
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **54/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006

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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

Firmato Da: DE BATTISTA FABIO LA Emisso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 50aa6dd17fb3bb2

Pag. 2
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Beni in Belluno (BL)
Località/Frazione Salce e Belluno città
via Salce 171 e via Caffi 75

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: B

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: C

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: D

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati catastali: foglio 89, particella 319, subalterno 2

Confini: La Particella 319 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 260-263-262-376-138-245-131

Dati catastali: foglio 89, particella 263

Confini: La Particella 263 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 260-262-319

Conformità catastale: SI

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 89, particella 319, subalterno 3

Confini: La Particella 319 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 260-263-262-376-138-245-131

Conformità catastale: SI



Corpo: C

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 89, particella 319, subalterno 4

Confini: La Particella 319 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 260-263-262-376-138-245-131

Conformità catastale: SI

Corpo: D

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 89, particella 262

Confini: La part. 262 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 319-263-260-261-241-strada comunale-376

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

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

Corpo: A

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

Corpo: B

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

Corpo: C

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

Corpo: D

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: ottimo

Corpo: B

Stato: ottimo

Corpo: C

Stato: buono

Corpo: D

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 9



5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: Sì

Corpo: B

Corpo: C

Corpo: D

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 18

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: C

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: D

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

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

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO



Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

Corpo: C

Certificato energetico presente: NO

Corpo: D

Certificato energetico presente: NO

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

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Corpo: B

Corpo: C

Corpo: D

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

10. Vendibilità

buona.

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

11. Pubblicità

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

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

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

13. Valore mutuo

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Pag. 6

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Salce (Belluno), via Salce 171

Note: al fabbricato appartiene sul lato nord-est una porzione di terreno identificata alla part. 263 di mq 125 che rappresenta in parte il marciapiedi della casa e in parte è a verde. (vd. foto n. 4-5)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] foglio 89, particella 319, subalterno 2, indirizzo via Salce 171, piano PS1 -T-1°- 2°, comune Belluno, categoria A/7, classe 4^, consistenza 13 vani, superficie 389 mq, rendita € 1.577,78

Derivante da: Deriva dalla particella 139 del Catasto Terreni. Inoltre all'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio Pasquale [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 319 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part. lle 260-263-262-376-138-245-131

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 263, qualità seminativo, classe 2^, superficie catastale 125 mq, reddito dominicale: € € 0,53, reddito agrario: € € 0,33

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 263 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part. lle 260-262-319

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 si dichiara la conformità catastale;

note: Dalle visure effettuate le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Salce (Belluno)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] foglio 89, particella 319, subalterno 3, indirizzo via Salce, piano T, comune Belluno, categoria C/2, classe 3^, consistenza 16 mq, superficie 21 mq, rendita € € 31,40

Derivante da: Deriva dalla particella 139 del Catasto Terreni. Inoltre all'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio Pasquale O-snato rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 319 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille 260-263-262-376-138-245-131

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 si dichiara la conformità catastale;

note: Dalle visure effettuate le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Salce (Belluno)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 89, particella 319, subalterno 4, indirizzo via Salce, piano T, comune Belluno, categoria C/2, classe 3^, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € € 19,63

Derivante da: Deriva dalla particella 139 del Catasto Terreni. Inoltre all'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 319 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille 260-263-262-376-138-245-131

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 si dichiara la conformità catastale;

note: Dalle visure effettuate le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.



Identificativo corpo: D.

agricolo sito in frazione: Salce (Belluno)

Note: Trattasi di un terreno seminativo posto nelle immediate vicinanze della casa di abitazione di cui alla part. 319 sub 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 262, qualità seminativo, classe 2^, superficie catastale 2.125 mq, reddito dominicale: € € 9,33, reddito agrario: € € 6,04

Derivante da: Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di A [REDACTED]

Confini: La part. 262 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille 319-263-260-261-241-strada comunale-376

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 si dichiara la conformità catastale;

note: Dalle visure effettuate le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile principale è al margine sud del paese di Salce. Trattasi di una casa di abitazione ricavata da un vecchio fienile facente parte, un tempo, della Villa [REDACTED] ivi collocata, la ristrutturazione è del 1998. La casa si sviluppa su tre livelli fuori terra compreso il piano sottotetto e oltre al piano interrato. La casa è finita con materiali di buona qualità e gode di una interessante distribuzione interna con scala e ballatoi centrali che distribuiscono l'insieme. Esternamente si affaccia su un cortile privato e su prati di proprietà. Sul lato nord-ovest è in aderenza con un'altra parte dell'ex fienile, sempre di recente ristrutturato ad abitazione, sugli altri lati il cortile e prati. Sul cortile di pertinenza, a chiusura dello stesso ci sono altre due costruzioni una (Part. 319 sub 3), molto probabilmente un ex porcilaia e/o pollaio con all'esterno un ex forno da pane, è stata anch'essa ristrutturata come deposito mantenendo il forno da pane e una tettoia; l'altra (Part. 319 sub 4) è un piccolo deposito per attrezzature agricole.

Caratteristiche zona: la zona è un normale paese denominato Salce

Area urbanistica: zona A a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: la zona si serve di tutti i servizi della città di Belluno a poca distanza.



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: la città di Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Tutte le montagne del Bellunese, il Parco naturale delle Dolomiti Bellunesi Patrimonio UNESCO, il lago di Santa Croce, il fiume Piave.

Attrazioni storiche: Il museo Civico Palazzo Fulcis, Piazza dei Martiri, Piazza Mercato, Duomo, Campanile dello Javarra, Museo interattivo delle Migrazioni, Museo Archeologico.

Principali collegamenti pubblici: autobus, treni

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

La casa è ricavata dalla ristrutturazione di un vecchio fienile, si sviluppa su tre livelli fuori terra e un mezzo piano interrato.

L'ingresso principale è collocato in centro alla facciata principale a sud ovest e da esso si giunge in uno spazio distributivo centrale con una ampia scala che porta ai piani superiori. Ad ogni piano l'ampio pianerottolo distribuisce attraverso corridoi o stanze passanti le due parti laterali dell'abitazione.

L'immobile ha inoltre un portico che occupa tutta la facciata lato sud-est e si affaccia sui prati di proprietà. Dall'interno del portico c'è una scala che conduce al piano interrato dove ci sono i locali di servizio e la CT. L'altezza dei locali a questo livello è di m. 2,40.

Ai piani terra e primo si sviluppano le stanze dell'abitazione al piano secondo sottotetto c'è la soffitta utilizzata come deposito.

L'altezza del piano terra è di m. 2,90, del piano primo di m. 2,65, del piano sottotetto l'altezza media è di m. 1,80.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 697,00

E' posto al piano: S1-T-1°-2°

L'edificio è stato costruito nel: primi '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 171;

ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,90m a 2,65m

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solai in laterocemento ; condizioni: ottime ;
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra e mattoni in laterizio pieni ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: telaio in ferro zincato e interno in rete sempre di ferro zincato apertura: elettrica condizioni: ottime
----------	---



Infissi esterni	tipologia: finestre in vetrocamera con montanti in PVC materiale: PVC protezione: inferriate in ferro zincato condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte interne materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: pannello isolante condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: mattoni pieni a sud-est - pietra a sud-ovest coibentazione: doppia parete rivestimento: a vista condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in cemento il piazzale e pietra nel perimetro più immediato all'abitazione condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Pietra di castellavazzo, Piastrelle in ceramica, piastrelle in cotto, piastrelle in gres, marmo, parquet di rovere condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC accessori: con inferriata in ferro zincato condizioni: ottime
Scale	posizione: a tripla rampa rivestimento: legno condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 380V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni e a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	Si
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Si



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	a gasolio
Stato impianto	In ottimo stato
Potenza nominale	93,6
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	Si
Esiste la dichiarazione di conformità	Si

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

Trattasi della ristrutturazione di una vecchia struttura di servizio all'abitazione con annesso il forno da pane ora è utilizzata come deposito e/o dispensa.

