, subalterno 2, indirizzo via Villotta 20, piano T-1°, comune Falcade, categoria A/4, classe 1^, consistenza 4,5 vani,



superficie 100, rendita € € 209,17

Derivante da: COSTITUZIONE del 13/11/1991 in atti dal 27/11/1991 (n. C/2204.1/1991); CLASSAMENTO del 05/05/1998 n. 2069.2/1998); Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/11/1991, prot.n. C2204; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1995 - UR Sede Roma (RM) Registrazione Volume 146 n. 37 registrato in data 11/01/2001 . Succ. rettificata [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 120798.1/2001- Pratica n. 190304 in atti dal 23/10/2001; Atto del 21/02/2001 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 28686 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2300.1/2001 Reparti PI di Belluno in atti dal 27/08/2001; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 31/03/2007 - US Sede Treviso (TV) Registrazione Volume 2007 n. 1268 registrato in data 12/09/2007 - Den Succ. in morte di [REDACTED] Voltura n. 10381.1/2007 - Pratica n. bl0146994 in atti dal 20/09/2007; Atto del 22/05/2008 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede San Vito al Tagliamento (PN) Rep. n. 37754 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4969.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 11/06/2008; Atto del 15/07/2008 Pubblico Uff. [REDACTED] Sede San Vito al Tagliamento (PN) REP. n. 37977 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7086.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 01/08/2008; Atto del 15/07/2010 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede Valdobbiadene (TV) Rep. n. 88739 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 6683.1/2010 Reparto PI di Belluno in atti dal 23/07/2010.

Confini: La particella sulla quale insiste l'immobile confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: piazza comunale e con il mappale 168 che perimetra la casa.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B. terreni

Note: I terreni sono diversi e di diverse dimensioni pertanto si è deciso di radunarli in un unico lotto di vendita.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il diritto di usufrutto è a favore di [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Falcade, **foglio 27, particella 304**, qualità seminativo, classe 2^a, superficie catastale mq. 240, reddito dominicale: € 0,31 €, reddito agrario: € 0,43 €

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/06/1975; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1995 - UR Sede Roma (RM) Registrazione Volume 146 n. 37 registrato in data 11/01/2001 . Succ. rettificata di [REDACTED] Voltura n. 120798.1/2001- Pratica n. 190304 in atti dal 23/10/2001; Atto del 21/02/2001 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede Oderzo (TV) Repertorio n. 28686 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare)



Trascrizione n. 2300.1/2001 Reparti PI di Belluno in atti dal 27/08/2001; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 31/03/2007 - US Sede Treviso (TV) Registrazione Volume 2007 n. 1268 registrato in data 12/09/2007 - Den Succ. in morte di [REDACTED] Voltura n. 10381.1/2007 - Pratica n. bl0146994 in atti dal 20/09/2007; Atto del 22/05/2008 Pubblico Ufficiale [REDACTED] San Vito al Tagliamento (PN) Rep. n. 37754 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4969.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 11/06/2008; Atto del 15/07/2008 Pubblico Uff. [REDACTED] San Vito al Tagliamento (PN) REP. n. 37977 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7086.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 01/08/2008.

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: strada - con part.lle 305 - 308 - 307 - 306 - 303.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, sezione censuaria Falcade, **foglio 27, particella 306**, qualità prato, classe 2[^], superficie catastale 260 mq, reddito dominicale: € € 0,34, reddito agrario: € € 0,34

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/06/1975; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1995 - UR Sede Roma (RM) Registrazione Volume 146 n. 37 registrato in data 11/01/2001. Succ. rettificata di [REDACTED] Voltura n. 111838.1/2001- Pratica n. 1973678 in atti dal 31/10/2001; Atto del 21/02/2001 Pubblico Ufficiale Pierotti Helio Sede Oderzo (TV) Repertorio n. 28686 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2300.1/2001 Reparti PI di Belluno in atti dal 27/08/2001; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 31/03/2007 - US Sede Treviso (TV) Registrazione Volume 2007 n. 1268 registrato in data 12/09/2007 - Den Succ. in morte di [REDACTED] Voltura n. 11119.2/2007 - Pratica n. BL0155992 in atti dal 08/10/2007; Atto del 22/05/2008 Pubblico Ufficiale [REDACTED] San Vito al Tagliamento (PN) Rep. n. 37754 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4969.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 11/06/2008; Atto del 15/07/2008 Pubblico Uff. [REDACTED] Sede San Vito al Tagliamento (PN) REP. n. 37977 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7086.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 01/08/2008.

