
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - Asset Management Company S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2023 ore 10:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: agr. Gianni Serragiotto
Codice fiscale: SRRGNN54R24A757V
Studio in: Viale Fantuzzi 8/C - 32100 Belluno
Telefono: 0437940330
Email: studioserragiotto@tin.it
Pec: serragiottojianni@pec.epap.it



Beni in **Borgo Valbelluna (BL)**
Località/Frazione **Ierte - Carve di Mel**
Località **Le Ierte**

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

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

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati catastali: foglio 29, particella 33, subalterno 1

Confini: Il mappale 33 confina a nord ed est con il terreno mapp. 32, a sud con i terreni mapp. 238, 286 e 287 e a ovest con il terreno mapp. 288, tutti nel Foglio 29.

Dati catastali: foglio 29, particella 287

Confini: Il mappale 287 confina a nord con i terreni mappali 289 e 288 e con la corte del fabbricato mapp. 33, a est con il terreno mapp. 286, a sud con il terreno mapp. 235 e a ovest con il terreno mapp. 251, tutti nel Foglio 29.

Dati catastali: foglio 29, particella 288

Confini: Il mappale 288 confina a nord e ovest con il terreno mappale 289, a est con il terreno mapp. 32 e con la corte del fabbricato mapp. 33, a sud con il terreno mapp. 287, tutti nel Foglio 29.

Conformità catastale: SI

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: A

I dati corrispondono

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: scarso

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5



5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 11

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Il fabbricato non è costituito in condominio.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 12

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12

9. Altre avvertenze

Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12

10. Vendibilità

scarsa.

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

11. Pubblicità

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

12. Prezzo

Prezzo da libero: €



13. Valore mutuo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Ierte - Carve di Mel, Località Le Ierte

Note: Porzioni di fabbricato con corte propria e due terreni agricoli confinanti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] Borgo Valbelluna (BL) - Stato Civile: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 29, particella 33, subalterno 1, indirizzo via Carve Zelant, piano T-1-2, comune Borgo Valbelluna - Mel, categoria A/5, classe 01, consistenza 6,50 vani, superficie 135 mq, rendita € 67,14

Derivante da: Atto del 07/04/2004 Pubblico ufficiale ROSSI ENZO Sede FELTRE (BL) Repertorio n. 67162 - DIVISIONE Trascrizione n. 4548.2/2004 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 21/07/2004

Confini: Il mappale 33 confina a nord ed est con il terreno mapp. 32, a sud con i terreni mapp. 238, 286 e 287 e a ovest con il terreno mapp. 288, tutti nel Foglio 29.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 29, particella 287, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 620 mq, reddito dominicale: € 1,44, reddito agrario: € 1,12

Derivante da: Atto del 07/04/2004 Pubblico ufficiale ROSSI ENZO Sede FELTRE (BL) Repertorio n. 67162 - DIVISIONE Trascrizione n. 4548.2/2004 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 21/07/2004

Confini: Il mappale 287 confina a nord con i terreni mappali 289 e 288 e con la corte del fabbricato mapp. 33, a est con il terreno mapp. 286, a sud con il terreno mapp. 235 e a ovest con il terreno mapp. 251, tutti nel Foglio 29.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 29, particella 288, qualità prato arborato, classe 4, superficie catastale 620 mq, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 0,80

Derivante da: Atto del 07/04/2004 Pubblico ufficiale ROSSI ENZO Sede FELTRE (BL) Repertorio n. 67162 - DIVISIONE Trascrizione n. 4548.2/2004 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 21/07/2004

Confini: Il mappale 288 confina a nord e ovest con il terreno mappale 289, a est con il terreno mapp. 32 e con la corte del fabbricato mapp. 33, a sud con il terreno mapp. 287, tutti nel Foglio 29.

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



trascrizione: I dati corrispondono
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola, periferica e isolata del Comune, a est della frazione Carve e a una quota di circa 600 m s.l.m. La proprietà, in località Ierte, è raggiungibile dalla frazione Pellegai, percorrendo una viabilità secondaria verso sud per circa 1,5 km. Il lotto è composto da una porzione di fabbricato residenziale con corte propria e due terreni agricoli adiacenti, oltre alla porzione di una vecchia porcilaia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato e locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato, banca, posta (Mel - 5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Mel.

Attrazioni paesaggistiche: Prealpi bellunesi.

