

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

promossa da: **Intesa SanPaolo SPA**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **5/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2023 ore 10:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** Arch. Tiziano Dalla Mora  
**Codice fiscale:** DLLTZN80D02D530Y  
**Studio in:** Viale S. Liberale 31 - Feltre  
**Email:** tizianodallamora@gmail.com  
**Pec:** dallamora@postacertificata.eu

Beni in **Auronzo Di Cadore (BL)**

Località/Frazione

Via Zardus, n. 20

**Lotto: 001 - Abitazione****1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A-Abitazione****1/1** [REDACTED] - Nuda proprietà

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

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

**1/1** di [REDACTED] - **Usufrutto**, Cod. Fiscale: [REDACTED]

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

**2. Dati Catastali****Corpo:** A-Abitazione**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati catastali:** foglio 85, particella 446, subalterno 7**Confini:** secondo la mappa catastale attuale, la particella confina con la strada comunale.**Conformità catastale:** SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Si attesta la non completa conformità dei dati catastali nella planimetria catastale.	nuovo accatastamento  <i>Oneri regolarizzazione:</i> accatastamento: € 500,00

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

**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento****Corpo:** A-Abitazione

E' stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l' identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l' estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all' attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale non sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto 001 si comunica che l' identificativo catastale (mappale) non è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, ma sono variate le intestazioni e le categorie; sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché

nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale, che viene riportata qualora siano presenti variazioni, opportunamente indicate graficamente.

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

#### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** A-Abitazione

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6

#### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A-Abitazione

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Lo stato del bene non corrisponde a quanto richiesto, depositato e licenziato a livello amministrativo nella pratica edilizia, nello specifico: diversa distribuzione dei vani e dei setti divisoni, presenza di rivestimento isolante termico a cappotto nelle pareti esterne e relativo aumento di spessore del muro perimetrale del fabbricato	nuova pratica edilizia o pratica di sanatoria edilizia <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>sanatoria: € 1.500,00</p> </div>

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

#### 6. Stato di possesso

**Corpo:** A-Abitazione

**Occupato da** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a AdE - Belluno il 17/09/2021 ai nn. 11678/9596 . Provvedimento emesso da Tribunale di Belluno. Atto di matrimonio il [REDACTED] Data nascita figlio minore [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 13

#### 7. Oneri

**Corpo:** A-Abitazione

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** non presenti e/o non pervenuti  
non presenti e/o non pervenuti

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 14

## 8. APE

### Corpo: A-Abitazione

Certificato energetico presente: NO

Si tratta di unità che non presenta conformità edilizia e non sono state né fornite, né messe a disposizione, né reperite le informazioni necessarie per individuare le strutture edilizie utilizzate; è mancante anche il libretto di impianto e si ribadisce che la produzione di acqua calda sanitaria è effettuata da impianto solare termico che serve anche le altre unità del fabbricato e per il quale non è stato né possibile, né concesso l'accesso al boiler e ai contabilizzatori di produzione e consumo. Il documento di Attestazione Prestazione Energetica non può essere né elaborato né depositato data la situazione, ovvero considerando le tempistiche con cui al sottoscritto CTU è stato concesso di effettuare il sopralluogo a ridosso del termine di consegna e di redigere la perizia e gli elaborati richiesti dal G.E. e prendendo atto inoltre della mancanza di disponibilità a registrare e fornire la documentazione necessaria da parte dell'esecutato e dell'occupante in seguito al sopralluogo. Per il completamento e l'espletazione del mandato il sottoscritto ritiene necessario il coinvolgimento proattivo dell'esecutato [REDACTED] come persona informata in quanto titolare della pratica edilizia relativa alla sistemazione dell'unità oggetto di procedimento e in quanto proprietario dei vani in cui sono alloggiati i terminali degli impianti descritti in relazione.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

## 9. Altre avvertenze

### Corpo: A-Abitazione

non presenti e/o non pervenuti

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

## 10. Vendibilità

**buona.**

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità buona: unica proprietà, buone condizioni di manutenzione e conservazione, le irregolarità sono rilevanti ma sanabili; l'unità abitativa è occupata dal nucleo familiare dell'esecutato.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

## 11. Pubblicità

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

**13. Valore mutuo**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A-Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Zardus, n. 20****Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

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

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

- 1/1 di [REDACTED] - Usufrutto, Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] Usufrutto 1/1 bene personale; 2 [REDACTED] nato a [REDACTED]

il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.,

foglio 85, particella 446, subalterno 7, indirizzo VIA ZARDUS n. 20 Piano 1-2, piano 1-2, comune

A501, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 91, rendita € € 267.27

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2021 Pratica n. BL0049947 in atti dal

25/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23958.1/2021); - Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del

14/03/2003 Pratica n. BL0021957 in atti dal 18/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.