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle: 303 - 304 - 307 - 323 - 322 - 561 - 291.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, sezione censuaria Falcade, **foglio 31, particella 36**, qualità seminativo, classe 1[^], superficie catastale 330 mq, reddito dominicale: € 0,68 €, reddito agrario: € € 0,77

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/06/1975; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1995 - UR Sede Roma (RM) Registrazione Volume 146 n. 37 registrato in data 11/01/2001. Succ. rettificata di [REDACTED] Voltura n. 111838.1/2001- Pratica n. 1973678 in atti dal 31/10/2001; Atto del 21/02/2001 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede Oderzo (TV) Repertorio n. 28686 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2300.1/2001 Reparti PI di Belluno in atti dal 27/08/2001; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 31/03/2007 - US Sede Treviso (TV) Registrazione Volume 2007 n. 1268 registrato in data 12/09/2007 - Den Succ. in morte di [REDACTED] Voltura n. 11119.2/2007 - Pratica n. BL0155992 in atti dal 08/10/2007; Atto del 22/05/2008 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede San Vito al Tagliamento (PN) Rep. n. 37754 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4969.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 11/06/2008; Atto del 15/07/2008 Pubblico Uff. [REDACTED] San Vito al Tagliamento (PN) REP. n. 37977 -



DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7086.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 01/08/2008.

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle: 780 - 33 - 37 - 39 - 662 - 31.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Falcade, **foglio 36, particella 179**, qualità bosco alto, classe 3[^], superficie catastale 4.560 mq, reddito dominicale: € € 2,83, reddito agrario: € € 0,24

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/06/1975; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1995 - UR Sede Roma (RM) Registrazione Volume 146 n. 37 registrato in data 11/01/2001 . Succ. rettificata di [REDACTED] Voltura n. 111838.1/2001- Pratica n. 1973678 in atti dal 31/10/2001; Atto del 21/02/2001 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Oderzo (TV) Repertorio n. 28686 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2300.1/2001 Reparti PI di Belluno in atti dal 27/08/2001; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 31/03/2007 - US Sede Treviso (TV) Registrazione Volume 2007 n. 1268 registrato in data 12/09/2007 - Den Succ. in morte di [REDACTED] n. 11119.2/2007 - Pratica n. BL0155992 in atti dal 08/10/2007; Atto del 22/05/2008 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede San Vito al Tagliamento (PN) Rep. n. 37754 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4969.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 11/06/2008; Atto del 15/07/2008 Pubblico Uff. [REDACTED] Sede San Vito al Tagliamento (PN) REP. n. 37977 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7086.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 01/08/2008.

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle: altro FG. - 182 - strada SP81 del Passo Valles - 176.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] il

[REDACTED] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Falcade, **foglio 36, particella 180**, qualità prato, classe 5[^], superficie catastale 110 mq, reddito dominicale: € € 0,02, reddito agrario: € € 0,06

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/06/1975; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1995 - UR Sede Roma (RM) Registrazione Volume 146 n. 37 registrato in data 11/01/2001 . Succ. rettificata di [REDACTED] Voltura n. 111838.1/2001- Pratica n. 1973678 in atti dal 31/10/2001; Atto del 21/02/2001 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede Oderzo (TV) Repertorio n. 28686 - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2300.1/2001 Reparti PI di Belluno in atti dal 27/08/2001; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 31/03/2007 - US Sede Treviso (TV) Registrazione Volume 2007 n. 1268 registrato in data 12/09/2007 - Den Succ. in morte di [REDACTED] Voltura n. 11119.2/2007 - Pratica n. BL0155992 in atti dal 08/10/2007; Atto del 22/05/2008 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede San Vito al Tagliamento (PN) Rep. n. 37754 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4969.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 11/06/2008; Atto del 15/07/2008 Pubblico [REDACTED] Sede San Vito al Tagliamento (PN) REP. n. 37977 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7086.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 01/08/2008.

