

---

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

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - AMCO -  
ASSETT MANAGEMENT COMPANY SPA banca**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **26/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-06-2023 ore 11:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Barbara Burigo  
**Codice fiscale:** BRGBBR71E66L736O  
**Studio in:** Via San Pietro 12 - 32100 BELLUNO  
**Telefono:** 3479122476  
**Email:** barbara.burigo@gmail.com  
**Pec:** barbara.burigo@archiworldpec.it



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura immobiliare n. 26/2022 RG

Giudice dott. Gerbi Gersa

promossa da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY

contro:

Diritto	piena proprietà
Bene	unità immobiliare Alano di Piave (bl)
Ubicazione	via fratelli Agrizzi 132 - Alano di Piave (Bl)
Stato	scarso
Dati catastali attuali	fg 32 mapp 237
Differenze rispetto al pignoramento	nessuna
Situazione urb/edilizia	non conforme
Valore di stima	€ 24.294,50
valore pignoramento	€ 110.993,65
Vendibilità	scarsa
Occupazione	esecutato
APE	si
Problemi	tutte le problematiche relative alla confomità edilizia



Beni in **Alano Di Piave (BL)**  
Località/Frazione **Colmirano**  
via Fratelli Agrizzi 132

**Lotto: 001**

## 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A**

**1/1** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

## 2. Dati Catastali

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati catastali:** foglio 32, particella 237

**Confini:** confina con strada comunale e con le particelle 537 - 538 - 789 del fg 32 catasto terreni.

**Dati catastali:** foglio 32, particella 237

**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
piano terra: accesso porta al sottoscala piano primo: da una camera accesso diretto sia in veranda che al piano sottotetto. L'apertura tra veranda e sottotetto è stata chiusa	<p><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>RIACCATASTAMENTO: € 140,00</p>

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

**Corpo: A**

## 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A**

**Stato:** mediocre

## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo: A**

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Il vano a servizio igienico non è conforme alla pratica depositata - pratica n. 1742/81 del 27/07/1981. Le misure non sono all'interno della tolleranza del 2%. L'altezza utile è inferiore a quella richiesta da REC per i requisiti igienico sanitari minimi - anziché 2,40 ml è 2,32 ml.	



Il vano a servizio igienico non è conforme alla pratica depositata - pratica n. 1742/81 del 27/07/1981. Le misure non sono all'interno della tolleranza del 2%. L'altezza utile è inferiore a quella richiesta da REC per i requisiti igienico sanitari minimi - anziché 2,40 ml è 2,32 ml.	
Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Il vano a servizio igienico non è conforme alla pratica depositata - pratica n. 1742/81 del 27/07/1981. Le misure non sono all'interno della tolleranza del 2%. L'altezza utile è inferiore a quella richiesta da REC per i requisiti igienico sanitari minimi - anziché 2,40 ml è 2,32 ml., non all'interno delle tolleranza. Non è sanabile se non attraverso un intervento di abbassamento del pavimento.	<p>SCIA IN SANATORIA E DEMOLIZIONE</p> <p><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>sanzione: € 516,00  diritti segreteria: € 60,00  opere demolizione: € 5.000,00</p>

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 7. Oneri

**Corpo:** A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

## 8. APE

**Corpo:** A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: F

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A

## 10. Vendibilità

**scarsa.**

Le agenzie immobiliari danno una valutazione per un edificio mediocre in contesto di minor pregio di €/mq 221. Quartiere considerato privo di servizi e non rinomato

## 11. Pubblicità

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (siti nazionali) e con i giornali di settore

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 24.294,50



**13. Valore pignoramento € 110.993,65****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alano Di Piave (BL) CAP: 32031 frazione: colmirano, via fratelli agrizzi 132**

**Quota e tipologia del diritto**

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

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: attualmente ospita parenti/amici

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 32, particella 237, indirizzo via fratelli agrizzi, comune alano di piave, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 136, rendita € € 170,43

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA

Confini: confina con strada comunale e con le particelle 537 - 538 - 789 del fg 32 catasto terreni.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria alano di piave, foglio 32, particella 237, qualità ente urbano, superficie catastale 67 ca

Derivante da: da atto RG 1158 RP 8386 si evince che:

l'area cortilizia in proprietà esclusiva e confina con strada comunale, con le particelle 537,538 e 789 del Fg 32 catasto terreni del comune di Alano di Piave.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piano terra: accesso porta al sottoscala

piano primo: da una camera accesso diretto sia in veranda che al piano sottotetto.