Attrazioni storiche: Borghi storici diffusi.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 3,8 km, Stazione treni Busche Lentiai Mel 14 km

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

Mappale 33 subalterno 1 - Unità immobiliare residenziale, porzione di un fabbricato isolato nel quale è presente un'altra unità ristrutturata di recente. Il bene oggetto di esecuzione si trova nella parte ovest dell'edificio e si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra sono presenti una cucina (20 mq), una camera (10 mq), una cantina (5,50 mq) e un portico-ingresso, che collega la zona giorno con la corte privata (20 mq). Nell'angolo sud-est vi è il vano scale interno di collegamento tra i piani, con scale in legno. Al piano primo si trovano tre camere (12,50 + 9,30 e 9,30 mq), un disimpegno di fronte al vano scale (6,80 mq) e un corridoio (6,60 mq). Nella parte nord del piano vi è un unico locale destinato a fienile accessibile solo dall'esterno (14,40 mq). Al piano secondo sono presenti una soffitta (27,40 mq) e un sottotetto. Quest'ultimo volume non è accessibile ed è privo di illuminazione e aerazione naturali. Al piano terra la superficie scoperta del mappale è suddivisa in due corti private: quella di pertinenza del subalterno 1 - sostanzialmente pianeggiante - si estende a ovest del fabbricato, ha una superficie di 695 mq ed è caratterizzata da una copertura a prato stabile. Completa il sub 1 la porzione ovest di una porcilaia ubicata all'interno della corte: si tratta di due locali sovrapposti, ognuno con superficie utile di circa 4 mq.

Mappali 287 e 288 - Terreni ricadenti in zona agricola, a ovest del fabbricato mappale 33 e confinanti con la corte privata del subalterno 1. I terreni hanno una superficie catastale di 620 mq ciascuno, per una superficie complessiva di 1.240 mq.

La proprietà è accessibile tramite una strada prevalentemente asfaltata, mentre gli ultimi 200 m sono finiti a stabilizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato

Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **2.130,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1950

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2,20 m a 4,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: molto scarse. La porzione di immobile presenta evidenti carenze strutturali, manutentive e igienico sanitarie. Non è abitabile, se non a seguito di importanti interventi di manutenzione straordinaria che riguardino sia l'involucro che gli impianti e i serramenti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da ristrutturare ; |
| Fondazioni | tipologia: in pietra ; materiale: muratura ; condizioni: scarse ; |
| Scale | tipologia: a rampe parallele ; materiale: legno ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: da ristrutturare ; Riferito limitatamente a: la prima parte della scala è in pietra |
| Solai | tipologia: legno ; condizioni: da ristrutturare ; |
| Strutture verticali | materiale: muratura ; condizioni: scarse ; |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: gli scuretti non sono presenti in tutti i serramenti |
| Manto di copertura | materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: pessime |
| Pareti esterne | materiale: muratura in pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: nessuno condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: ai piani superiori i pavimenti sono rappresentati dal tavolato del solaio interpiano |

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

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



Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | 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 |

Note generali impianti: esiste l'impianto idrico - per quanto riguarda gli scarichi, questi sono da adeguare alle normative vigenti



Prospetto ovest





Corpo accessorio



Prospetti est e nord



Piano terra





Piano sottotetto

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] di atto di divisione - a rogito di Pasquale Osnato, in data 17/11/1986, ai nn. 12988/6216; trascritto a Belluno, in data 15/12/1986, ai nn. 9805/8512.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] p/i ante ventennio al 07/04/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] forza di atto di divisione - a rogito di Enzo Rossi, in data 07/04/2004, ai nn. 67162; trascritto a Belluno, in data 27/04/2004, ai nn. 5974/4548.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di donazione - a rogito di Enzo Rossi, in data 07/04/2004, ai nn. 67162; trascritto a Belluno, in data 27/04/2004, ai nn. 5973/4547.

4. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: B-0061-2017

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori

Per lavori: straordinaria manutenzione copertura fabbricato

Oggetto: Manutenzione straordinaria

NOTE: in seguito all'intervento non era necessario richiedere una nuova agibilità del fabbricato

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: dalla consultazione della documentazione edilizia presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono emersi elaborati grafici della porzione di unità immobiliare, per cui non è possibile stabilire se il fabbricato sia come da progetto originario o sia stato modificato successivamente alla costruzione. Lo stato di fatto coincide comunque con la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali depositate nel 1986.

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | PATI |
| In forza della delibera: | della Conferenza dei Servizi in data 17/06/2016 |
| Zona omogenea: | A.T.O. C2 Ambito paesaggistico collinare e Ambito di versante, dei torrenti prealpini e dei prati sub-pianeggianti |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 75 Norme di Attuazione P.A.T.I. - Per il P.R.G. i mappali sono compresi in Z.T.O. "E" agricola. Si precisa che, a seguito dell'approvazione del P.A.T.I., il Vigente P.R.G. assume il ruolo di Piano degli Interventi per le parti compatibili. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Altro: | trattandosi di zona agricola, la zona non ha indici urbanistici |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto Tribunale di Belluno rep. 22 del 10/01/2023 iscritto/trascritto a Belluno in data 31/01/2023 ai nn. 1143/970;

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:

- Descrizione onere: servitù di passaggio; A rogito di Enzo Rossi in data 07/04/2004 ai nn. 67162; Iscritto/trascritto a Belluno in data 27/04/2004 ai nn. 5975/4549; costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio) sulla quota di piena proprietà pari a 1/1 degli immobili censiti al C.F. Fg. 29 mappale 33 sub 1, C.T. Fg. 29 mappali 287 e 288; atto a favore di [REDACTED]

