

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **61/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2024 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Elsa Frescura  
**Codice fiscale:** FRSLSE69T66G642C  
**Studio in:** via Dante 7 - Auronzo di Cadore  
**Email:** architetto.elsa@gmail.com  
**Pec:** elsa.frescura@archiworldpec.it



**SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 61/2023, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

████████████████████  
contro  
████████████████████

**Diritto** : proprietà per la quota di 1/1 catastalmente al Sig. ██████████;

**Bene** : Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni

**Ubicazione** : Via Metanopoli/Ravenna n°316, nel Comune di Borca di Cadore (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°12 mappale 194, Categoria A/2, Classe 1 , Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale mq. 156, Piano T-1, Rendita Euro 987,72;

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : conforme;

**Valore base d'asta** : Euro 425.965,00                      **Valore di stima complessivo** : Euro 504.900,00

**Valore ipoteca** : vedere iscrizioni in allegati;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : nessuna;

**Titolo di occupazione** : ----- ;

**Oneri** : nessuno;

**A.P.E.** : Classe energetica G –codice identificativo attestato 37312/2024 con validità fino 20/03/2034.

NOTA : catastalmente il bene oggetto di pignoramento risulta ancora in ditta al Sig. ██████████ in quanto non risulta trascritta la Dichiarazione di Successione ma è stato pubblicato il testamento con accettazione eredità da parte della parte esecutata (Vedere allegato D).

Si notifica che è stato avviato il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera d) del D.Lgs. 42/2004, del complesso denominato "Ex Villaggio turistico ENI" Detta comunicazione di avvio del procedimento del Ministero comporta, a norma dell'art. 14, comma 4 del D.Lgs. 42/2004, l'applicazione in via cautelare delle disposizioni di tutela previste dal citato Decreto alla Parte Seconda (Beni Culturali), Titolo I (Tutela), al Capo II (Vigilanza e ispezione), al Capo III (Protezione e conservazione), sezione I (Misure di protezione) ed al Capo IV (Circolazione in ambito nazionale), sezione I (Alienazione e altri modi di trasmissione). (Vedere Allegato B).



Beni in **Borca Di Cadore (BL)**  
Località/Frazione **Località Corte**  
Via Metanopoli / Ravenna n°316

## Lotto: 001

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni**

**1/1** [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] e - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] risulta vedova del Sig. [REDACTED] che catastalmente alla data odierna risulta intestatario del bene in quanto non risulta trascritta la dichiarazione di successione ma solo la pubblicazione del testamento con accettazione eredità (Vedere Allegati C-D).

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

### 2. Dati Catastali

**Corpo: A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni**  
**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 12, particella 194

**Confini:** Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°12 mappale 193.

**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 - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni**  
I dati del bene corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 903 del 02/10/2023, nell'Istanza di vendita del 13/11/2023 che fa riferimento alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 23/10/2023 ai nn 10618/12849. Si rende noto che catastalmente il bene oggetto di pignoramento risulta ancora in ditta al Sig. [REDACTED] in quanto non risulta trascritta la Dichiarazione di Successione con relativa voltura ma è stato pubblicato il testamento con accettazione eredità da parte della parte eseguita (Vedere Allegati C-D).

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

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni**  
**Stato:** buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)



## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni

**Conformità edilizia:** SI

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni  
**Libero**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 15](#)

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** 3200 circa 2022/2023

La ditta [REDACTED] ha comunicato che dal 2015 al 2023 vi è un importo non pagato di spese gestione di Euro 14.163,26 e che è in corso la procedura per il recupero del suddetto credito avanti il Tribunale di Cagliari con udienza prevista nel prossimo mese di giugno.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 16](#)

## 8. APE

**Corpo:** A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni  
**Certificato energetico presente:** SI

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16](#)

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16](#)

## 10. Vendibilità

**buona.**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17](#)

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17](#)

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 425.965,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 504.900,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17](#)



