

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **63/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-06-2025 ore 10:10

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con autorimessa, cantina e**  
**scoperto esclusivo**

**Esperto alla stima:** Geom. Simone Bernardi  
**Codice fiscale:** BRNSMN74S08A703G  
**Partita IVA:** 02518510249  
**Studio in:** Via Campagnola 15/b - 36027 Rosà  
**Telefono:** 0424581902  
**Email:** info@simonebernardi.it  
**Pec:** info@pec.simonebernardi.it

**ALLEGATO 1****SCHEDA SINTETICA E INDICE**

Procedura Es.imm. n. **63** / 2024 R.G., Giudice dott.ssa Gersa GERBI promossa da:

\*\*\*

(Creditore procedente)

contro

\*\*\*

(Debitore/i)

**Diritto** (cfr pag. ): Piena proprietà (per la quota 1/1 - corpo A/1)

**Bene** (cfr pag. ): Appartamento con autorimessa, cantina e scoperto esclusivo

**Ubicazione** (cfr pag. ): Puos D'alpago (BL) CAP: 32015 frazione: Puos D'Alpago - Località Cornei, Via Monte Cavallo n. 47

**Stato** (cfr pag. ): normale

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. ): Comune di ALPAGO (Codice M375C) Sezione PUOS D'ALPAGO Catasto dei Fabbricati (Piena proprietà per la quota 1/1)

1) fg. 5 mn. 658 sub 2 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - sup. catastale Totale: 99 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte\*\*: 96 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 278,89 –

2) fg. 5 - mn. 658 sub 4 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 18m<sup>2</sup> - sup. catastale Totale: 26 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 12,09 - Indirizzo/dati derivanti da: VIA M. CAVALLO n. 47 Piano S1

3) fg. 5 - mn. 658 sub 6 - categoria F/1 - consistenza 434m<sup>2</sup>

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. ): non presenti (cfr. Note su RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. ): conformità (in parte), sanabili in parte (salvo rispetto civilistico)

**Valore di stima** (cfr pag. ): 160.000,00

**Valore mutuo** (cfr pag./all.): € 210.600 (di cui 117.000 per capitale) (mutuo Rep 25.283 Raccolta 5.765 del 25 luglio 2007 in notar Dottor Domenico Grasso)

**Vendibilità** (cfr pag. ): discreta / buona

**Pubblicità** (cfr pag. ): siti telematici quali [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it))

**Occupazione** (cfr pag. ): non occupato (occupato dal debitore con propria attività – ditta individuale)

**Titolo di occupazione** (cfr pag. ): non occupato

**Oneri** (cfr pag. ): dato non disponibile

**APE** (cfr pag. ): sì - classe energetica Prestazione energetica globale: Classe G , EP = 325,72 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI: CODICE IDENTIFICATIVO: 40547/2025 VALIDO FINO AL: 03/04/2035.

**Problemi** (cfr pag. ): si richiamano le varie note relative alla provenienza e situazione catastale

**Beni in Puos D'alpago (BL)**  
**Località/Frazione Puos D'Alpago - Località Cornei**  
**Via Monte Cavallo n. 47**

**Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa, cantina e scoperto esclusivo**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A**

**1/1 OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

**2. Dati Catastali**

**Corpo: A**

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

**Dati catastali:** foglio 5, particella 658, subalterno 2

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 658: a nord: strada pubblica; ad est: strada pubblica - via Monte Cavallo; a sud: strada pubblica; a ovest: mn. 151 relativamente all'u.i. mn. 658 sub 2: - (a p. sottostrada) muri perimetrali su due lati - altra u.i. (sub 4) a sud e (sub 1) a ovest - (a p. terra) muri perimetrali su tree lati - altra u.i. (sub 1) a ovest

**Dati catastali:** foglio 5, particella 658, subalterno 4

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 658: a nord: strada pubblica; ad est: strada pubblica - via Monte Cavallo; a sud: strada pubblica; a ovest: mn. 151 relativamente all'u.i. mn. 658 sub 4: - (a p. sottostrada) muri perimetrali su un lato (est) - altra u.i. (sub 1-2) a nord e (sub 5) a sud e (sub 1) a ovest

