

---

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

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a.**

N° Gen. Rep. **48/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTI**

**001 - APPARTAMENTO SUB 3**

**002 - APPARTAMENTO SUB 4**

**003 - APPARTAMENTO SUB 6**

**004 - APPARTAMENTO SUB 7**

**Esperto alla stima:** Leo Cargnel  
**Codice fiscale:** CRGLEO79B15D530B  
**Studio in:** via Feltre 147 - 32036 Sedico  
**Telefono:** 0437-852255  
**Email:** leo@studiocargnel.it  
**Pec:** leo.cargnel@ingpec.eu



**Beni in Val di Zoldo (BL)  
Località/Frazione Fusine  
Via Talinera 25**

## **LOTTO: 001 - APPARTAMENTO SUB 3**

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo:** Appartamento sub 3

**1/1** · **Piena proprietà**

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

### **2. Dati Catastali**

**Corpo:** Appartamento sub 3

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 20, particella 68, subalterno 3

**Confini:** Il mappale 68 confina a nord, est e sud con il terreno mappale 784, a Ovest con una viabilità secondaria, tutti nel Foglio 20.

**Conformità catastale:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

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

**Corpo:** Appartamento sub 3

I dati corrispondono.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

### **4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo:** Appartamento sub 3

**Stato:** buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 9](#)

### **5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo:** Appartamento sub 3

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** SI



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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** Appartamento sub 3  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

## 7. Oneri

**Corpo:** Appartamento sub 3  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

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

## 8. APE

**Corpo:** Appartamento sub 3  
Certificato energetico presente: SI  
Indice di prestazione energetica: G

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

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Appartamento sub 3

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

## 10. Vendibilità

**sufficiente.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19



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

**Identificativo corpo: Appartamento sub 3.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fusine, Via Talinera 25**

Note: Nello stesso edificio si trovano i beni immobili che costituiscono i lotti 2, 3 e 4

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ( ) - Piena proprietà**

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

fo-  
glio 20, particella 68, subalterno 3, indirizzo Via Col de l'Aier, piano T, comune Val di Zoldo, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 117 mq, rendita € 490,63

Confini: Il mappale 68 confina a nord, est e sud con il terreno mappale 784, a Ovest con una viabilità secondaria, tutti nel Foglio 20.


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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**COROGRAFIA**  
scala 1:25.000

Tavoletta IGM FORNO DI ZOLDO F. 12 III S.E.

