
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **63/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 01 - 1 unità immobilia-
re, 01 - 1 unità immobiliare

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 **Setteville (BL)**
Località/Frazione **Carpen**
frazione Carpen, 18

Lotto: 01 - 1 unità immobiliare

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Abitazione

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Sta-
to Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matri-
monio:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

2. Dati Catastali

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati catastali: foglio 1, particella 110

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina con le particelle 111, 119, 627 e, salvi altri, con la viabilità comunale.

Conformità catastale: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
La planimetria catastale non riporta graficamente lo stato attuale rilevato e corrispondente a quanto autorizzato da licenza edilizia; nello specifico, non è stato riportato graficamente quanto realizzato come ampliamento del fabbricato ai fini della realizzazione del bagno-wc posto al piano primo, intervento autorizzato e realizzato nel 1976.	nuovo accatastamento <u>Oneri regolarizzazione:</u> aggiornamento situazione catastale comprensiva di nuovo elaborato grafico: € 700,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

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

Corpo: Abitazione

E' 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. 4

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Abitazione



Stato: scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Abitazione

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)

6. Stato di possesso

Corpo: Abitazione

Libero

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 11](#)

7. Oneri

Corpo: Abitazione

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 12](#)

8. APE

Corpo: Abitazione

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 339,28 kWh/m2 anno

Attestato di Prestazione Energetica predisposto e registrato, classificato in classe G.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: Abitazione

non presenti e/o non pervenuti

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

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 sufficiente: unica proprietà, scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13](#)



11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 30.000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Carpen, frazione Carpen, 18

Note: unità immobiliare in corpo di fabbrica unico, costituita da civile abitazione collabente, distribuita su tre livelli. Corrisponde al bene catastalmente identificato al Foglio 1, Particella 110.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1., foglio 1, particella 110, indirizzo VIA PIAZZA MARZIALI n. 17, piano T-1-2, comune M437B, categoria A/5, classe 1, consistenza 4.5 vani, superficie 88m² (87 m² escluse aree scoperte), rendita € € 44,16

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/03/2024 Pratica n. BL0019708 in atti dal 05/03/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 34 proveniente dal comune di QUERO VAS sezione VAS M332B (n. 19708.1/2024). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1942, prot. n. A. Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 1 del comune di m332 sez. b.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina con le particelle 111, 119, 627 e, salvi altri, con la viabilità comunale.

Note: si segnala incoerenza di identificazione toponomastica tra gli indirizzi segnalati nell'atto di pignoramento, nei dati catastali, nelle pratiche edilizie e negli archivi anagrafici; l'abitazione è identificata attualmente al civico n.24 come riportato da toponomastica e da strumentazione urbanistica adottata.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: E' 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 non 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) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, sono variate le intestazioni e sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. 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 e la relativa pratica edilizia depositata e autorizzata. 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 qualora presenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non riporta graficamente lo stato attuale rilevato e corrispondente a quanto autorizzato da licenza edilizia; nello specifico, non è stato riportato graficamente quanto realizzato come ampliamento del fabbricato ai fini della realizzazione del bagno-wc posto al piano primo, intervento autorizzato e realizzato nel 1976.

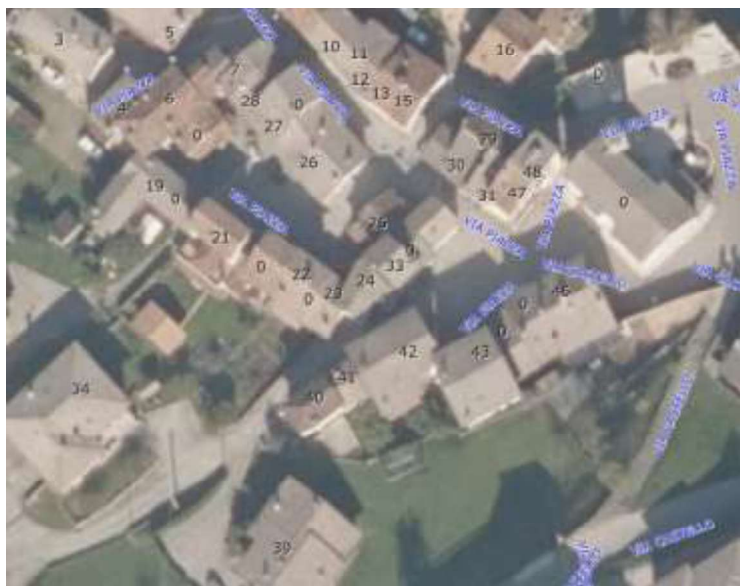
Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

aggiornamento situazione catastale comprensiva di nuovo elaborato grafico: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





Espropriazione per pubblica utilità: no

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di procedimento sono situati nel Comune di Setteville (BL), frazione Vas. Il lotto costituito è composto da un'unità immobiliare, costituita da un edificio residenziale a blocco singolo e indipendente, situato in località Marziai, Piazza Marziai n. 24.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: alimentari (sufficiente), ristoranti (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: Museo del Piave.

Principali collegamenti pubblici: bus 0,1 km

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Abitazione**

L'unità immobiliare che costituisce il lotto appartiene a un corpo di fabbrica indipendente, collabente con altre unità immobiliari. Si tratta di unità residenziale abitativa nel centro storico della frazione di Marziai, indicata al numero civico 24. L'edificio è disposto su tre livelli: piano terra, primo e soffitta praticabile; l'unità ha accesso a sud dalla piazza comunale, costituita da una corte in cui si affacciano direttamente gli edifici circostanti. Al piano terra si trovano quindi l'ingresso e sono individuati i diversi ambienti: soggiorno, vano scala, cucina.