**Dati catastali:** foglio 5, particella 658, subalterno 6

**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 658: a nord: strada pubblica; ad est: strada pubblica - via Monte Cavallo; a sud: strada pubblica; a ovest: mn. 151 relativamente all'u.i. mn. 658 sub 4: - (a p. sottostrada) altri mappali su due lati (sud e ovest) - altra u.i. (sub 1) a nord e (sub 7) a est

**Conformità catastale:** ALTRO

<b>Irregolarità riscontrate</b>	<b>Regolarizzabili mediante</b>
modifiche interne e/o prospettiche	pratica di variaizione docfa

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

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

**Corpo: A**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

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

4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** A  
**Stato:** discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 14

5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A  
**Conformità edilizia:** ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche prospettiche/sagoma (spessore paramenti), il tutto fermo restando i diritti di terzi) e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo)	pratica di sanatoria e/o attestazione stato legittimo dell'immobile

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

6. Stato di possesso

**Corpo:** A  
**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 20

7. Oneri

**Corpo:** A  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.  
n.d.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 22

8. APE

**Corpo: A**

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe G , EP = 325,72

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI: CODICE IDENTIFICATIVO: 40547/2025 VALIDO FINO AL: 03/04/2035 (cfr. Allegato 12)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.22](#)

**9. Altre avvertenze**

**Corpo: A**

n.d.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.22](#)

**10. Vendibilità**

**buona.**

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia buona/ottima: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, .... Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23](#)

**11. Pubblicità**

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it))

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23](#)

**12. Prezzo**

Prezzo da libero: €

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23](#)

**13. Valore mutuo**

€ 210.600(di cui 117.000 per capitale) (mutuo Rep 25.283 Raccolta 5.765 del 25 luglio 2007 in notar Dottor Domenico Grasso)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.23](#)

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

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Puos D'alpago (BL) CAP: 32015 frazione: Puos D'Alpago - Località Cornei, Via Monte Cavallo n. 47**

Note: Immobili siti nel Comune di ALPAGO (Codice M375C) Sezione PUOS D'ALPAGO Catasto dei Fabbricati (Piena proprietà per la quota 1/1) 1) fg. 5 mn. 658 sub 2 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - sup. catastale Totale: 99 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte\*\*: 96 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 278,89 - Indirizzo/dati derivanti da: VIA M. CAVALLO n. 47 Piano S1-1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Puos D'Alpago H092; trasferito al comune di Alpago sezione Puos D'Alpago M375C. (n. 43/2016) 2) fg. 5 - mn. 658 sub 4 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 18m<sup>2</sup> - sup. catastale Totale: 26 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 12,09 - Indirizzo/dati derivanti da: VIA M. CAVALLO n. 47 Piano S1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Puos D'Alpago H092; trasferito al comune di Alpago sezione Puos D'Alpago M375C. (n. 43/2016) 3) fg. 5 - mn. 658 sub 6 - categoria F/1 - consistenza 434m<sup>2</sup> - Indirizzo/dati derivanti da: VIA M. CAVALLO n. 47 Piano S1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Puos D'Alpago H092; trasferito al comune di Alpago sezione Puos D'Alpago M375C. (n. 43/2016)

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2); 1. Atto del 28/04/2022 Pubblico ufficiale RONZA MICHELE Sede MARCIANISE (CE) Repertorio n. 15388 - COMPRAVENDITA "ARTICOLO 2 - Le parti convengono che quanto alienato e' trasferito a corpo (con rinuncia a diritti o pretese anche oltre i limiti di cui all'art.1538 c.c.), nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara), con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, ervitu' attive e passive, cosi' come "visto e piaciuto".----- Insieme all'unità immobiliare urbana sopra descritta vengono altresì compravendute le quote di comproprietà condominiali spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà con particolare riferimento alla corte comune, vano scale, centrale termica e legnaia al foglio 5 particella 658 subalterno 1 comuni a tutti i subalterni, e così come meglio specificato nell'atto a rogito del notaio Domenico Grasso del 25 luglio 2007 e che s'intendono qui ripetute" 2. Atto del 25/07/2007 Pubblico ufficiale GRASSO DOMENICO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 25283 - COMPRAVENDITA "con la comproprietà delle parti comuni quali: - la corte comune, vano scale, centrale termica e legnaia al Fig.5 particella 658 subalterno 1, comuni a tutti i subalterni. Per una migliore identificazione della parti comuni del fabbricato e delle unità immobiliari di contratto le parti fanno espresso riferimento all'elaborato planimetrico allegato al presente atto sotto la lettera "D". ... omissis ... ARTICOLO 6 Provenienza e Garanzie: Le parti venditrici dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto venduto per essere pervenuto in virtù dei titoli citati sopra, dichiarano altresì che quanto in oggetto é libero da ogni peso, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi, anche fiscali, usi civici, diritti di prelazione e diritti di terzi in genere, volendo altrimenti rispondere per l'evizione e per i danni come per legge." oltre a Atto del 21/07/1972 Pubblico ufficiale VALLUNGA - Repertorio n. 180 – COMPRAVENDITA (cfr. Allegati 2)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS n. Caserta (CE) il 24/03/1982 – cf. OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 5, particella 658, subalterno 2, indirizzo VIA M. CAVALLO n. 47 , piano S1-1, comune Comune di