Il forno da pane è protetto da una piccola tettoia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: primi '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 mq

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: ottime ;
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra e mattoni in laterizio pieni ; condizioni: ottime ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre con montanti in legno e vetro singolo mate-
-----------------	--



	materiale: legno condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra e mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gress condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	---

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto C

Trattasi di piccolo deposito per attrezzature agricole.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: primi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura di pietra ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: porte di legno vecchio materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: buone



Pareti esterne	materiale: muratura in pietra e mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cemento grezzo condizioni: buone

Descrizione: **agricolo** di cui al punto D

Trattasi di un terreno agricolo immediatamente adiacente all'abitazione coltivato a prato (vd. foto n.1-2-83-84)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.125,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato

Sistemazioni agrarie normale manutenzione con sfalcio erba

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee miste

Stato di manutenzione generale: buono

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Pasquale Osnato , in data 19/08/1977, ai nn. 2481/1280; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 15/09/1977, ai nn. 6153/5620.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Salce e Belluno città, via Salce 171 e via Caffi 75

Numero pratica: 385

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lett. d) L 457/78 con cambio di destinazione d'uso da rustico a residenza oltre alla costruzione di vani interrati in via Salce su area distin

Oggetto: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 20/09/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 05/01/1998 al n. di prot. 41759/97

Abitabilità/agibilità in data 13/12/1999 al n. di prot. 1237/97

Dati precedenti relativi ai corpi: A



Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Salce e Belluno città, via Salce 171 e via Caffi 75

Numero pratica: 612-99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante alla Concessione edilizia 385 del 05/01/1998

Per lavori: Richiesta di variazione in corso d'opera di opere autorizzate dalla concessione edilizia n. 385 rilasciata in data 5 gennaio 1998 prot. 41759/97 relativa alla ristrutturazione di un rustico da trasfor

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/10/1999 al n. di prot. 1237/97

Dati precedenti relativi ai corpi: A**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Magazzini e locali di deposito [C2]****Dati precedenti relativi ai corpi:** B**Magazzini e locali di deposito [C2]****Dati precedenti relativi ai corpi:** C**agricolo****Dati precedenti relativi ai corpi:** D**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	z.t.o A - Zona A - art. da 2 a 2.10 - Variante Città e Frazioni;
Norme tecniche di attuazione:	- art. da 2 a 2.10 - Variante Città e Frazioni; ° gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 8.2 - area di interesse paesaggistico o ambientale - PRG variante città; ▪ parte art. 2.3 - elementi puntuali e sistemi da tutelare – muretti e fontana - PRG variante città; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro: ▪ Area di Urbanizzazione consolidata: centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 n.t.a.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	A - Centro Storico art. da 2 a 2.10 - Variante città e frazioni
Norme tecniche di attuazione:	gravata dai seguenti vincoli: - parte art. 8.2 - area di interesse paesaggistico o ambientale - PRG variante città; - parte art. 2.3 - elementi puntuali e sistemi da tutelare – muretti e fontana - PRG variante città; - consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro: ▪ Area di Urbanizzazione consolidata: centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 n.t.a.

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	A - Centro Storico art. da 2 a 2.10 - Variante città e frazioni
Norme tecniche di attuazione:	- art. da 2 a 2.10 - Variante Città e Frazioni; □ gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 8.2 - area di interesse paesaggistico o ambientale - PRG variante città; ▪ parte art. 2.3 - elementi puntuali e sistemi da tutelare – muretti e fontana - PRG variante città; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro: ▪ Area di Urbanizzazione consolle-



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

	lidata: centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 n.t.a.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	▪ z.t.o E - Zona E.2 - art. 7-39 punti 3, 3.1, e 3.3 - Variante Territorio Rurale;
Norme tecniche di attuazione:	gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PRG variante rurale; ▪ art. 7-39 punto 2.16 - zona a vincolo paesaggistico - PRG variante rurale; ▪ parte art. 7-39 punto 2.2 - alberature e siepi - PRG variante rurale; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata; ▪ parte paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	agricola art. 39 n.t.a.
Norme tecniche di attuazione:	interessata da rete ecologica art. 10 nta: Area di connessione naturalistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: D



5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Belluno (BL), via Salce 171

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Belluno (BL), via Salce

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Belluno (BL), via Salce

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Belluno (BL), via Salce

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 [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: D



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

Dall'Estratto dell'atto di Matrimonio All. D1 [REDACTED] risulta coniugata con [REDACTED] nell'anno 1974 e non esistono annotazioni pertanto si desume la comunione dei beni.

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 Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED] Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 02/08/2007 ai nn. 11546/2437

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 391.404,32 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 26.240,91 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED] Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 02/08/2007 ai nn. 11546/2437

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 391.404,32 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 26.240,91 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di Notaio [REDACTED] Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 02/08/2007 ai nn. 11546/2437

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a [REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 391.404,32 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 26.240,91 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 391.404,32 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 26.240,91 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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: A

sito in Belluno (BL), via Salce 171

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Solo al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Belluno (BL), via Salce

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

sito in Belluno (BL), via Salce

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Belluno (BL), via Salce

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

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 in villini [A7] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica 1 e 2) Piano sottostada: ha un'altezza di m. 2,40 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 70 comprese le murature, escluse le 2 bocche di lupo di mq. 1,56. La superficie è così ripartita: una cantina (mq. 27); una CT (mq. 10,50); una stanza deposito (mq. 9,50); un atrio (mq. 13,50); un vano scala (mq. 6,50); una stanza passante (mq. 3,00). Piano terra: ha un'altezza di m. 2,90 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 168 comprese le murature. La superficie è così ripartita: uno stanzino rip. (mq. 3,92); un wc (mq. 5,88); un soggiorno (mq. 56); un ingresso + giro scale (mq. 18,24); una corridoio (mq. 15,36); un pranzo cucina (mq. 39,20); un portico più scala (mq. 29,40). Piano primo: ha un'altezza di m. 2,65 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 168 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una camera (mq. 21,50); una camera (mq. 21,50); un bagno (mq. 6,00); un corridoio (mq. 11,50); una stanza (mq. 7,70); un vano scala con corridoio (mq. 18,50); una stanza dietro alla scala (mq. 11,80); un bagno (mq. 11); un antibagno (mq. 9,50); una camera (mq. 23,50); un vuoto sulla parte sottostante (mq. 5,50); un terrazzo (mq. 20,00). Piano secondo sottotetto: ha un'altezza media di m. 1,6 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 168 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una soffitta (mq. 69,50); una zona scala (mq. 29,50); una soffitta (mq. 18,50); un vuoto (mq. 13,25); una soffitta + scala (mq. 18); una soffitta esterna (mq. 19,50).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PS1	sup lorda di pavimento	70,00	0,30	21,00
PT vani	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
PT accessori	sup lorda di pavimento	37,00	0,50	18,50



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

P1° vani	sup linda di pavimento	100,00	1,00	100,00
P1° accessori	sup linda di pavimento	47,00	0,50	23,50
terrazzo	sup linda di pavimento	20,00	0,25	5,00
PT portico	sup linda di pavimento	29,00	0,25	7,25
P2° accessori	sup linda di pavimento	168,00	0,30	50,40
marciapiede e terreno part. 262	sup linda di pavimento	125,00	1,00	125,00
		697,00		451,65

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica 3 foto da 69 a 78) Piano terra: ha un'altezza di m. 2,80 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 29 comprese le murature e la parte a tettoia. La superficie è così ripartita: un deposito (mq. 20,60); una tettoia a copertura del forno da pane (mq. 8,40).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup linda di pavimento	20,60	1,00	20,60
tettoia	sup linda di pavimento	8,40	0,50	4,20
		29,00		24,80

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto C

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica 3 foto da 79 - 82) Piano terra: ha un'altezza di m. 2,30 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 12,50 comprese le murature. La superficie è così ripartita: un deposito attrezzi (mq. 12,50).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito attrezzi	sup linda di pavimento	12,50	1,00	12,50
		12,50		12,50



agricolo di cui al punto D

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica 1-2-3-foto n. 1-2- 83-84) Trattasi di terreno seminativo di mq. 2125.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo	sup linda di pavimento	2.125,00	1,00	2.125,00
		2.125,00		2.125,00

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

Particolareggiate comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:**8.5 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 981.200,00.

Particolareggiate comparativo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PS1	21,00	€ 3.000,00	€ 63.000,00
PT vani	101,00	€ 3.000,00	€ 303.000,00
PT accessori	18,50	€ 3.000,00	€ 55.500,00
P1° vani	100,00	€ 3.000,00	€ 300.000,00
P1° accessori	23,50	€ 3.000,00	€ 70.500,00
terrazzo	5,00	€ 3.000,00	€ 15.000,00
PT portico	7,25	€ 3.000,00	€ 21.750,00
P2° accessori	50,40	€ 3.000,00	€ 151.200,00
marciapiede e terreno	125,00	€ 10,00	€ 1.250,00

Pag. 24

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 981.200,00
Valore corpo	€ 981.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 981.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 981.200,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito	20,60	€ 300,00	€ 6.180,00
tettoia	4,20	€ 300,00	€ 1.260,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.440,00
Valore corpo	€ 7.440,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.440,00

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.875,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito attrezzi	12,50	€ 150,00	€ 1.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.875,00
Valore corpo			€ 1.875,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.875,00

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	2.125,00	€ 2,00	€ 4.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.250,00
Valore corpo			€ 4.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	451,65	€ 981.200,00	€ 981.200,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	24,80	€ 7.440,00	€ 7.440,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	12,50	€ 1.875,00	€ 1.875,00
D	agricolo	2.125,00	€ 4.250,00	€ 4.250,00



8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
adeguamento	€ 235,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 995.000,00**

8.9 Valore Mutuo:



Lotto: 002

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: B

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 29

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 89, particella 131, subalterno 3

Confini: La Particella 131 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 129-260-319-245- strada comunale

Conformità catastale: SI

Corpo: B

Categoria: terreno

Dati catastali: foglio 89, particella 246

Confini: La Particella 246 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle: strada comunale - 131- 245-135

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 29

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

Corpo: A

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

Corpo: B

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 29

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Pag. 27

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Stato: interamente da ristrutturare

Corpo: B

Stato: sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 30

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A A non sono stati reperiti pratiche edilizie in Comune

Corpo: B

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

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

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 36

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.36

9. Altre avvertenze

Corpo: A



Corpo: B

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.36

10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Salce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/2, foglio 89, particella 131, subalterno 3, indirizzo via Salce , piano PT-1°, comune Belluno, categoria A/4, classe 4^, consistenza 4,5 vani, superficie 53 mq, rendita € 184,07

Derivante da: Atto di compravendita trascritto il 28/05/1997 RP 4201 RG 5150 Pubblico ufficiale Notaio Chiarelli Lorenzo rep. 3646 del 20/05/1997 a carico di [REDACTED]

Confini: La Particella 131 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille 129-260-319-245- strada comunale

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 si dichiara la conformità catastale;

note: Dalle visure effettuate le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.



