

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **30/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ruggero Da Rin Bettina
Codice fiscale: DRNRGR44A25L890G
Studio in: Via Dionisio Ronzon 26A - 32040 Laggio di Vigo
di Cadore
Telefono: 3200751820
Email: ruggero.darinbettina@gmail.com
Pec: ruggero.darinbettina@pec.eppi.it

Beni in **Auronzo Di Cadore (BL)**
Località/Frazione **Giralba**
Via Ligonto, 64

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Appartamento

100/100 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: LIBERO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 3](#)

2. Dati Catastali

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 60, particella 342, subalterno 3

Dati catastali: foglio 60, particella 342, subalterno 10

Conformità catastale: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 3](#)

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

Corpo: Appartamento

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 3](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Appartamento

Stato:

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 4](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Appartamento

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

6. Stato di possesso

Corpo: Appartamento

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 6

7. Oneri

Corpo: Appartamento

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

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

8. APE

Corpo: Appartamento

Certificato energetico presente: NO

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

9. Altre avvertenze

Corpo: Appartamento

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

10. Vendibilità

ottima.

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

11. Pubblicità

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

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

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

13. Valore mutuo

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Giralba, Via Ligonto, 64

Note: Appartamento con cantina, box e terreno esclusivo.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 60, particella 342, subalterno 3, indirizzo Via Ligonto, 64 - Loc. Giralba, piano TERRA, comune Auronzo di Cadore, categoria A/2, classe 3°, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 615,87

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 60, particella 342, subalterno 10, indirizzo Via Ligonto, 64 - Loc. Giralba, comune Auronzo di Cadore, categoria C/6, classe 2°, superficie 12 mq, rendita € 20,45

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: E' presente una servitù di passaggio, utilizzata anche da mezzi che passa a margine del lotto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SERVIZIO COLLEGAMENTO AUTOBUS 100mt

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

L'appartamento è posto al piano terra, in un piccolo condominio denominato "Quadrifoglio", la cui costruzione risale agli anni 1997/2000. Si sviluppa su 3 piani fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa con posti auto, cantine e locale macchine per l'ascensore che serve tutti i piani.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,05**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998/2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Gas da bombolone e Caldaia in cucina
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998/2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 15/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione 2 fabbricati residenziali A e B sui mappali 76, 77, 153, 152 ora 342 del foglio 60

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/06/1997 al n. di prot.

Numero pratica: 192/1997

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Aumento di volumetria, modifiche esterne ed interne dei 2 fabbricati residenziali A e B sui mappali 76, 77, 153, 152 ora 342 del foglio 60

Oggetto: variante condizionata

Abitabilità/agibilità in data 29/05/2000 al n. di prot. 4182 - 19/2000

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile viene utilizzato solo nel periodo estivo dall'esecutato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: INTERVENTO DI ██████████ Registrato a PADOVA in data 09/01/2023 ai nn. ;

- Descrizione onere: INTERVENTO DI ██████████ Registrato a TREVISO - BELLUNO in data 09/03/2023 ai nn. ;

- Descrizione onere: INTERVENTO DELLA ██████████ ██████████ Registrato a PADOVA in data 14/04/2023 ai nn. ;

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

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BELLUNO in data 02/05/2022 ai nn. 5160/4150;

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: 500.

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: 128,80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 civile [A2] di cui al punto Appartamento

Accessori

Appartamento 1. Box	Sviluppa una superficie complessiva di 14.70 mq Valore a corpo: € 15000
Appartamento 2. Cortile	Sviluppa una superficie complessiva di 71.34 mq Valore a corpo: € 30000

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Appartamento	sup lorda di pavimento	71,61	1,00	71,61
Poggioli	sup lorda di pavimento	27,44	0,33	9,06
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,50	2,50
		104,05		83,17

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), con partenza dalle tabelle presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Auronzo di Cadore.

8.3 Vendibilità:

ottima

8.4 Pubblicità:**8.5 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.755,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	71,61	€ 1.500,00	€ 107.415,00
Poggioli	9,06	€ 1.500,00	€ 13.590,00
Cantina	2,50	€ 1.500,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.755,00
Valore corpo			€ 124.755,00
Valore Accessori			€ 45.000,00
Valore complessivo intero			€ 169.755,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.755,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cortile	83,17	€ 169.755,00	€ 169.755,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 19%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 32.253,45
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:	€ 137.501,55
---	---------------------

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
15-06-2023

L'Esperto alla stima
Ruggero Da Rin Bettina