

## Tribunale di Belluno

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **54/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Unico

**Esperto alla stima:** Geom. Giuseppe Bertelle  
**Codice fiscale:** BRTGPP67L19D530T  
**Partita IVA:** 00827720251  
**Studio in:** Via C. Rizzarda 18 - 32032 Feltre  
**Telefono:** 0439303949  
**Fax:** 0439303949  
**Email:** bertelle.giuseppe@libero.it  
**Pec:** giuseppe.bertelle@geopec.it

Beni in **Santo Stefano Di Cadore (BL)**  
Località/Frazione **Santo Stefano di Cadore**  
VIA D. ALIGHIERI 93

## **Lotto: 001 - Unico**

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

**Corpo:** Appartamento

**Corpo:** Posto auto coperto

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

### **2. Dati Catastali**

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati catastali:** foglio 31, particella 472, subalterno 2

**Confini:** Ai lati Nord ed Ovest con i limiti del fabbricato condominiale, nei lati Est e Sud rispettivamente con i sub. 8 e 3 della medesima particella 472

**Conformità catastale:** NO

**Corpo:** Posto auto coperto

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati catastali:** foglio 31, particella 474, subalterno 11

**Confini:** Da nord, in senso orario confina con:  
Sub. 10, sub 5, sub. 12 della stessa particelle 474 e con la particella 472

**Conformità catastale:** SI

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

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

**Corpo:** Appartamento

I dati catastali corrispondo a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Corpo:** Posto auto coperto

I dati catastali corrispondo a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

#### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** Appartamento

**Stato:** buono

**Corpo:** Posto auto coperto

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 8

#### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** Appartamento

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Nell'appartamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di pareteina divisoria interna per la definizione di un nuovo disimpegno ed una camera in sostituzione della cucina-soggiorno;</li> <li>- chiusura con una pareteina del terrazzo per la realizzazione di un piccolo disimpegno di accesso all'ascensore installato all'esterno;</li> <li>- installazione dell'ascensore esterno di collegamento tra l'immobile ed il piano sottostante.</li> </ul>	<p>demolizione opere e rimozione manufatti con ripristino dello stato autorizzato</p> <p><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Rimozione ascensore esterno, stima: € 3.600,00                      Demolizione pareteine terrazzo e ripristino parapetto: € 1.000,00                      Demolizione divisorio interno e ripristino finiture : € 1.200,00                      Iva ed oneri accessori: € 1.300,00</p>

**Corpo:** Posto auto coperto

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 16

#### 6. Stato di possesso

**Corpo:** Appartamento

**Libero**

**Corpo:** Posto auto coperto

**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 19

#### 7. Oneri

**Corpo:** Appartamento

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:**

Risultano, come da rendiconto fornito dall'amministratore, le seguenti spese:

- a carico degli immobili, appartamento ed autorimessa assieme, € 543,94
- a carico degli immobili, per quota debito solidale altro condòmino, € 248,06

**Corpo:** Posto auto coperto

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:**

Risultano, come da rendiconto fornito dall'amministratore, le seguenti spese:

- a carico degli immobili, appartamento ed autorimessa assieme, € 543,94
- a carico degli immobili, per quota debito solidale altro condòmino, € 248,06

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 21

## 8. APE

**Corpo:** Appartamento

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: classe D, 142,47 kWh/m2 anno

Allegata all'atto di acquisto

**Corpo:** Posto auto coperto

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 21

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** Appartamento

Non è presente, come riferito dall'amministratore, alcun regolamento condominiale.

Il condominio è composto da otto condòmini, limite entro il massimo in cui è facoltativa la stesura di un regolamento.

**Corpo:** Posto auto coperto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 21

## 10. Vendibilità

**sufficiente.**

L'immobile ha dimensioni medio piccole, adatto ad essere utilizzato anche come casa vacanze. La disponibilità di un posto auto coperto rende più appetibile l'immobile sul mercato.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p. 24

## 11. Pubblicità

Tramite siti specializzati, anche fuori provincia, e su quotidiani locali e nazionali.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p. 25

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 119.600

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p. 26

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p. 26

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

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santo Stefano di Cadore, VIA D. ALIGHIERI 93**

Note: Appartamento in condominio composto da altre 6 unità abitative, dotato di posto auto in autorimessa adiacente di pertinenza dello stesso condominio.

#### Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



foglio 31, particella 472, subalterno 2,  
indirizzo Via Dante Alighieri, piano T, comune Santo Stefano di Cadore,  
categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 57, rendita € 278,89

Confini: Ai lati Nord ed Ovest con i limiti del fabbricato condominiale nei lati Est e Sud rispettivamente con i sub. 8 e 3 della medesima particella 472

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: E' presente una difformità nella suddivisione interna dell'appartamento (mapp. 472 sub. 2) derivante da una parete che divide l'originaria cucina-soggiorno in disimpegno e camera



**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO**

**Posto auto [PA] sito in frazione: Santo Stefano di Cadore, VIA D. ALLIGHIERI 93**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 31, particella 474, subalterno 11,  
indirizzo Via Dante Alighieri, piano S1, comune Santo Stefano di Cadore,  
categoria C/6, classe 3, consistenza 12, superficie 13, rendita € 17.35

Confini: Da nord, in senso orario confina con:

Sub. 10, sub 5, sub. 12 della stessa particelle 474 e con la particella 472

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Espropriazione per pubblica utilità:** No

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

Fabbricato sito nell'abitato di Santo Stefano di Cadore, nella cerchia di abitazioni a ridosso del centro cittadino. Quartiere caratterizzato prevalentemente da nuova edificazione a destinazione residenziale con numerose seconde case.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** zone scistiche rinomate.

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** strada statale in loco

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

Appartamento sito al piano primo di un condominio di recente realizzazione, composto originariamente da Cucina-soggiorno, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio ed un piccolo terrazzo. I piani sono raggiungibili da ascensore condominiale. Le finiture interne sono di buona qualità.

Gli impianti sono autonomi.

L'immobile ha subito delle modifiche in assenza di titolo edilizio che dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato autorizzato

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,66**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni manutentive sono buone.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>oscuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Pareti e pavimento del bagno
Pavim. Interna	materiale: <b>Tavole in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Tutti i vani escluso il bagno

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazioni allegate al rilascio dell'agibilità immobile

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	kW 27,90
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	dichiarazioni allegate al rilascio dell'agibilità immobile

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo





Ingresso-disimpegno



Camera



Bagno

#### Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **Posto auto coperto**

Posto auto coperto sito in un'autorimessa interrata con accesso diretto dalla strada comunale di Via Dante o posta a confine con il condominio dove è sito l'appartamento oggetto del presente procedimento. Finiture standard con murature in calcestruzzo facciavista e pavimento di tipo industriale. L'accesso è dotato di portone elettrico con telecomando.

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,06**

E' posto al piano: interrato primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono buone, sono altresì presenti alcuni segni di infiltrazione d'acqua dal tetto da sistemare.

#### **IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009

Impianto a norma	SI	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI	
Note	Allegata alla documentazione di rilascio dell'agibilità	