Identificativo corpo: B.

residenziale sito in frazione: Salce (Belluno)

Note: Trattasi di una piccola porzione di corte

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Bel-

luno, foglio 89, particella 246, qualità area rurale, superficie catastale 30 mq

Derivante da: Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio Pasquale Osnato rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 246 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le parti.Ille: strada comunale - 131- 245-135

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 si dichiara la conformità catastale;

note: Dalle visure effettuate le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è al margine sud del paese di Salce. Trattasi di una casa non più utilizzata come tale, ma ora ad uso deposito. La casa si sviluppa su due livelli fuori terra compreso il piano sottotetto. La casa sembra fosse un tempo la prosecuzione di un'altra porzione a nord-est, poi ristrutturata. Infatti ha pochi locali adibiti ad abitazione e la maggior parte a cantina e/o deposito. Anche le parti finite ad abitazione non hanno comunque materiali di qualità. Al piano primo c'è il fienile. La casa ha affacci su tre lati: nord-est, sud-ovest e sud-sud-ovest. Il lato a nord-est è in aderenza con un'altra abitazione. L'ingresso al PT avviene dal cortile lato sud-ovest, l'ingresso al piano superiore avviene dallo stesso lato con scala a pioli. Il cortile di pertinenza è in comune con altri immobili, tutti un tempo costruzioni a servizio della Villa [REDACTED]

Caratteristiche zona: caratteristiche normali di un paese (Salce)

Area urbanistica: zona A a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: trattasi di località molto vicina alla città di Belluno di cui ne gode i servizi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: la città di Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Tutte le montagne del Bellunesse, il Parco naturale delle Dolomiti Bellunesi Patrimonio UNESCO, il lago di Santa Croce, il fiume Piave.



Attrazioni storiche: Quelli della città di Belluno - Il museo Civico Palazzo Fulcis, Piazza dei Martiri, Piazza

Mercato, Duomo, Campanile dello Juvarra,Museo interattivo delle Migrazioni,Museo Archeologico.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

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

L'immobile è tipologicamente caratterizzato come un rustico si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'ingresso principale è un portone in legno che conduce direttamente in un locale ad uso deposito per poi collegarsi tramite un corridoio alle altre stanze. Il piano terra è organizzato in quattro locali oltre a un disimpegno: una cantina, una cucina, una camera e un bagno.

Tutti questi locali sono utilizzati a deposito.

Al piano primo c'è un fienile al quale si accede con una scala a pioli direttamente dal cortile.

L'altezza dei locali al PT è di m. 2,60, al P1 l'altezza media è di m. 4,95.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **92,80**

E' posto al piano: PT-1°

L'edificio è stato costruito nel: primi '900

ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: interamente da ristrutturare

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da ristrutturare ;
Solai	tipologia: solai in laterocemento ; condizioni: scarse ;
Strutture verticali	materiale: muratura in mattoni pieni ; condizioni: da normalizzare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre con montanti in legno e vetro singolo materiale: legno protezione: inesistente se non in camera che c condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: porte interne materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: a vista condizioni: scarse



Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento, legno, piastrelle in ceramica nel bagno condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: con apertura a chiavistello condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 380V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: da normalizzare

Descrizione: **terreno** di cui al punto B

Trattasi di una porzione di cortile di cui alla particella 131 di mq. 30.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] → Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Tessitura prevalente a cortile

Stato di manutenzione generale: sufficiente

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**4. PRATICHE EDILIZIE:****4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: Non sono state reperite pratiche edilizie su questo immobile, molto probabilmente come si è detto era parte di un altro fabbricato e comunque datato ante 1967.

In ogni caso le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale



Dati precedenti relativi ai corpi: B

terreno

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A -Centro Storico art. da 2 a 2.10 Variante Città e Frazioni
Norme tecniche di attuazione:	◦ gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 8.2 - area di interesse paesaggistico o ambientale - PRG variante città; ▪ parte art. 2.3 - elementi puntuali e sistemi da tutelare - muretti - PRG variante città; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO 1 - Centro ▪ Area di Urbanizzazione consolidata: centro storico
Norme tecniche di attuazione:	- art. 24 n.t.a;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A - Centro Storico art. da 2 a 2.10
Norme tecniche di attuazione:	◦ gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 8.2 - area di interesse paesaggistico o ambientale - PRG variante città; ▪ parte art. 2.3 - elementi puntuali e sistemi da tutelare - muretti - PRG variante città; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

Zona omogenea:	ATO 1 Centro ▪ Area di Urbanizzazione consolidata: centro storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 n.t.a.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Belluno (BL), via Salce Libero

Identificativo corpo: B

residenziale sito in Belluno (BL), via Salce 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 [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Nessuna.

Pag. 34

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



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 giudiziale annotata a favore [REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470000,00; Importo capitale: € 391404,32 ; A rogito di TRibunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; A rogito di TRibunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470000,00; Importo capitale: € 391404,32 ; A rogito di TRibunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; A rogito di TRibunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: A

sito in Belluno (BL), via Salce

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

residenziale sito in Belluno (BL), via Salce

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica 4 foto da 1 a 11) Piano terra: ha un'altezza di m. 2,60 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 46,40 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una cantina (mq. 13,20); una camera (mq. 16,50); un wc (mq. 4,20); un atrio (mq. 2,50); una cucina (mq. 10,00). Piano primo: ha un'altezza media di m. 4,95 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 46,40 comprese le murature. La superficie è completamente ad uso fierile.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani	sup linda di pavimento	43,90	1,00	43,90
accessori	sup linda di pavimento	48,90	0,50	24,45
		92,80		68,35

residenziale di cui al punto B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la particella 246 è una piccola porzione di corte a completamento della corte più ampia sulla particella 131. Il valore della stessa va ad integrare il valore del fabbricato alla Part. 131 sub 3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
porzione di corte	sup linda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Particolare reggiato comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno:

Ufficio tecnico di Belluno.

8.3 Vendibilità:

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

A. Abitazione di tipo popolare [A4] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.340,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani	43,90	€ 400,00	€ 17.560,00
accessori	24,45	€ 400,00	€ 9.780,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 27.340,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

Valore corpo	€ 27.340,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.340,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.340,00

B. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 150,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
porzione di corte	30,00	€ 5,00	€ 150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150,00
Valore corpo			€ 150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	68,35	€ 27.340,00	€ 27.340,00
B	residenziale	30,00	€ 150,00	€ 150,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Aggiustamenti	€ 10,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.500,00
---	--------------------

8.9 Valore Mutuo:



Lotto: 003

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: B

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: C

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 42

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 89, particella 142

Confini: La Particella 142 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille strada vicinale di Salce - 265 -243-425-188-227- strada vicinale di Salce.

Conformità catastale: SI

Corpo: B

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 89, particella 149

Confini: La Particella 149 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille strada vicinale di Salce - 277 -150-381-926-189.

Dati catastali: foglio 89, particella 188

Confini: La Particella 188 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille 427-290-189-142.

Dati catastali: foglio 89, particella 189

Confini: La Particella 189 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille 188-288 - strada vicinale - 149-926-227-142.

Dati catastali: foglio 89, particella 241

Confini: La Particella 188 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille 262-141- altro foglio

Conformità catastale: ALTRO



Corpo: C

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 89, particella 151

Confini: La Particella 151 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 152-ferrovia - 211- 217

Dati catastali: foglio 89, particella 211

Confini: La Particella 188 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 150-217-151- ferrovia- 218-381.

Dati catastali: foglio 89, particella 217

Confini: La Particella 188 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 211-151.

Conformità catastale: ALTRO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 42

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

Corpo: A

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

Corpo: B

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

Corpo: C

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 42

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: buono

Corpo: B

Stato: buono

Corpo: C

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 45

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: ALTRO

Corpo: B



Conformità edilizia: ALTRO

Corpo: C

Conformità edilizia: ALTRO

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

Corpo: C

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 50

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: C

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 52

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

Corpo: C

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.52

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Pag. 41

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Corpo: B

Corpo: C

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.52

10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.54

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.54

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.54

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.54

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Salce (Belluno)

Note: Tutti i terreni facenti parte del lotto 3 sono divisi in corpi separati perchè hanno norme urbanistiche in parte differenti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 142, qualità seminativo, classe 2^, superficie catastale 5720 mq, reddito dominicale: € € 25,11, reddito agrario: € € 16,25

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n.



BL0154993 in atti dal 23/09/2011 [REDACTED]

Confini: La Particella 142 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle strada vicinale di Salce - 265 -243-425-188-227- strada vicinale di Salce.