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 s.c.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 118.000,00 €; Importo capitale: € 59.000,00 €; A rogito di Enzo Rossi in data 06/03/2009 ai nn. 84939/9743; Iscritto/trascritto a Belluno in data 12/03/2009 ai nn. 3009/465; Note: Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

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: Il fabbricato non è costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenda del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,50 – Manutenzione 0,70 - Grado di finitura e dotazione impianti 0,80 - Ubicazione 0,85 – Qualificazione energetica 0,85. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: locali abitabili 1,00 - cantina 0,30 - portico 0,80 - fienile 0,50 - sottotetto 0,30 - annesso rustico 0,60/0,50 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano primo 1,00 - piano sottotetto 0,94.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|-------------------------------|--------|------------------------|
|--------------|-----------|-------------------------------|--------|------------------------|



| | | | | |
|--------------------------------|------------------------|-----------------|------|-----------------|
| Piano terra - locali abitabili | sup lorda di pavimento | 44,00 | 1,00 | 44,00 |
| Piano terra - portico | sup lorda di pavimento | 26,00 | 0,80 | 20,80 |
| Piano terra - cantina | sup lorda di pavimento | 9,00 | 0,30 | 2,70 |
| Piano primo - locali abitabili | sup lorda di pavimento | 62,00 | 1,00 | 62,00 |
| Piano primo - fienile | sup lorda di pavimento | 17,00 | 0,50 | 8,50 |
| Piano secondo - sottotetto | sup lorda di pavimento | 62,00 | 0,28 | 17,48 |
| Piano terra - annesso rustico | sup lorda di pavimento | 6,00 | 0,60 | 3,60 |
| Piano terra - corte esclusiva | sup lorda di pavimento | 657,00 | 0,02 | 13,14 |
| Piano primo - annesso rustico | sup lorda di pavimento | 7,00 | 0,50 | 3,50 |
| Terreno agricolo mapp. 288 | sup reale netta | 620,00 | 1,00 | 620,00 |
| Terreno agricolo mapp. 287 | sup lorda di pavimento | 620,00 | 1,00 | 620,00 |
| | | 2.130,00 | | 1.415,72 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: R1/Extraurbana/Rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Borgo Valbelluna - Mel;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.

8.3 Vendibilità:

scarsa

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.000,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

PER TERRENI

Per i terreni agricoli i fattori che influiscono sul valore del terreno sono la posizione, la consistenza, la giacitura, la fertilità, l'esposizione, l'accessibilità e le caratteristiche del soprassuolo. Le aree edificabili sono state valutate individuando le cubature edificabili e il valore del metro cubo edificabile, al netto degli eventuali oneri definiti. I fattori che influiscono sul valore del terreno edificabili sono i seguenti:

- fattori che agiscono indirettamente sul valore come i caratteri del centro urbano in cui è posta l'area, la posizione, i collegamenti, la presenza di servizi, l'interesse artistico e storico, la dotazione del verde, la salubrità dell'aria, la qualità edilizia dell'intorno;
- fattori che agiscono direttamente sul valore come l'indice di fabbricabilità, l'estensione



dell'area, la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile, la densità edificatoria, la comodità di accesso dalla strada principale, il costo di sistemazione delle aree pertinenziali, le servitù ed eventuali vincoli.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano terra - locali abitabili | 44,00 | € 340,00 | € 14.960,00 |
| Piano terra - portico | 20,80 | € 340,00 | € 7.072,00 |
| Piano terra - cantina | 2,70 | € 340,00 | € 918,00 |
| Piano primo - locali abitabili | 62,00 | € 340,00 | € 21.080,00 |
| Piano primo - fienile | 8,50 | € 340,00 | € 2.890,00 |
| Piano secondo - sottotetto | 17,48 | € 340,00 | € 5.943,20 |
| Piano terra - annesso rustico | 3,60 | € 340,00 | € 1.224,00 |
| Piano terra - corte esclusiva | 13,14 | € 340,00 | € 4.467,60 |
| Piano primo - annesso rustico | 3,50 | € 340,00 | € 1.190,00 |
| Terreno agricolo mapp. 288 | 620,00 | € 4,00 | € 2.480,00 |
| Terreno agricolo mapp. 287 | 620,00 | € 5,00 | € 3.100,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di € 324.80 | | | € 65.324,80 € -324,80 |
| Valore corpo | | | € 65.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 65.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 65.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] | 1.415,72 | € 65.000,00 | € 65.000,00 |

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.000,00

8.9 Valore Mutuo:

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, la C.T.R., l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG e del Piano degli Interventi, le piante dell'unità immobiliare, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità



immobiliare, le certificazioni di stato civile, l'attestazione di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica, la check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
12-10-2023