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.: strada SP81 del Passo Valles - 183 - strada interpoderale - 177.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]





Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria Falcade, **foglio 31, particella 173**, qualità costr. no abitazione, superficie catastale 4 mq, reddito dominicale: € 0,00 €, reddito agrario: € 0,00 €

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/06/1975; VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/01/2018 Pratica n. BL0002503 in atti dal 12/01/2018 SEGNALAZIONE PROT. 73134/2017 - ISTANZA 2432/2018 (n.309.1/2018); VOLTURA D'UFFICIO del 14/11/2018 Pratica n. BL0013863 in atti dal 02/03/2020 INSERIMENTO RISERVA TRASCR 11597/2018 (n. 1159.1/2020); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/05/1962 - UR Sede Roma (RM) Registrazione Volume 146 n. 38 registrato in data 11/01/2001. Successione di [REDACTED] A [REDACTED] Voltura n. 111835.1/2001- Pratica n. 149828 in atti dal 26/09/2007; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 18/08/1995 - US Sede Roma (RM) Registrazione Volume 17249 n. 36 registrato in data 15/09/1997 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 168.1/1995 - Pratica n. 174241 in atti dal 08/10/2001; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 18/08/1995 - US Sede Roma (RM) Registrazione Volume 146 n. 37 registrato in data 11/01/2001 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 111838.1/2001 - Pratica n. bl0149840 in atti dal 26/09/2007; Atto del 21/02/2001 Pubblico ufficiale P [REDACTED] Sede ODERZO (TV) Repertorio n. 28686 - UR Sede TREVISO (TV) Registrazione n. 1794 registrato in data 12/03/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 111839.1/2001 - Pratica n. BL0149843 in atti dal 26/09/2007; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/06/2004 - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 2004 n. 472 registrato in data 07/06/2005 - SUCCESSIONE INTESTATA [REDACTED] Voltura n. 9142.4/2007 - Pratica n. BL0131297 in atti dal 20/08/2007; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/03/2007 - US Sede TREVISO (TV) Registrazione Volume 2007 n. 1268 registrato in data 12/09/2007 - DEN. SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 11119.1/2007 - Pratica n. BL0155992 in atti dal 08/10/2007; Atto del 22/05/2008 Pubblico Ufficiale Sioni Luca Sede San Vito al Tagliamento (PN) Rep. n. 37754 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4969.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 11/06/2008; Atto del 15/07/2008 Pubblico Uff. [REDACTED] de San Vito al Tagliamento (PN) REP. n. 37977 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7086.1/2008 Reparto PI di Belluno in atti dal 01/08/2008; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/01/2016 Pubblico ufficiale SCOLA Sede FALCADE (BL) - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 9990 n. 1172 registrato in data 21/07/2016 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 6842.6/2017 - Pratica n. BL0079468 in atti dal 06/09/2017; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/10/2017 Registrazione n. 28246 - Nota presentata con Modello Unico n. 11597/2018 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 13/12/2018; Atto del 14/11/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIEVE DI CADORE (BL) Repertorio n. 85513 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11597.2/2018 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 13/12/2018; VOLTURA D'UFFICIO del 14/11/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] PIEVE DI CADORE (BL) Repertorio n. 85513 - INSERIMENTO RISERVA TRASCR 11597/2018 Voltura n. 1159.1/2020 - Pratica n. BL0013863 in atti dal 02/03/2020.

Confini: Il terreno confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.: 168 - 174 - 175 - 172.

Note: La part. 173 risulta intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1 in base ad un atto di divisione del 2018 n. 85513. La medesima risulta essere anche in proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3 dal 2008 per Donazione Accettata n. 37977. Ci sono state trascrizioni di beni da due ceppi famigliari differenti dove i beni sono stati così erroneamente trasferiti. Trattasi di una porzione di terreno di 4 mq. con valore di Reddito Dominicale e Reddito Agrario pari a €0,00.

Si ritiene pertanto di escludere questo bene dall'EI 36-2023 poichè i costi di regolarizzazione



prima della vendita non sono giustificati in relazione al valore nullo del bene.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento in una casa a Villotta, piccolo agglomerato di case in Comune di Falcade BL collocato a ridosso del paese stesso di Falcade con una vista molto interessante sulle montagne: il Mulaz e le pale di san Martino. Il luogo è prevalentemente costituito da antiche case e fienili ristrutturati come case per le vacanze. La strada, via Villotta, che conduce a questa abitazione è asfaltata ma molto stretta, quasi ad una corsia. La distanza con il paese di Falcade è di un chilometro e pertanto tutti i servizi di questa zona sono i servizi del paese di Falcade. Facenti parte del lotto ci sono inoltre una serie di terreni prevalentemente a bosco distribuiti sulle montagne limitrofe e sulla strada che porta al passo Valles.

Caratteristiche zona: Zona di montagna vicina al centro di Falcade e al P.sso San Pellegrino.

Area urbanistica: vd. CDU allegato

Servizi presenti nella zona: quelli del paese di Falcade

Servizi offerti dalla zona: servizi primari tutti quelli presenti nel paese di Falcade, Biblioteca Comunale, Scuole Primarie, Municipio, Piste da sci, Museo Augusto Murer.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e a prato

Importanti centri limitrofi: Falcade, San Pellegrino.

