

Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: **XXXXX**

N° Gen. Rep. **60/2025** data
udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

1 – negozio

2 – villetta semindipendente

Esperto alla stima: Arch. Tiziano Dalla Mora
Codice fiscale: DLLTZN80D02D530Y
Studio in: Corte Corallina 7 - 30173 Venezia
Telefono: 3392699239
Fax: 3392699239
Email: tizianodallamora@gmail.com
Pec: dallamora@postacertificata.eu

Beni in Tambre (BL)



Località/Frazione
Viale Marconi

Lotto: 1 - negozio

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - negozio

1/1 XXXXXXXXX - Piena proprietà
Cod. Fiscale: XXXXXX

Corpo: B - magazzino e autorimesse

1/1 XXXXXXXXXXX - Piena proprietà
Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

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

2. Dati Catastali

Corpo: A - negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati catastali: foglio 9, particella 370, subalterno 36

Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da ovest con le particelle 368, 365, 988, 666, 667 e, salvi altri, la strada comunale.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
nel Sub 36 si attesta la non completa conformità con quanto riportato nella planimetria catastale; si tratta di minori difformità dovute alla presenza di una partizione divisoria non autorizzata che divide l'ambiente in uno adibito effettivamente a negozio e un altro a magazzino; inoltre non risulta la tramezza autorizzata che individua bagno e antibagno, e quindi è presente un unico vano adibito a bagno.	demolizione partizione e ripristino divisorio <u>Oneri regolarizzazione:</u> demolizione, conferimento in discarica e ripristino tramezza: € 2.000,00

Corpo: B - magazzino e autorimesse

Dati catastali: foglio 9, particella 370, subalterno 24

Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da ovest con le particelle 368, 365, 988, 666, 667 e, salvi altri, la strada comunale.

Dati catastali: foglio 9, particella 370, subalterno 29

Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da ovest con le particelle 368, 365, 988, 666, 667 e, salvi altri, la strada comunale.

Dati catastali: foglio 9, particella 370, subalterno 30



Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da ovest con le particelle 368, 365, 988, 666, 667 e, salvi altri, la strada comunale.

Conformità catastale: SI

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

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

Corpo: A - negozio è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

Corpo: B - magazzino e autorimesse è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - negozio

Stato: buono

Corpo: B - magazzino e autorimesse

Stato: buono

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

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - negozio

Conformità urbanistica: SI **Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Nel Sub 36 sono presenti minori difformità rispetto allo stato legittimato e autorizzato da licenza edilizia dovute alla presenza di una partizione divisoria non autorizzata che divide l'ambiente in due, uno adibito effettivamente a negozio e l'altro a magazzino; inoltre non risulta la tramezza autorizzata che individua bagno e antibagno, e quindi è presente un unico vano adibito a bagno.	attività edilizia <u>Oneri regolarizzazione:</u> demolizione, ripristino e conferimento in discarica: € 1.000,00

Corpo: B - magazzino e autorimesse **Conformità urbanistica:** SI **Conformità edilizia:** SI



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

6. Stato di possesso

Corpo: A - negozio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - magazzino e autorimesse

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

7. Oneri

Corpo: A - negozio

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna. risulta un totale scaduto di €. 448,00 relativo alla quota di preventivo gestione 2025/2026 di €. 1.061,24 complessiva a carico dell'esecutato, in base a quanto dichiarato dall'amministratore condominiale (vd. allegati).

Corpo: B - magazzino e autorimesse

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

si fa riferimento a quanto esposto per il corpo A- Negozio e alla documentazione allegata.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 19

8. APE

Corpo: A - negozio

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: G, 201.55 kWh/m2anno

Attestato predisposto e non registrato in quanto assente il libretto di impianto.

Corpo: B - magazzino e autorimesse
Certificato energetico presente: SI attestati predisposti, unità esenti da indice di prestazione energetica ex D.Lgs. 192/2005.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.19

9. Altre avvertenze

Corpo: A - negozio

Corpo: B - magazzino e autorimesse

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.19

10. Vendibilità ottima.



I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità ottima: è pignorata unica quota di piena proprietà, immobile in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 89.700,00

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Viale Marconi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX- Residenza: XXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà' 1/1, foglio 9, particella 370, subalterno 36, indirizzo VIALE MARCONI, comune L040, categoria C/1, classe 4, consistenza 95 m2, superficie 103 m2, rendita € € 1776,10