43262.1/2003); - VARIAZIONE del 14/03/2003 Pratica n. 43262 in atti dal 14/03/2003 FRAZ.

IST.B.N.C. (n. 2087.1/2003). - Atto del 03/05/2003 Pubblico ufficiale MIRIELLO FULVIO Sede

SANTO STEFANO DI CADORE (BL) Repertorio n. 41894 registrato in data - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 5089.1/2003 Reparto PI di BELLUNO in atti dal

19/05/2003.

Confini: secondo la mappa catastale attuale, la particella confina con la strada comunale.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di****trascrizione:** E' stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati

nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono

stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bel-

luno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pigno-

rati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto cata-

stale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e

la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale non sono presenti

anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il

Lotto 001 si comunica che l'identificativo catastale (mappale) non è variato nel ventennio di

riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, ma sono variate le in-

testazioni e le categorie; sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al nu-

mero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati

identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corri-

spondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, non-

ché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la

situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei

luoghi con la planimetria catastale, che viene riportata qualora siano presenti variazioni, opportunamente indicate graficamente.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si attesta la non completa conformità dei dati catastali nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: la planimetria catastale non riporta graficamente quanto rilevato durante il sopralluogo. L'unità abitativa presenta una diversa distribuzione dei vani rispetto all'elaborato depositato.

accatastamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria, e consistono nell'aggiornamento del registro catastale in quanto lo stato attuale risulta non autorizzato e non legittimato a livello amministrativo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



ortofoto e catasto

**Espropriazione per pubblica utilità:** no

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

Il bene oggetto di procedimento è situato in via Zardus nel Comune di Auronzo di Cadore (BL), a ridosso della viabilità principale del centro cittadino e in prossimità del Lago di Auronzo. Il lotto comprende un'unità immobiliare consistente in un appartamento situato al piano secondo di un fabbricato residenziale con diverse unità.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** zona turistica.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus 100 m

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A-Abitazione**

I beni immobili oggetto del procedimento sono in Comune di Auronzo di Cadore (BL). Si tratta di un appartamento di abitazione in complesso edilizio. L'unità è distribuita su un unico livello al piano secondo e comprende: ingresso soggiorno/cucina, 2 stanze, 1 bagno-wc, corridoio distributivo e 2 terrazze. L'accesso avviene dall'ingresso comune del fabbricato, posto a nord al piano primo e si procede per il vano scala comune.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto, Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: -

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato e l'unità immobiliare sono in buone condizioni di manutenzione.

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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Note: struttura comprensiva di isolamento termico; tipologia e struttura non verificata per insufficienza documentale e impossibilità di ispezione.
Solai	tipologia: <b>solai latero-cemento</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Note: tipologia e struttura non verificata per insufficienza documentale e impossibilità di ispezione.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: serramenti in vetrocamera, doppio vetro. scuri esterni in legno.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le condizioni in generale sono buone, ad eccezione nella camera matrimoniale in cui sono presenti macchie di muffa nella parete a nord; è presente una coibentazione termica esterna a cappotto che tuttavia non è quantificabile in quanto non ispezionabile con prove non distruttive.
Pavim. Interna	condizioni: <b>buone</b> Note: finitura in piastrelle in gres nella maggior parte dei vani, fatta eccezione per pavimento in parquet in legno nelle stanze e in ceramica per i bagni; all'esterno il terrazzo non è rivestito.
Rivestimento	ubicazione: <b>generale</b> condizioni: <b>buone</b> Note: rivestimento in piastrelle in ceramica nei bagni, con intonaco nelle pareti interne dei vani; parti delle pareti è rivestito in assito ligneo.

**Impianti:**

Energia solare	<p>utilizzo: <b>scaldabagno</b></p> <p>Note: Secondo quanto dichiarato da occupante, nel tetto è stato installato impianto solare termico per l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria che servono tutte le unità del fabbricato; boiler e contabilizzatore sono posizionati nel magazzino al piano terra, che è unità non oggetto di procedimento e per la quale non è stato possibile il sopralluogo; non sono stati forniti documenti di autorizzazione o di conformità del sistema.</p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> diffusori: <b>stufa</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: nel vano soggiorno-cucina, posizionato a sud, è installata una stube a legna che provvede da sola all'approvvigionamento del riscaldamento dell'unità; non è stato reperito nè reso disponibile alcun libretto di impianto dell'unità.</p>

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non pervenuto
Note	documentazione non pervenuta e/o non disponibile; conformità da verificare.

### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a biomassa
Stato impianto	attivo
Potenza nominale	non pervenuto
Epoca di realizzazione/adeguamento	non pervenuto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	documentazione non pervenuta e/o non disponibile; conformità da verificare; regolare il libretto di impianto non presente. come unico generatore e fonte di emissione è presente una stube a legna nel soggiorno.