ALPAGO (Codice M375C) Sezione PUOS D'ALPAGO , categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie Totale: 99 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 96 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 278,89

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG.

N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Puos D'Alpago H092; trasferito al comune di Alpago sezione Puos D'Alpago M375C. (n. 43/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 658: a nord:strada pubblica; ad est: strada pubblica - via Monte Cavallo; a sud: strada pubblica; a ovest: mn. 151 relativamente all'u.i. mn. 658 sub 2: - (a p. sottostrada) muri perimetrali su due lati - altra u.i. (sub 4) a sud e (sub 1) a ovest - (a p. terra) muri perimetrali su tree lati - altra u.i. (sub 1) a ovest

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS n. Caserta (CE) il 24/03/1982 – cf. OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 5, particella 658, subalterno 4, indirizzo VIA M. CAVALLLO n. 47 , piano S1, comune Comune di ALPAGO (Codice M375C) Sezione PUOS D'ALPAGO , categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie Totale: 26 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 12,09

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG.

N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Puos D'Alpago H092; trasferito al comune di Alpago sezione Puos D'Alpago M375C. (n. 43/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 658: a nord:strada pubblica; ad est: strada pubblica - via Monte Cavallo; a sud: strada pubblica; a ovest: mn. 151 relativamente all'u.i. mn. 658 sub 4: - (a p. sottostrada) muri perimetrali su un lato (est) - altra u.i. (sub 1-2) a nord e (sub 5) a sud e (sub 1) a ovest

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: • OMISSIS n. Caserta (CE) il 24/03/1982 – cf. OMISSIS – Proprietà 1/1, foglio 5, particella 658, subalterno 6, indirizzo VIA M. CAVALLLO n. 47 , piano S1, comune Comune di ALPAGO (Codice M375C) Sezione PUOS D'ALPAGO , categoria F/1, consistenza 434 m<sup>2</sup>

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG.

N.6 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Puos D'Alpago H092; trasferito al comune di Alpago sezione Puos D'Alpago M375C. (n. 43/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 658: a nord:strada pubblica; ad est: strada pubblica - via Monte Cavallo; a sud: strada pubblica; a ovest: mn. 151 relativamente all'u.i. mn. 658 sub 4: - (a p. sottostrada) altri mappali su due lati (sud e ovest) - altra u.i. (sub 1) a nord e (sub 7) a est

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

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

**trascrizione:** Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne e/o prospettiche

Regolarizzabili mediante: pratica di variaizione docfa

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e/o prospettiche

Note: fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo)

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero

quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne/prospettiche/sagoma (spessore paramenti). Il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile



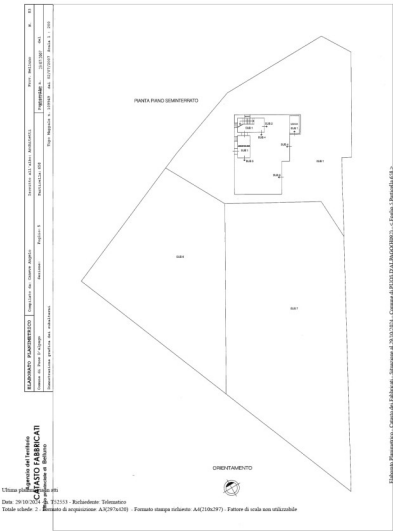
Estratto di Mappa - Comune di ALPAGO (Codice M375C) Sezione PUOS D'ALPAGO - FG. 5 - MN. 658 SUB 2-4-6