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto



COROGRAFIA

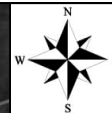
scala 1:25.000

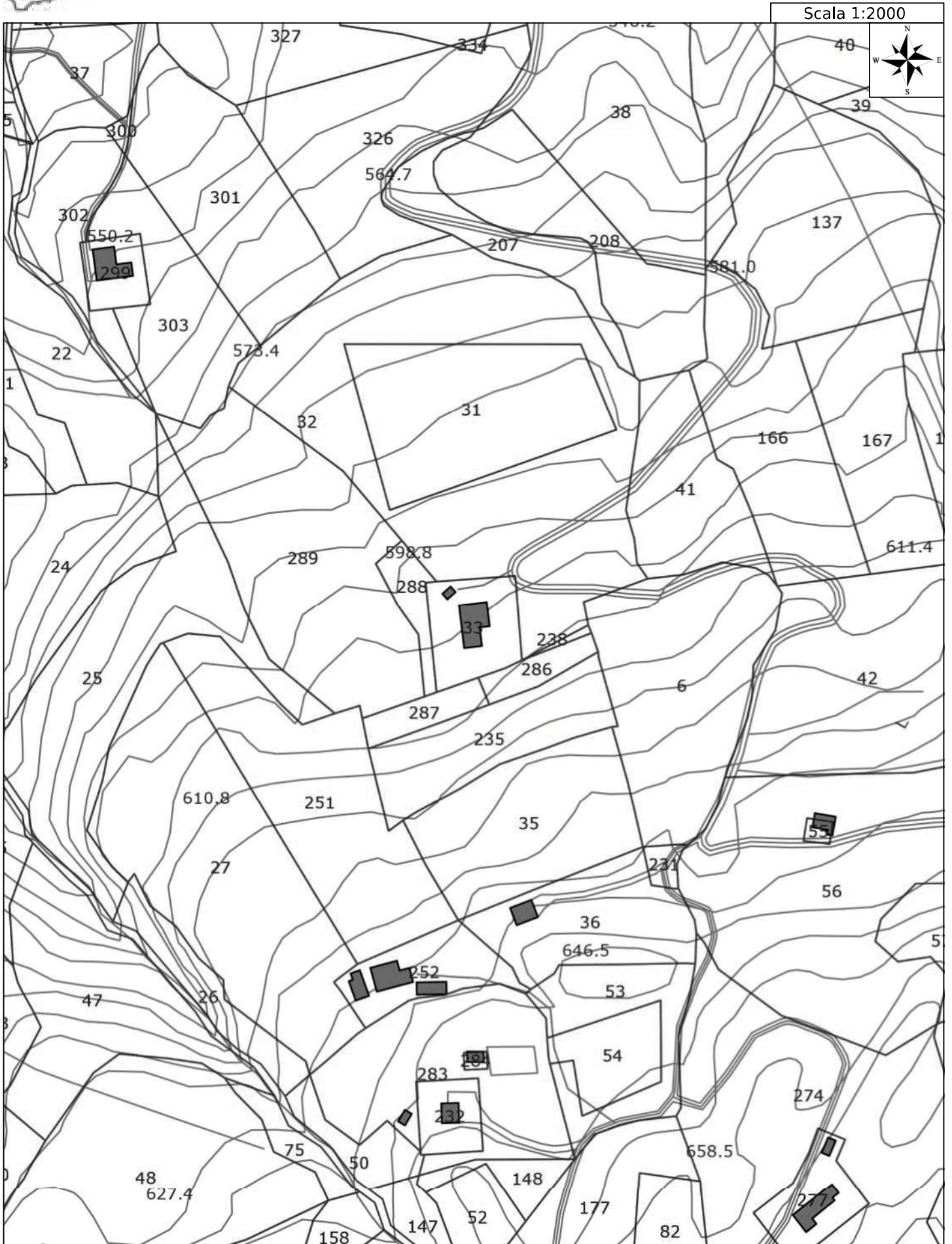
Tavoletta IGM MEL F. 23 III N.E.