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

**Identificativo corpo: A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Corte, Via Metanopoli/Ravenna n°316**

Note: I beni si compongono in una unità ad uso abitativo tipologia villetta che si sviluppa su due piani con ingresso dal P.T. lato sud accessibile dalla strada Via Metanopoli/Ravenna e dal terreno comune con altre villette identificato catastalmente al Foglio n°12 mappale 193 (proprietà MI.NO.TER S.p.a.) in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni voluto da Enrico Mattei e realizzato dall'architetto Edoardo Gellner ed è dotato di campi sportivi, un ristorante, chiesa, albergo, campeggio, il complesso Corte SPA. La villetta si trova nel Comparto 3 e come detto in Atto di Compravendita a rogito del Notaio Riccioni ha servitù di passaggio carrabile e pedonale su tutta la rete stradale del Comprensorio e il diritto di utilizzare in modo esclusivo e riservato l'area verde circostante l'edificio (fascia di 1,50 ml tratteggiata in allegato all'atto). Si notifica che in atto si istituisce un'ulteriore servitù avente oggetto la immodificabilità della volumetria, aspetto esterno, condizioni statiche e strutturali. Per una migliore comprensione ed eventuali altri vincoli si rimanda alla visione dell'atto in Allegato D.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED] risulta vedova del Sig. [REDACTED] che catastalmente alla data odierna risulta intestatario del bene in quanto non è stata ancora presentata e/o trascritta la dichiarazione di successione con relativa voltura ma solo la pubblicazione del testamento con accettazione eredità (Vedere Allegati C-D).

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] (deceduto in data 04/07/2016), foglio 12, particella 194, indirizzo Via Metanopoli/Ravenna n°316, piano T-1, comune Borca di Cadore (BL), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie mq. 156, rendita € Euro 987,72

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2012 Pratica n.BL0140179 in atti dal 15/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14365.1/2012);VARIAZIONE del 15/12/2011 Pratica n. BL0233333 in atti dal 15/12/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 78479.1/2011);VARIAZIONE del 09/06/2010 Pratica n. BL0094271 in atti dal 09/06/2010 IST. 3314/09 COMUNE DI BORCA (n.5128.1/2010); VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/02/2003 Pratica n. 30966 in atti dal 21/02/2003(n. 1321.1/2003);VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/02/2003 Pratica n. 30966 in atti dal 21/02/2003 (n. 1321.1/2003) da Foglio MU mappale 444;VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ;Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Confini:** Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°12 mappale 193.

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

**trascrizione:** I dati del bene corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 903 del 02/10/2023, nell'istanza di vendita del 13/11/2023 che fa riferimento alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 23/10/2023 ai nn 10618/12849. Si rende noto che catastalmente il bene oggetto di pignoramento risulta ancora in ditta al Sig. [REDACTED] in quanto non risulta trascritta la



Dichiarazione di Successione con successiva voltura ma è stato pubblicato il testamento con accettazione eredità da parte della parte esecutata (Vedere Allegati C-D).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con identificazione bene



Ortofoto con identificazione bene



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

Fabbricato unifamiliare tipologia villetta realizzato nel complesso denominato Villaggio Corte (ex Eni) voluto da Enrico Mattei e realizzato dall'architetto Edoardo Gellner ad una distanza di circa 2,7 km dal nucleo storico di Borca di Cadore, in zona molto tranquilla e panoramica. Il complesso si sviluppa tra i 1.000 e i 1.200 m di quota ed è dotato di campi sportivi, un ristorante e il complesso di Corte SPA, albergo, campeggio chiesa e servizi vari. I beni ricadono in zona omogenea C1- completamento del P.I. Comunale e con vincoli sismico , paesaggistico e vicolo idrogeologico-forestale.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centro SPA (buona), chiesa (buona), ristorante (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Cortina D'Ampezzo (BL).

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Antelao, Pelmo.

**Attrazioni storiche:** Museo Naturalistico Olipia Perini ,Chiesa di San Simone e lo stesso Villaggio ex Eni (interesse culturale).

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni**

Villetta singola accessibile da corte/terreno di altra proprietà dal lato sud composta al piano terra da grande ingresso con ripostiglio, n°2 vani uso soggiorno e camera e bagno completo (vaso, bidet, box doccia e lavandino), tramite una scala in legno e un disimpegno si accede al P.1 composto da ampio soggiorno-pranzo, cucina, bagno completo (vasca, vaso, bidet e lavandino), un servizio con vaso e piccolo lavandino e la caldaia , n°2 camere e ampio terrazzo verso sud.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libero  
- Ulteriori informazioni sul debitore: La [REDACTED] risulta vedova del Sig. [REDACTED] che catastalmente alla data odierna risulta intestatario del bene in quanto non è stata ancora presentata e/o trascritta la dichiarazione di successione ma solo la pubblicazione del testamento con accettazione eredità (Vedere Allegati C-D).