**Varie:**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (mapp. 446 ora 472)  
**proprietario/i ante ventennio al 10/06/2000 .**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (mapp. 305 ora 472)  
**proprietario/i ante ventennio al 09/06/2005 .** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Collesan, in data 02/08/1968, repertorio nn. 15812; trascritto a Belluno, in data 02/09/1968, ai nn. 3978/3587.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (mapp. 446 ora 472) dal 10/06/2000 al 09/05/2005 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Calcagno, in data 10/06/2000, ai nn. 93321; trascritto a Belluno, in data 07/07/2000, ai nn. 7514/5878.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 09/06/2005 al 26/11/2007 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Marzi, in data 09/06/2005, ai nn. 56933; trascritto a Belluno, in data 30/06/2005, ai nn. 8791/6391.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/11/2007 al 25/05/2010 .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 26/11/2007, ai nn. 94297; trascritto a Belluno, in data 30/11/2007, ai nn. 17177/11535.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/05/2010 al 24/10/2016 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alessandra Luciana Catapano, in data 25/05/2010, ai nn. 834; trascritto a Belluno, in data 31/05/2010, ai nn. 6515/4900.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Laura Rolando, in data 24/10/2016, ai nn. 6281/5250; registrato a Venezia, in data 25/10/2016, ai nn. 13277/1T; trascritto a Belluno, in data 25/10/2016, ai nn. 11694/8974.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
(mapp. 103 ora 474) dal 03/11/2005 al 26/11/2007 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ruggiero Orlando, in data 03/11/2005, ai nn. 70465; trascritto a Belluno, in data 24/11/2005, ai nn. 15701/11160.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
(mapp. 447 ora 474) dal 25/07/2006 al 25/07/2006 .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesac Ruggero, in data 25/07/2006, ai nn.

6213;  
trascritto a Belluno, in data, ai nn. 11963/8197.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (per mapp 447 ora 474) dal 25/07/2006 al 26/11/2007 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Francesca Ruggero, in data 25/07/2006, ai nn. 6214;  
trascritto a Belluno, in data 16/08/2006, ai nn. 11964/8198.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/11/2007 al 25/05/2010 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maurizio Bianconi, in data 26/11/2007, ai nn. 94297;  
trascritto a Belluno, in data 30/11/2007, ai nn. 17177/11535.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/05/2010 al 24/10/2016 .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alessandra Luciana Catapano, in data 25/05/2010, ai nn. 834;  
trascritto a Belluno, in data 31/05/2010, ai nn. 6515/4900.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/10/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Laura Rolando, in data 24/10/2016, ai nn. 6281/5250;  
registrato a Venezia, in data 25/10/2016, ai nn. 13277/1T;  
trascritto a Belluno, in data 25/10/2016, ai nn. 11694/8974.

Note: Nell'atto d'acquisto sono riportate le seguenti servitù:  
- servitù di passaggio pedonale gravante su mapp. 474 sub. 1 (corte bene comune non censibile) registrato a Belluno il 03.12.2008 ai numeri R.G 15191 R.P. 11275  
- servitù per sottoservizi gravante su mapp. 474 registrato a Belluno il 03.12.2008 ai numeri R.G. 15192 R.G. 11276

**Dati precedenti relativi ai corpi:** POSTO AUTO COPERTO

**4. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santo Stefano di Cadore, Via D. Alighieri 93**

Numero pratica: 1 e successive varianti.

Intestazione: **Ristrutturazione fabbricato condominiale**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/08/2004 al n. di prot. 4766

Rilascio in data 11/10/2004 al n. di prot. 110/04

Abitabilità/agibilità in data 30/12/2009 al n. di prot. 6610

**NOTE:** L'agibilità comprende condominio ed autorimessa

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Posto auto [PA] sito in frazione: Santo Stefano di Cadore, VIA D. ALIGHIERI 93**

Numero pratica: 2 e successive varianti.

Intestazione: Costruzione autorimessa

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di una autorimessa interrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2008 al n. di prot. 630

Rilascio in data 05/02/2008 al n. di prot. 44/07-A

Abitabilità/agibilità in data 30/12/2009 al n. di prot. 6610

**NOTE:** L'agibilità comprende condominio ed autorimessa

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto coperto

**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'appartamento:

- realizzazione di di pareteina divisoria interna per la definizione di un nuovo disimpegno ed una camera in sostituzione della cucina-soggiorno
  - chiusura con una pareteina del terrazzo per la realizzazione di un piccolo disimpegno di accesso all'ascensore installato all'esterno
  - installazione dell'ascensore esterno di collegamento tra l'immobile ed il piano sottostante.
- Regularizzabili mediante: demolizione opere e rimozione manufatti con ripristino dello stato autorizzato
- Rimozione ascensore esterno, stima: € 3.600,00
- Demolizione pareteina terrazzo e ripristino parapetto: € 1.000,00
- Demolizione divisorio interno e ripristino finiture : € 1.200,00
- Iva ed oneri accessori: € 1.300,00
- Oneri Totali: **€ 7.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'ascensore esterno insiste su proprietà non interessata al procedimento. Il conteggio dell'onere di rimozione è stato calcolato a carico dell'immobile oggetto del procedimento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Posto auto [PA]**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto coperto