Derivante da: - VARIAZIONE del 27/01/1992 in atti dal 29/11/1994 FRAZIONAMENTO, FUSIONE (n. B96.1/1992); - CLASSAMENTO del 27/01/1992 in atti dal 30/08/1995 (n. B/96.1/1992); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2011 Pratica n. BL0184892 in atti dal 04/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 61747.1/2011); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Atto del 26/02/2004 Pubblico ufficiale MALVAGNA MAURIZIO Sede FELTRE (BL) Repertorio n. 51205 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2663.1/2004 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 08/03/2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da ovest con le particelle 368, 365, 988, 666, 667 e, salvi altri, la strada comunale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati



nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) non è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, ma sono variate le intestazioni nel cambio di proprietà. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente: sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto, è stato rilevato un setto divisorio in difformità rispetto allo stato legittimato. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente in caso di anomalie.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel Sub 36 si attesta la non completa conformità con quanto riportato nella planimetria catastale; si tratta di minori difformità dovute alla presenza di una partizione divisoria non autorizzata che divide l'ambiente in uno adibito effettivamente a negozio e un altro a magazzino; inoltre non risulta la tramezza autorizzata che individua bagno e antibagno, e quindi è presente un unico vano adibito a bagno.

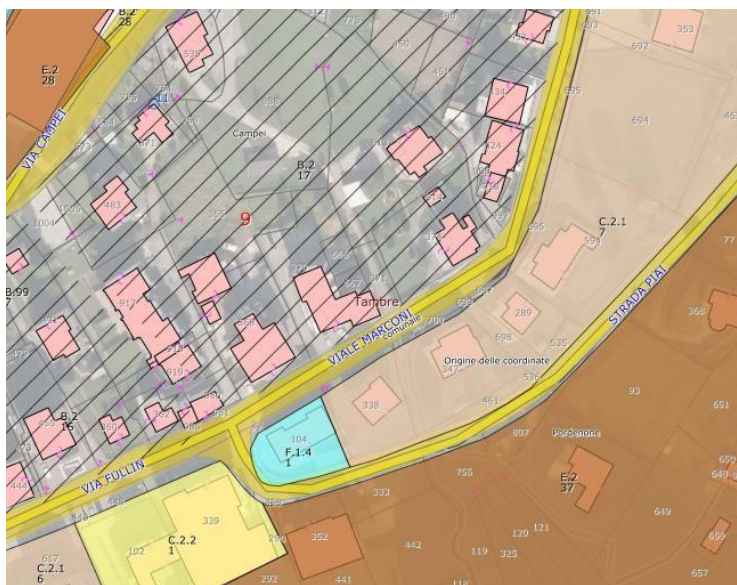
Regolarizzabili mediante: demolizione partizione e ripristino divisorio

Descrizione delle opere da sanare: si deve ripristinare lo stato legittimo e autorizzato da licenza edilizia; va rimosso il muro divisorio tra negozio e magazzino e inoltre va ripristinato il setto di divisione tra bagno e antibagno. demolizione, conferimento in discarica e ripristino tramezza: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Espropriazione per pubblica utilità: no



Identificativo corpo: B - magazzino e autorimesse.

sito in Viale Marconi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 370, subalterno 24, indirizzo VIALE MARCONI, piano S1, comune L040, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 m2, superficie 11 m2, rendita € € 11,36 Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del 29/10/2014 Pratica n. BL0205897 in atti dal 29/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 143348.1/2014); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2011 Pratica n.BL0184880 in atti dal 04/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.61735.1/2011); - Atto del 26/02/2004 Pubblico ufficiale MALVAGNA MAURIZIO Sede FELTRE (BL) Repertorio n. 51205 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2663.1/2004 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 08/03/2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da ovest con le particelle 368, 365, 988, 666, 667 e, salvi altri, la strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 370, subalterno 29, indirizzo VIALE MARCONI, piano S1, comune L040, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m2, superficie 13 m2, rendita € € 13,43 Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del 29/10/2014 Pratica n. BL0205897 in atti dal 29/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 143348.1/2014); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2011 Pratica n.BL0184880 in atti dal 04/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.61735.1/2011); - Atto del 26/02/2004 Pubblico ufficiale MALVAGNA MAURIZIO Sede FELTRE (BL) Repertorio n. 51205 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2663.1/2004 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 08/03/2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da ovest con le particelle 368, 365, 988, 666, 667 e, salvi altri, la strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprieta' 1/1, foglio 9, particella 370, subalterno 30, indirizzo VIALE MARCONI, piano S1, comune L040, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 m2, superficie 7 m2, rendita € € 3,62 Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE del 29/10/2014 Pratica n. BL0205897 in atti dal 29/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 143348.1/2014); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2011 Pratica n.BL0184880 in atti dal 04/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.61735.1/2011); - Atto del 26/02/2004 Pubblico ufficiale MALVAGNA MAURIZIO Sede FELTRE (BL) Repertorio n. 51205 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2663.1/2004 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 08/03/2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da ovest con le particelle 368, 365, 988, 666, 667 e, salvi altri, la strada comunale.