 localizzazione unità immobiliari



Corografia



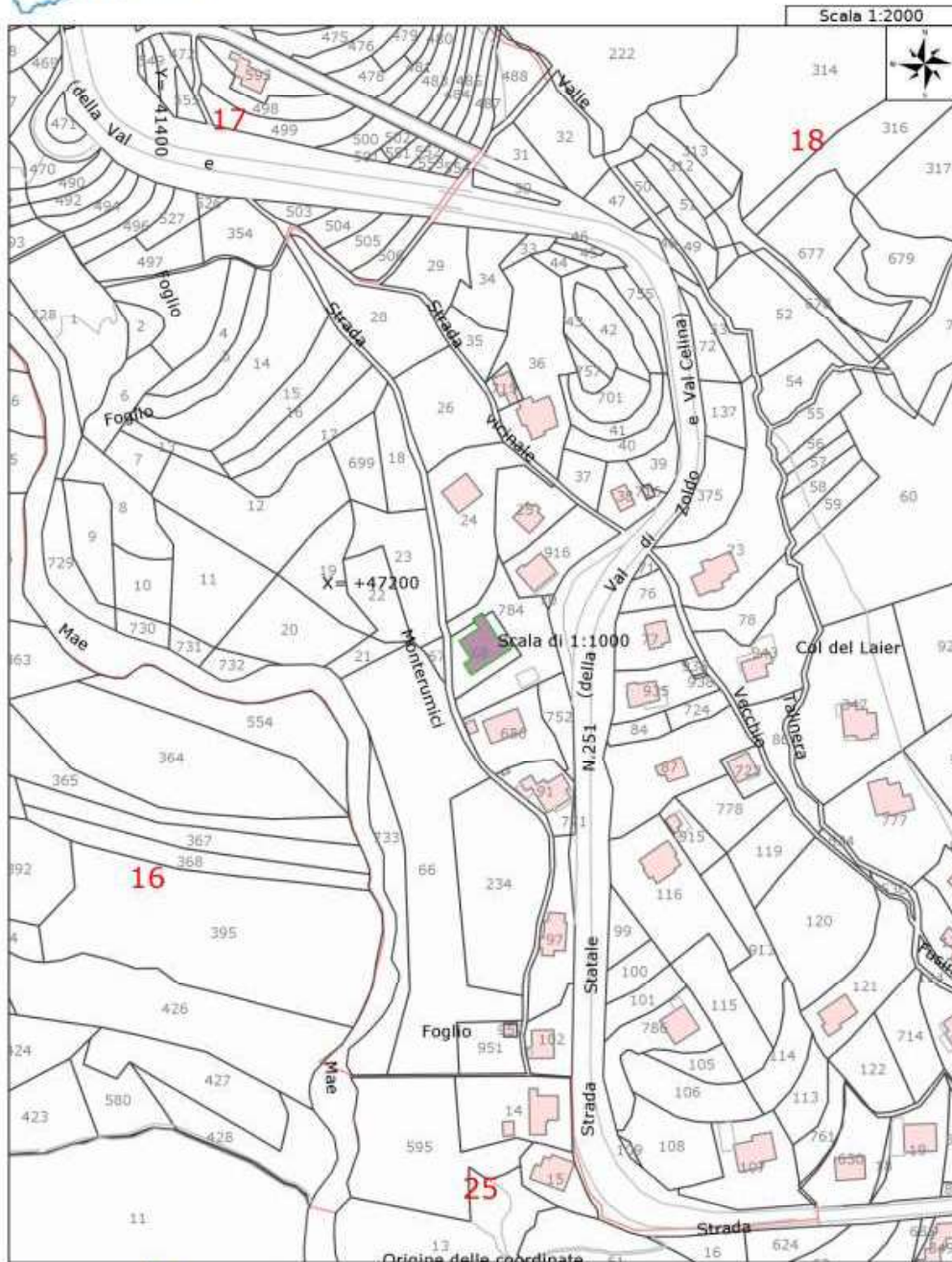


01-12-2020 17:30:09



Ortofoto

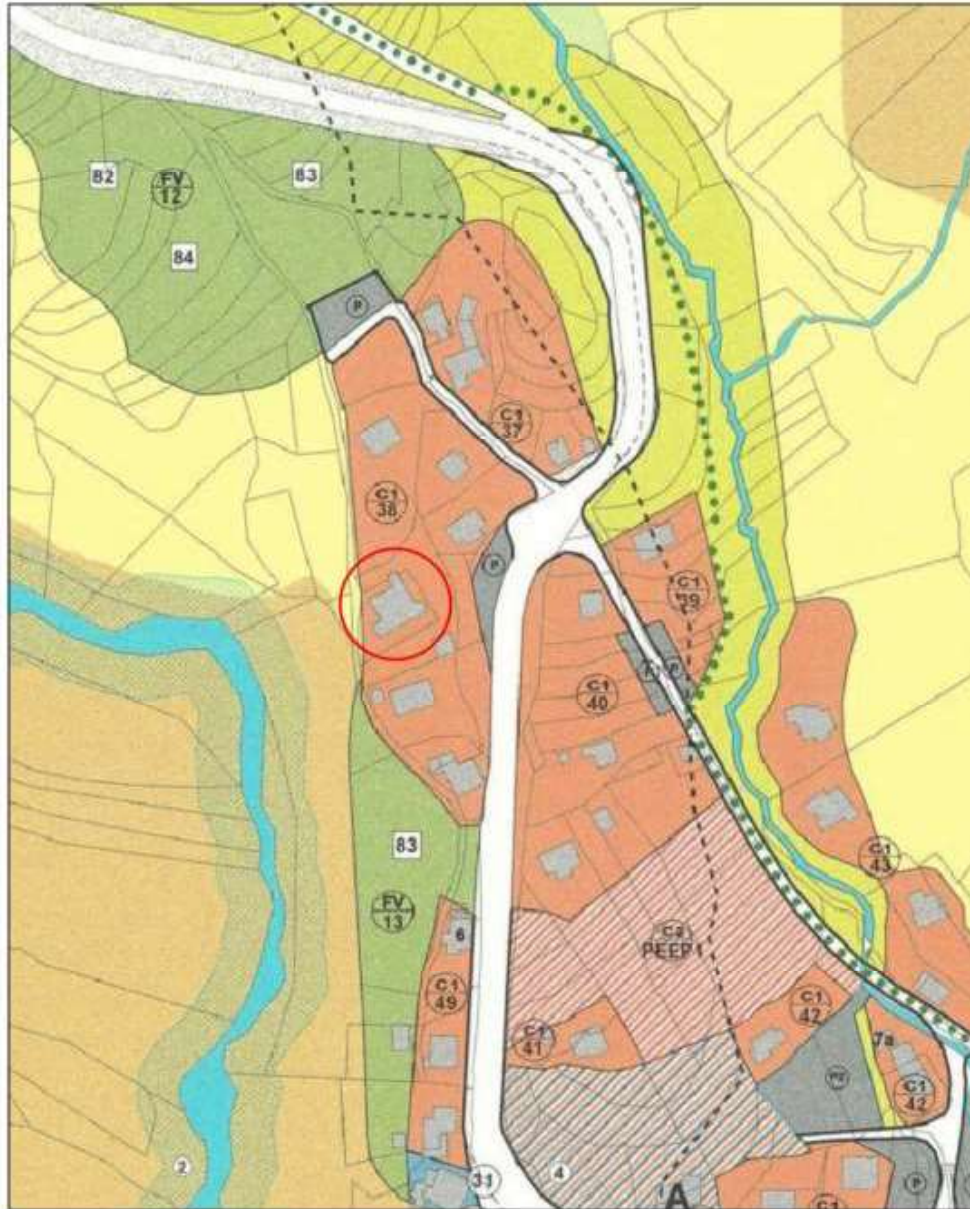




Estratto catastrale



P.R.G.	COMUNE DI VAL DI ZOLDO - Sez. B C.F. Fg. 20 mappale n. 68
Z.T.O. "C1"	 localizzazione area



P.R.G.





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

Appartamento sito in edificio residenziale a Fusine, frazione capoluogo del Comune di Val di Zoldo, si trova al centro della Val Zoldana a una quota di 1.177 m s.l.m. La frazione si sviluppa lungo la Strada Provinciale 251, in zona molto panoramica tra le elevazioni del Pelmo e della Civetta. Il fabbricato con le unità oggetto di stima si trova a monte del centro storico della frazione, a circa 800 m di distanza dalla sede comunale. La superficie del lotto è 580 mq; l'edificio comprende altre 4 unità immobiliari, di cui 3 sottoposte al medesimo procedimento espropriativo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Sede comunale (800 m), Poste Italiane (800 m), Impianti sciistici loc. Mareson - Pecol (3,6 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Forno di Zoldo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti Zoldane.

**Attrazioni storiche:** borghi storici della Val Zoldana.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata trasporto pubblico extraurbano 230 m

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 3**

Unità immobiliare sita al piano terra, lato Sud-Ovest, di un fabbricato residenziale situato in località Fusine lungo la Strada Provinciale 251 dalla quale ha accesso pedonale diretto tramite una scalinata in porfido. L'unità, priva di posti auto, si sviluppa con un locale sala-pranzo (sup. utile circa 28 mq), una cucina (sup. utile circa 11 mq), due camere (sup. utile circa 11 mq e 12 mq), un bagno (sup. utile 4,70 mq), un ingresso (sup. utile 7,40 mq) e un corridoio (10,30 mq) sul quale si affacciano le camere e il bagno. L'accesso all'unità avviene direttamente dall'esterno tramite una porta sul prospetto ovest. Tutte le superfici calpestabili dell'unità sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate; nel bagno e nella cucina sono anche in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le travi dei solai interpiano sono a vista.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di

Cod. F

- Stato

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive. Le finiture sono più che discrete e risalenti per lo più all'epoca di costruzione del fabbricato. Si evidenzia che non sono stati previsti accorgimenti per l'isolamento acustico dell'unità, sia nei confronti del traffico stradale (isolamento pareti esterne) che rispetto alle altre unità dell'edificio (isolamento solai interpiano).