Estratto di Mappa - Comune di ALPAGO (Codice M375C) Sezione PUOS D'ALPAGO - FG. 5 - MN. 658 SUB 2-4-6

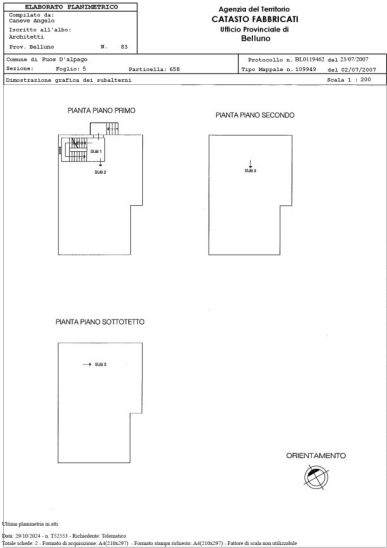


Doc. 2910/2024 n. T12119 - Roloban: Simulatore



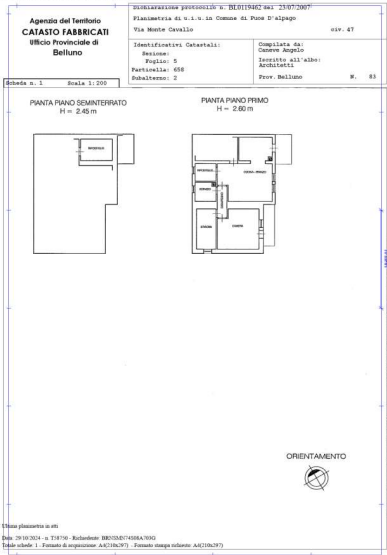
A - Elaborato planimetrico - mn. 658

Doc. 2910/2024 n. T12119 - Roloban: Simulatore

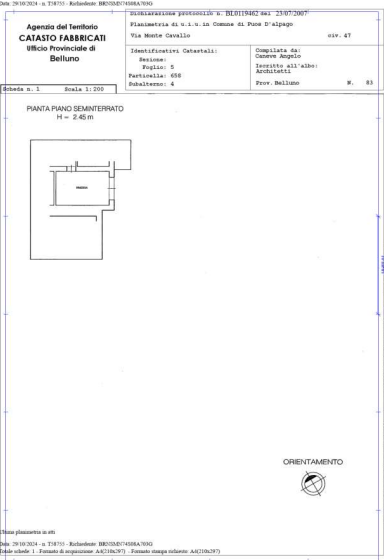


A - Elaborato planimetrico - mn. 658

Doc. 2910/2024 n. T12119 - Roloban: Simulatore



B - Planimetria catastale - mn. 658 sub 2



B - Planimetria catastale - mn. 658 sub 4



C - Vista prospetto EST



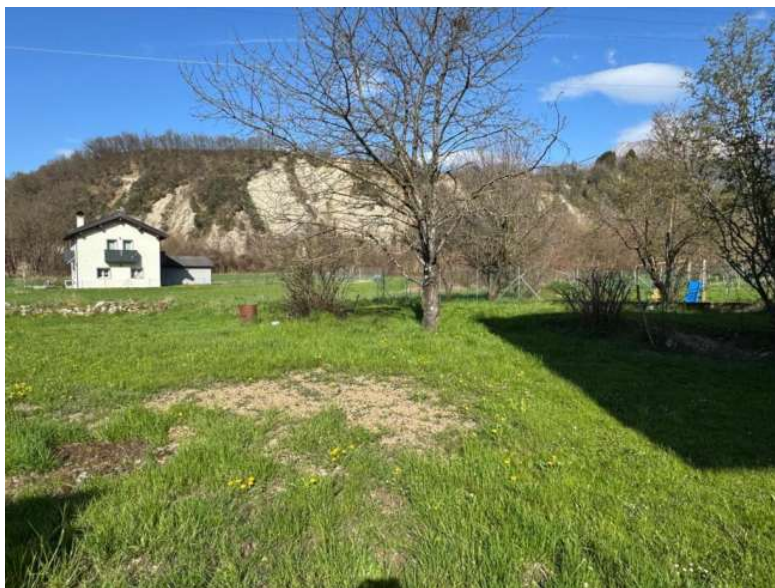
C - Vista prospetto OVEST



C - Vista prospetto SUD



C - Vista prospetto NORD



C - Vista sub 6



C - Vista interna appartamento sub 2 (zona giorno)





C - Vista interna appartamento sub 2 (zona notte)



C - Vista interna appartamento sub 2 (serv. igienico)



C - Vista interna appartamento sub 2 (cantina)



C - Vista interna autorimessa sub 4

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

Trattasi di fabbricato residenziale (a due unità sovrapposte, di cui una oggetto di pignoramento) in Via Monte Cavallo (Località Cornei), a circa tre chilometri rispetto al centro cittadino di Puos d'Alpago (BL).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato n.d..