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) non è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, ma sono variate le intestazioni nel cambio di proprietà. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente in caso di anomalie. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Espropriazione per pubblica utilità: no

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Tambre è un comune italiano della provincia di Belluno in Veneto. Si tratta di una località della comunità dell'Alpago ed è strettamente connessa alla limitrofa Foresta del Cansiglio. Recentemente è diventata un'apprezzata meta turistica di montagna.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: alimentari / supermercato (ottima), distributore benzina (buona), farmacia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali **Importanti**

centri limitrofi: Alpago.



Attrazioni paesaggistiche: Lago di Santa Croce.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - negozio**

I beni immobili oggetto del procedimento sono in Comune di Tambre. Si tratta di unità adibita a negozio in edificio condominiale; il bene ha accesso principale al piano terra a sud direttamente dal sedime condominiale e un accesso a nord che conduce al vano scala condominiale; è costituito catastalmente da un unico ambiente con ulteriore vano adibito a bagno e antibagno; dal sopralluogo risulta che lo spazio del negozio è stato suddiviso in due ambienti da una tramezza, per cui risultano due ambienti separati da una porta che individuano un negozio e un magazzino; inoltre il bagno risulta un unico vano senza tramezza di separazione con l'antibagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: 0

L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982 ha

un'altezza utile interna di circa m. 3 m

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: buono

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

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE Caratteristiche

strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: acciaio ; condizioni: buone ; Note: struttura portante realizzata in acciaio e orditura del tetto in legno.
Fondazioni	tipologia: platea ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone Note: infissi in vetrocamera
-----------------	--



Rivestimento	ubicazione: generale condizioni: buone Riferito limitatamente a: pareti intonacate nelle stanze, rivestite in ceramica nel bagno-wc; pavimento in piastrelle e soffit
--------------	--

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI) Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non presenti e/o non pervenuti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, adduzione gas GPL con cisterna esterna.
Stato impianto	impianto installato, ma non utilizzato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Dichiarazione di conformità non presente e/o non pervenuta. L'unità è dotata di impianto autonomo collegato a cisterna indipendente di gas GPL, ma non utilizzato. L'unità è riscaldata da impianto a biomassa posizionato all'interno del negozio. Nel bagno è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----







Descrizione: di cui al punto **B - magazzino e autorimesse**

I beni immobili oggetto del procedimento sono in Comune di Tambre. Si tratta di 1 unità adibita a magazzino e 2 unità adibite a autorimessa in edificio condominiale; i beni si trovano nel piano sottostrada e hanno accesso unico e diretto dalla corte e dal parcheggio condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

E' posto al piano: -1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982 ha

un'altezza utile interna di circa m. 2.8 m

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: buono

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

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: acciaio ; condizioni: buone ; Note: struttura portante realizzata in acciaio e orditura del tetto in legno.
Fondazioni	tipologia: platea ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;



Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone Note: infissi in vetrocamera
Rivestimento	ubicazione: generale condizioni: buone Riferito limitatamente a: pareti intonacate nelle stanze, rivestite in ceramica nel bagno-wc; pavimento in piastrelle e soffit

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI) Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non presenti e/o non pervenuti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Stato impianto	
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----





3. ATTUALI E PROPRIETARI:

PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX



XXXXXXX dal 26/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Malvagna Maurizio, in data 26/02/2004, ai nn. 51205/17726; trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno, in data 05/03/2004, ai nn. 3416/2663.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXX dal 26/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Malvagna Maurizio, in data 26/02/2004, ai nn. 51205/17726; trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno, in data 05/03/2004, ai nn. 3416/2663.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino e autorimesse

4. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Viale Marconi

Numero pratica: 87/81 e successive varianti.

Intestazione: Immobiliare A.B.E.S. srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e ristrutturazione Condominio Casete

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 02/12/1981 al n. di prot. 1817/81

Rilascio in data 07/04/1982 al n. di prot. 739/92

Abitabilità/agibilità in data 18/12/1985 al n. di prot. 26

NOTE: successive varianti in corso d'opera rilasciate in data 2 dicembre 1985 pratica edilizia 55/85 e prot. n. 1433/II, e in data 4 aprile 1992 prot. n. 739, autorizzazione rilasciata dal Comune di Tambre in data 4 aprile 1992 prot. n. 739 pratica numero a/92000407. Il Comune ha rilasciato l'abitabilità in data 14/12/1985 n25 relativa al piano seminterrato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Viale Marconi

Numero pratica: 46/03

Intestazione: Chinol Walter

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: installazione impianto gas GPL

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 27/02/2003 al n. di prot. 1118/10

NOTE: rilascio e agibilità non necessari ai sensi del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico Edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio sito in Viale Marconi

Numero pratica: 87/81 e successive varianti.