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Scale	tipologia: <b>interna</b> ; materiale: <b>legno</b> ; ubicazione: <b>interna</b> ; servoscala: <b>assente</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: vano scale - corridoio comune subalterno 2 Note: le scale sono in legno sia per quanto riguarda la struttura che il piano di calpestio.
Solai	tipologia: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola o doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere zincate</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>murature in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la medesima finitura riguarda la scala esterna di accesso al mappale dalla viabilità pubblica
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet inchiodato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: il corridoio comune al piano terra è in piastrelle di ceramica.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato, con radiatori in ghisa in tutti i locali
Stato impianto	da adeguare
Potenza nominale	75.000 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	la caldaia a servizio delle unità che compongono il fabbricato si trova in apposito locale al piano terra, lato Nord, con accesso solo dall'esterno.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi di civile abitazione





Zona giorno



Cucina





Camera



Camera





Bagno

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

(quota 2/9) dal 29/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Caprino Veronese, in data 23/05/2007, ai nn. 34/Vol. 198; trascritto a Belluno, in data 29/09/2007, ai nn. 13806/9274.

**Titolare/Proprietario:** ..... dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Giovannetti Paolo Josef, in data 27/11/2014, ai nn. 4698/3793; trascritto a Belluno, in data 12/12/2014, ai nn. 11919/9504.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 140

Intestazione: )

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato in località Monterumici con costruzione di un garage



Oggetto: ristrutturazione  
 Rilascio in data 30/06/1976 al n. di prot. 1262  
 NOTE: Licenza edilizia n°101 del Comune di Zoldo Alto.

Numero pratica: 38/1984  
 Intestazione: I  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: costruzione legnaia in sopraelevazione a garage esistente  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 11/07/1984 al n. di prot.  
 Rilascio in data 17/07/1984 al n. di prot. 21  
 NOTE: Nella Concessione si cita il mappale 753 del Foglio 20.

Numero pratica: 59/1995  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: costruzione garage interrato  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 09/06/1995 al n. di prot. 2751  
 Rilascio in data 02/11/1995 al n. di prot. 52/95

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 9 del 11/02/2016
Zona omogenea:	C1/38 residenziale di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq con un minimo di 1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	30% massimo
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Volume massimo ammesso:	261
Residua potenzialità edificatoria:	NO




Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Data presentazione: 20/01/1997 - Data: 07/09/2020 - n. T334961 - Richiedente: CRGLEO79B15D530B

MOD. 500  
 F. 102/REV. 08/1

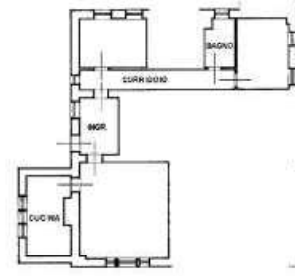


MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD.L. 13-4-1998, n. 852)


MOD. 500 (02/A)  
 LPE  
**500**

Planimetria di u.t.u. in Comune di **ZOLDO ALTO** - via **FROS. FUSINE** - CIV. ....


**PIANO TERRA**  
H=3,00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da: <b>PERITO EDILE</b> (nome cognome e nome) <b>PANCIERE ALDO</b>	REFERITO ALL'UFFICIO: 220 Sf 20 GEN 1997
Identificativi catastali: F. <b>20</b> n. <b>66</b> sub. <b>3</b> Alt	Iscritta all'atto del <b>PERITI IND. SOLI</b> della provincia di <b>BELLUNO</b> n. <b>707</b> data <b>28 GEN. 1957</b> Firma <i>[Signature]</i>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2020 - Comune di VAL DI ZOLDO (BL) - c. Foglio: 20 - Particelle: 68 - Subalterno: 3/5  
 VIA COLLE L. APER piano T.

Data presentazione: 20/01/1997 - Data: 07/09/2020 - n. T334961 - Richiedente: CRGLEO79B15D530B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Titolo: planimetria di atti

Appartamento sub 3





**5. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**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 Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro I [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: pignoramento n. 354/2019 del  
03/04/2019 Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 13/05/2019  
ai nn. 5493/4338;

*6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*6.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***6.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.A. contro I [REDACTED]  
[REDACTED]. Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 376.000,00; Importo capitale: € 235.000,00 ; A rogito di Giovannetti Paolo Josef in data 27/11/2014 ai nn. 4700/3795; Iscritto/trascritto a Belluno in data 17/12/2014 ai nn. 12055/1460 ; Note: La durata del mutuo era 15 anni a carico delle unità immobiliari subalterno 3 e 4, mappale 68 del Foglio 20. Si specifica che creditore era la Banca Popolare dell'Alto Adige - Società Cooperativa per Azioni (C.F. 00129730214), con sede in Bolzano.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.A. contro I [REDACTED]  
[REDACTED] s.a.s.; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di Giovannetti Paolo Josef in data 31/07/2015 ai nn. 5182/4201; Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/08/2015 ai nn. 9061/1068 ; Note: La durata del mutuo era 10 anni a carico delle unità immobiliari subalterno 3, 4 (proprietario [REDACTED]), mappale 68 del Foglio 20. Debitore non datore di ipoteca: ([REDACTED]). Si specifica che creditore era la Banca Popolare dell'Alto Adige - Società Cooperativa per Azioni (C.F. 00129730214), con sede in Bolzano.