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 si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: Salce (Belluno)

Note: Tutti i terreni facenti parte del lotto 3 sono divisi in corpi separati perchè hanno norme urbanistiche in parte differenti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 149, qualità seminativo, classe 2^A, superficie catastale 4940 mq, reddito dominicale: € 21,69 €, reddito agrario: € 14,03 €

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 149 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle strada vicinale di Salce - 277 -150-381-926-189.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 188, qualità seminativo arborato, classe 2^A, superficie catastale 1.812 mq, reddito dominicale: € 7,95 €, reddito agrario: € 5,15 €

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 188 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 427-290-189-142.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 189, qualità seminativo e prato, classe 2^A e 3^A, superficie catastale



6.890 mq, reddito dominicale: € 22,92 €, reddito agrario: € 15,39 €

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG
6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 189 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille 188-288 - strada vicinale - 149-926-227-142.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 241, qualità seminativo arborato, classe 2^, superficie catastale 4.890 mq, reddito dominicale: € 21,47 €, reddito agrario: € 13,89 €

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG
6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 188 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille 262-141- altro foglio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG
6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

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.

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in frazione: Salce (Belluno)

Note: Tutti i terreni facenti parte del lotto 3 sono divisi in corpi separati perchè hanno norme urbanistiche in parte differenti che potrebbero incidere sul valore del bene.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 151, qualità seminativo arborato, classe 3^, superficie catastale 5180 mq, reddito dominicale: € 17,39, reddito agrario: € 13,38

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG
6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]



Confini: La Particella 151 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 152- ferrovia - 211- 217

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 211, qualità prato arborato, classe 3^, superficie catastale 6.050 mq, reddito dominicale: € 17,19 €, reddito agrario: € 10,94 €

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 188 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 150-217-151- ferrovia- 218-381.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nata a Conegliano il 24/03/1949 , sezione censuaria Belluno, foglio 89, particella 217, qualità seminativo arborato, classe 3^, superficie catastale 1.540 mq, reddito dominicale: € 5,17 €, reddito agrario: € 3,98 €

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

Confini: La Particella 188 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 211-151.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Derivante da: All'esecutata deriva dall'Atto di Divisione trascritto il 15/09/1977 RP 5620 RG 6153 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. 2481/1280 del 19/08/1977 e Ricongiungimento di Usufrutto del 08/08/2011 - Certificato di Morte Voltura n. 25036.1/2011 - Pratica n. BL0154993 in atti dal 23/09/2011 in morte di [REDACTED]

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.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreni in Belluno al FG. 89 nelle immediate vicinanze del Centro abitato di Salce.

Caratteristiche zona: normali caratteristiche di un paese (Salce)

Area urbanistica: zona E

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 e agricole

Importanti centri limitrofi: la città di Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Tutte le montagne del Bellunese, il Parco naturale delle Dolomiti Bellunesi Patrimonio UNESCO, il lago di Santa Croce, il fiume Piave.

Attrazioni storiche: Il museo Civico Palazzo Fulcis, Piazza dei Martiri, Piazza Mercato, Duomo, Campanile dello Juvarra,Museo interattivo delle Migrazioni,Museo Archeologico.



Principali collegamenti pubblici: autobus , treni

Descrizione: **agricolo** di cui al punto A

Trattasi di terreni agricoli di importanti dimensioni nelle immediate vicinanze del borgo di Salce.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] → **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.720,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: **agricolo** di cui al punto B

Trattasi di terreni agricoli di importanti dimensioni nelle immediate vicinanze del borgo di Salce.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] → **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.532,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Descrizione: **agricolo** di cui al punto C

Trattasi di terreni agricoli di importanti dimensioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] → **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.770,00**

Stato di manutenzione generale: buono

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 19/08/1977, ai



nn. 2481/1280; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 15/09/1977, ai nn. 6153/5620.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 19/08/1977, ai nn. 2481/1280; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 15/09/1977, ai nn. 6153/5620.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 19/08/1977, ai nn. 2481/1280; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 15/09/1977, ai nn. 6153/5620.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	parte z.t.o E - Zona E.2 - art. 7-39 punti 3, 3.1, e 3.3

Pag. 47

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

	- Variante Territorio Rurale; ▪ parte z.t.o F - Zona F.P - art. 7, e 7.1 - Variante Città e Frazioni; ▪ parte z.t.o F - Zona F.VP - art. 7, e 7
Norme tecniche di attuazione:	gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 7-39 punto 2.2 - alberature e siepi - PRG variante rurale; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - parzialmente inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO 1 - Centro
Norme tecniche di attuazione:	- parte di Area di Urbanizzazione consolidata - art. 24 n.t.a. - parte Area Agricola - art. 39 n.t.a.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	la part. 149 e la part. 189: z.t.o E - Zona E.2 - art. 7-39 punti 3, 3.1, e 3.3 - Variante Territorio Rurale; la part. 188 z.t.o E - Zona E.2 - art. 7-39 punti 3, 3.1, e 3.3 - Variante Territorio Rura
Norme tecniche di attuazione:	la part. 149 e la part. 189 gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PRG variante rurale; ▪ parte art. 7-39 punto 2.2 - alberature e siepi - PRG variante rurale; ▪ cimieriale ai sensi dell'art.338 del R.D.1265 del 1934 e dell'art.57 del DPR 285 del 1990 e loro modifiche ed integrazioni; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata; ▪ parte paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G; la part. 188 gravata dai seguenti vincoli: ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata; la part. 241 gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PRG variante rurale; ▪ art. 7-39 punto 2.16 - zona a vincolo paesaggistico - PRG variante rurale; ▪ parte art. 7-39



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

	punto 2.2 - alberature e siepi - PRG variante rurale; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata; ▪ parte paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO 1 - Centro
Norme tecniche di attuazione:	- Area Agricola - art. 39 n.t.a.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Part.151-217: z.t.o E - Zona E.2 - art. 7-39 punti 3, 3.1, e 3.3 - Variante Territorio Rurale; Part- 211: parte z.t.o E - Zona E.1 - art. 7-39 punti 3, 3.1, e 3.2 - Variante Territorio Rurale; ▪ part
Norme tecniche di attuazione:	Part. 151 - 211 e 217° gravate dai seguenti vincoli: ▪ art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PRG variante rurale; ▪ parte art. 7-39 punto 2.2 - alberature e siepi - PRG variante rurale; ▪ cimiteriale ai sensi dell'art.338 del R.D.1265 del 1934 e dell'art.57 del DPR 285 del 1990 e loro modifiche ed integrazioni; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata; ▪ parte fascia di rispetto ferroviario ai sensi del DPR 753/1980; ▪ paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro: Area Agricola
Norme tecniche di attuazione:	▪ Area Agricola – art. 39 n.t.a.; • interessata da Rete Ecologica - art. 10 n.t.a: Area di connessione naturalistica



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Salce (Belluno)
Libero

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Salce (Belluno)
Libero

Identificativo corpo: C
agricolo sito in Salce (Belluno)
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 [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;



trate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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 ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 391.404,32 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 26.240,91 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 391.404,32 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 26.240,91 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 391.404,32 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]



Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 26.240,91 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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: A

agricolo sito Salce (Belluno)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Belluno (BL), via Salce 171 e via Caffi 75

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

agricolo sito in Salce (Belluno)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

agricolo di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno qui conteggiato entra a far parte del lotto 3

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno Part. 142	sup linda di pavimento	5.720,00	1,00	5.720,00
		5.720,00		5.720,00

agricolo di cui al punto B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I terreni qui conteggiati entrano a far parte del lotto 3

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno Part. 149	sup linda di pavimento	4.940,00	1,00	4.940,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

terreno Part. 188	sup linda di pavimento	1.812,00	1,00	1.812,00
terreno Part. 189	sup linda di pavimento	6.890,00	1,00	6.890,00
terreno Part. 241	sup linda di pavimento	4.890,00	1,00	4.890,00
		18.532,00		18.532,00

agricolo di cui al punto C

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I terreni qui conteggiati entrano a far parte del lotto 3

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno Part. 151	sup linda di pavimento	5.180,00	1,00	5.180,00
terreno Part. 217	sup linda di pavimento	1.540,00	1,00	1.540,00
terreno Part. 211	sup linda di pavimento	6.050,00	1,00	6.050,00
		12.770,00		12.770,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Particolareggiate comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno.

8.3 Vendibilità:

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 10.296,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo

Pag. 54

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

terreno Part. 142	5.720,00	€ 1,80	€ 10.296,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.296,00
Valore corpo			€ 10.296,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.296,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.296,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.786,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno Part. 149	4.940,00	€ 1,50	€ 7.410,00
terreno Part. 188	1.812,00	€ 1,80	€ 3.261,60
terreno Part. 189	6.890,00	€ 1,50	€ 10.335,00
terreno Part. 241	4.890,00	€ 2,00	€ 9.780,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.786,60
Valore corpo	€ 30.786,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.786,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.786,60

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.647,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno Part. 151	5.180,00	€ 0,90	€ 4.662,00
terreno Part. 217	1.540,00	€ 1,00	€ 1.540,00
terreno Part. 211	6.050,00	€ 0,90	€ 5.445,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.647,00
Valore corpo	€ 11.647,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.647,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.647,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	5.720,00	€ 10.296,00	€ 10.296,00
B	agricolo	18.532,00	€ 30.786,60	€ 30.786,60
C	agricolo	12.770,00	€ 11.647,00	€ 11.647,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 52.700,00**

8.9 Valore Mutuo:



Lotto: 004

A vertical column of black redaction bars of varying lengths, arranged in a grid-like pattern. The bars are solid black and extend across the width of the page. They are positioned at regular intervals, creating a rhythmic visual pattern. The lengths of the bars vary, with some being relatively short and others being quite long, such as the two longest bars at the bottom which extend almost to the bottom edge of the frame.