Attrazioni paesaggistiche: Piste da sci, il Passo Valles, Passo San Pellegrino, Lago di Cavia, I Tabià, Passeggiata Valfredda – Fuciade, Gruppo del Focobon, Giardino delle Formiche, Sasso di Valfredda.

Attrazioni storiche: Chiesa Beata Vergine dell'Immacolata.

Principali collegamenti pubblici: Corriere da Falcade.

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

Trattasi di un appartamento al piano terra e primo di una casa di abitazione che si sviluppa con gli altri piani sottostrada essendo collocata in un pendio di montagna nella frazione di Villotta a Falcade BL. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale a una quota rialzata da tre gradini rispetto al piano stradale. La casa si sviluppa su quattro livelli compreso il sottotetto: due fuori terra e due sottostrada. L'appartamento si sviluppa per intero al piano terra dove troviamo: l'ingresso, una cucina e un soggiorno foderato a stube, due camere e un bagno. Una scala in legno molto ripida collega con il piano primo sottotetto a soffitta. L'altezza del piano terra è di m. 2,23, l'altezza media del piano primo sottotetto è di m. 1,50.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,01**

E' posto al piano: T-1° sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: primi '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005 I lavori non sono completati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi compreso il sottotetto, di cui fuori terra n. 2 e di cui sottostrada n. 2.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha in corso i lavori di sistemazione relativi alla pratica



edilizia del 2005 non ancora completati. I serramenti sono quelli della casa originaria doppie finestre a vetro singolo o finestra a vetro singolo con oscuro interno.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta materiale: legno e vetro protezione: scuri in legno materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: porte interne materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: tavole di legno condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: con serratura a chiave condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: scarse

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	C'è una stube sul locale soggiorno .

Descrizione: di cui al punto **B**

Trattasi di terreni intorno all'abitato di Villotta e vicini alla strada verso il P.sso Valles.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.880,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Villotta 20,

Numero pratica: prot. 2885

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Per inserimento servizi igienici

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 07/08/1986 al n. di prot. 2885

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Villotta 20,

Numero pratica: C051570D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire n. 136/05

Per lavori: modifica al terrazzino di ingresso e creazione di una finestra per il bagno

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 10/08/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 15/11/2005 al n. di prot. 00011460

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Villotta 20,

Numero pratica: S181570D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica n. 32/18

Oggetto: dipinto murale

Presentazione in data 20/04/2018 al n. di prot. 0003221

Rilascio in data 09/08/2018 al n. di prot. 0006857

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: L'abitazione è conforme al progetto presentato non è ancora stata fatta agibilità poichè mancano ancora alcuni lavori di finiture, in sede di agibilità dovrà essere adeguata la planimetria catastale nella



quale non è inserito il disbrigo tra la camera e il soggiorno che porta all'uscita sul terrazzo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A - ZONA "A" - ZONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E CARATTERIZZANTI
Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	Con la Variante n. 2 al Piano degli Interventi, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 27/04/2022
Zona omogenea:	A - ZONA "A" - ZONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E CARATTERIZZANTI
Norme tecniche di attuazione:	ZTOA - ART. 19 - ZTO A DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E CARATTERIZZANTI NON SOGGETTA AL VINCOLO DI USO CIVICO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	vd. CDU allegato per tutti i terreni
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	vd. CDU allegato

Note sulla conformità:



Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Falcade (BL), via Villotta 20,
Libero**

Note: Trattasi di seconda casa, non attualmente abitata poichè in corso lavori di sistemazione.

Identificativo corpo: B

**sito in Falcade (BL),
Libero**

Note: Trattasi di terreni sulla montagna intorno a Falcade.

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 [REDACTED], contro [REDACTED];
Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 19/05/2023 ai nn. 485 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/06/2023 ai nn. 7173/5979;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 19/05/2023 ai nn. 485 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/06/2023 ai nn. 7173/5979;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

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:

- Descrizione onere: Revoca atti soggetti a trascrizione atto ; A rogito di Tribunale di TV in data 22/05/2013 ai nn. 2005; Iscritto/trascritto a in data 12/07/2013 ai nn. 7612/5707;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Revoca atti soggetti a trascrizione atto ; A rogito di Tribunale di TV in data 22/05/2013 ai nn. 2005; Iscritto/trascritto a in data 12/07/2013 ai nn. 7612/5707;



Dati precedenti relativi ai corpi: B

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno n. 7173 di R.G. e n. 5979 di R.P. del 12/06/2023.