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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** il fabbricato non è costituito in condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fabbricato nel suo complesso è raggiungibile dalla viabilità pubblica solo mediante una scalinata. Non dispone di posti auto. Il vano scale interno non è dotato di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non è costituito in condominio. Parti comuni sono la centrale termica ove sono contenuti anche i contatori elettrici e dell'acqua delle varie unità, la legnaia e la corte al piano terra (subalterno 1), oltre al corridoio di ingresso con ripostiglio al piano terra e al vano scale (subalterno 2) che permette l'accesso alle unità subalterno 4, 5, 6 e 7.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**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 civile [A2] di cui al punto Appartamento sub 3**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli



perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: appartamento 1,00 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		<b>115,00</b>		<b>115,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: B2/Centrale/Centrale - Zoldo Alto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1900

Valore di mercato max (€/mq): 2200

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Val di Zoldo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio - Sito Immobiliare.it.



### 8.3 Vendibilità: sufficiente

### 8.4 Pubblicità:

### 8.5 Valutazione corpi:

#### Appartamento sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 218.500,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	115,00	€ 1.900,00	€ 218.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 218.500,00
detrazione esecuzione immobiliare detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 218.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 218.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 218.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 3	Abitazione di tipo civile [A2]	115,00	€ 218.500,00	€ 218.500,00

### 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 32.775,00
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: **€ 185.725,00**

**8.9 Valore Mutuo:**



## LOTTO: 002 - APPARTAMENTO SUB 4

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** Appartamento sub 4

1/1

Cod

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 23](#)

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** Appartamento sub 4

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 20, particella 68, subalterno 4

**Confini:** Il mappale 68 confina a nord, est e sud con il terreno mappale 784, a Ovest con una viabilità secondaria, tutti nel Foglio 20.

**Conformità catastale:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 23](#)

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

**Corpo:** Appartamento sub 4

I dati corrispondono.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 23](#)

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** Appartamento sub 4

**Stato:** buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 26](#)

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** Appartamento sub 4

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)

### 6. Stato di possesso

**Corpo:** Appartamento sub 4



**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 34

**7. Oneri**

**Corpo:** Appartamento sub 4

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.  
il fabbricato non è costituito in condominio

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 35

**8. APE**

**Corpo:** Appartamento sub 4

Certificato energetico presente: SI  
Indice di prestazione energetica: G

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.35

**9. Altre avvertenze**

**Corpo:** Appartamento sub 4

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.35

**10. Vendibilità**

**sufficiente.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36

**11. Pubblicità**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36

**12. Prezzo**

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36

**13. Valore mutuo**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36

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



**Identificativo corpo: Appartamento sub 4.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fusine, Via Talinera 25**

Note: Nello stesso edificio si trovano i beni immobili che costituiscono i lotti 1, 3 e 4

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di C. [redacted]

Cod. Fi. [redacted]

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 20, particella 68, subalterno 4, indirizzo Via Col de l'Aier, piano T, comune Val di Zoldo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 73 mq, rendita € 343,44

Confini: Il mappale 68 confina a nord, est e sud con il terreno mappale 784, a Ovest con una viabilità secondaria, tutti nel Foglio 20.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di**

**trascrizione:** I dati corrispondono.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Ingresso - corridoio







Zona giorno



Cucina



Camera



Bagno

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

Appartamento sito in edificio residenziale a Fusine, frazione capoluogo del Comune di Val di Zoldo, si trova al centro della Val Zoldana a una quota di 1.177 m s.l.m. La frazione si sviluppa lungo la Strada Provinciale 251, in zona molto panoramica tra le elevazioni del Pelmo e della Civetta. Il fabbricato con le unità oggetto di stima si trova a monte del centro storico della frazione, a circa 800 m di distanza dalla sede comunale. La superficie del lotto è 580 mq; l'edificio comprende altre 4 unità immobiliari, di cui 3 sottoposte al medesimo procedimento espropriativo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Sede comunale (800 m), Poste Italiane (800 m), Impianti sciistici loc. Mareson - Pecol (3,6 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Forno di Zoldo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti Zoldane.

**Attrazioni storiche:** borghi storici della Val Zoldana.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata trasporto pubblico extraurbano 230 m

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 4**

Unità immobiliare sita al piano terra, lato Nord-Est, di un fabbricato residenziale situato in località Fusine lungo la Strada Provinciale 251 dalla quale ha accesso pedonale diretto tramite una scalinata in porfido. L'unità sub 4, priva di posti auto, consta di una cucina (17 mq), un soggiorno (12 mq), una camera (12 mq), un bagno (4 mq) e un corridoio centrale (9 mq), al quale si accede dal corridoio comune sub 2. Tutta l'unità, con l'eccezione della camera, ha pavimenti in piastrelle di ceramica; in camera la superficie è in



listoni di legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. Le travi dei solai interpiano sono a vista.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive. Le finiture sono più che discrete e risalenti per lo più all'epoca di costruzione del fabbricato. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, vale quanto specificato per l'unità immobiliare subalterno 3 nel Lotto 1.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato, con radiatori in ghisa in tutti i locali
Stato impianto	da adeguare
Potenza nominale	75.000 kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	la caldaia a servizio delle unità che compongono il fabbricato si trova in apposito locale al piano terra, lato Nord, con accesso solo dall'esterno.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi di civile abitazione





Ingresso



Zona giorno





Cucina



Camera





Bagno

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
(quota 2/9) dal 29/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Caprino Veronese, in data 23/05/2007, ai nn. 34/Vol. 198; trascritto a Belluno, in data 29/09/2007, ai nn. 13806/9274.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Giovannetti Paolo Josef, in data 27/11/2014, ai nn. 4698/3793; trascritto a Belluno, in data 12/12/2014, ai nn. 11919/9504.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 140  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia



Per lavori: ristrutturazione fabbricato in località Monterumici con costruzione di un garage

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 30/06/1976 al n. di prot. 1262

NOTE: Licenza edilizia n°101 del Comune di Zoldo Alto.

Numero pratica: 38/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione legnaia in sopraelevazione a garage esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/07/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 17/07/1984 al n. di prot. 21

NOTE: Nella Concessione si cita il mappale 753 del Foglio 20.