Al piano primo, accessibile dal vano scala, si accede a un corridoio distributivo verso il bagno e due stanze;

Al piano secondo, accessibile dal vano scala, è individuata una soffitta praticabile e accessibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

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

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio:

[REDACTED]



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**
E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: non definito
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: I beni del lotto sono in scarse condizioni di manutenzione e salubrità, in quanto l'edificio è abbandonato. Le strutture e i componenti edilizie sono di seguito descritte. Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è scarso, si ritiene necessaria una pulizia completa dei locali da sporcizia, rifiuti e immobili degradati; si ritiene necessaria una ristrutturazione delle partizioni orizzontali, una ritinteggiatura e sanificazione dei locali, una sostituzione dei serramenti e dell'impiantistica; si segnala la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto e di umidità nel locali.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde; materiale: latero-cemento; condizioni: da ristrutturare;
Fondazioni	tipologia: platea; Note: fondazioni sono continue in conglomerato cementizio, non ispezionabili;
Scale	tipologia: interna; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: buone; Note: scale in cemento
Solai	tipologia: solaio latero-cemento; condizioni: buone;
Strutture verticali	materiale: muratura; condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: da ristrutturare Note: pavimento in piastrelle cementizie al piano terra e nei corridoi ai vari piani; in parquet nelle stanze da letto, in piastrelle di ceramica nel bagno.
Rivestimento	ubicazione: generale materiale: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare Note: rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno; rivestimento in intonaco cementizio al civile all'esterno.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non presenti e/o non pervenuti



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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto termico con stufe a biomassa
Stato impianto	dismesso
Epoca di realizzazione/adeguamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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







3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. dal 22/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rossi Enzo, in data 22/03/2004, ai nn. 66833; trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno, in data 01/04/2004, ai nn. 4767/3643.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 382/1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sopraelevazione di fabbricato di abitazione

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 06/07/1976 al n. di prot. 1059

Rilascio in data 05/11/1976 al n. di prot. 1059

NOTE: L'immobile manca della documentazione di Agibilità (o Abitabilità) successiva alla pratica del 1966 e pertanto ha una carenza amministrativa/funzionale, in quanto non risponde a quanto normato dall'articolo 221 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie). L'immobile è commerciabile e l'atto notarile di compravendita resta valido.

Numero pratica: 483/1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione fossa biologica e allacciamento fognatura

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 15/11/1977 al n. di prot. 1658

Rilascio in data 11/01/1978 al n. di prot. 1658

NOTE: L'immobile manca della documentazione di Agibilità (o Abitabilità) successiva alla pratica del 1966 e pertanto ha una carenza amministrativa/funzionale, in quanto non risponde a quanto normato dall'articolo 221 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie). L'immobile è commerciabile e l'atto notarile di compravendita resta valido.

4.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Setteville (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere, ovvero non sono pervenute altre pratiche edilizie.

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato Giunta Regionale nr. 5451 del 25/10/1995 e le successive varianti;
Zona omogenea:	Vas zona "A" (centro storico)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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, presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile o pattuizioni particolari previste per la vendita.

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Stato di occupazione: Libero – in stato di abbandono

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registrato a Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 26/06/2010 ai nn. 379/2010 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 30/07/2010 ai nn. 9299/6926;

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registrato a Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 01/08/2025 ai nn. 665 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 16/09/2025 ai nn. 11089/9191;

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 [REDACTED];
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 106000,00;
Importo capitale: € 53000,000; A rogito di Pubblico ufficiale ROSSI ENZO in data 22/03/2004
ai nn. 66834/4815; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno
in data 01/04/2004 ai nn. 4768/644; Note: - In data 13 marzo 2024 ai nn. 2976/253 di retti-
fica (Rinnovazione).

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 10000,00; Importo capitale: €
1000,000; Registrato atto Giudice Di Pace Di Belluno in data 20/10/2006 ai nn. 1413; Iscrit-
to/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 24/12/2008 ai
nn. 16351/2386; Note: - In data 13 marzo 2024 ai nn. 2976/253 di rettifica (Rinnovazione).

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED];
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: €
106000,00; Importo capitale: € 53000,0000; rogito di Pubblico ufficiale ROSSI ENZO in data
22/03/2004 ai nn. 66834; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di
Belluno in data 13/03/2024 ai nn. 2976/253; Note: - In data 13 marzo 2024 ai nn. 2976/253
di rettifica (Rinnovazione).

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:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non presenti e/o non pervenuti**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** 339,28 kWh/m2 anno**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica predisposto e registrato, classificato in classe G.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti e/o non pervenuti**Avvertenze ulteriori:** non presenti e/o non pervenuti**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto 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 equiva- lente
abitazione - superficie commerciale	sup lorda di pavi- mento	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

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 Setteville (BL);



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno (BL);
 Uffici del registro di Belluno (BL);
 Ufficio tecnico di Comune di Setteville (BL);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, selezione valori per il Comune di Comune di Setteville (BL)
 Quotazioni e Rendimenti da Borsinoimmobiliare.it;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.);
 Altre fonti di informazione: valori e compravendite rilevate da: casa.it, idealista.it, immobiliare.it, caasa.it, si rinvia a documentazione in allegato;

8.3 Vendibilità:

sufficiente

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 sufficiente: unica proprietà, scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

8.5 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione - superficie commerciale	100,00	€ 300,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.000,00
arrotondamento cifra tonda detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore Finale			€ 30.000,00
Valore corpo			€ 30.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	100,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: il lotto potrebbe essere diviso secondo	



la divisione dei due corpi descritta in perizia, comportando tuttavia una riduzione del valore del compendio in vendita e configurando due lotti di cui uno di esiguo valore.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 27.800,00

Data generazione:
22-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Tiziano Dalla Mora