○ localizzazione area



Scala 1:2000






MAPPA CATASTALE

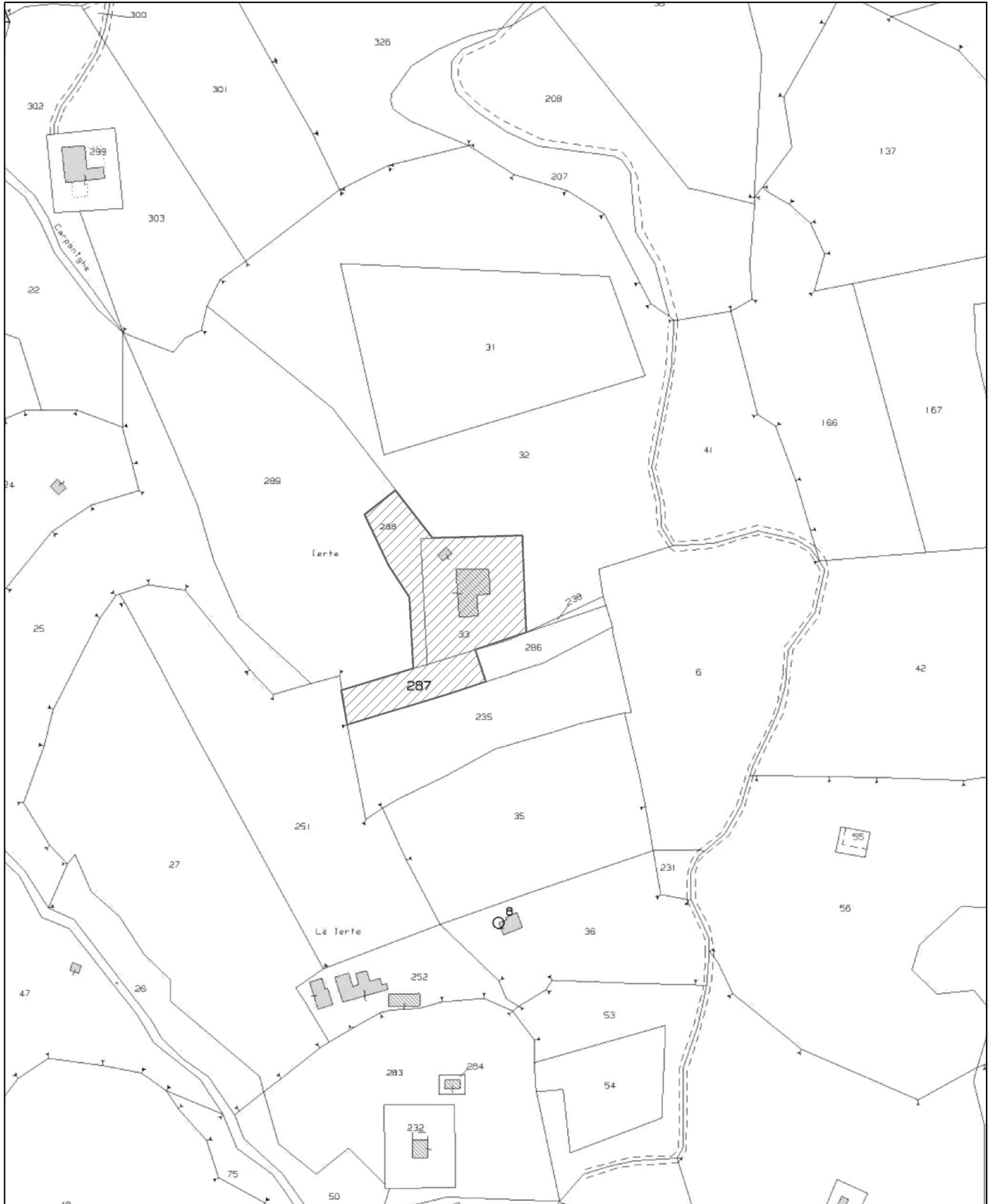
scala 1:2.000

COMUNE DI BORGO VALBELLUNA - Sez. B Mel

C.F. Fg. 29 mapp. n. 33 sub 1

C.T. Fg. 29 mapp. n. 287 e 288

 localizzazione fabbricato e terreni





Estratto P.A.T.