Numero pratica: 59/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione garage interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/1995 al n. di prot. 2751

Rilascio in data 02/11/1995 al n. di prot. 52/95

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 9 del 11/02/2016
Zona omogenea:	C1/38 residenziale di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq con un minimo di 1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	30% massimo
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Volume massimo ammesso:	261






Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Data presentazione: 20/01/1997 - Data: 07/09/2020 - n. T334902 - Richiedente: CRGLEO79B15D530B

MOD. 400  
F. 12 MAR 87

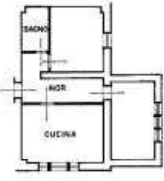


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D.L. 13-4-1939, n. 552)


MOD. BR (CRU)  
L. 500

Planimetria di u.l.u. in Comune di **ZOLDO ALTO** via **Fos. FUSINE** civ.

**PIANO TERRA**  
H=3,00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.

Genesia di variazione

Abitazioni catastali

F. **ED**

n. **06** sub. **4**


*Alz*

Completato dal **PERITO EDILE**  
Classe regione e regione  
**PANGIERA ALDO**

Incaricato all'atto dal **PERITO EDILE**  
della provincia di **BELLUNO** n. **707**

data **20 GEN. 1997** Firma *[Signature]*

RESERVATO ALL'UFFICIO



*[Signature]*  
20 GEN. 1997

Catasto dei Fidejussori - Situazione al 07/09/2020 - Comune di VAL DI ZOLDO B (03374) - c. Foglio: 20 - Particella: 08 - Subalterno: 4 - VIA COR. DEL L. AHER, piano I.

Data presentazione: 20/01/1997 - Data: 07/09/2020 - n. T334902 - Richiedente: CRGLEO79B15D530B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Appartamento sub 4



**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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 Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro I [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: pignoramento n. 354/2019 del  
03/04/2019 Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 13/05/2019  
ai nn. 5493/4338;

*6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*6.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***6.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.A. contro I [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 376.000,00; Importo capitale: € 235.000,00; A rogito di Giovannetti Paolo Josef in data 27/11/2014 ai nn. 4700/3795; Iscritto/trascritto a Belluno in data 17/12/2014 ai nn. 12055/1460; Note: La durata del mutuo era 15 anni a carico delle unità immobiliari subalterno 3 e 4, mappale 68 del Foglio 20. Si specifica che creditore era la Banca Popolare dell'Alto Adige - Società Cooperativa per Azioni (C.F. 00129730214), con sede in Bolzano.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] & C. s.a.s.; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; A rogito di Giovannetti Paolo Josef in data 31/07/2015 ai nn. 5182/4201; Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/08/2015 ai nn. 9061/1068; Note: La durata del mutuo era 10 anni a carico delle unità immobiliari subalterno 3, 4 (proprietario [REDACTED], mappale 68 del Foglio 20. Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in Bardolino (VR). Si specifica che creditore era la Banca Popolare dell'Alto Adige - Società Cooperativa per Azioni (C.F. 00129730214), con sede in Bolzano.



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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il fabbricato non è costituito in condominio

**Millesimi di proprietà:** il fabbricato non è costituito in condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fabbricato nel suo complesso è raggiungibile dalla viabilità pubblica solo mediante una scalinata. Non dispone di posti auto. Il vano scale interno non è dotato di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non è costituito in condominio. Parti comuni sono la centrale termica ove sono contenuti anche i contatori elettrici e dell'acqua delle varie unità, la legnaia e la corte al piano terra (subalterno 1), oltre al corridoio di ingresso con ripostiglio al piano terra e al vano scale (subalterno 2) che permette l'accesso alle unità subalterno 4, 5, 6 e 7.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**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 civile [A2] di cui al punto Appartamento sub 4**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenda del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli



perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: appartamento 1,00 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
		<b>71,00</b>		<b>71,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: B2/Centrale/Centrale - Zoldo Alto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1900

Valore di mercato max (€/mq): 2200

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Val di Zoldo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio - Sito Immobiliare.it.



### 8.3 Vendibilità: sufficiente

### 8.4 Pubblicità:

### 8.5 Valutazione corpi:

#### Appartamento sub 4. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.900,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	71,00	€ 1.900,00	€ 134.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.900,00
Valore corpo			€ 134.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.900,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 4	Abitazione di tipo civile [A2]	71,00	€ 134.900,00	€ 134.900,00

### 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 20.235,00



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

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: € 114.665,00**

**8.9 Valore Mutuo:**



## LOTTO: 003 - APPARTAMENTO SUB 6

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** Appartamento sub 6



[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 40](#)

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** Appartamento sub 6

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 20, particella 68, subalterno 6

**Confini:** Il mappale 68 confina a nord, est e sud con il terreno mappale 784, a Ovest con una viabilità secondaria, tutti nel Foglio 20.

**Conformità catastale:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 40](#)

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

**Corpo:** Appartamento sub 6

I dati corrispondono.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 40](#)

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** Appartamento sub 6

**Stato:** buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 41](#)

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** Appartamento sub 6

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)

### 6. Stato di possesso



**Corpo:** Appartamento sub 6  
**Altro**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 49

## 7. Oneri

**Corpo:** Appartamento sub 6  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 50

## 8. APE

**Corpo:** Appartamento sub 6  
Certificato energetico presente: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.50

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Appartamento sub 6

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.50

## 10. Vendibilità

sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.51

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.51

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.51

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.51

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

**Identificativo corpo:** Appartamento sub 6.





**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fusine, Via Talinera 25**

Note: Nello stesso edificio si trovano i beni immobili che costituiscono i lotti 1, 2 e 4

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] 14  
e [redacted] 73, foglio 20, particella 68,  
subalterno 6, indirizzo Via Col de l'Aier, piano 2, comune Val di Zoldo, categoria A/2, classe 2,  
consistenza 3,5 vani, superficie 56 mq, rendita € 343,44

Confini: Il mappale 68 confina a nord, est e sud con il terreno mappale 784, a Ovest con una  
viabilità secondaria, tutti nel Foglio 20.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Appartamento sito in edificio residenziale a Fusine, frazione capoluogo del Comune di Val di Zoldo, si trova al centro della Val Zoldana a una quota di 1.177 m s.l.m. La frazione si sviluppa lungo la Strada Provinciale 251, in zona molto panoramica tra le elevazioni del Pelmo e della Civetta. Il fabbricato con le unità oggetto di stima si trova a monte del centro storico della frazione, a circa 800 m di distanza dalla sede comunale. La superficie del lotto è 580 mq; l'edificio comprende altre 4 unità immobiliari, di cui 3 sottoposte al medesimo procedimento espropriativo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Sede comunale (800 m), Poste Italiane (800 m), Impianti sciistici loc. Mareson - Pecol (3,6 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Forno di Zoldo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti Zoldane.