The image consists of numerous horizontal black bars of varying lengths, arranged in a grid-like pattern. These bars are used to redact sensitive information from a document. The bars are solid black and have thin white borders. They are positioned at different heights and widths across the page.



A vertical stack of 18 horizontal black bars of varying lengths. The bars are arranged from top to bottom in the following approximate lengths: short, short, medium, long, long, short, long, short, long, short, long, short, short, short, short, long, short, long, short.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

A vertical column of 20 black horizontal bars of varying lengths, representing redacted text. The bars are arranged from top to bottom, with some being significantly longer than others, suggesting multiple lines of text have been removed.



A vertical column of black redaction bars of varying lengths, appearing as horizontal lines of varying lengths against a white background. The bars are irregular in length, with some being very short and others extending almost to the bottom of the frame.

[REDACTED]

Term	Percentage
Climate change	~95%
Global warming	~90%
Green energy	~85%
Carbon footprint	~80%
Sustainable development	~75%
Renewable energy	~70%
Emissions reduction	~65%
Low-carbon economy	~60%
Green economy	~55%

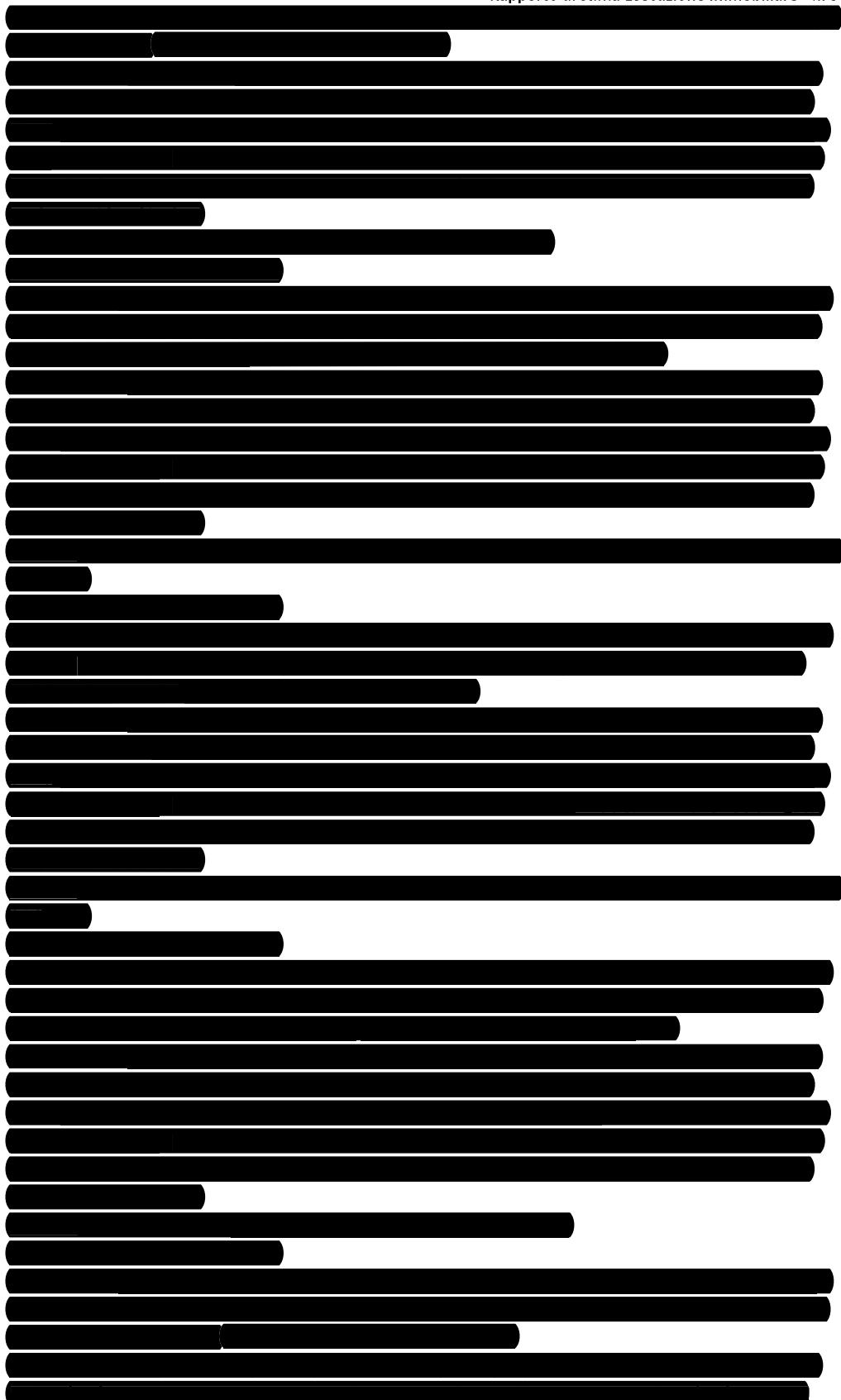
Term	Percentage
GMOs	~95%
Organic	~90%
Natural	~85%
Artificial	~75%
Organic	~70%
Natural	~65%
Artificial	~60%
Organic	~55%
Natural	~50%
Artificial	~45%

A horizontal bar chart consisting of four solid black bars of increasing width from left to right. The first bar is the shortest, followed by a medium-length bar, then a longer bar, and finally the longest bar on the far right. This visual representation suggests a series of data points or measurements that are progressively larger.

Term	Percentage
GMOs	~85%
Organic	~75%
Natural	~65%
Artificial	~45%
Organic	~35%
Natural	~25%
Artificial	~15%
Organic	~10%
Natural	~5%
Artificial	~2%



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022



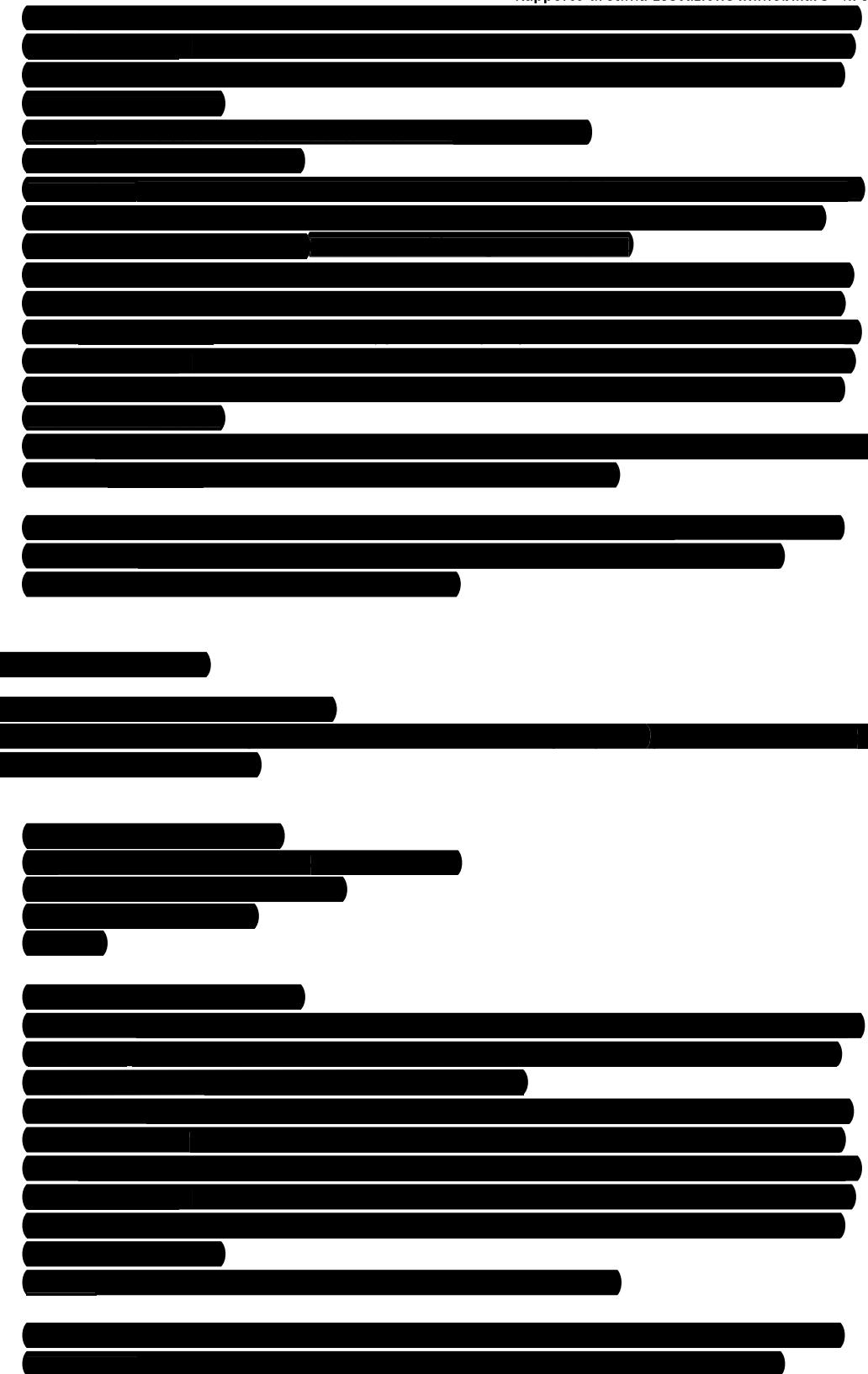
Pag. 62

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022



Firmato Da: DE BATTISTA FABIOLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 50aa64d17f5b3bb2



2. [REDACTED]

The figure consists of three distinct sections of horizontal bars. The first section contains 10 dark gray bars with values ranging from approximately 10 to 100. The second section contains 3 light gray bars with values around 100. The third section contains 10 dark gray bars with values ranging from approximately 10 to 100. The bars are arranged in a grid-like pattern, with each row representing a different item and each column representing a different group.