#### 4.2 Conformità urbanistica:

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1 "residenziali 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:	Densità fondiaria mc/mq 1,60
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	ml. 8,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

##### Posto auto [PA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C/1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

##### Note sulla conformità:

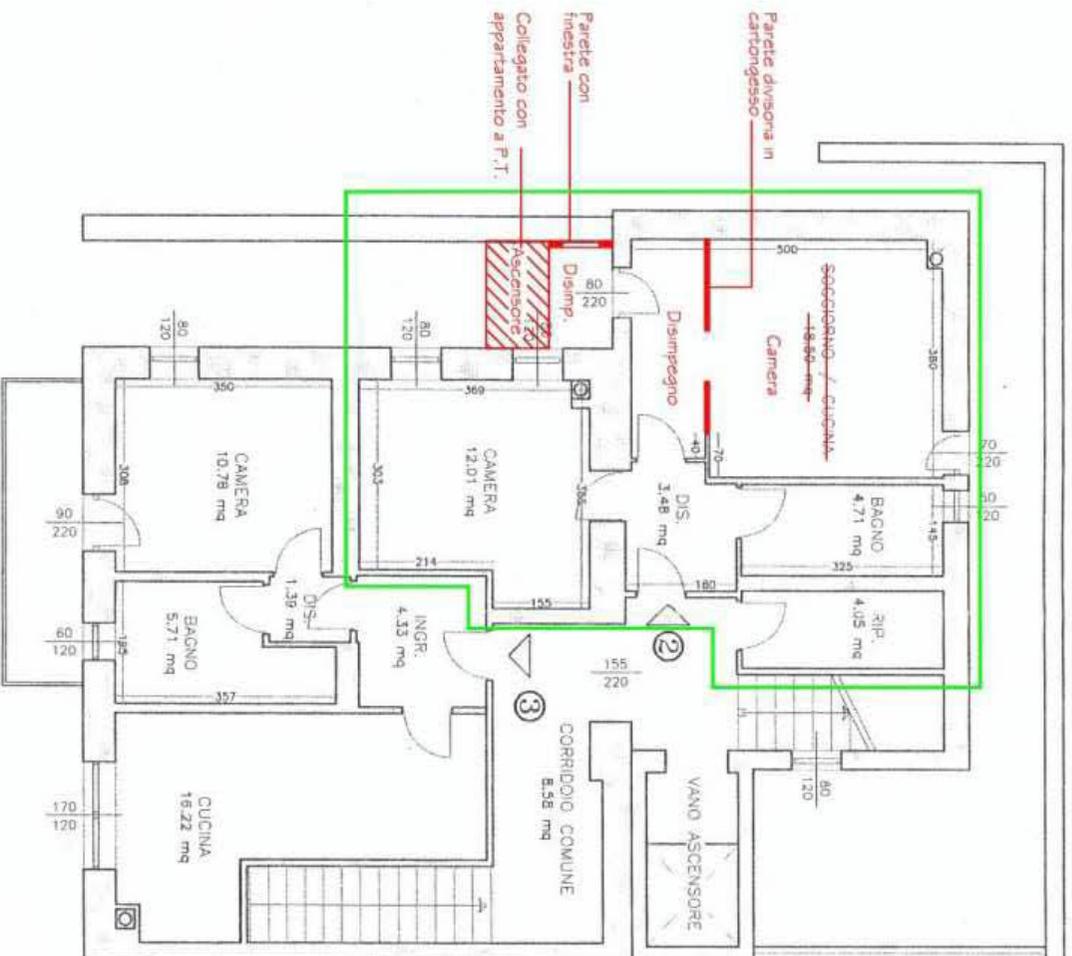
Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto coperto