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: A

sito in Falcade (BL), via Villotta 20,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Falcade (BL), via Villotta 20,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene è la seguente (vd. documentazione fotografica)

Piano terra (foto da 9 a 34) : ha un'altezza di m. 2,23 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 82,50 comprese le murature esclusa la terrazza e l'ingresso esterno di complessivi mq. 22,00 La superficie è così ripartita: un ingresso esterno (mq. 1,80); un ingresso/corridoio interno (mq. 5,30) una scala (mq. 1,20); una cucina (mq. 16,40); una camera (mq. 22,50); una camera (mq. 18,30); un bagno (mq. 6); un ripostiglio (mq. 9); un disbrigo verso il terrazzo a sud (mq. 3,80); un terrazzo (mq. 20,20).

Piano primo - sottotetto (foto da 31 a 42): ha un'altezza media di m. 1,50 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 43,71 comprese le murature escluso il terrazzo di mq. 5,80.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani PT	sup lorda di pavimento	63,20	1,00	63,20
accessori PT	sup lorda di pavimento	21,10	0,50	10,55
terrazzo PT	sup lorda di pavimento	20,20	0,33	6,67
soffitta P1	sup lorda di pavimento	43,71	1,00	43,71
terrazzo P1	sup lorda di pavimento	5,80	0,33	1,91
		154,01		126,04

di cui al punto B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene è la seguente (vd. ortofoto) I terreni sono di diverse dimensioni per un totale di mq 5.880.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	----------------------------------	--------	---------------------------



Fg27 part. 304 - 306	sup lorda di pavimento	500,00	1,00	500,00
Fg. 31 Part. 36	sup lorda di pavimento	330,00	1,00	330,00
Fg. 36 Part. 179	sup lorda di pavimento	4.560,00	1,00	4.560,00
Fg. 36 Part. 180 - 181	sup lorda di pavimento	490,00	1,00	490,00
		5.880,00		5.880,00

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

Particolareggiata comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno; Ufficio tecnico di Falcade.

8.3 Vendibilità: media**8.4 Pubblicità:** vd. Schede A-B-C allegate**8.5 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.896,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani PT	63,20	€ 500,00	€ 31.600,00
accessori PT	10,55	€ 500,00	€ 5.275,00
terrazzo PT	6,67	€ 500,00	€ 3.335,00
soffitta P1	43,71	€ 300,00	€ 13.113,00
terrazzo P1	1,91	€ 300,00	€ 573,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.896,00
Valore corpo			€ 53.896,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.896,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.896,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.973,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fg27 part. 304 - 306	500,00	€ 0,30	€ 150,00
Fg. 31 Part. 36	330,00	€ 0,50	€ 165,00
Fg. 36 Part. 179	4.560,00	€ 1,00	€ 4.560,00
Fg. 36 Part. 180 - 181	490,00	€ 0,20	€ 98,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.973,00
Valore corpo			€ 4.973,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero

€ 4.973,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 4.973,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	126,04	€ 53.896,00	€ 53.896,00
B		5.880,00	€ 4.973,00	€ 4.973,00

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:

€ 58.800,00**8.9 Valore Mutuo:****Allegati**

All.A - Ortofoto di tutti i beni pignorati Comune di Falcade BL NCEU Fg. 31 Part.169/2. NCT FG. 27 Part. 304 - 306 ; Fg. 31 Part. 36; Fg. 36 Part. 179 -180 - 181; Fg. 31 Part. 55 – 173.

All. B - Mappe catastali di tutti i beni pignorati in Comune di Falcade BL NCEU Fg. 31 Part.169/2. NCT FG. 27 Part. 304 - 306 ; Fg. 31 Part. 36; Fg. 36 Part. 179 -180 - 181; Fg. 31 Part. 55 – 173.

All. B1 - Planimetria catastale Comune di Falcade BL Fg. 31 Part. 169 sub 2.

All. B2 - Pratiche edilizie del bene al Fg. 31 Part. 169 sub 2

All. C - Scheda Sintetica Lotto 1a)b)c)

All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica

All. E - Documentazione fotografica 1

All. E - Documentazione fotografica 2

All. F – Visura ipotecaria Fg. 31 Part. 55

All. G – Visure catastali storiche di tutti i beni pignorati

Check list EI 36-2023 lotto 1

Data generazione:

22-02-2024

L'Esperto alla stima

Fabiola De Battista