[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

A 10x2 grid of horizontal bars. The left column contains 10 bars of varying lengths. The right column contains 10 bars, each with a small black dot near its center.

Three thick black horizontal bars are positioned vertically on a white background. The top bar is centered, while the two bottom bars are slightly offset to the left and right respectively.

A 10x2 grid of horizontal bars representing data points. The bars are black and vary in length across the rows. The first row has two short bars. The second row has one short bar and one long bar. The third row has two medium-length bars. The fourth row has one very long bar and one very short bar. The fifth row has two long bars. The sixth row has one long bar and one medium-length bar. The seventh row has one medium-length bar and one very long bar. The eighth row has one long bar and one short bar. The ninth row has one very long bar and one short bar. The tenth row has one short bar and one medium-length bar.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

A horizontal bar chart showing the distribution of publications by category over time. The categories are Journal articles, Conference proceedings, Books, and Theses. The x-axis represents the count of publications, ranging from 0 to 100. The y-axis represents the years from 2000 to 2010.

Year	Journal articles	Conference proceedings	Books	Theses
2000	10	10	10	10
2001	15	15	15	15
2002	20	20	20	20
2003	25	25	25	25
2004	30	30	30	30
2005	35	35	35	35
2006	40	40	40	40
2007	45	45	45	45
2008	50	50	50	50
2009	55	55	55	55
2010	60	60	60	60

A vertical stack of nine horizontal black bars of varying lengths. The bars are arranged from top to bottom, with the first bar being the longest and the ninth bar being the shortest. The bars are set against a white background.



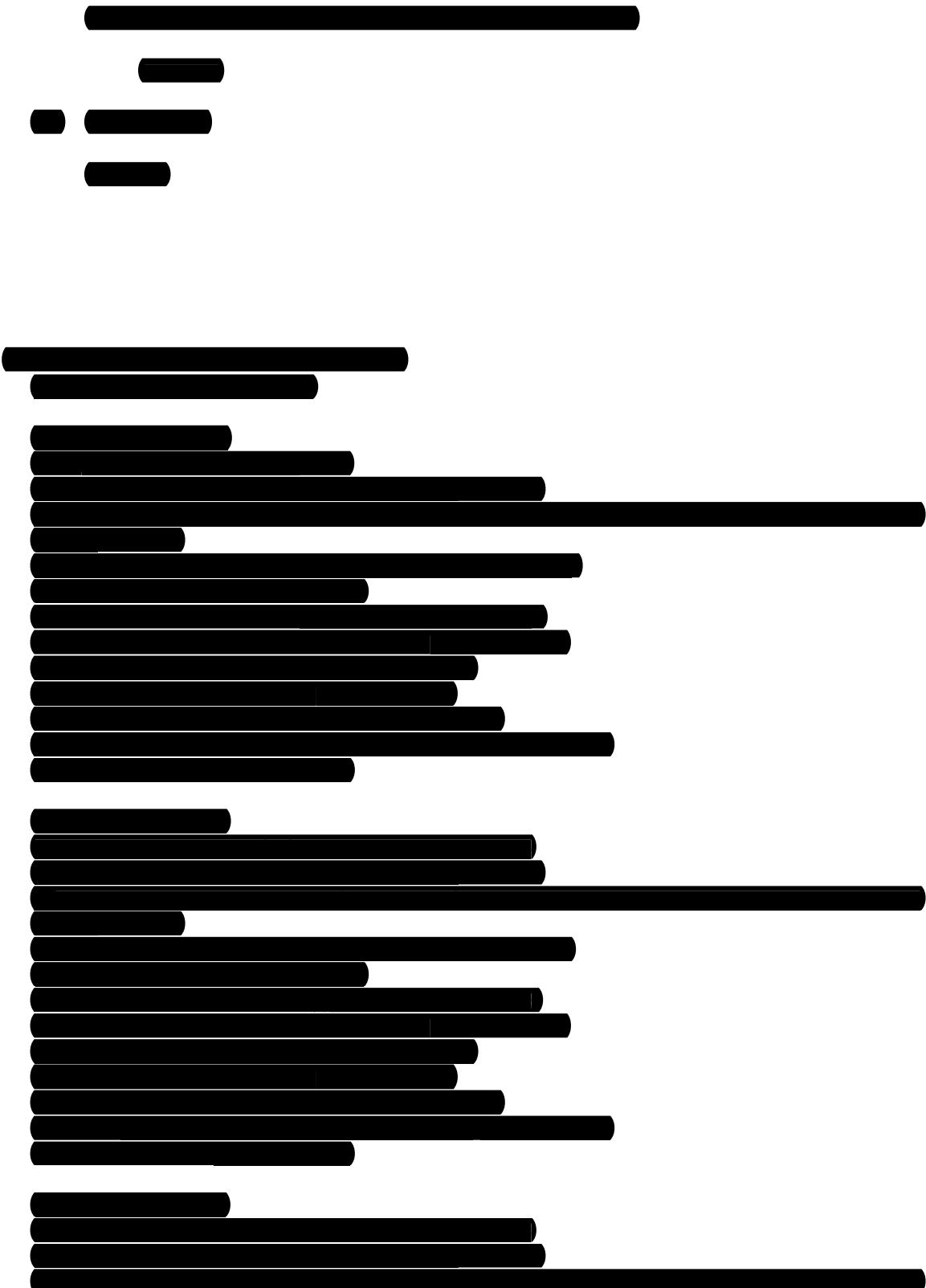
6.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022



Nessuna.



Term	Percentage (%)
Smartphone	100
Cloud computing	98
Big data	95
Machine learning	92
Blockchain	88
Artificial intelligence	85
Cybersecurity	82
Cloud storage	80
Cloud-based software	78
Cloud migration	75

Term	Percentage
GMOs	~85%
Organic	~95%
Natural	~75%
Artificial	~65%
Organic	~80%
Natural	~70%
Artificial	~60%
Organic	~75%
Natural	~65%
Artificial	~55%

[REDACTED]

4

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

A solid black horizontal bar centered at the bottom of the slide.

A thick black horizontal bar, likely a redacted section of text.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]		[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]		[REDACTED]

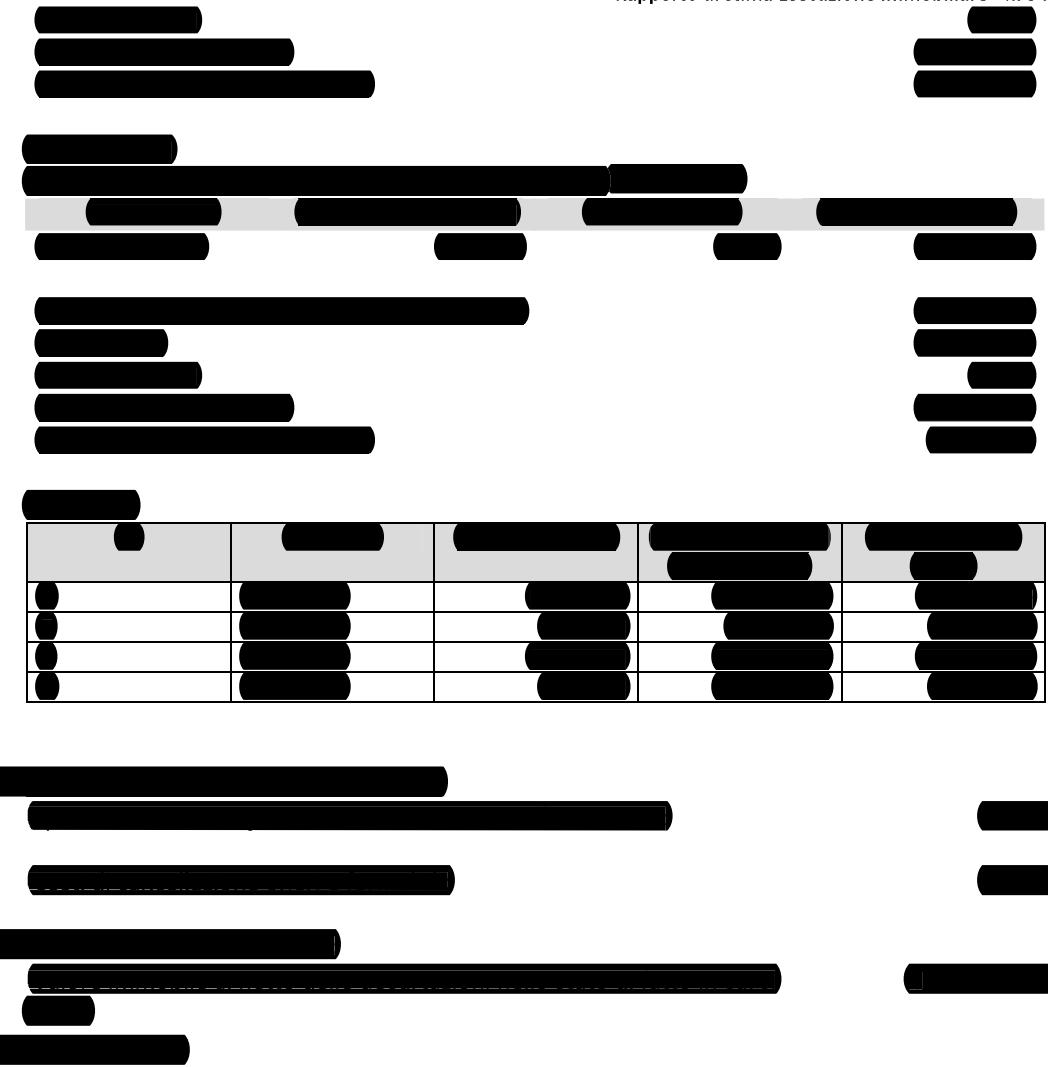
[REDACTED]
[REDACTED]