Intestazione: Immobiliare A.B.E.S. srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e ristrutturazione Condominio Casete

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 02/12/1981 al n. di prot. 1817/81

Rilascio in data 07/04/1982 al n. di prot. 739/92

Abitabilità/agibilità in data 18/12/1985 al n. di prot. 26

NOTE: successive varianti in corso d'opera rilasciate in data 2 dicembre 1985 pratica edilizia 55/85 e prot. n. 1433/II, e in data 4 aprile 1992 prot. n. 739, autorizzazione rilasciata dal Comune di Tambre in data 4 aprile 1992 prot. n. 739 pratica numero a/92000407. Il Comune ha rilasciato l'abitabilità in data 14/12/1985 n25 relativa al piano seminterrato.



Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino e autorimesse sito in **Viale Marconi**

Numero pratica: 46/03

Intestazione: Chinol Walter

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: installazione impianto gas GPL

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 27/02/2003 al n. di prot. 1118/10

NOTE: rilascio e agibilità non necessari ai sensi del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico Edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino e autorimesse

4.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel Sub 36 sono presenti minori difformità rispetto allo stato legittimato e autorizzato da licenza edilizia dovute alla presenza di una partizione divisoria non autorizzata che divide l'ambiente in due, uno adibito effettivamente a negozio e l'altro a magazzino; inoltre non risulta la tramezza autorizzata che individua bagno e antibagno, e quindi è presente un unico vano adibito a bagno.

Regolarizzabili mediante: attività edilizia

Descrizione delle opere da sanare: demolizione e ripristino partizioni come da licenza edilizia.

demolizione, ripristino e conferimento in discarica: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: il sottoscritto CTU riporta le pratiche e i documenti che ha potuto visionare e analizzare in sede di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Tambre. Altra documentazione non è stata resa disponibile o pervenuta. **Dati precedenti relativi ai corpi:** A - negozio

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: il sottoscritto CTU riporta le pratiche e i documenti che ha potuto visionare e analizzare in sede di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Tambre. Altra documentazione non è stata resa disponibile o pervenuta. **Dati precedenti relativi ai corpi:** B - magazzino e autorimesse

4.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	vigente P.A.T.I. dell'Alpago e P.I. (ex P.R.G. comunale)
In forza della delibera:	PRG approvato con D.G.R. N. 1955 DEL 24.06.2003 e successive modifiche; PATI adottato con DCC del



	Comune di Tambre n. 13 del 29 aprile 2009;
Zona omogenea:	B in sottozona B2.1 " Residenziali semiestensive di completamento"
Norme tecniche di attuazione:	nel P.A.T.I. dell'Alpago in area denominata "Aree ad urbanizzazione consolidati" disciplinata dall'art. 24 delle N.T.; nel vigente P.I. (ex P.R.G. comunale) in z.to. B in sottozona 82.1 "Residenziali semiestensive di completamento" disciplinata dall'art. 9 delle 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
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: in termini di Convenzioni Urbanistiche e Vincoli urbanistici, non sono stati segnalati particolari evidenze o contrasti da parte dell'ufficio tecnico interpellato per quanto riguarda vincoli di carattere urbanistico e/o presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile e/o pattuizioni particolari previste per la vendita. Note generali sulla conformità: Gli interventi urbanistico - edilizi nelle zone indicati sono disciplinati norme edilizie e urbanistiche e dal regolamento edilizio aggiornato, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica in allegato. Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio

Strumento urbanistico Approvato:	vigente P.A.T.I. dell'Alpago e P.I. (ex P.R.G. comunale)
In forza della delibera:	PRG approvato con D.G.R. N. 1955 DEL 24.06.2003 e successive modifiche; PATI adottato con DCC del Comune di Tambre n. 13 del 29 aprile 2009;
Zona omogenea:	B in sottozona B2.1 " Residenziali semiestensive di completamento"
Norme tecniche di attuazione:	nel P.A.T.I. dell'Alpago in area denominata "Aree ad urbanizzazione consolidati" disciplinata dall'art. 24 delle N.T.; nel vigente P.I. (ex P.R.G. comunale) in z.to. B in sottozona 82.1 "Residenziali semiestensive di completamento" disciplinata dall'art. 9 delle 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
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: in termini di Convenzioni Urbanistiche e Vincoli urbanistici, non sono stati segnalati particolari evidenze o contrasti da parte dell'ufficio tecnico interpellato per quanto riguarda vincoli di carattere urbanistico e/o presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile e/o pattuizioni particolari previste per la vendita. Note generali sulla conformità: Gli interventi urbanistico - edilizi nelle zone indicati sono disciplinati norme edilizie e urbanistiche e dal regolamento edilizio aggiornato, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica in allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino e autorimesse