L'apertura tra veranda e sottotetto è stata chiusa

RIACCATASTAMENTO: € 140,00

Oneri Totali: **€ 140,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

Il bene oggetto della stima è rappresentato da un'unità immobiliare sita nel comune di Alano di Piave, frazione di Colmirano, via fratelli Agrizzi n. 74.

Il comune è situato a circa 12 Km dalla città di Feltre e a circa 17 Km dalla cittadina di Asolo.

Raggiungibile sia da Feltre che da Asolo attraverso la SP348. Zona a carattere residenziale con presenza di industrie ed è priva di servizi fondamentali. Il quartiere si presenta da riqualificare.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** Feltre - Asolo - Valdobbiadene - Arsì di Feltre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valdobbiadene - Lago del Corlo - Monte Grappa - sentieri naturalistici in genere - passeggiate sul fiume Piave.

**Attrazioni storiche:** Museo civico delle grande guerra - Parrocchia di Fener - centro storico di Feltre e Asolo.

**Principali collegamenti pubblici:** linea 186 corriere: Feltre - Alano - Valdobbiadene , trenitalia servizio bus con fermata stazione alan

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

L'immobile è inserito all'estremità di una gruppetto di abitazioni addossate, antecedenti al 1960, situate in frazione di Alano di Piave. L'unità immobiliare è composta da un edificio terra-cielo, disposto su due piani più sottotetto con accesso da strada privata, con piccolo scoperto, a cui si accede dalla via comunale - via fratelli agrizzi 132. Trattasi di un edificio ad uso residenziale. Al piano terra sono collocati: zona adibita a cucina e pranzo con adiacente la dispensa, più il salotto e un bagno. Al Locale tecnico si accede da porta esterna. Al piano primo sono collocate le due camere ed una veranda ad uso deposito/camera ospiti. Mentre il sottotetto è ad uso soffitta, con una piccola parte che, per le altezze è abitabile. L'edificio nel suo insieme risulta ben conservato per quanto riguarda le strutture in elevazione ed i solai, scarsissimo lo stato di conservazione interno ed esterno. L'edificio presenta caldaia e qualche corpo scaldante ma non è funzionante.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,79**

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981 realizzazione bagno - 1992 coloritura esterna

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 132; ha un'altezza utile interna di circa m. dai 211 ai 232 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 + sottotetto

Stato di manutenzione generale: mediocre

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

**Impianto elettrico:**



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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	non funzionante
Stato impianto	scarso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

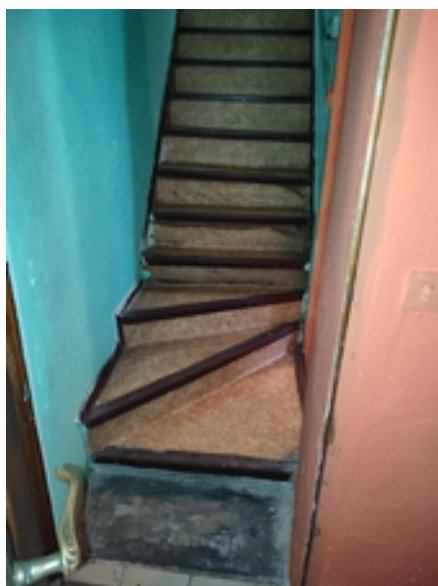
**Scarichi:**

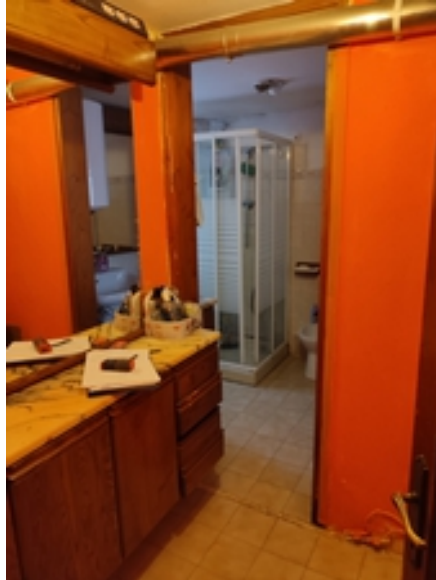
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----











### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 27/11/2000 al 05/09/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BARONE GRAZIELLA, in data 27/11/2000, ai nn. ; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a BELLUNO, in data 13/12/2000, ai nn. 10202.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 05/09/2007 al 14/09/2010 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a BELLUNO, in data 03/10/2007, ai nn. 9431.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 14/09/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di MARTUCCI CARLO, in data , ai nn. .

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1742/81

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE BAGNO E RIFACIMENTO TETTO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1981 al n. di prot. 1742

Rilascio in data 01/09/1981 al n. di prot.

Numero pratica: 47/81

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: CODONO VERANDA SOPRA BAGNO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 2614/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RIFACIMENTO MARCIAPIEDE

Numero pratica: 3559/92



Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: COLORITURA FACCIATE

Numero pratica: 2853/89  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Per lavori: RIPASSATURA TETTO

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il vano a servizio igienico non è conforme alla pratica depositata - pratica n. 1742/81 del 27/07/1981. Le misure non sono all'interno della tolleranza del 2%. L'altezza utile è inferiore a quella richiesta da REC per i requisiti igienico sanitari minimi - anziché 2,40 ml è 2,32 ml., non all'interno delle tolleranza. Non è sanabile se non attraverso un intervento di abbassamento del pavimento.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA E DEMOLIZIONE

Descrizione delle opere da sanare: altezza wc

riaccatastamento: € 140,00

sanzione: € 516,00

diritti segreteria: € 60,00

opere demolizione: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.716,00**

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera consiglio di variante al PRG n. 2 del 04/02/2020
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	ART. 2.5_ZTO B_COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (vedi allegato) ART 2.1_DEFINIZIONE DI ZONE TERRITORIALI OMOGENEE. ZTOB: zone del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq  vincolo idro-geologico fascia rispetto secondo l'ART 2.23 delle NTA in queste zone c'è l'inedificabilità edificio con grado di protezione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	SI