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **169,95**

E' posto al piano: P.T-1

L'edificio è stato costruito nel: anni 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Metanopoli/Ravenna n°316; ha un'altezza utile interna di circa m. Al P.T. H.ml 2,50 e al p.1 H.ml 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 di cui 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; ubicazione: <b>interna</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;



Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra)</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera preverniciata</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>struttura in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ingresso al P.T.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camere, vani al P.T., ripostiglio, soggiorno-pranzo e cucina
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagni
Pavim. Interna	materiale: <b>piastre di porfido</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: disimpegno al P.1
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle mosaico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>zona camere</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----





Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas gpl
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Note	Libretto di Manutenzione del 16/08/2021

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Varie:**

Controsoffitto in legno in buone condizioni



Vista villetta





Vista vano al P.T.



Vista soggiorno-pranzo



Vista bagno





Vista camera

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/09/2006 fino al 04/07/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Riccioni di Tricesimo (UD), in data 21/09/2006, ai nn. 103224; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/09/2006, ai nn. 13678/9277 ha acquistato il bene dalla ditta MI.NO.TER S.p.a.  
 Nota : Con Atto del Notaio Dolia di Cagliari del 25/06/2001 Rep.n°109294 trascritto il 23/07/2001 ai nn. 8818/7210 [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'intero complesso immobiliare Villaggio Corte - Ex Eni.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria dal 04/07/2016 (morte del Sig. [REDACTED]). In forza di Verbale di pubblicazione testamento e accettazione eredità - a rogito di Notaio Alberto Rinci di Udine, in data 16/12/2016, ai nn. 2704/2297; registrato a Ufficio Registro di Udine, in data 09/01/2017, ai nn. 305/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/01/2017, ai nn. 291/252.

Note: Si notifica che catastalmente il bene oggetto di pignoramento risulta ancora in ditta al Sig. [REDACTED] in quanto non risulta trascritta la Dichiarazione di Successione.(Vedere Allegati C-D).

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n°78/101/1959 del 05/11/1959  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: Costruzione di case unifamiliari  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 19/10/1959 al n. di prot.  
 Rilascio in data 05/11/1959 al n. di prot. 78/101  
 Abitabilità/agibilità in data 30/09/1960 al n. di prot. 78/101

Numero pratica: D.I.A. del 16/07/2008 prot n°2841  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria piano terra con recupero vani  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 16/07/2008 al n. di prot. 2841



Abitabilità/agibilità in data 30/09/1960 al n. di prot. 78/101

Numero pratica: D.I.A. del 12/06/2009 prot n°2340

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria piano terra con creazione marciapiede e scaletta esterna

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/06/2009 al n. di prot. 2340

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1960 al n. di prot. 78/101

Numero pratica: D.I.A. del 20/07/2011 prot n°1147

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria per modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/07/2011 al n. di prot. 1147

Abitabilità/agibilità in data 30/09/1960 al n. di prot. 78/101

NOTE: Non è stata richiesta agibilità vani realizzati al P.T.

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note : Si notifica che in data 27/11/2023 il Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le provincie di Belluno, Padova e Treviso ha comunicato l'avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale del complesso denominato "Ex Villaggio turistico ENI" costituito dall'intero complesso edilizio e territoriale realizzato in località Corte di Cadore ai sensi degli artt. 10, 13, 14 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990 e ss.mm. ii. ART. 13. - Applicazione in via cautelare delle disposizioni di tutela di cui all'art. 14, c. 4 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Detta comunicazione di avvio del procedimento del Ministero comporta, a norma dell'art. 14, comma 4 del D.Lgs. 42/2004, l'applicazione in via cautelare delle disposizioni di tutela previste dal citato Decreto alla Parte Seconda (Beni Culturali), Titolo I (Tutela), al Capo II (Vigilanza e ispezione), al Capo III (Protezione e conservazione), sezione I (Misure di protezione) ed al Capo IV (Circolazione in ambito nazionale), sezione I (Alienazione e altri modi di trasmissione). Per effetto di quanto disposto dal richiamato art. 14, comma 4 del D.Lgs. 42/2004, fermo restando quanto stabilito dal DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), per l'esecuzione di qualunque intervento (interno ed esterno) sugli immobili nel sopra citato avvio del procedimento, i soggetti interessati dovranno richiedere ed ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 21 del citato D.lgs. 42/2004 da parte della competente Soprintendenza, pena l'applicazione delle misure repressive e sanzionatorie previste dalle vigenti norme in materia, con particolare riferimento a quelle stabilite all'art. 169 e seguenti dello stesso D.lgs. 42/2004 e all'art. 27 e seguenti del DPR 380.(vedere Allegato B)