**Attrazioni storiche:** borghi storici della Val Zoldana.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata trasporto pubblico extraurbano 230 m



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 6**

Unità immobiliare sita al piano secondo sottotetto, lato Sud, di un fabbricato residenziale situato in località Fusine lungo la Strada Provinciale 251 dalla quale ha accesso pedonale diretto tramite una scalinata in porfido.

L'unità, accessibile dal vano scale comune sub 2, consta di un locale soggiorno-pranzo (14,20 mq) con adiacente sbratta cucina (4 mq), una camera (8,85 mq con altezza superiore a 1,60 m - altezza minima 1,10 m), un ripostiglio (2,50 mq), un bagno (5,30 mq) e un ingresso-disimpegno centrale (4,30 mq). Completa la proprietà un poggiolo sul prospetto Su della superficie utile di circa 5,50 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1,

C

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,90**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile 1,10 - 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive. Le finiture sono più che discrete e risalenti per lo più all'epoca di costruzione del fabbricato. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, vale quanto specificato per l'unità immobiliare subalterno 3 nel Lotto 1.

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato, con radiatori in ghisa in tutti i locali
Stato impianto	da adeguare
Potenza nominale	75.000 kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	la caldaia a servizio delle unità che compongono il fabbricato si trova in apposito locale al piano terra, lato Nord, con accesso solo dall'esterno.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi di civile abitazione





Soggiorno



Cucina





Zona giorno



Camera





Bagno

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

(quota 2/9) dal 29/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Caprino Veronese, in data 23/05/2007, ai nn. 34/Vol. 198; trascritto a Belluno, in data 29/09/2007, ai nn. 13806/9274.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Giovannetti Paolo Josef, in data 27/11/2014, ai nn. 4698/3793; trascritto a Belluno, in data 12/12/2014, ai nn. 11919/9504.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 140

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato in località Monterumici con costruzione di un garage

Oggetto: ristrutturazione



Rilascio in data 30/06/1976 al n. di prot. 1262  
NOTE: Licenza edilizia n°101 del Comune di Zoldo Alto.

Numero pratica: 38/1984  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione legnaia in sopraelevazione a garage esistente  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 11/07/1984 al n. di prot.  
Rilascio in data 17/07/1984 al n. di prot. 21  
NOTE: Nella Concessione si cita il mappale 753 del Foglio 20.

Numero pratica: 59/1995  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione garage interrato  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 09/06/1995 al n. di prot. 2751  
Rilascio in data 02/11/1995 al n. di prot. 52/95

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 9 del 11/02/2016
Zona omogenea:	C1/38 residenziale di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq con un minimo di 1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	30% massimo
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Volume massimo ammesso:	261
Residua potenzialità edificatoria:	NO




Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Data presentazione: 20/01/1997 - Data: 07/09/2020 - n. T335044 - Richiedente: CRGLEO79B15D530B

MODELLO 4902  
P. 02. 0002 489

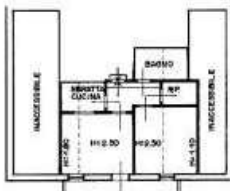


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD.L. 13-4-1998, n. 652)

MDO BN (CELA)  
L.P.E.  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ZOLDO ALTO - Fraz. FUSINE - CIV. \_\_\_\_\_

**PIANO SECONDO**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/></p> <p>Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Identificativo catastale:</p> <p>F. <u>20</u></p> <p>n. <u>08</u> sub <u>6</u></p> <p style="text-align: right; font-size: small;">A/2</p>	<p>Completato dal: <b>PERITO EDILE</b> (Titolo, cognome e nome) <b>PANCIERA ALDO</b></p> <p>iscritto all'Albo dei <b>PERITI EDILI</b> della provincia di <b>BELLUNO</b> n. <b>707</b> data <b>28 GEN. 1997</b> Firma <i>[Signature]</i></p>	<p>RESDATO ALL'UFFICIO</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p><b>20 GEN. 1997</b></p>
---	---	---

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2020 - Comune di VAL DI ZOLDO (UD) - c. Foglio 20 - Particella 68 - Subalterno 68 - VIA C.M. DE L. A.F.R. piano 2°

Data presentazione: 20/01/1997 - Data: 07/09/2020 - n. T335044 - Richiedente: CRGLEO79B15D530B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Appartamento sub 6

Firmato Da: CARGNEL LEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ad4b8a4b5eb8733874a76d3f89a7a1





**5. STATO DI POSSESSO:**

Altro

**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 Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED],  
[REDACTED] Derivante da: pignoramento n. 354/2019 del  
03/04/2019 Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 13/05/2019  
ai nn. 5493/4338;

*6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*6.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***6.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 376.000,00; Importo capi-  
tale: € 235.000,00 ; A rogito di Giovannetti Paolo Josef in data 27/11/2014 ai nn.  
4700/3795; Iscritto/trascritto a Belluno in data 17/12/2014 ai nn. 12055/1460 ; Note: La du-  
rata del mutuo era 15 anni a carico delle unità immobiliari subalterno 3 e 4, mappale 68 del  
Foglio 20. Si specifica che creditore era la Banca Popolare dell'Alto Adige - Società Coopera-  
tiva per Azioni (C.F. 00129730214), con sede in Bolzano.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
s.a.s.; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capi-  
tale: € 160.000,00 ; A rogito di Giovannetti Paolo Josef in data 31/07/2015 ai nn.  
5182/4201; Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/08/2015 ai nn. 9061/1068 ; Note: La du-  
rata del mutuo era 10 anni a carico delle unità immobiliari subalterno 3, 4 (proprietario  
[REDACTED], 6 e 7 (l [REDACTED]), mappale 68  
del Foglio 20. Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] s.a.s.  
(C.F. [REDACTED]) con sede in Bardolino (VR). Si specifica che creditore era la Banca Popo-  
lare dell'Alto Adige - Società Cooperativa per Azioni (C.F. 00129730214), con sede in Bol-  
zano.