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Tambre (BL), Viale Marconi

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - magazzino e autorimesse

sito in Tambre (BL), Viale Marconi

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 xxxxx; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 19/09/2025 ai nn. 11246/9326; **Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio**
- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A contro xxxxx; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 19/09/2025 ai nn. 11246/9326; **Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino e autorimesse**

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 Popolare Di Vicenza scpa contro xxxxxxxx;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 156.000,00;
Importo capitale: € 78.000,00 ; A rogito di Notaio Giuseppe Scioli in data 09/10/2007 ai nn. 6262/2128; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 11/10/2007 ai nn. 14477/3008

Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Di Vicenza scpa contro xxxxxxxx;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 376.000,00;
Importo capitale: € 188.000,00 ; A rogito di Notaio Stivanello Stefano in data 27/07/2011 ai nn. 4161/2906; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 03/08/2011 ai nn. 8783/1359

Dati precedenti relativi ai corpi: A - negozio

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Di Vicenza scpa contro xxxxxx;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 156.000,00;
Importo capitale: € 78.000,00 ; A rogito di Notaio Giuseppe Scioli in data 09/10/2007 ai nn. 6262/2128; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 11/10/2007 ai nn. 14477/3008

Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino e autorimesse

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Di Vicenza scpa contro xxxxxx;
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 376.000,00;
Importo capitale: € 188.000,00 ; A rogito di Notaio Stivanello Stefano in data 27/07/2011 ai nn. 4161/2906; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 03/08/2011 ai nn. 8783/1359

Dati precedenti relativi ai corpi: B - magazzino e autorimesse

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 - negozio****Negozi, botteghe [C1] sito in Tambre (BL), Viale Marconi****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 789,42 es. ordinario periodo 01/08/2024 - 31/07/2025.**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:** Risulta un totale scaduto di €. 448,00 relativo alla quota di preventivo gestione 2025/2026 di €. 1061,24 complessiva a carico dell'esecutato, in base a quanto dichiarato dall'amministratore condominiale (vd. allegati).**Millesimi di proprietà:** i diritti di proprietà condominiale riferiti ai subalterni compresi nel lotto 1 di vendita corrispondono a 198,22 complessivi.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non presenti e/o non pervenuti**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** G, 201.55 kWh/m2anno**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato predisposto e non registrato in quanto assente il libretto di impianto.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti e/o non pervenuti**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B - magazzino e autorimesse sito in Tambre (BL), Viale Marconi****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:** Si fa riferimento a quanto esposto per il corpo A- Negozio e alla documentazione allegata.**Millesimi di proprietà:** si fa riferimento a quanto esposto per il corpo A- Negozio e alla documentazione allegata.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non presenti e/o non pervenuti**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** attestati predisposti, unità esenti da indice di prestazione energetica ex D.Lgs. 192/2005.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti e/o non pervenuti**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - negozio****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per l'applicazione dei criteri di stima si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dal sottoscritto dove, secondo la consuetudine del



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

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup comm.	100,00	1,00	100,00
		100,00		100,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione
d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo:
1/2025

Zona: CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810

Valore di mercato max (€/mq): 1000

di cui al punto **B - magazzino e autorimesse**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'applicazione dei criteri di stima si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dal sottoscritto dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà. Il riferimento normativo e metodologico è ricavato da: D.P.R. n. 138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750:2005 – “Servizi Agenzie Immobiliari”; UNI EN 15733 "Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari"). Per il calcolo della superficie dei



terreni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure e nelle mappe catastali e a quanto verificato durante il sopralluogo. Pertanto si riportano di seguito le superfici utili dei vari ambienti dei lotti e successivamente il risultato dell'applicazione degli opportuni coefficienti di omogeneizzazione per quanto attiene alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (ad esempio relative a terrazze\balconi, mansarde, cantine, portici, vani interrati e corti). Infine si riporta il calcolo della Superficie Commerciale Totale dell'immobile computando per intero la quota derivante dalle murature interne e quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
3 vani	sup comm.	29,00	0,50	14,50
		29,00		14,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione
d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2025

Zona: CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tambre;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Tambre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato

Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, selezione valori per il Comune di Tambre;

Quotazioni e Rendimenti da Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, 800-1000 €/m²; Box, 390-550€/m²;



Altre fonti di informazione: valori e compravendite rilevate da: casa.it, caasa.it, idealista.it, immobiliare.it, caasa.it; si rinvia a documentazione in allegato.