### Condizionamento e climatizzazione:

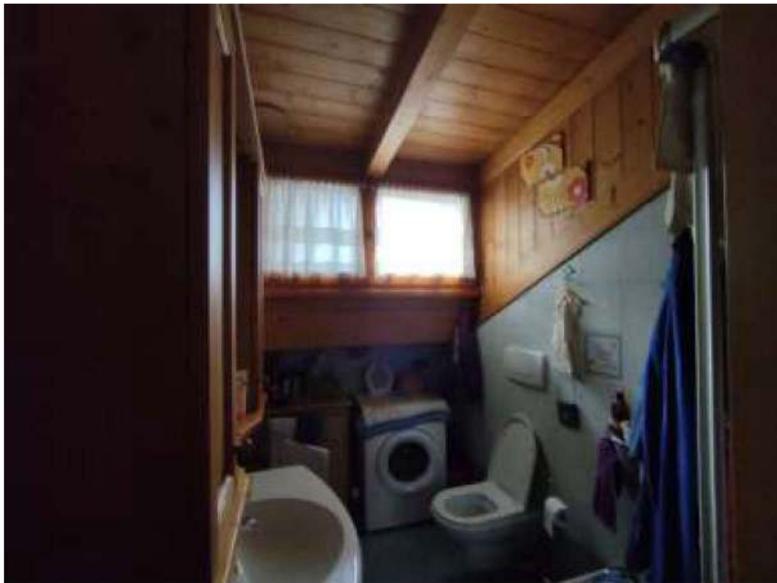
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

**Scarichi:**

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





**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1; **proprietario/i ante ventennio** al **03/05/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Miriello di Santo Stefano di Cadore (BL), in data 30/10/1991, ai nn. 8158/1038; trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di BELLUNO, in data 16/11/1991, ai nn. 10670/9072.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di Usufrutto per 1/1 bene personale; - [REDACTED], nato a [REDACTED] Diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; dal 03/05/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Miriello di Santo Stefano di Cadore (BL), in data 03/05/2003, ai nn. 41894/12247; trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di BELLUNO, in data 15/05/2003, ai nn. 6530/5089.

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1992/025  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: costruzione camino  
 Oggetto: edificio esistente  
 Presentazione in data 11/12/1991 al n. di prot. 8811  
 Rilascio in data 19/02/1992 al n. di prot. 8811

Numero pratica: 1992/217  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: manutenzione recinzione  
 Oggetto: edificio esistente  
 Presentazione in data 22/10/1992 al n. di prot. 7747  
 Rilascio in data 02/01/1993 al n. di prot. 7747

Numero pratica: 1998/D010  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: manutenzione straordinaria  
 Oggetto: edificio esistente  
 Presentazione in data 15/04/1998 al n. di prot. 2419

Numero pratica: 2003/015  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: manutenzione straordinaria copertura e piano sottotetto  
 Oggetto: edificio esistente  
 Presentazione in data 28/12/2002 al n. di prot. 12195/2002  
 Rilascio in data 29/01/2004 al n. di prot. 12195/2002  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: E' stata presentata documentazione di inizio lavori in data 29/04/2004 e di fine lavori in data 30/11/2004, manca la dichiarazione di conformità e agibilità e relazione ex Legge 10/90;

**4.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato del bene non corrisponde a quanto richiesto, depositato e licenziato a livello amministrativo nella pratica edilizia, nello specifico: diversa distribuzione dei vani e dei setti divisoni, presenza di rivestimento isolante termico a cappotto nelle pareti esterne e relativo aumento di spessore del muro perimetrale del fabbricato

Regolarizzabili mediante: nuova pratica edilizia o pratica di sanatoria edilizia

sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: il sottoscritto CTU riporta le pratiche e i documenti che ha potuto visionare e analizzare in sede di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Auronzo di Cadore. Altra documentazione non è stata resa disponibile o pervenuta.

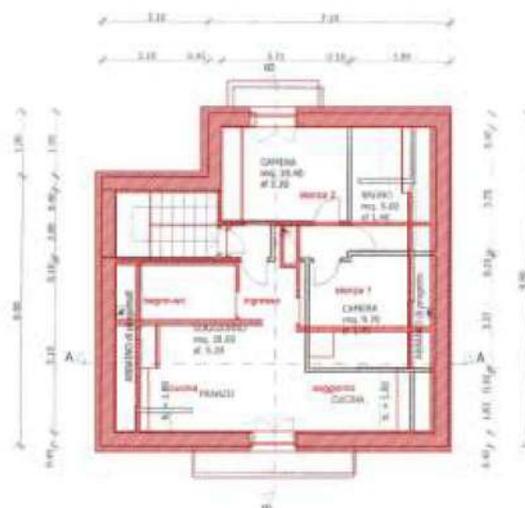
**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Regionale Veneta n. 1136 del 23.03.2010;
Zona omogenea:	è posta in zona T.
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale - approvato con D.G.R.V. del 02.04.1975, n° 934 e successive modifiche ed integrazioni; Gli interventi urbanistico - edilizi nelle zone indicati sono disciplinati norme edilizie e urbanistiche e dal regolamento edilizio riportati nel certificato di destinazione urbanistica in allegato.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 m3/m2
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	6.60 m
Volume massimo ammesso:	1800 m3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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