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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** il fabbricato non è costituito in condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fabbricato nel suo complesso è raggiungibile dalla viabilità pubblica solo mediante una scalinata. Non dispone di posti auto. Il vano scale interno non è dotato di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non è costituito in condominio. Parti comuni sono la centrale termica ove sono contenuti anche i contatori elettrici e dell'acqua delle varie unità, la legnaia e la corte al piano terra (subalterno 1), oltre al corridoio di ingresso con ripostiglio al piano terra e al vano scale (subalterno 2) che permette l'accesso alle unità subalterno 4, 5, 6 e 7.

**Attestazione Prestazione Energetica:** 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 civile [A2] di cui al punto Appartamento sub 6**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli



perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: appartamento 1,00 - terrazze 0,35 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano secondo senza ascensore 0,85.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 2	sup lorda di pavimento	52,00	0,85	44,20
Terrazza	sup lorda di pavimento	6,90	0,30	2,05
		<b>58,90</b>		<b>46,25</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: B2/Centrale/Centrale - Zoldo Alto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1900

Valore di mercato max (€/mq): 2200

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Val di Zoldo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole



24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio - Sito Immobiliare.it.

### 8.3 Vendibilità: sufficiente

### 8.4 Pubblicità:

### 8.5 Valutazione corpi:

#### Appartamento sub 6. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.875,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 2	44,20	€ 1.900,00	€ 83.980,00
Terrazza	2,05	€ 1.900,00	€ 3.895,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.875,00
Valore corpo			€ 87.875,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.875,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 6	Abitazione di tipo civile [A2]	46,25	€ 87.875,00	€ 87.875,00



**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 13.181,25
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:	<b>€ 74.693,75</b>
---	--------------------

**8.9 Valore Mutuo:**

## LOTTO: 004 - APPARTAMENTO SUB 7

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** Appartamento sub 7

1/1 | [REDACTED] p  
Cod. [REDACTED]  
1/1 | [REDACTED]  
Cod. [REDACTED]

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 55](#)

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** Appartamento sub 7

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 20, particella 68, subalterno 7

**Confini:** Il mappale 68 confina a nord, est e sud con il terreno mappale 784, a Ovest con una viabilità secondaria, tutti nel Foglio 20.

**Conformità catastale:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 55](#)

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

**Corpo:** Appartamento sub 7

I dati corrispondono.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 55](#)

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** Appartamento sub 7

**Stato:** buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 56](#)

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** Appartamento sub 7

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)

### 6. Stato di possesso



**Corpo:** Appartamento sub 7  
**Altro** saltuaria locazione turistica

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 64

## 7. Oneri

**Corpo:** Appartamento sub 7  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 65

## 8. APE

**Corpo:** Appartamento sub 7  
Certificato energetico presente: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.65

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Appartamento sub 7

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.65

## 10. Vendibilità

sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.66

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.66

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.66

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.66

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

**Identificativo corpo:** Appartamento sub 7.



**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Fusine, Via Talinera 25**

Note: Nello stesso edificio si trovano i beni immobili che costituiscono i lotti 1, 2 e 3

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
e l [REDACTED] }, foglio 20, particella 68,  
subalterno 7, indirizzo Via Col de l'Aier, piano 2, comune Val di Zoldo, categoria A/2, classe 2,  
consistenza 2,5 vani, superficie 48 mq, rendita € 245,32

Confini: Il mappale 68 confina a nord, est e sud con il terreno mappale 784, a Ovest con una  
viabilità secondaria, tutti nel Foglio 20.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Appartamento sito in edificio residenziale a Fusine, frazione capoluogo del Comune di Val di Zoldo, si trova al centro della Val Zoldana a una quota di 1.177 m s.l.m. La frazione si sviluppa lungo la Strada Provinciale 251, in zona molto panoramica tra le elevazioni del Pelmo e della Civetta. Il fabbricato con le unità oggetto di stima si trova a monte del centro storico della frazione, a circa 800 m di distanza dalla sede comunale. La superficie del lotto è 580 mq; l'edificio comprende altre 4 unità immobiliari, di cui 3 sottoposte al medesimo procedimento espropriativo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Sede comunale (800 m), Poste Italiane (800 m), Impianti sciistici loc. Mareson - Pecol (3,6 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Forno di Zoldo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti Zoldane.

**Attrazioni storiche:** borghi storici della Val Zoldana.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata trasporto pubblico extraurbano 230 m





Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento sub 7**

Unità immobiliare sita al piano secondo sottotetto, lato Nord, di un fabbricato residenziale situato in località Fusine lungo la Strada Provinciale 251 dalla quale ha accesso pedonale diretto tramite una scalinata in porfido.

L'unità subalterno 7, priva di posti auto, consta di due locali principali, una cucina-pranzo (circa 17 mq) e una camera (9,70 mq con altezza superiore a 1,60 m - altezza minima 1,20 m), e un bagno con accesso dalla camera (circa 6,30 mq). I due locali, posti a quote di pavimento differenti (circa 1 metro di differenza), sono collegati da una scala in legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in perline di legno, sia nella camera che nella zona giorno. Il pavimento della camera è in tavole di legno, quello della cucina e del bagno in linoleum. I serramenti esterni sono in legno con superficie vetrata in vetrocamera.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,30**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile 1,20-2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive. Le finiture sono più che discrete e risalenti per lo più all'epoca di costruzione del fabbricato.