8.3 Vendibilità:

ottima

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità ottima: è pignorata unica quota di piena proprietà, immobile in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

8.5 Valutazione corpi:

A - negozio. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	100,00	€ 1.000,00	€ 100.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.000,00
coefficiente di merito degli immobili è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate			€ -10.000,00
detrazione del 10.00%			
arrotondamento cifra tonda aumento di € 0.00			€ 0,00
Valore Finale			€ 90.000,00
Valore corpo			€ 90.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.000,00

B - magazzino e autorimesse.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
3 vani	14,50	€ 1.000,00	€ 14.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.500,00
coefficiente di merito degli immobili è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate			€ -1.450,00
detrazione del 10.00%			
arrotondamento cifra tonda detrazione di € 50.00			€ -50,00
Valore Finale			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - negozio	Negozi, botteghe [C1]	100,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
B - magazzino e autorimesse		14,50	€ 13.000,00	€ 13.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita € 10.300,00 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 89.700,00 trova:

Lotto: 2 - villetta semindipendente

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: C - abitazione

1/1 xxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxx

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 26

2. Dati Catastali

Corpo: C - abitazione

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati catastali: foglio 14, particella 365, subalterno 1

Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da est con le particelle 396, 387, 366 e, salvi altri, la strada comunale.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
nel lotto si attesta la non completa conformità a quanto riportato in catasto: - nella corte esterna sono presenti 3 corpi di fabbrica adibiti a magazzino non presenti in catasto; - nel piano seminterrato è presente un setto divisorio che individua un vano tecnico in cui è installata la caldaia (minore difformità).	ripristino situazione esistente



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 26

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

Corpo: C - abitazione

È stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) non è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, ma sono variate le intestazioni nel cambio di proprietà nel cambio di proprietà. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente: sono state rilevate delle difformità in merito alla presenza di corpi esterni adibiti, è stato rilevato un setto divisorio in difformità rispetto allo stato legittimato. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente in caso di anomalie.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 26

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: C - abitazione

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 28

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: C - abitazione

Conformità urbanistica: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
--------------------------	--------------------------



si fa riferimento a quanto riportato nella sezione Edilizia, ovvero alla presenza di fabbricati esterni non regolari dal punto di vista edilizio; è possibile o la completa rimozione o la sanatoria con doppia conformità, ovvero i manufatti devono essere conformi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e conformi a quelle vigenti al momento della realizzazione; i manufatti sono sanabili se non superano gli indici, rispettano distanze e vincoli, sono qualificabili come pertinenze e non come nuovi fabbricati autonomi.	sanatoria ordinaria (art. 36 DPR 380/2001)
---	--

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Nel lotto sono presenti difformità rispetto allo stato legittimato e autorizzato da licenza edilizia: - nella corte esterna sono presenti 3 corpi di fabbrica adibiti a magazzino non autorizzati; - la veranda esterna presenta finiture diverse nella parte trasparente (serramento vetrato anziché plexiglass) e falda di copertura avente superficie non conforme a quanto licenziato e condonato, peraltro privo di rilascio di agibilità; - nel piano seminterrato è presente un setto divisorio che individua un vano tecnico in cui è installata la caldaia (minore difformità).	attività edilizia <u>Oneri regolarizzazione:</u> demolizione, ripristino e conferimento in discarica. : € 5.000,00

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

6. Stato di possesso**Corpo:** C - abitazione**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

7. Oneri**Corpo:** C - abitazione**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 35

8. APE**Corpo:** C - abitazione

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: G, 286.18 kWh/m2anno

Attestato predisposto e non registrato in quanto assente il libretto di impianto.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.35](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: C - abitazione

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.35](#)

10. Vendibilità buona.

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità ottima: è pignorata unica quota di piena proprietà, immobile in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36](#)

11. Pubblicità

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 121900

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.36](#)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Viale Marconi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxx - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxx, Proprieta' 1/1, foglio 14, particella 365, subalterno 1, indirizzo VIA BISOLCA, piano s-1-T, comune L040, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 128 m2, rendita € € 600,38 Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2006 Pratica n. BL0045574 in atti dal 12/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.11751.1/2006); - AMPLIAMENTO del 13/05/2005



Pratica n. BL0042981 in atti dal 13/05/2005 AMPLIAMENTO (n. 12768.1/2005); - Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: secondo la mappa catastale attuale, le particelle confinano da est con le particelle 396, 387, 366 e, salvi altri, la strada comunale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) non è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, ma sono variate le intestazioni nel cambio di proprietà. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente: sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto, è stato rilevato un setto divisorio in difformità rispetto allo stato legittimato. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente in caso di anomalie.