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Puos d'Alpago.

**Attrazioni paesaggistiche:** Torrente Tesa e Lago di santa Croce.

**Attrazioni storiche:** n.d..

**Principali collegamenti pubblici:** SP 422 antistante

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

Trattasi di unità abitativa (appartamento con autorimessa, cantina e scoperto esclusivo) che sviluppa una superficie convenzionale di circa mq. 145,65, posta al piano sottostrada/seminterrato e primo di un fabbricato a due unità abitative con parti condominiali e/o di collegamento ai vari piani; complesso ubicato in Via Monte Cavallo n. 47, Puos D'Alpago - Località Cornei, a circa tre chilometri rispetto al centro cittadino di Puos D'Alpago (BL).

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **561,00**

E' posto al piano: S1 - 1

L'edificio è stato costruito nel: impianto originario ante 1967 e ristrutturazione ultima anno 2007 (cfr. doc. amministrativa di cui all'allegato 8)

L'edificio è stato ristrutturato nel: completato con agibilità del 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 2-4-6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 (grezzo) al p.Sottostrada e 2,60 al p.Primo (come anche indicata in planimetria catastale)

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di unità abitativa al p. terra in discreto/ordinario stato manutentivo (stante la destinazione e l'epoca costruttiva, comunque con pulizie e tinteggiature da riprendere), con lavori da completare per la parte al p. seminterrato (oltre alla presenza di efflorescenze e/o umidità).

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>dato non disponibile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: sub 2 (appartamento piano primo)
Pavim. Interna	materiale: <b>linoleum</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: sub 2 (appartamento piano primo)
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: sub 2-4 (locali seminterrati)
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: sub 2 (appartamento piano primo)
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: sub 2 (appartamento piano primo)

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Note	cfr. documentazione allegata alla "dichiarazione di fine lavori e richiesta del permesso di agibilità parziale" - autorizzazione di agibilità n. ord. 13/2007 prot. 6814 del 04.10.2014

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a elementi radianti
Stato impianto	dato non disponibile
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Note	cfr. documentazione allegata alla "dichiarazione di fine lavori e richiesta del permesso di agibilità parziale" - autorizzazione di agibilità n. ord. 13/2007 prot. 6814 del 04.10.2014

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

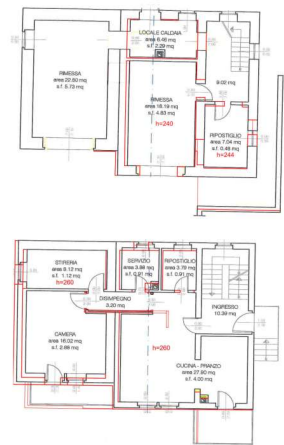


Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

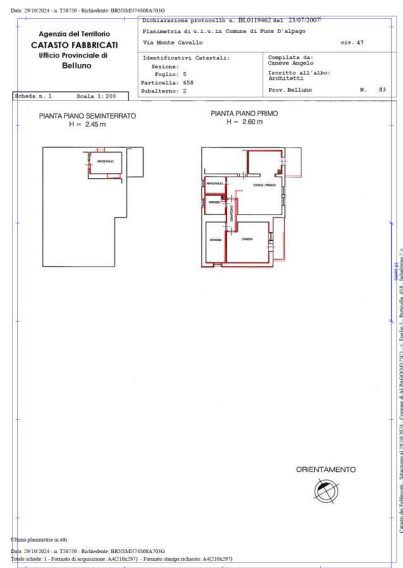
Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	non verificabile