# PIANO TERRA

PIANTA ESTRATTO DA ULTIMO PROGETTO APPROVATO

OPERE DIFFORMI  
PERMETTO APPARTAMENTO OGGETTO DEL PROCEDIMENTO



Appartamento  
difformità edilizie riscontrate

## 5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stefano Di Cadore (BL), VIA D. ALLIGHIERI 93  
Libero

Identificativo corpo: Posto auto coperto

Posto auto [PA] sito in Santo Stefano Di Cadore (BL), VIA D. ALLIGHIERI 93  
Libero

## 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 della Marca Credito Cooperativo Soc.  
Coop.Equitatio Servizio riscossioni contro [REDACTED]  
Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Belluno in data 13/04/2018 ai nn. 383/2018 iscritto/trascritto a Belluno in data 10/05/2018 ai nn. 5447/4298;  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

- Pignoramento a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.  
Coop.Equitatio Servizio riscossioni contro [REDACTED]  
Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Belluno in data 13/04/2018 ai nn. 383/2018 iscritto/trascritto a Belluno in data 10/05/2018 ai nn. 5447/4298;  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto coperto

#### 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 della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 264000; Importo capitale: €

132000 ; A rogito di Notaio Catapan Alessandra Luciana in data 25/05/2010 ai nn. 835/751; Iscritto/trascritto a Belluno in data 31/05/2010 ai nn. 6516/990

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pove di Sacco (Padova) Soc. Coop. Contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 21100,58 ; A rogito di Notaio Minazzi Aurelio in data 10/12/2013 ai nn. 54270/23777; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/12/2013 ai nn. 13021/1318

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pove di Sacco (Padova) Soc. Coop. Contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 20000 ; A rogito di Notaio Minazzi Aurelio in data 27/11/2013 ai nn. 54269/23776; Iscritto/trascritto a Belluno ai nn. 13078/1328

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 231597,10; Importo capitale: € 115798,55 ; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione in data 07/10/2016 ai nn. 488/1616; Iscritto/trascritto a Belluno in data 12/10/2016 ai nn. 11142/1411

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 264000; Importo capitale: € 132000 ; A rogito di Notaio Catapan Alessandra Luciana in data 25/05/2010 ai nn. 835/751; Iscritto/trascritto a Belluno in data 31/05/2010 ai nn. 6516/990

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto coperto

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pove di Sacco (Padova) Soc. Coop. Contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 21100,58 ; A rogito di Notaio Minazzi Aurelio in data 10/12/2013 ai nn. 54270/23777; Iscritto/trascritto a Belluno in data 10/12/2013 ai nn. 13021/1318

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto coperto

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pove di Sacco (Padova) Soc. Coop. Contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 44000; Importo capitale: € 20000 ; A rogito di Notaio Minazzi Aurelio in data 27/11/2013 ai nn. 54269/23776; Iscritto/trascritto a Belluno ai nn. 13078/1328

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto coperto

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito

esecutivo; Importo ipoteca: € 231597,10; Importo capitale: € 115798,55 ; A  
rogito di Equitalia Servizi di Riscossione in data 07/10/2016 ai nn.  
488/1616; Iscritto/trascritto a Belluno in data 12/10/2016 ai nn.  
11142/1411

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Posto auto coperto

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santo Stefano Di Cadore (BL), VIA D. ALIGHIERI 93**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Risultano, come da rendiconto fornito

dall'amministratore, le seguenti spese:

- a carico degli immobili, appartamento ed autorimessa assieme, € 543,94

- a carico degli immobili, per quota debito solidale altro condominio, € 248,06

**Millesimi di proprietà:** L'appartamento ha quota millesimale pari a 119,97

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il condominio è dotato di ascensore (non funzionante), ma dal piano stradale all'entrata non esiste un percorso che abbia le caratteristiche di accessibilità

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe D, 142,47 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Allegata all'atto di acquisto

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

**Avvertenze ulteriori:** Non è presente, come riferito dall'amministratore, alcun regolamento condominiale. Il condominio è composto da otto condomini, limite entro il massimo in cui è facoltativa la stesura di un regolamento.