Conformità catastale:

Nel lotto si attesta la non completa conformità a quanto riportato in catasto:

- nella corte esterna sono presenti 3 corpi di fabbrica adibiti a magazzino non presenti in catasto;
- nel piano seminterrato è presente un setto divisorio che individua un vano tecnico in cui è installata la caldaia (minore difformità).

Regolarizzabili mediante: ripristino situazione esistente

Descrizione delle opere da sanare: si deve ripristinare lo stato legittimo e autorizzato da licenza edilizia; va rimosso il muro divisorio e vanno demolite i corpi esterni. oneri già computati nel capitolo relativo alla conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Espropriazione per pubblica utilità: no

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Tambre è un comune italiano della provincia di Belluno in Veneto. Si tratta di una località della comunità dell'Alpago ed è strettamente connessa alla limitrofa Foresta del Cansiglio. Recentemente è diventata un'apprezzata meta turistica di montagna.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: alimentari / supermercato (ottima), distributore benzina (buona), farmacia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Importanti centri limitrofi: Alpago.
Attrazioni paesaggistiche: Lago di Santa Croce.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **C - abitazione**

I beni immobili oggetto del procedimento sono in Comune di Tambre in via Bisocca, 10. Si tratta di unità adibita ad abitazione, precisamente la porzione a est di un fabbricato bifamiliare. Il bene ha accesso principale al piano terra a sud direttamente dalla corte che conduce alla veranda esterna e di seguito alla zona giorno, costituita da soggiorno, cucina, wc; il vano scala posizionato lungo la parete a ovest conduce al piano seminterrato e al piano primo. Al piano primo si trova un disimpegno che conduce al bagno e a tre stanze; la stanza a nord è dotata di terrazza esterna. il piano seminterrato è costituito dalla cantina. Nel lotto è compresa anche la corte esterna in cui è situata l'abitazione e che ha accesso diretto alla viabilità urbana; nella corte sono individuati anche due altri corpi di fabbrica adibiti a ricovero attrezzi; la corte presenta una servitù non trascritta lungo il confine a sud che permette l'accesso al mappale 387.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxx- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,00**
E' posto al piano: 0
L'edificio è stato costruito nel: 1973
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 ha
un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in particolare l'unità immobiliare sono in buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ; Note: struttura portante in legno, manto di copertura in tegole.
Fondazioni	tipologia: platea ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solaio latero-cemento ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ; Note: conglomerato cementizio nella parte interrata; mattoni pieni nella muratura di elevazione;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone Note: infissi in vetrocamera
-----------------	--



Rivestimento	ubicazione: generale condizioni: buone Note: pareti intonacate nelle stanze, rivestite in ceramica nel bagno-wc; pavimento in piastrelle e soffitto intonacato
--------------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non presenti e/o non pervenuti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, adduzione gas GPL con cisterna esterna.
Stato impianto	impianto installato, ma non utilizzato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Dichiarazione di conformità non presente e/o non pervenuta. L'unità è dotata di impianto autonomo collegato a cisterna indipendente di gas GPL, ma non utilizzato; l'unità è riscaldata da impianto a biomassa posizionato all'interno del negozio.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----





3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxx dal 03/11/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Blandaleone Roberto, in data 03/11/1998, ai nn. 94628; trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno, in data 13/11/1998, ai nn. 10549/8537.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 99/1973 Intestazione:
Zin Lorenzo
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di chalet
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/10/1973 al n. di prot. 2622
Rilascio in data 20/12/1973 al n. di prot. 2622
Abitabilità/agibilità in data 16/09/1977 al n. di prot. 2100



Numero pratica: 45/1978

Intestazione: Mirata Giovanni e Merlo Silvio

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato e completamento porticato

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 20/05/1978 al n. di prot. 1507

Rilascio in data 11/12/1978 al n. di prot. 1507

NOTE: per la realizzazione del porticato è stata rilevata richiesta del 23-01-1981 presso il Comune di Tambre e relativa autorizzazione a costruire da parte dell'Ufficio del Genio Civile del 09-02-1981; non è stata reperita l'abitabilità per la pratica, ma è influente in quanto l'ampliamento non riguarda la porzione di fabbricato in oggetto del procedimento esecutivo.

Numero pratica: 82/03 Intestazione:

xxxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: installazione impianto gas GPL

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 30/05/2003 al n. di prot. 3027

NOTE: rilascio e agibilità non necessari ai sensi del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico Edilizia.

Numero pratica: 606/04 Intestazione:

xxxxxxxxx

Tipo pratica: Condoni edilizi trattati dal decreto DL 269/2003

Per lavori: sanatoria ampliamento fabbricato con veranda

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 19/07/2004 al n. di prot. 4004

Rilascio in data 20/02/2006 al n. di prot. 4004 L'agibilità

non è mai stata rilasciata.