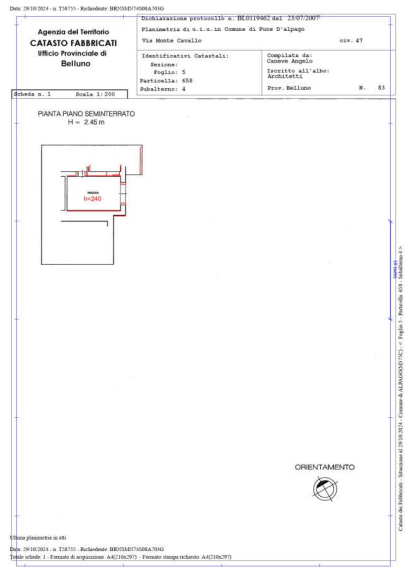
Note generali impianti: non verificabile



Planimetria dei luoghi / sovrapposizione



Sovrapposizione catastale mn. 658 sub 2



Sovrapposizione catastale mn. 658 sub 4

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 25/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/04/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per titolarità e diritti si richiama per titolarità e diritti si richiama la provenienza (cf. allegati 2); 1. Atto del 28/04/2022 Pubblico ufficiale RONZA MICHELE Sede MARCIANISE (CE) Repertorio n. 15388 - COMPRAVENDITA "ARTICOLO 2 - Le parti convengono che quanto alienato e' trasferito a corpo (con rinuncia a diritti o pretese anche oltre i limiti di cui all'art.1538 c.c.), nello stato di fatto in cui si trova (ben noto alla parte acquirente, come dichiara), con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, ervitu' attive e passive, cosi' come "visto e piaciuto".----- Insieme all'unità immobiliare urbana sopra descritta vengono altresì compravendute le quote di comproprietà condominiali spettanti in base alla legge ed ai titoli di proprietà con particolare riferimento alla corte comune, vano scale, centrale termica e legnaia al foglio 5 particella 658 subalterno 1 comuni a tutti i subalterni, e così come meglio specificato nell'atto a rogito del notaio Domenico Grasso del 25 luglio 2007 e che s'intendono qui ripetute" 2. Atto del 25/07/2007 Pubblico ufficiale GRASSO DOMENICO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 25283 - COMPRAVENDITA "con la comproprietà delle parti comuni quali: - la corte comune, vano scale, centrale termica e legnaia al Fg.5 particella 658 subalterno 1, comuni a tutti i subalterni. Per una migliore identificazione della parti comuni del fabbricato e delle unità immobiliari di contratto le parti fanno espresso riferimento all'elaborato planimetrico allegato al presente atto sotto la lettera "D". ... omissis ... ARTICOLO 6 Provenienza e Garanzie: Le parti venditrici dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto venduto per essere pervenuto in virtù dei titoli citati sopra, dichiarano altresì che quanto in oggetto é libero da ogni peso, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi, anche fiscali, usi civici, diritti di prelazione e diritti di terzi in genere, volendo altrimenti rispondere per l'evizione e per i danni come per legge." oltre a Atto del 21/07/1972 Pubblico ufficiale VALLUNGA - Repertorio n. 180 – COMPRAVENDITA \*\*\* (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza).

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 96/1983  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: ampliamento e sostituzione solai (LR 58/78)  
 Oggetto: ampliamento/ristrutturazione  
 Presentazione in data 13/08/1983 al n. di prot. 2697  
 Rilascio in data 30/03/1984 al n. di prot. --  
 Abitabilità/agibilità in data 29/05/1987 al n. di prot. 2103

Numero pratica: DIA 37/07  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: ristrutturazione edificio per ricavare due distinti appartamenti con ingresso in comune e relativi lavori di adeguamento  
 Oggetto: ristrutturazione  
 Presentazione in data 18/05/2007 al n. di prot. 3304  
 Abitabilità/agibilità in data 04/10/2007 al n. di prot. 6814  
 NOTE: Autorizzazione di agibilità n. 13/07

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche prospettiche/sagoma (spessore paramenti), il tutto fermo restando i diritti di terzi) e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo)  
 Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria e/o attestazione stato legittimo dell'immobile  
 Descrizione delle opere da sanare: modifiche prospettiche/sagoma (spessore paramenti)

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche prospettiche/sagoma (spessore paramenti), il tutto fermo restando i diritti di terzi) e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa).