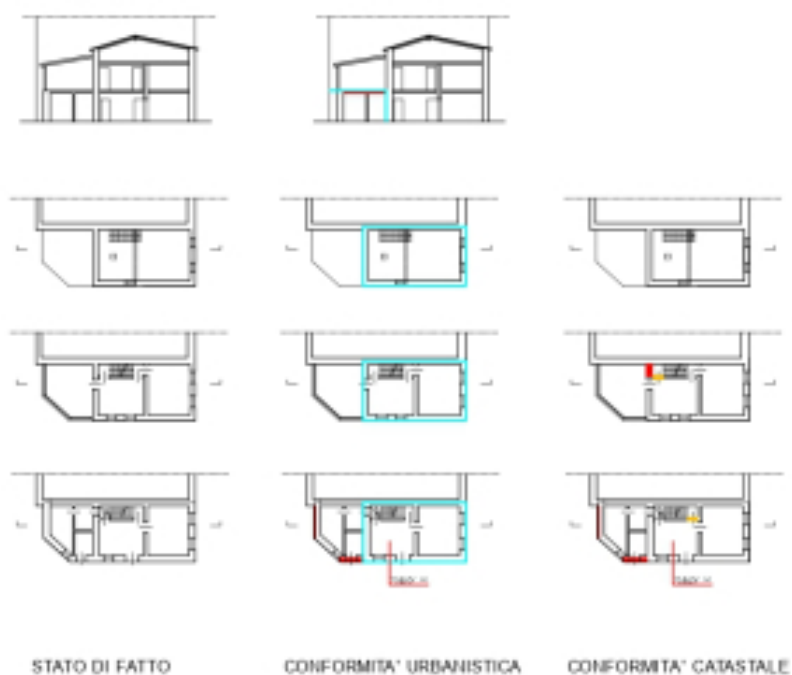


commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	VINCOLO IDRO-GEOLOGICO - FASCIA DI RISPETTO - GRADO DI PROTEZIONE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7,80 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il vano a servizio igienico non è conforme alla pratica depositata - pratica n. 1742/81 del 27/07/1981. Le misure non sono all'interno della tolleranza del 2%. L'altezza utile è inferiore a quella richiesta da REC per i requisiti igienico sanitari minimi - anziché 2,40 ml è 2,32 ml.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il vano a servizio igienico non è conforme alla pratica depositata - pratica n. 1742/81 del 27/07/1981. Le misure non sono all'interno della tolleranza del 2%. L'altezza utile è inferiore a quella richiesta da REC per i requisiti igienico sanitari minimi - anziché 2,40 ml è 2,32 ml.



A



**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] scritto/trascritto a BELLUNO in data 22/04/2022 ai nn. 4790/3832;

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTOVENETA banca contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 180000 ; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 22/09/2010 ai nn. 11259/1727

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 80000; Importo capitale: € 60000 ; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 09/10/2014 ai nn. 9574/1114

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**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:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**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 economico [A3] di cui al punto A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza avviene con il calcolo delle superfici utili dei vani abitabili

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SALOTTO	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
CUCINA/PRANZO	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
WC	sup reale netta	5,85	1,00	5,85
ANTI-WC	sup reale netta	2,00	1,00	2,00
CT	sup reale netta	2,00	0,30	0,60
CAMERA	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
CAMERA	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
VERANDA	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
SOTTOTETTO PARTE ABITABILE	sup reale netta	11,00	0,50	5,50
area urbana	sup reale netta	17,94	0,25	4,49
		<b>101,79</b>		<b>81,44</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

E' stato considerato il più probabile valore di mercato e di vendita forzata secondo le linee guida ABI, gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.2). Sulla base dei documenti sopra elencati, del sopralluogo, della descrizione degli immobili, della loro consistenza e composizione, del relativo grado di finitura e dello stato di conservazione in relazione all'età, si è proceduto alla stima dell'immobile. L'esperto premette che, per effettuare una valutazione corretta del bene, in relazione al momento economico che stiamo attraversando è necessario analizzare preventivamente il mercato. Attualmente c'è un'ampia offerta di immobili su aree più appetibili. MARKET COMPARISON APPROACH: il procedimento si fonda su un principio elementare di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. L'esperto ha considerato la particolarità del bene e precisa che ha verificato gli immobili potenzialmente compravenduti trovandone alcuni simili.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno; Uffici del registro di Belluno; Ufficio tecnico di Alano di Piave (BI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi per la zona di Colmirano e per tipologia sono €/mq 2215,50MI Alano di Piave €/mq 650-800 per uno stato normale.

**8.3 Vendibilità:**

**scarsa**

Le agenzie immobiliari danno una valutazione per un edificio mediocre in contesto di minor pregio di €/mq 221. Quartiere considerato privo di servizi e non rinomato

**8.4 Pubblicità:**

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (siti nazionali) e con i giornali di settore

**8.5 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.010,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SALOTTO	13,00	€ 650,00	€ 8.450,00
CUCINA/PRANZO	11,00	€ 650,00	€ 7.150,00
WC	5,85	€ 650,00	€ 3.802,50
ANTI-WC	2,00	€ 650,00	€ 1.300,00
CT	0,60	€ 650,00	€ 390,00
CAMERA	14,00	€ 650,00	€ 9.100,00
CAMERA	11,00	€ 650,00	€ 7.150,00
VERANDA	14,00	€ 650,00	€ 9.100,00
SOTTOTETTO PARTE	5,50	€ 650,00	€ 3.575,00
ABITABILE			
area urbana	4,49	€ 250,00	€ 1.122,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.017,50
da ristrutturare + periodo di costruzione maggiore di 40 anni + impianti	€ -20.007,00
Valore corpo	€ 30.010,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.010,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.010,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	81,44	€ 30.010,50	€ 30.010,50

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.716,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 24.294,50

Data generazione:  
05-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Barbara Burigo**