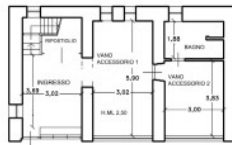
#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Provinciale n°43 del 13/10/2015
Zona omogenea:	Zona C1-completamento
Norme tecniche di attuazione:	Nel P.I. comunale ZTO C1 regolata dall'art 24 NTA;



	<p>Tav n 01 Carta dei Vincoli : vincolo sismico art 5b delle NT , vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 zone boscate art 5a NT, vicolo idrogeologico-forestale art 5b delle NT; Tav n°02 Carta delle Invarianti ; Tav n°03 Carta delle Fragilità : terreno idoneo a condizione art 11-12 delle NY; Tav n°04 - Carta delle Trasformabilità : ATO 05 "Villaggio ENI - U.P. dell'abitato ENI art 16 NT , aree di urbanizzazione consolidata residenziale art 27 delle NT.</p>
--	--



A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni - Rilievo immobile al P.T.



A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni - Rilievo immobile al P.1





A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni - Planimetria Comprensorio



A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni - Planimetria Comparto 3



A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni - Planimetria con indicato area a verde in uso esclusivo



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

Note: Trattasi di seconda casa.

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.  
 6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.  
 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.  
 6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] i contro , [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Contratto di mutuo ipotecario del 21/09/2006; Importo ipoteca: € 595200; Importo capitale: € 297600 ; A rogito di Notaio Roberto Riccioni di Tricesimo (UD) in data 21/09/2006 ai nn. 103225/15828; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 30/09/2006 ai nn. 13679/2998

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro , [REDACTED] ; Derivante da: Decreto ingiuntivo di pagamento; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 20129,35 ; A rogito di Tribunale di Udine in data 05/12/2015 ai nn. 2423; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 12/01/2016 ai nn. 181/36 ; Note: Annotazione n. 691 del 14/06/2019 (CESSIONE DELL'IPOTECA a [REDACTED]).

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro , [REDACTED] ; Derivante da: Decreto ingiuntivo di pagamento; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Tribunale di Udine in data 26/01/2016 ai nn. 291; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 17/03/2016 ai nn. 2868/313 ; Note: Annotazione n. 692 del 14/06/2019 (CESSIONE DELL'IPOTECA a favore di [REDACTED]).(Vedere allegato C)

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento del 02/10/2023 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 02/10/2023 ai nn. 903 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 23/10/2023 ai nn. 12849/10618;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento del 02/10/2023 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 02/10/2023 ai nn. 903 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 23/10/2023 ai nn. 12849/10618;

**6.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna alla data del 18/03/2024

**6.3 Misure Penali** Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1600/1800 circa.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 3200 circa 2022/2023.

Dal 2015 al 2023 la ditta MI.NO.TER S.p.a tramite Dolomiti Gestioni S.r.l. che gestisce il Villaggio Corte ha comunicato un importo di spese scadute non pagate di Euro 14.163,26 e di aver avviato una procedura per il recupero dei suddetti crediti avanti il Tribunale di Cagliari con udienza prevista nel prossimo mese di giugno. (Vedere Allegato D)

**Millesimi di proprietà:** Da tabelle inviate con e-mail del 26/03/2024 da MI.NO.TER S.p.a./Dolomiti Gestioni S.r.l. risulta: 2,9957/1000 di proprietà. Da Atto di compravendita a rogito del Notaio Riccioni all'art 8 : 16,61645/1000 di proprietà per spese relative alle opere destinate alla buona conservazione dei diritti di servitù costituiti per Comparto 3; 2,843108/1000 di proprietà per onere delle spese relative ai diritti di servitù del Comprensorio (Vedere Allegato D)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** In data 27/11/2023, il Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le provincie di Belluno, Padova e Treviso, ha comunicato al Comune di Borca di Cadore (BL) l'avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera d) del D.Lgs. 42/2004, del complesso denominato "Ex Villaggio turistico ENI" costituito dall'intero complesso edilizio e territoriale realizzato in località Corte di Cadore alle pendici del Monte Antelao e nei pressi del torrente Boite. Detta comunicazione di avvio del procedimento del Ministero comporta, a norma dell'art. 14, comma 4 del D.Lgs. 42/2004, l'applicazione in via cautelare delle disposizioni di tutela previste dal citato Decreto alla Parte Seconda (Beni Culturali), Titolo I (Tutela), al Capo II (Vigilanza e ispezione), al Capo III (Protezione e conservazione), sezione I (Misure di protezione) ed al Capo IV (Circolazione in ambito nazionale), sezione I (Alienazione e altri modi di trasmissione). (Vedere Allegato B)