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato, con radiatori in ghisa in tutti i locali



Stato impianto	da adeguare
Potenza nominale	75.000 kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	la caldaia a servizio delle unità che compongono il fabbricato si trova in apposito locale al piano terra, lato Nord, con accesso solo dall'esterno.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi di civile abitazione





Ingresso unità



Zona giorno con angolo cottura





Accesso alla zona notte



Camera





Bagno

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

(quota 2/9) dal 29/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Caprino Veronese, in data 23/05/2007, ai nn. 34/Vol. 198; trascritto a Belluno, in data 29/09/2007, ai nn. 13806/9274.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 27/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di Giovannetti Paolo Josef, in data 27/11/2014, ai nn. 4698/3793; trascritto a Belluno, in data 12/12/2014, ai nn. 11919/9504.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 140

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato in località Monterumici con costruzione di un garage



Oggetto: ristrutturazione  
 Rilascio in data 30/06/1976 al n. di prot. 1262  
 NOTE: Licenza edilizia n°101 del Comune di Zoldo Alto.

Numero pratica: 38/1984  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: costruzione legnaia in sopraelevazione a garage esistente  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 11/07/1984 al n. di prot.  
 Rilascio in data 17/07/1984 al n. di prot. 21  
 NOTE: Nella Concessione si cita il mappale 753 del Foglio 20.

Numero pratica: 59/1995  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: costruzione garage interrato  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 09/06/1995 al n. di prot. 2751  
 Rilascio in data 02/11/1995 al n. di prot. 52/95

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 9 del 11/02/2016
Zona omogenea:	C1/38 residenziale di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq con un minimo di 1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	30% massimo
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Volume massimo ammesso:	261
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Data presentazione: 20/01/1997 - Data: 07/09/2020 - n. T335045 - Richiedente: CRGLEO79B15D530B

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D. 13-4-1939, n. 692)

MOD. 909 (CEUR)  
L. 500

Pianimetria di u.i.u. in Comune di ZOLDO ALTO Prov. FV - FURINE - 017

**PIANO SECONDO**

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 20  
n. 88 sub. 7  
*A/2*

Completata dal PERITO EDILE  
PANCIERA ALDO  
iscritto all'Albo dei PERITI ED. EDILI  
della provincia di BIELLA n. 707  
data 28 GEN. 1997 Fvns

RESERVATO ALL'UFFICIO

*220*  
28 GEN 1997

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2020 - Comune di VAL DI ZOLDO (M374) - < Foglio: 20 - Particella: 68 - Subalterno: 75 - VIA COL. DE L. ABEI, piano 2.

Data presentazione: 20/01/1997 - Data: 07/09/2020 - n. T335045 - Richiedente: CRGLEO79B15D530B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)  
Urbana-pianimetria-u.uti

Appartamento sub 7



## 5. STATO DI POSSESSO:

Altro saltuaria locazione turistica

## 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 Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [redacted]; Derivante da: pignoramento n. 354/2019 del 03/04/2019 Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 13/05/2019 ai nn. 5493/4338;

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.A. contro [redacted]; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 376.000,00; Importo capitale: € 235.000,00; A rogito di Giovannetti Paolo Josef in data 27/11/2014 ai nn. 4700/3795; Iscritto/trascritto a Belluno in data 17/12/2014 ai nn. 12055/1460; Note: La durata del mutuo era 15 anni a carico delle unità immobiliari subalterno 3 e 4, mappale 68 del Foglio 20. Si specifica che creditore era la Banca Popolare dell'Alto Adige - Società Cooperativa per Azioni (C.F. 00129730214), con sede in Bolzano.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.A. contro [redacted] s.a.s.; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; A rogito di Giovannetti Paolo Josef in data 31/07/2015 ai nn. 5182/4201; Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/08/2015 ai nn. 9061/1068; Note: La durata del mutuo era 10 anni a carico delle unità immobiliari subalterno 3, 4 (proprietario [redacted]), 6 e 7 (proprietarie [redacted]), mappale 68 del Foglio 20. Debitore non datore di ipoteca: [redacted] (C.F. [redacted]) con sede in Bardolino (VR). Si specifica che creditore era la Banca Popolare dell'Alto Adige - Società Cooperativa per Azioni (C.F. 00129730214), con sede in Bolzano.





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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** il fabbricato non è costituito in condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il fabbricato nel suo complesso è raggiungibile dalla viabilità pubblica solo mediante una scalinata. Non dispone di posti auto. Il vano scale interno non è dotato di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non è costituito in condominio. Parti comuni sono la centrale termica ove sono contenuti anche i contatori elettrici e dell'acqua delle varie unità, la legnaia e la corte al piano terra (subalterno 1), oltre al corridoio di ingresso con ripostiglio al piano terra e al vano scale (subalterno 2) che permette l'accesso alle unità subalterno 4, 5, 6 e 7.

**Attestazione Prestazione Energetica:** 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 civile [A2] di cui al punto Appartamento sub 7**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenda del Territorio di Belluno, da



quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nel caso specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti di destinazione: appartamento 1,00 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano secondo senza ascensore 0,85.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 2	sup lorda di pavimento	46,30	0,85	39,36
		<b>46,30</b>		<b>39,36</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: B2/Centrale/Centrale - Zoldo Alto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1900

Valore di mercato max (€/mq): 2200

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Val di Zoldo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole



24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio - Sito Immobiliare.it.

### 8.3 Vendibilità: sufficiente

### 8.4 Pubblicità:

### 8.5 Valutazione corpi:

#### Appartamento sub 7. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.784,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 2	39,36	€ 1.900,00	€ 74.784,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.784,00
Valore corpo			€ 74.784,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.784,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.784,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento sub 7	Abitazione di tipo civile [A2]	39,36	€ 74.784,00	€ 74.784,00



**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 11.217,60
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:	<b>€ 63.566,40</b>
---	--------------------

**8.9 Valore Mutuo:****Allegati**

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, la C.T.R., l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG e del Piano degli Interventi, le piante delle unità immobiliari, le difformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, i contratti di affitto registrati, le certificazioni di stato civile, l'attestazione di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica, le check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:  
15-02-2021

L'Esperto alla stima  
**Leo Cargnel**