NOTE: non è pervenuta la certificazione riguardante la richiesta e il rilascio di agibilità per la pratica.

Numero pratica: 90/07 Intestazione:

xxxxxxxxx

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione e manutenzione straordinaria di copertura e infissi

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 04/08/2007 al n. di prot. 3723

NOTE: rilascio e agibilità non necessari ai sensi del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico Edilizia.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel lotto sono presenti difformità rispetto allo stato legittimato e autorizzato da licenza edilizia: - nella corte esterna sono presenti 3 corpi di fabbrica adibiti a magazzino non autorizzati; - la veranda esterna presenta finiture diverse nella parte trasparente (serramento vetrato anziché plexiglass) e falda di copertura avente superficie non conforme a quanto licenziato e condonato, peraltro privo di rilascio di agibilità; - nel piano seminterrato è presente un setto divisorio che individua un vano tecnico in cui è installata la caldaia (minore difformità).

Regolarizzabili mediante: attività edilizia



Descrizione delle opere da sanare: demolizione e ripristino partizioni come da licenza edilizia.

demolizione, ripristino e conferimento in discarica. : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	vigente P.A.T.I. dell'Alpago e P.I. (ex P.R.G. comunale)
In forza della delibera:	PRG approvato con D.G.R. N. 1955 DEL 24.06.2003 e successive modifiche; PATI adottato con DCC del Comune di Tambre n. 13 del 29 aprile 2009;
Zona omogenea:	C in sottozona C1.6
Norme tecniche di attuazione:	nel P.A.T.I. dell'Alpago in area denominata "Aree di edificazione diffuso" disciplinata dall'art. 25 delle N.T.; nel vigente P.I. (ex P.R.G. comunale) in z.to. C in sottozona 1 .6 "Residenziali estensive di espansione" disciplinata dall'art 10 delle 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
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si fa riferimento a quanto riportato nella sezione Edilizia, ovvero alla presenza di fabbricati esterni non regolari dal punto di vista edilizio; è possibile o la completa rimozione o la sanatoria con doppia conformità, ovvero i manufatti devono essere conformi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e conformi a quelle vigenti al momento della realizzazione; i manufatti sono sanabili se non superano gli indici, rispettano distanze e vincoli, sono qualificabili come pertinenze e non come nuovi fabbricati autonomi.



Regolarizzabili mediante: sanatoria ordinaria (art. 36 DPR 380/2001) Note:
importi quantificati nella sezione Edilizia.

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

Note generali sulla conformità: Gli interventi urbanistico - edilizi nelle zone indicati sono disciplinati norme edilizie e urbanistiche e dal regolamento edilizio aggiornato, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica in allegato.

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 xxxxxxxx;
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia del
Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 19/09/2025 ai nn. 11246/9326;

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 Popolare Di Vicenza scpa; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 156.000,00; Importo capitale: € 78.000,00 ; A rogito di Notaio Giuseppe Sciolì in data 09/10/2007 ai nn. 6262/2128; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 11/10/2007 ai nn. 14477/3008

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Di Vicenza scpa; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 376.000,00; Importo capitale: € 188.000,00 ; A rogito di Notaio Stivanello Stefano in data 27/07/2011 ai nn. 4161/2906; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 03/08/2011 ai nn. 8783/1359

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.



6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non presenti e/o non pervenuti**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** G, 286.18 kWh/m2anno**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato predisposto e non registrato in quanto assente il libretto di impianto.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti e/o non pervenuti**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Abitazione in villini [A7] di cui al punto C - abitazione****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup comm.	141,00	1,00	141,00
		141,00		141,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo:
1/2025

Zona: CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tambre;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Tambre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, selezione valori per il Comune di Tambre; Quotazioni e Rendimenti da Borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, 800-1000 €/m²; Box, 390-550€/m²;

Altre fonti di informazione: valori e compravendite rilevate da: casa.it, caasa.it, idealista.it, immobiliare.it, caasa.it; si rinvia a documentazione in allegato;

8.3 Vendibilità:**buona**

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato.
Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità ottima: è pignorata unica quota di piena proprietà, immobile in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

8.5 Valutazione corpi:

C - abitazione. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	141,00	€ 1.000,00	€ 141.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.000,00
Valore Finale			€ 141.000,00
Valore corpo			€ 141.000,00
Valore complessivo intero			€ 141.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - abitazione	Abitazione in villini [A7]	141,00	€ 141.000,00	€ 141.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita € 14.100,00 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 121.900,00 trova:

Data generazione:
12-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Tiziano Dalla Mora