S i richiamano, altresì, le note indicate nel Titolo d'acquisto/provenienza (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**5. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: come da riscontro dell'Agenzia delle entrate su istanza dell'esperto stimatore: nota [ENTRATE|AGEDP-BL|REGISTRO UFFICIALE|10675|14-02-2025][336508509|327385398] "... In relazione alla Sua richiesta relativa all'esecuzione in oggetto, dalle ricerche fatte è emerso che non risultano contratti di locazione ancora in essere e non risolti aventi ad oggetto gli immobili indicati nell'istanza. Si precisa comunque che negli anni antecedenti al 2009 non era prevista l'acquisizione dei dati catastali in sede di registrazione dei contratti di locazione" (cfr. Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate))

**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:*

Nessuna.

*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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 210600; Importo capitale: € 117000 ; A rogito di GRASSO DOMENICO in data 25/07/2007 ai nn. 25284/5766; Registrato a Belluno in data 20/08/2007 ai nn. 3081/1T; Iscritto/trascritto a Belluno in data 21/08/2007 ai nn. 12292/2628 ; Note: Si precisa che nei Titoli d'acquisto/provenienze - PROVENIENZA VENTENNALE tutti reperiti dallo scrivente esperto stimatore e qui allegati (Allegato 2. Atto/i di provenienza): 1. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ronza Michele del 28/04/2022 rep.15388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Belluno il 10/05/2022 al n. 4450 di formalità; favore: OMISSIS nato a Caserta il 24/03/1982 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: OMISSIS nata a Belluno il 08/04/1984 per i diritti di 1/2 di piena proprietà alle sezioni dedicate è riportato: "Modalità di Pagamento e Mediazione: Le parti, consapevoli delle conseguenze penali, civili e tributarie (poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile), in caso di dichiarazioni mendaci, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 445/2000, dichiarano:----- 1. che il suddetto prezzo viene corrisposto mediante accollo interno del debito complessivo che la parte alienante soffre, quale mutuatario unitamente a Alessandro AUSIELLO, nei confronti della Veneto Banca Società Cooperativa per azioni con sede in Montebelluna, piazza G.B. Dall'Armi 1, c.f. 00208740266, debito nascente da contratto di mutuo a rogito del notaio Domenico Grasso del 25 luglio 2007 rep. n.25284, raccolta n.5766, mutuo a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca sull'immobile in oggetto a Belluno il 21 agosto 2007 ai numeri 12292/2628 per la somma complessiva di Euro 210.600,00 (duecentodiecimilaseicento/00) di cui euro 117.000,00 (centodiciassettemila/00) di capitale;----- 2. di non essersi avvalse per la conclusione della vendita dell'opera di un mediatore.----- ARTICOLO 5 - La parte venditrice:----- - dichiara le relative scritture bancarie faranno piena prova del pagamento a pro di quietanza;----- - rinunzia all'ipoteca legale; ----- - assume le garanzie di legge, dichiarando che quanto alienato e' libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli e diritti reali di terzi in genere ad eccezione dell'ipoteca volontaria di cui sopra oggetto di accollo" Non si trova/rinviene annotazione in tal senso.

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BELLUNO in data 02/07/2024 ai nn. 739 iscritto/trascritto a Belluno in data 26/07/2024 ai nn. 8954/7475;

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** n.d..**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:** N.d.**Millesimi di proprietà:** n.d.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Prestazione energetica globale: Classe G , EP = 325,72**Note Indice di prestazione energetica:** ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI: CODICE IDENTIFICATIVO: 40547/2025 VALIDO FINO AL: 03/04/2035 (cfr. Allegato 12)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** n.d.**Avvertenze ulteriori:** n.d.**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A****Accessori**

A 1. Box	Posto al piano seminterrato Valore a corpo: <b>€ 0</b>
A 2. Cortile	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 434 mq Valore a corpo: <b>€ 0</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Appartamento al p.primo (sup. principale)	sup lorda di pavi- mento	83,00	1,00	83,00
Sup. accessoria "area sco- perta esclusiva" (mn. 658 sub 6)	superf. esterna lorda	434,00	0,10	43,40
Sup. accessoria "poggio- li/terrazze"	sup lorda di pavi- mento	9,00	0,20	1,80
Sup. accessoria "cantina"	sup lorda di pavi- mento	10,00	0,35	3,50
Sup. accessoria "box/autorimessa"	sup lorda di pavi- mento	25,00	0,50	12,50
		<b>561,00</b>		<b>144,20</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Belluno - Alpagò

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 950

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

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno ;