A 4x4 grid of 16 black horizontal bars of varying lengths. The bars are arranged in four rows and four columns. The lengths of the bars are as follows:

Row	Column 1	Column 2	Column 3	Column 4
1	10	10	10	10
2	10	10	10	10
3	10	10	10	10
4	10	10	10	10
5	10	10	10	10
6	10	10	10	10
7	10	10	10	10
8	10	10	10	10
9	10	10	10	10
10	10	10	10	10
11	10	10	10	10
12	10	10	10	10
13	10	10	10	10
14	10	10	10	10
15	10	10	10	10
16	10	10	10	10





Lotto: 005

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: B

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 79

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 123, particella 128

Confini: La Particella 128 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle strada Comunale - 129-130-altra foglio

Conformità catastale: ALTRO

Corpo: B

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 129, particella 49

Confini: La Particella 49 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 38-39-40-41-176-157-50-177-67-48.

Conformità catastale: ALTRO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 79

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

Corpo: A

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

Corpo: B

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 79

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Pag. 77

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Stato: mediocre

Corpo: B

Stato: mediocre

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 80

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: ALTRO

Corpo: B

Conformità edilizia: ALTRO

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Libero

Corpo: B

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 83

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 85

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.85

9. Altre avvertenze



Corpo: A

Corpo: B

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.85

10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.86

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.86

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.86

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.86

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Nevegal (Belluno)

Note: Tutti i terreni facenti parte del lotto 5 sono divisi in corpi separati perché hanno norme urbanistiche in parte differenti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 123, particella 128, qualità prato, classe 4^, superficie catastale 9890 mq, reddito dominicale: € € 15,32, reddito agrario: € € 12,77

Derivante da: Non sono state reperite provenienze.

Confini: La Particella 128 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le partille strada Comunale - 129-130-altra foglio

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.

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: Nevegal (Belluno)

Note: Tutti i terreni facenti parte del lotto 5 sono divisi in corpi separati perchè hanno norme urbanistiche in parte differenti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Belluno, foglio 129, particella 49, qualità prato, classe 4^, superficie catastale 14260, reddito dominicale: € € 22,09, reddito agrario: € € 18,41

Derivante da: Non sono state reperite provenienze.

Confini: La Particella 49 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle 38-39-40-41-176-157-50-177-67-48.

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.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreni in Nevegal (BL) al FG. 123 - 129 completamente imboschiti.

Caratteristiche zona: a Bosco e turistiche

Area urbanistica: zona E

Servizi presenti nella zona: servizi sportivi e opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole e sportive.

Importanti centri limitrofi: la città di Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Tutte le montagne del Bellunesse, il Parco naturale delle Dolomiti Bellunesi Patrimonio UNESCO, il lago di Santa Croce, il fiume Piave.

Attrazioni storiche: Quelle della città di Belluno - Il museo Civico Palazzo Fulcis, Piazza dei Martiri, Piazza Mercato, Duomo, Campanile dello Juvarra,Museo interattivo delle Migrazioni,Museo Archeologico.

Principali collegamenti pubblici: autobus , treni

Descrizione: **agricolo** di cui al punto A

Trattasi di terreno agricolo ora imboschito di importanti dimensioni nelle immediate vicinanze della rotonda del Nevegal che distribuisce i versanti verso Belluno, verso Ponte nelle Alpi e verso il Piazzale del Nevegal.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.890,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Descrizione: **agricolo** di cui al punto B

Trattasi di terreno agricolo di importanti dimensioni nelle immediate vicinanze della rotonda del Nevegal versante ponte nelle alpi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.260,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di non si sono riscontrate provenienze -
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di non si sono riscontrate provenienze -
Dati precedenti relativi ai corpi: B

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo



Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	parte z.t.o E - Zona E.1 - art. 7-39 punti 3, 3.1, e 3.2 - Variante Territorio Rurale; ▪ parte z.t.o F - Zona F.VP - art. 5.2 - Variante Piazzale Nevegal; ▪ parte Zona viabilità nuova;
Norme tecniche di attuazione:	gravata dai seguenti vincoli: ▪ art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PRG variante rurale; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - parzialmente inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata; ▪ idrogeologico e forestale ai sensi dell'art. 1 del il R.D.L. 3267/1923; ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO n. 6 – Nevegàl e Borghi del Visentin:
Norme tecniche di attuazione:	▪ parte Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza – Servizi di nuova previsione: V – parchi – art. 26 n.t.a; ▪ parte Area Agricola – art. 39 n.t.a.; • interessata da Rete Ecologica - art. 10 n.t.a: Area di connessione naturalistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2022

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	▪ z.t.o E - Zona E.1 - art. 7-39 punti 3, 3.1, e 3.2 - Variante Territorio Rurale
Norme tecniche di attuazione:	gravata dai seguenti vincoli: ▪ art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PRG variante rurale; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata; ▪ idrogeologico e forestale ai sensi dell'art. 1 del il R.D.L. 3267/1923; ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. C; ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO n. 6 – Nevegal e Borghi del Visentin:
Norme tecniche di attuazione:	▪ Area Agricola – art. 39 n.t.a.; • interessata da Rete Ecologica - art. 10 n.t.a: Area di connessione naturalistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Nevegal (BL)
Libero

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Nevegal (BL)
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 [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 391.404,32 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 26.240,91 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470.000,00; Importo capitale: € 391.404,32 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]



Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 26.240,91 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: A

agricolo sito in Nevegal (BL)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Nevegal (BL)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

agricolo di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno qui conteggiato entra a far parte del lotto 5

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno Part. 128	sup linda di pavimento	9.890,00	1,00	9.890,00
		9.890,00		9.890,00

agricolo di cui al punto B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I terreni qui conteggiati entrano a far parte del lotto 3

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno Part. 49	sup linda di pavimento	14.260,00	1,00	14.260,00
		14.260,00		14.260,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Particolareggiate comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;



Ufficio tecnico di Belluno.

8.3 Vendibilità:**8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.945,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno Part. 128	9.890,00	€ 0,50	€ 4.945,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.945,00
Valore corpo			€ 4.945,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.945,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.945,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.130,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno Part. 49	14.260,00	€ 0,50	€ 7.130,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.130,00
Valore corpo			€ 7.130,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.130,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.130,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	9.890,00	€ 4.945,00	€ 4.945,00
B	agricolo	14.260,00	€ 7.130,00	€ 7.130,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.000,00****8.9 Valore Mutuo:**

Lotto: 006

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 89

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 70, particella 5, subalterno 9

Confini: La Particella 5 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.ille - strada comunale - 9 - 447 - 264- 437.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 89

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

Corpo: A

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 89

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 90

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Pag. 88

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 93

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: In attesa di risposta dall'Agenzia.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 94

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.94

9. Altre avvertenze

Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.94

10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.95

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.95

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.95

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.95

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Belluno città, via Caffi 75



Quota e tipologia del diritto
1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per la quota di 1/1, foglio 70,
particella 5, subalterno 9, indirizzo via Caffi n. 75, piano PS1 - 3°, comune Belluno, categoria
A/10, classe 4^, consistenza 4,5 vani, superficie 103 mq, rendita € 1.687,26 €
Derivante da: Atto di compravendita trascritto il 27/01/1989 RP 993 RG 1124 Pubblico ufficiale
[REDACTED] rep. 127292/22182 del 30/12/1988 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

Confini: La Particella 5 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le part.lle - strada comunale - 9 - 447 - 264- 437.