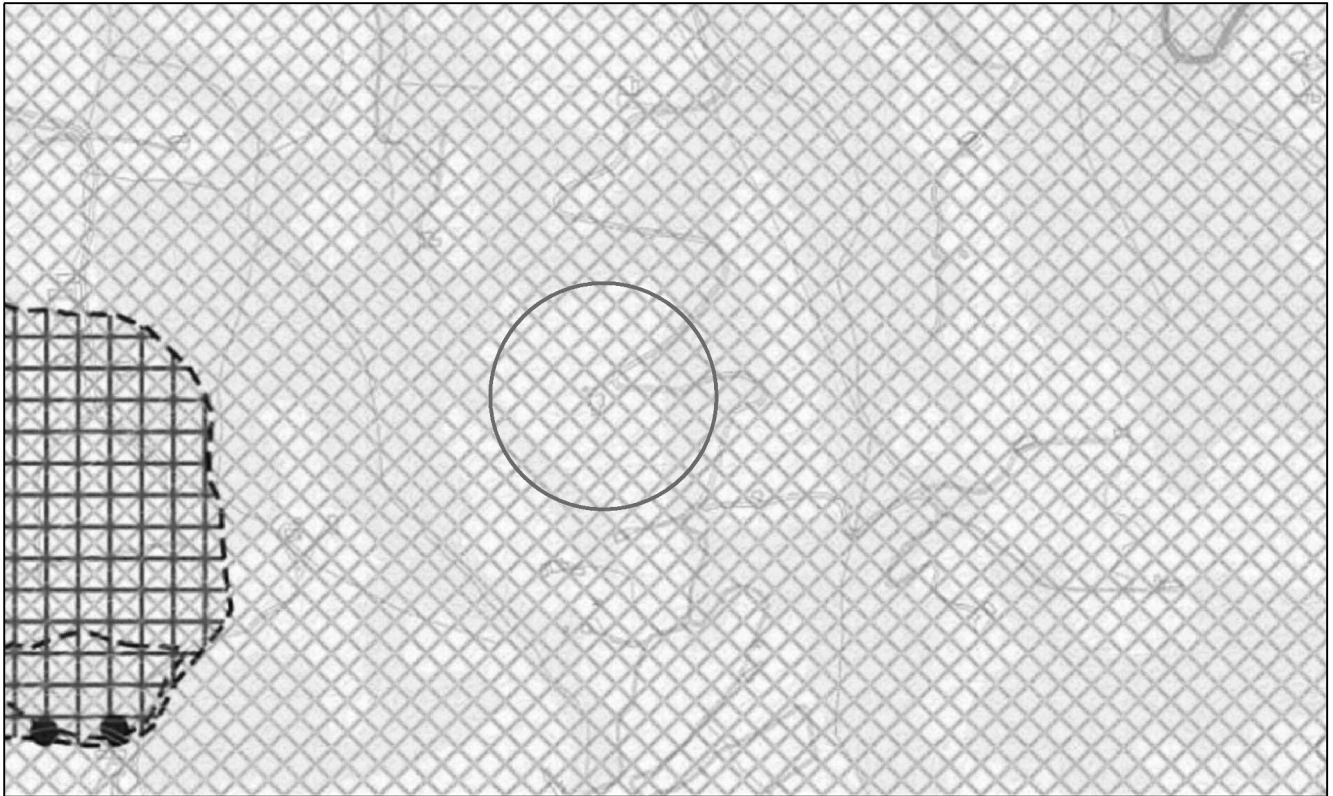
COMUNE DI BORGO VALBELLUNA - Sez. B Mel

C.F. Fg. 29 mapp. n. 33 sub 1

C.T. Fg. 29 mapp. n. 287 e 288

Carta dei vincoli *"Vincolo idrogeologico"*

Carta delle trasformabilità *"Ambito di versante, dei torrenti prealpini e dei prati sub-pianeggianti"*



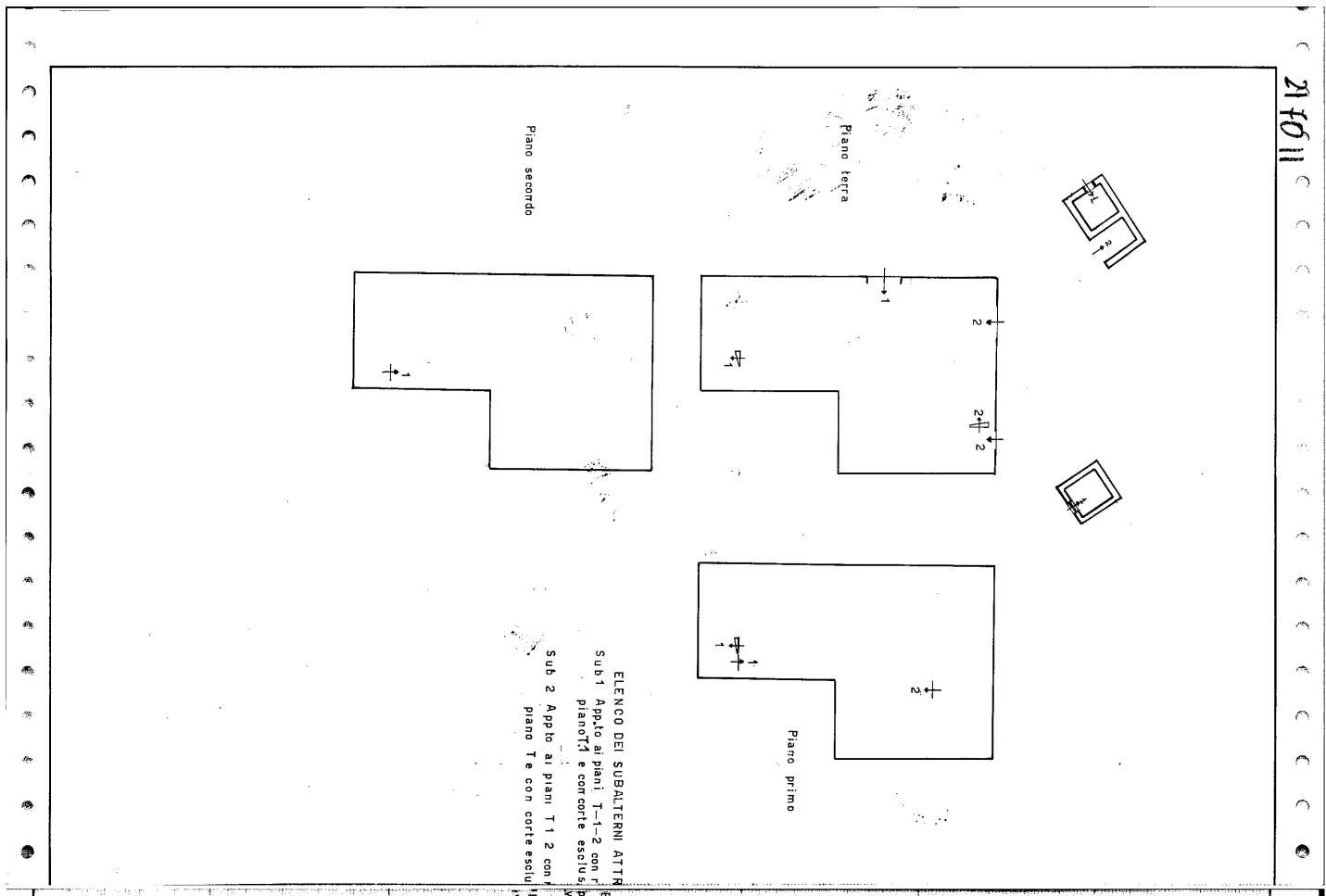
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| | | | | | |
|------------------|---------|--------|------------|--------------|------|
| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
| BORGO VALBELLUNA | | 29 | 33 | | |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------------|-------|-----|----------------------------------|
| 1 | VIA CARVE ZELANT | | 2 - T-1 | | | ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE |
| 2 | VIA CARVE ZELANT | | 2 - 2 - T-1 | | | ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE |

Visura telematica





ELENCO DEI SUBALTERNI ATTIBUITI
 Sub 1 Applo ai piani T-1-2 con r
 piano T1 e con corte esclusi p. al
 Sub 2 Applo ai piani T1 2 con r
 piano T2 con corte esclusi p. al
 IVA

MODULANDI
 N. 109, mod. 498

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1986, N. 483)

Plantimetria dell'immobile situato nel Comune di MEL
 Ditta ELABORATO PLANIMETRICO
 Via Pellegajo - Lerte
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di BELLUNO

Scala 1:500

AREA SCOPERTEA
 PROP. STESSA DITTA INTESATA

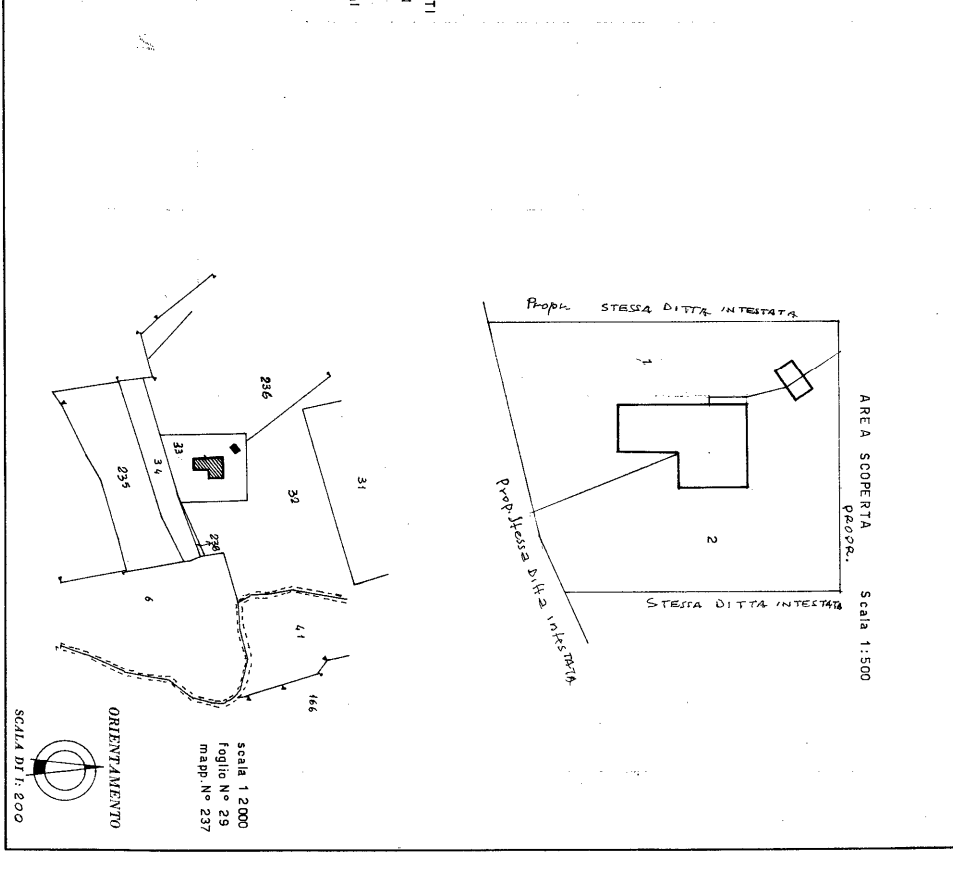
Prop. stessa ditta intestata

Scala 1:2000
 Foglio N° 29
 mapp. N° 237

SCALA DI 1:500

ORIENTAMENTO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lit. 200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23 SET. 1986
 PROT. N° 2482/86
 TIPO MAPPALE N° 240
 DEL 10 09 1986

| Foglio | Part. edil. | Sub. |
|--------|-------------|------|
| 29 | 33 | |

Completata dal P.A. DANILIO GREGGIO
(Titol. Oper. e Reg. di Firmatario)