Ufficio tecnico di Alpagò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BELLUNO

Comune: ALPAGO

Fascia/zona: Suburbana/NUCLEI%20FRAZIONALI%20-%20PUOS%20D`ALPAGO

Codice zona: E3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili Normale € 750 / 950 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Autorimesse Normale € 220 / 315 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Box Normale € 370 / 500 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Posti auto coperti Normale € 250 / 355 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Posti auto scoperti Normale € 190 / 250 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Ville e Villini Normale € 850 / 1100 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda;

Altre fonti di informazione: <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/veneto/belluno-provincia/alpago/nuclei-frazionali--puosan-d-alpago/10246/>

\*\*\*

Alpago (BL)

Zona: Nuclei Frazionali Puosan D Alpago

[Quotazioni di Vendita]

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona: Valore minimo Euro 810 - Valore medio Euro 930 - Valore massimo Euro 1.050

\*\*\*

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona: Valore minimo Euro 661 - Valore medio Euro 758 - Valore massimo Euro 856

\*\*\*

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona: Valore minimo Euro 602 - Valore medio Euro 656 - Valore massimo Euro 711

\*\*\*

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa: Valore minimo Euro 747 - Valore medio Euro 872 - Valore massimo Euro 997

.

### 8.3 Vendibilità:

#### buona

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia buona/ottima: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, .... Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

### 8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it))

### 8.5 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.620,00.

#### METODO DI VALUTAZIONE

Si premette che, nonostante ricerche di mercato, non sono stati trovati comparabili sufficienti e/o idonei alla comparazione (ai fini del metodo di confronto di mercato)

#### GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto, in base alle valutazioni fatte, agli aspetti intrinseci (la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...) ed estrinseci (prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, tu-



ristici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...), la potenzialità edificatoria e le relative prescrizioni, lo stato dei luoghi (lavori edilizi in corso e/o abbandonati/ interrotti) alla data di sopralluogo (e la relativa rispondenza, come attestato); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria "con procedimento sintetico per valori unitari" (il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato). Va, altresì, considerato che l'unità immobiliare ha un valore che può considerarsi ordinario per il contesto in cui si trova (centro cittadino).

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al p.primo (sup. principale)	83,00	€ 1.100,00	€ 91.300,00
Sup. accessoria "area scoperta esclusiva" (mn. 658 sub 6)	43,40	€ 1.100,00	€ 47.740,00
Sup. accessoria "poggioli/terrazze"	1,80	€ 1.100,00	€ 1.980,00
Sup. accessoria "cantina"	3,50	€ 1.100,00	€ 3.850,00
Sup. accessoria "box/autorimessa"	12,50	€ 1.100,00	€ 13.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.620,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 158.620,00</b>
Valore corpo			€ 158.620,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 158.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.620,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cortile	144,20	€ 158.620,00	€ 158.620,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 23.793,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 1.173,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene). Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione, ....

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 136.000,00</b>
---	---------------------

**8.8 Regime fiscale della vendita**

debitore persona fisica

**8.9 Valore Mutuo:**

€ 210.600 (di cui 117.000 per capitale) (mutuo Rep 25.283 Raccolta 5.765 del 25 luglio 2007 in notar Dottor Domenico Grasso)

**Allegati****ELENCO ALLEGATI****ATTI:**

Allegato 1. Relazione di Stima

**DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:**

Allegato 2. Atto/i di provenienza

Allegato 3. Elenco delle formalità aggiornato e note

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

Allegato 4. Estratto di mappa

Allegato 5. Ortofoto/Geosit

Allegato 6. Visure catastali

Allegato 7. Planimetria catastale

**DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:**

Allegato 8. Documentazione amministrativa

**RILIEVO FOTOGRAFICO:**

Allegato 9. Documentazione fotografica

**ALTRI DOCUMENTI:**

- Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)
- Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)
- Allegato 12. APE (attestato prestazione energetica)
- Allegato 13. Risccontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)
- Allegato 14. Certificati anagrafici
- Allegato 15. Schizzo grafico: sovrapposizione con doc. amministrativa (edilizia e catastale)

**Note conclusive**

Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. Il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...
10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

\*\*\*

**Perimetro del "mandato" di esperto stimatore**

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Data generazione:

28-04-2025

L'Esperto alla stima  
**Dott. e Geom. Simone Bernardi**