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 si dichiara la conformità catastale;

note: Dalle visure effettuate le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è in centro alla città di Belluno. Trattasi di un appartamento posto al piano terzo adibito a studio dentistico all'interno di un condominio con più piani e locali interrati. L'appartamento ha affacci verso l'esterno su tre lati e precisamente a nord-ovest, nord-est e est. Il lato a sud-ovest è in aderenza con giro scale condominiale e con un altro appartamento. L'ingresso al PT avviene dal cortile sul lato nord-est, l'ingresso all'appartamento avviene dalla scala condominiale a sud- ovest. Oltre alla scala condominiale l'accesso è garantito anche tramite ascensore. Il cortile di pertinenza ha i parcheggi di proprietà del condominio che vengono assegnati ai richiedenti.

Caratteristiche zona: in Città di Belluno con negozi e uffici.

Area urbanistica: zona A .

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i servizi della città.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e ad uffici.

Importanti centri limitrofi: la città di Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Tutte le montagne del Bellunese, il Parco naturale delle Dolomiti Bellunesi Patrimonio UNESCO, il lago di Santa Croce, il fiume Piave.

Attrazioni storiche: Il museo Civico Palazzo Fulcis, Piazza dei Martiri, Piazza Mercato, Duomo, Campanile dello Juvarra,Museo interattivo delle Migrazioni,Museo Archeologico.

Principali collegamenti pubblici: autobus , treni

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

Trattasi di un appartamento adibito a studio dentistico al 3° piano di un condominio in via Caffi. L'ingresso principale è direttamente sul marciapiedi che corre lungo via Caffi. La tipologia del condominio è anni '70 con spazi commerciali al piano terra e appartamenti sugli altri piani. Il portone di accesso è in vetro e alluminio e si apre su una scala in marmo trani. dopo una prima rampa di scale più ampie c'è l'ascensore che porta ai piani. Scala e ascensore vanno dalla cantina all'appartamento.

L'appartamento, adibito a studio dentistico vede un atrio di ingresso con distribuite le varie stanze: alcune adibite a studio dentistico altre ad ufficio altre a sala d'attesa, oltre ai due bagni e due ripostigli.



Dal punto di vista edilizio al di là dell'uso recente, il progetto vede una distribuzione tradizionale ad appartamento con ingresso, due camere, una cucina, un pranzo soggiorno un bagno un wc, un ripostiglio e due terrazze sui lati nord-ovest e sud-est. L'altezza dei locali è m. 2,70.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **117,15**

E' posto al piano: P3° e una cantina al PS1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 75; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in discrete condizioni, sicuramente sia negli accessori che nei materiali è datato e il fatto che sia stato utilizzato a studio dentistico prevede dei lavori di sistemazione interna.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: tegole ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solai in laterocemento ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura di tamponamento in mattoni forati ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre con montanti in legno e vetro doppio materiale: legno protezione: tapparelle in plastica materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: porte interne materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo e piastrelle in ceramica nei bagni e linoleum in alcuni locali condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente con sopraluce materiale: alluminio accessori: maniglia condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 380W condizioni: buone conformità: a norma
-----------	---



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: normali
--------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 30/12/1988, ai nn. ; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 27/01/1989, ai nn. 1124/993.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4113 del 15/12/1965 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di 2 fabbricati ad uso abitazioni, uffici, negozi in via Caffi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 01/10/1968 al n. di prot. 13240/68

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: L'appartamento al terzo piano oggetto di pignoramento durante il sopralluogo è risultato conforme dal punto di vista edilizio nel senso che la distribuzione interna corrisponde al progetto approvato, l'uso da appartamento a ambulatorio dentistico (ora in disuso) non ho trovato pratiche edilizie specifiche se non nella descrizione del certificato di agibilità che elenca tra le tipologie anche un ambulatorio.



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	– z.t.o A - Zona A - art. da 2 a 2.10 - Variante Città e Frazioni;
Norme tecniche di attuazione:	gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 2.7.1 - passaggi pedonali esistenti o da realizzare - PRG variante città; ▪ consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro: ▪ Area di Urbanizzazione consolidata: centro storico
Norme tecniche di attuazione:	– art. 24 n.t.a;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**5. STATO DI POSSESSO:****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 [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Belluno in data 05/07/2022 ai nn. 642/2022 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/07/2022 ai nn. 8881/7089;

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 giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo del 05/05/2020 ; Importo ipoteca: € 470000,00; Importo capitale: € 391404,32 ; A rogito di TRibunale di Belluno in data 05/05/2020 ai nn. 145/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/05/2020 ai nn. 3899/461

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Inguntivo ; A rogito di TRibunale di Belluno in data 14/04/2020 ai nn. 345/2020; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 14/06/2021 ai nn. 7232/676

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: in attesa dei dati all'Agenzia non appena saranno disponibili provvederò ad inoltrarli.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in attesa dall'agenzia.

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



perizia:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica 6 foto da 1 a 38) Piano scantinato: ha un'altezza di m. 2,60 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 4,30 comprese le murature oltre agli spazi comuni. La superficie è così ripartita: una cantina (mq. 4,30). Piano terzo: ha un'altezza di m. 2,70 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 43,50 comprese le murature, oltre le terrazze di complessivi mq. 4,20. La superficie è così ripartita: un ufficio (nel prog. cucina) (mq. 10,40); un atrio (mq. 15,30); una sala d'attesa (nel prog. pranzo sogg.) (mq. 20); un rip. (mq. 3,45); un laboratorio (nel prog camera) (mq. 23,75); un wc e un piccolo uff. (nel prog lavabo) (mq. 5,6); un ambulatorio dentistico (nel prog camera) (mq. 12,10); un bagno (mq. 7,40).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani	sup lorda di pavimento	79,25	1,00	79,25
accessori	sup lorda di pavimento	18,75	0,50	9,38
terrazze	sup lorda di pavimento	8,45	0,30	2,54
cantina	sup lorda di pavimento	10,70	0,40	4,28
		117,15		95,44

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Particolareggianto comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno.



8.3 Vendibilità:**8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani	79,25	€ 1.000,00	€ 79.250,00
accessori	9,38	€ 1.000,00	€ 9.380,00
terrazze	2,54	€ 1.000,00	€ 2.540,00
cantina	4,28	€ 1.000,00	€ 4.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.450,00
Valore corpo			€ 95.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	95,44	€ 95.450,00	€ 95.450,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Aggiustamenti € 50,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 95.500,00****8.9 Valore Mutuo:****Allegati**

All.A e B - Ortofoto e Mappa catastale Comune di Belluno Fg.89 - 87- 123 - 129 -70 per tutti i lotti ricompresi nella perizia Lotto 1-2-3-4-5-6

All. B1 - Planimetrie catastali Comune di Belluno per i beni di cui al Lotto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6

All. B2 - Concessione edilizia n. 385 del 05/01/1998

All. B3 - Variante in corso d'opera Prot. ed. 612-99 del 08/06/1999

All. B4 - Agibilità prat. ed. 1237/97 presentata 29/10/99 silenzio assenso del 13/12/99

All. C - Scheda Sintetica



a)

b)

c)

All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica

All. D1 - Certificato Stato Civile

All. E - Documentazione fotografica

Check list EI 54-2022 lotto 1-2-3-4 -5-6

Data generazione:

11-07-2023

L'Esperto alla stima

Fabiola De Battista



Ist. n. 32 dep. 10/02/2025

Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **54/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Paola Torresan**

**Integrazione alla perizia di stima
a seguito della richiesta del delegato dott. Alex Ghedina**

In risposta alla richiesta del Giudice del 13/01/2025 a seguito dell'istanza del delegato alla vendita dott. Alex Ghedina voglio precisare che i vincoli di inedificabilità e le servitù di tubazione risalenti agli anni '70 e citati nell'istanza medesima, se non cancellati rimangono. (vd. ad esempio Trascrizione RG 3428 RP 3130 del 24/07/1972)

Ad oggi la situazione di diritto e di fatto è quella già descritta in perizia.

Sottolineo che permane la inedificabilità dei lotti che in perizia sono definiti agricoli, anche perché non vige più la lg. 24 sulle zone agricole.

In particolare, sottolineo, che la trascrizione del 1997 (RG 10877- RP 8861) si riferisce alla richiesta di trasformare un rustico in casa di abitazione (relativa ai beni sui mapp. 262-263-246-131-241). Detta trasformazione veniva concessa previa dichiarazione che tale bene non fosse più funzionale al fondo agricolo; poneva altresì la condizione che non fossero costruiti su tali terreni altri annessi rustici e che l'edificio trasformato non potesse usufruire dell'ampliamento fino a 800 mc. Tale vincolo aveva valore fino a quando non fossero intervenute altre norme urbanistiche con criteri più favorevoli. In altre parole, quelle erano le disposizioni al momento della richiesta di cambio di destinazione d'uso relativamente a quel fabbricato.



Essendo stato ristrutturato, allora, il fabbricato rispettando tali parametri, stante le vigenti disposizioni urbanistiche già citate nella mia relazione, la inedificabilità dei terreni in oggetto permane.

Il valore di stima attribuito in perizia a detti beni tiene conto di tutto ciò. Pertanto lo confermo.

Il CTU

Belluno, 10/02/2025

arch. Fabiola De Battista