A-Abitazione - in rosso stato rilevato sovrapposto all'elaborato di progetto depositato

## 5. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a AdE - Belluno il 17/09/2021 ai nn. 11678/9596 . Provvedimento emesso da Tribunale di Belluno. Atto di matrimonio il [REDACTED] Data nascita figlio minore [REDACTED]

Note: Separazione coniugale giudiziale tra [REDACTED] nel procedimento civile [REDACTED] del Tribunale di Belluno trascritta ai nn. 11678/9596 e presentata in data 17/09/2021 presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Belluno. Si tratta di atto giudiziario con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare assegnato a [REDACTED] p.

## 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 INTESA SANPAOLO spa contro [REDACTED]  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 11/02/2022 ai nn. 1437/1165;

#### 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 annotata a favore di INTESA SANPAOLO spa contro [REDACTED]

Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 243450; Importo capitale: € 162300 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 14/12/2007 ai nn. 17881/3658

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:** non presenti e/o non pervenuti.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non presenti e/o non pervenuti. Non presenti e/o non pervenuti

**Millesimi di proprietà:** non presenti e/o non pervenuti

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Si tratta di unità che non presenta conformità edilizia e non sono state nè fornite, nè messe a disposizione, nè reperite le informazioni necessarie per individuare le strutture edilizie utilizzate; è mancante anche il libretto di impianto e si ribadisce che la produzione di acqua calda sanitaria è effettuata da impianto solare termico che serve anche le altre unità del fabbricato e per il quale non è stato nè possibile, nè concesso l'accesso al boiler e ai contabilizzatori di produzione e consumo. Il documento di Attestazione Prestazione Energetica non può essere nè elaborato nè depositato data la situazione, ovvero considerando le tempistiche con cui al sottoscritto CTU è stato concesso di effettuare il sopralluogo a ridosso del termine di consegna e di redigere la perizia e gli elaborati richiesti dal G.E. e prendendo atto inoltre della mancanza di disponibilità a registrare e fornire la documentazione necessaria da parte dell'esecutato e dell'occupante in seguito al sopralluogo. Per il completamento e l'espletazione del mandato il sottoscritto ritiene necessario il coinvolgimento proattivo dell'esecutato [REDACTED] come persona informata in quanto titolare della pratica edilizia relativa alla sistemazione dell'unità oggetto di procedimento e in quanto proprietario dei vani in cui sono alloggiati i terminali degli impianti descritti in relazione.

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

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

**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A-Abitazione**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
		<b>83,00</b>		<b>83,00</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: 1/2022

Zona: Centrale/CENTRALE PREGIATA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2050

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

criterio di stima per valore di mercato;

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

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Auronzo di Cadore (BL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, selezione valori per il Auronzo di Cadore (BL);

Quotazioni e Rendimenti da Borsinoimmobiliare.it;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, 1800-2050 €/m<sup>2</sup>;  
Abitazioni di tipo economico, 1450-1750 €/m<sup>2</sup>;

Altre fonti di informazione: valori e compravendite rilevate da:

casa.it

caasa.it

idealista.it

immobiliare.it

caasa.it

si rinvia a documentazione in allegato;

### 8.3 Vendibilità:

**buona**

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità buona: unica proprietà, buone condizioni di manutenzione e conservazione, le irregolarità sono rilevanti ma sanabili; l'unità abitativa è occupata dal nucleo familiare dell'esecutato.

### 8.4 Pubblicità:

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

### 8.5 Valutazione corpi:

#### A-Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	83,00	€ 2.150,00	€ 178.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.450,00
coefficiente di merito degli immobili è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate aumento del 0.00%			€ 0,00
arrotondamento cifra tonda detrazione di € 450.00			€ -450,00
Valore corpo			€ 178.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>
A-Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	83,00	€ 178.000

**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.	-€ 26,700.00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto è costituito da un'unica unità immobiliare all'interno di edificio condominiale e pertanto non è applicabile una divisione.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 149.300,00</b>
---	---------------------

**8.9 Valore Mutuo:**

Data generazione:  
02-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Tiziano Dalla Mora**