Inserito all'Albo dei periti agrari
 della Provincia di BELLUNO
 DATA 23-3-86
 Firma:



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

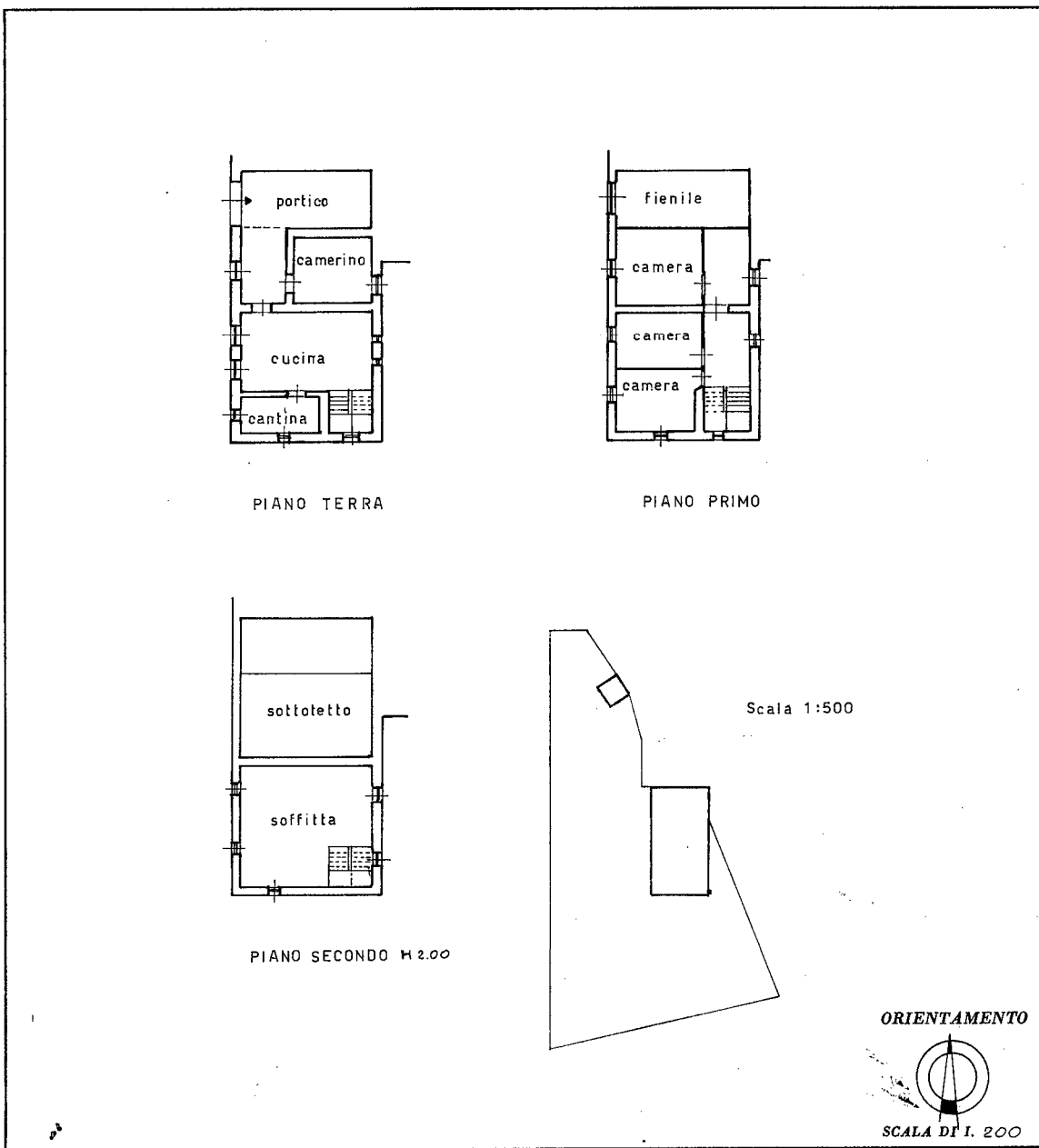
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MEL Via Pellegajo - lerte

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO



| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | | | |
|---|--------|-------------|------|
| DATA PROT. N° C/2782/86 | Foglio | Part. edil. | Sub. |
| | 29 | 33 | 1 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Compilata dal P.A. **DANILO GREGGIO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei periti agrari della Provincia di BELLUNO

DATA 23-09-1986

Firma:





Foto n. 1 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Porzione di fabbricato residenziale, vista da nord



Foto n. 2 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Porzione di fabbricato residenziale, da sud-est





Foto n. 3 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Corpo accessorio, da nord-ovest



Foto n. 4 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Corpo accessorio, da sud-est





Foto n. 5 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Piano terra, cucina



Foto n. 6 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Piano terra, portico





Foto n. 7 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Piano terra, cantina



Foto n. 8 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Scale interpiano





Foto n. 9 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Piano primo, camera



Foto n. 10 : C.F. Fg. 29 mapp. 33 - Piano secondo sottotetto, soffitta