**Identificativo corpo: POSTO AUTO COPERTO**

**Posto auto [PA] sito in Santo Stefano Di Cadore (BL), VIA D. ALLIGHIERI 93**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Risultano, come da rendiconto fornito dall'amministratore, le seguenti spese:

- a carico degli immobili, appartenimento ed autorimessa assieme, € 543,94  
- a carico degli immobili, per quota debito solidale altro condominio, € 248,06

**Millesimi di proprietà:** Le quote millesimali dell'immobile sono:

- riferite al complesso condominio-autorimessa: millesimi 5,93  
- riferite al solo immobile autorimessa: millesimi 74,522

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'accesso all'immobile è sulla stessa quota della via pubblica

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessaria

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Gli immobili oggetto di stima verranno valutati adottando come procedimento estimativo il calcolo per valori tipici a parametro di superficie (valore a mq.) determinato per confronto diretto con immobili presenti sul mercato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed alla località degli stessi.

La definizione della superficie commerciale e gli indici mercantili è stata fatta seguendo le indicazioni del "Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa", che nel caso specifico vede il perimetro considerato fino alla mezzeria delle murature di confine.

Gli elementi di raffronto considerati sono, per le caratteristiche specifiche del bene: le dimensioni, la destinazione d'uso, il grado di conservazione, la qualità delle finiture e degli impianti, mentre per le caratteristiche generali del fabbricato sono: la qualità del fabbricato in genere, il sito, la posizione in riferimento al centro cittadino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	51,00	1,00	51,00
Poggolo	sup reale lorda	2,00	0,25	0,50
Pertinenza esterna	superf. esterna lorda	28,00	0,10	2,80
Quota millesimale parte comune sub. 8 (parti esterne)	superf. esterna lorda	2,22	0,10	0,22
Quota millesimale parte comune sub.8 (locali interni)	sup reale lorda	13,44	0,80	10,75
		<b>96,66</b>		<b>65,27</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: 2-2018

Zona: Santo Stefano - Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1550

Valore di mercato max (€/mq): 1750

**Posto auto [PA] di cui al punto Posto auto coperto**

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
Quota millesimale parte comune sub. 1 (corte esterna e scala)	superf. esterna lorda	2,47	1,00	2,47
Quota millesimale parte comune sub. 5 (area manovra interna)	sup lorda di pavimento	6,59	1,00	6,59
		<b>22,06</b>		<b>22,06</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Santo Stefano - centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Posti auto coperti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 540

Valore di mercato max (€/mq): 590

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

La stima è stata fatta seguendo le indicazioni del "Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa". Gli immobili oggetto di stima verranno valutati adottando come procedimento estimativo il calcolo per valori tipici a parametro di superficie (valore a mq.) determinato per confronto diretto con immobili presenti sul mercato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed alla località degli stessi. Gli elementi di raffronto considerati sono, per le caratteristiche specifiche del bene: le dimensioni, la destinazione d'uso, il grado di conservazione, la qualità delle finiture e degli impianti, mentre per le caratteristiche generali del fabbricato sono: la qualità del fabbricato in genere, il sito, la posizione in riferimento al centro cittadino.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;Uffici del registro di Belluno;Ufficio tecnico di Santo Stefano di Cadore;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Sono state esaminate le pubblicazioni delle seguenti agenzie immobiliari operanti nella zona: "Carlotta Immobiliare di Auronzo di Cadore"; "Capitale Casa di Santo Stefano di Cadore"; Comelico Immobiliare di Santo Stefano di Cadore";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.), i valori riscontrati sono i seguenti:  
- per immobili a nuovo €/mq 2.450 ÷ 2.500

- per immobili di età 10-15 anni € 2.350
  - per immobili di età 15-30 anni € 1.200 ÷ 1.700
- Ai fini estimativi nel caso in esame si ritiene congruo, per qualità, caratteristiche ed età dell'immobile far riferimento al valore medio della fascia di età 10-15 anni.;
- Altre fonti di informazione:
- Valore di acquisto, atto del 2016, pari ad € 123.633 con un probabile valore di €/mq 2.000.