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale lorda	17,30	1,00	17,30
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	3,54	0,25	0,89
VANO ACCESSORIO 1	sup reale lorda	25,19	1,00	25,19
VANO ACCESSORIO 2	sup reale lorda	16,70	1,00	16,70
VANO SCALE	sup reale lorda	7,37	0,25	1,84
BAGNO P.T.	sup reale lorda	10,76	1,00	10,76
PRANZO-SOGGIORNO	sup reale lorda	27,36	1,00	27,36
CUCINA	sup reale lorda	6,09	1,00	6,09
BAGNO AL P.1	sup reale lorda	4,58	1,00	4,58
DISIMPEGNO	sup reale lorda	8,91	1,00	8,91
W.C.	sup reale lorda	2,21	0,25	0,55
CAMERA 1	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
CAMERA 2	sup reale lorda	10,36	1,00	10,36
TERRAZZO	sup reale lorda	16,58	0,30	4,97
		<b>169,95</b>		<b>148,50</b>





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

A giudizio della scrivente metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ossia attraverso l'utilizzo dei comparabili nel caso di compravendite tra privati presenta dei risultati difformi rispetto ai prezzi segnalati dagli operatori del settore che sono di fatto quelli reali di mercato pertanto è preferibile utilizzare il criterio di stima comparativo (stima sintetica) basato dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari e siti internet) evidenziati da precedenti compravendite. Pertanto la sottoscritta ha fatto riferimento ai valori medi segnalati da siti web (immobiliare.it, idealista.it ecc) Agenzie e tecnici del posto che in quella zona nel Comune di Borca di Cadore (BL) Villaggio Corte ex-Eni vanno da €/mq. 3300 ai €/mq 3500 per immobili simili ristrutturati con recupero parte adiacente garage e zona simile (le villette non ristrutturate con assetto originale similari a quella oggetto di pignoramento vengono vendute a circa €/mq. 3000 mentre quelle di nuova realizzazione ma site in altra zona del complesso immobiliare vengono vendute a €/mq. 3600/3800 ).Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione rispetto al complesso immobiliare buona, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione buona in quanto ristrutturato con recupero vani al P.T., dotazioni impiantistiche e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti comunque tenendo conto che stiamo parlando di beni con valore dal punto di vista architettonico importante tanto da apporci un vincolo culturale si ritiene che possa essere applicato un valore medio segnalato di €/mq 3400,00 . (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Vendibilità:**

**buona**

**8.4 Pubblicità:**

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

**8.5 Valutazione corpi:****A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 504.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	17,30	€ 3.400,00	€ 58.820,00
RIPOSTIGLIO	0,89	€ 3.400,00	€ 3.026,00
VANO ACCESSORIO 1	25,19	€ 3.400,00	€ 85.646,00
VANO ACCESSORIO 2	16,70	€ 3.400,00	€ 56.780,00
VANO SCALE	1,84	€ 3.400,00	€ 6.256,00
BAGNO P.T.	10,76	€ 3.400,00	€ 36.584,00
PRANZO-SOGGIORNO	27,36	€ 3.400,00	€ 93.024,00
CUCINA	6,09	€ 3.400,00	€ 20.706,00
BAGNO AL P.1	4,58	€ 3.400,00	€ 15.572,00
DISIMPEGNO	8,91	€ 3.400,00	€ 30.294,00
W.C.	0,55	€ 3.400,00	€ 1.870,00
CAMERA 1	13,00	€ 3.400,00	€ 44.200,00
CAMERA 2	10,36	€ 3.400,00	€ 35.224,00
TERRAZZO	4,97	€ 3.400,00	€ 16.898,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 504.900,00
Valore corpo	€ 504.900,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 504.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 504.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villetta unifamiliare al P.T.-1 in complesso immobiliare denominato Villaggio Corte - ex Eni	Abitazione di tipo civile [A2]	148,50	€ 504.900,00	€ 504.900,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 75.735,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Nessuno

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 425.965,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, C.D.U. con Estratto N.T.A. e stralcio P.R.G. depositati presso l'Ufficio Tecnico;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);

Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale, Elaborati grafici di Rilievo, Verbale di sopralluogo, APE documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale (Atti notarili, libretto manutenzione impianto, documentazione fornita da Dolomiti Gestione S.r.l. per MI.NO.TER S.p.a., certificazioni varie ecc)  
GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.Data generazione:  
28-03-2024L'Esperto alla stima  
**Elsa Frescura**