### 8.3 Vendibilità: sufficiente

L'immobile ha dimensioni medio piccole, adatto ad essere utilizzato anche come casa vacanze. La disponibilità di un posto auto coperto rende più appetibile l'immobile sul mercato.

### 8.4 Pubblicità:

Tramite siti specializzati, anche fuori provincia, e su quotidiani locali e nazionali.

### 8.5 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.500,00.

Gli elementi di raffronto considerati sono, per le caratteristiche specifiche del bene: le dimensioni, la destinazione d'uso, il grado di conservazione, la qualità delle finiture e degli impianti, mentre per le caratteristiche generali del fabbricato sono: la qualità del fabbricato in genere, il sito, la posizione in riferimento al centro cittadino.

- Analisi delle caratteristiche dell'immobile e del fabbricato
- Epoca di costruzione prima metà anni 2000/2010
  - Età media da ultima sistemazione significativa 10÷15 anni
  - Abitazione in appartamento condominiale.
  - Dimensioni medio piccole entro i 70 mq. Commerciali
  - Finiture dell'appartamento di buona qualità
  - Impianti presenti autonomi

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	51,00	€ 1.800,00	€ 91.800,00
Poggolo	0,30	€ 1.800,00	€ 540,00
Pertinenza esterna	2,80	€ 1.500,00	€ 4.200,00
Quota millesimale parte comune sub. 8 (parti esterne)	0,22	€ 1.500,00	€ 330,00
Quota millesimale parte comune sub.8 (locali interni)	8,01	€ 1.800,00	€ 14.418,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.288,00
Arrotondamento valore detrazione di			<b>-€ 788,00</b>
Detrazione per previsione sostituzione dell'attuale ascensore non funzionante.			€ -2.500,00
Quota millesimale corrispondente in detrazione di € 2500.00			
Valore corpo			€ 108.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.000,00

#### Posto auto coperto. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	13,00	€ 580,00	€ 7.540,00
Quota millesimale comune sub. 1 (corte esterna e scala)	2,47	€ 120,00	€ 296,40
Quota millesimale parte comune sub. 5 (area manovra interna)	6,59	€ 580,00	€ 3.822,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.658,60
Arrotondamento, detrazione di			<b>-€ 58,60</b>
Valore corpo			€ 11.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	65,27	€ 114.500,00	€ 108.000,00
Posto auto coperto	Posto auto [PA]	22,06	€ 12.000,00	€ 11.600,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 29.900,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 792,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Non si ritiene economicamente conveniente la divisione con vendita separata degli immobili.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 81.808,00

**8.9 Valore Mutuo:**

A garanzia di mutuo: € 132.000,00

A garanzia in linea capitale delle seguenti somme: € 21.100,58 + 20.000,00

A garanzia di Ipoteca legale: € 115.798,55

**Allegati**

- ALL. 1 Documentazione fotografica
- ALL. 2 Visure catastali attuali e storiche
- ALL. 3 Estratto di mappa
- ALL. 4 Planimetrie catastali
- ALL. 5 Planimetria stato di fatto
- ALL. 6 Planimetria individuazione immobile
- ALL. 7 Titoli edilizi appartamento
- ALL. 8 Titoli edilizi autorimessa
- ALL. 9 Agibilità appartamento ed autorimessa
- ALL. 10 Tabella millesimale e situazione contabile condominio
- ALL. 11 Attestato Prestazione Energetica
- ALL. 12 Copia atto acquisto
- ALL. 13 Certificati residenza e stato civile

Data generazione:

19-04-2019

L'Esperto alla stima

**Geom. Giuseppe Bertelle**

