
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **27/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01
3 unità immobiliari

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



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

Lotto: 01 - 3 unità immobiliari

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A- Abitazione con magazzino

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: irreperibile

Ulteriori informazioni sul debitore:

alla data del 12-09-2025 ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazione:

- attualmente IRREPERIBILE,
- dal 13-09-2012 cancellato all' Anagrafe della Popolazione Residente per Irreperibilità,
- dal 01-03-2007 iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente in [REDACTED] per Immigrazione da QUERO (BL),
- dal 03-09-2001 cancellato all' Anagrafe della Popolazione Residente per Emigrazione a QUERO (BL),
- dal 29-05-2001 iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente in [REDACTED] per Immigrazione da RAVENNA.

Corpo: B- Terreni

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

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

2. Dati Catastali

Corpo: A- Abitazione con magazzino

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 3, particella 207

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 206, 208, 209, 633 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Conformità catastale: SI

Corpo: B- Terreni

Categoria: Agricolo

Dati catastali: foglio 3, particella 439

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 440, 441, 446, da mappali del comune di Feltre e, salvi altri, dalla linea ferroviaria.

Dati catastali: foglio 3, particella 440

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 439, 442, da mappali del comune di Feltre e, salvi altri, dal fiume Piave.

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- Abitazione con magazzino

È stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

Corpo: B- Terreni

È stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A- Abitazione con magazzino

Stato: scarso

Corpo: B- Terreni

Stato:

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

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A- Abitazione con magazzino

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

Corpo: B- Terreni

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: A- Abitazione con magazzino

Libero

Corpo: B- Terreni

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 15

7. Oneri

Corpo: A- Abitazione con magazzino

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.



Corpo: B- Terreni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

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

8. APE

Corpo: A- Abitazione con magazzino

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 363,28 kWh/m2y

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

Corpo: B- Terreni

Certificato energetico presente: NO

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

9. Altre avvertenze

Corpo: A- Abitazione con magazzino

non presenti e/o non pervenuti

Corpo: B- Terreni

non presenti e/o non pervenuti

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

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.17](#)

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.17](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 23.940,00

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

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A- Abitazione con magazzino.****Abitazione di tipo civile [A2] 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 3, Particella 207.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: irreperibile

Ulteriori informazioni sul debitore:

alla data del 12-09-2025 ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazione:

- attualmente IRREPERIBILE,
- dal 13-09-2012 cancellato all' Anagrafe della Popolazione Residente per Irreperibilità,
- dal 01-03-2007 iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente in [REDACTED] per Im-
- migrazione da QUERO (BL),
- dal 03-09-2001 cancellato all' Anagrafe della Popolazione Residente per Emigrazione a QUE-
- RO (BL),
- dal 29-05-2001 iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente in [REDACTED]
- [REDACTED] per Immigrazione da RAVENNA.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1., foglio 3, particella 207, scheda catastale Busta mod.58: 246, indirizzo FRAZIONE CARPEN, 18, piano T-1-2, comune M437A, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 134 m² (131 m² escluse aree scoperte), rendita € € 480,30

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/03/2024 Pratica n. BL0019707 in atti dal 05/03/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 34 proveniente dal comune di QUERO VAS sezione QUERO M332A (n. 19707.1/2024).

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 3 del comune di m332 sez. a;

- Superficie di Impianto pubblicata il 05/03/2024

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/05/1991, prot. n. C869.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 206, 208, 209, 633 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Note: non 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 al civico n.18.

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

trascrizione: È stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale 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 non 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. Non 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.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: B- Terreni.

Agricolo sito in frazione: Carpen, frazione Carpen, 18

Note: Corpo costituito da due terreni contigui situati nella frazione di Carpen tra la linea ferroviaria e il corso del fiume Piave. Corrisponde ai beni catastalmente identificati al Foglio 3, Particella 439 e 440.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1, sezione censuaria M437A, foglio 3, particella 439, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1.200 m2, reddito dominicale: € 5,27 €, reddito agrario: € 3,41 €



Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/03/2024 Pratica n. BL0019707 in atti dal 05/03/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 34 proveniente dal comune di QUERO VAS sezione QUERO M332A (n. 19707.1/2024).

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 3 del comune di m332 sez. a;

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 440, 441, 446, da mappali del comune di Feltre e, salvi altri, dalla linea ferroviaria.

Note: non si segnala incoerenza di identificazione toponomastica tra gli indirizzi segnalati nell'atto di pignoramento, nei dati catastali, nelle pratiche edilizie e negli archivi anagrafici.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di Proprietà per 1/1, sezione censuaria M437A, foglio 3, particella 440, qualità PRATO ARBOR, classe 2, superficie catastale 720 m2, reddito dominicale: € 2,60 €, reddito agrario: € 1,49 €

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/03/2024 Pratica n. BL0019707 in atti dal 05/03/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 34 proveniente dal comune di QUERO VAS sezione QUERO M332A (n. 19707.1/2024).

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 3 del comune di m332 sez. a;

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 439, 442, da mappali del comune di Feltre e, salvi altri, dal fiume Piave.

Note: non si segnala incoerenza di identificazione toponomastica tra gli indirizzi segnalati nell'atto di pignoramento, nei dati catastali, nelle pratiche edilizie e negli archivi anagrafici.

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 non 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. Non 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.

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), località Carpen. Il lotto costituito è composto da 3 unità immobiliari: un edificio residenziale a blocco singolo (mappale 207) situato in frazione Carpen, 18, e da due terreni contigui (mappali 439 e 440).

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), hotel / 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 civile [A2]** di cui al punto **A- Abitazione con magazzino**

L'unità immobiliare che costituisce il corpo A appartiene a un corpo di fabbrica indipendente, collabente con altre unità immobiliari. Si tratta di unità residenziale abitativa nel centro storico della frazione di Carpen, indicata al numero civico 18.

L'edificio è disposto su tre livelli: piano terra, primo e soffitta praticabile; l'unità ha accesso a sud dalla strada comunale con piccola corte di proprietà in cui si trovano l'ingresso dell'abitazione e l'ingresso al magazzino indipendente.

Nel caso dell'abitazione, al piano terra si accede all'abitazione dall'ingresso indipendente e sono individuati i diversi ambienti: un atrio con vano scala, cucina e ripostiglio/sbratta.

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

Al piano secondo, accessibile dal vano scala, è individuata una soffitta praticabile e accessibile; dal corridoio distributivo si accede a tre ambienti separati.

Nel caso del magazzino al piano terra si tratta di un unico ambiente.

Nel calcolo della consistenza viene compresa anche la piccola corte esterna al fabbricato, che consiste in un lastricato che collega il livello stradale comunale con l'accesso al fabbricato.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: irreperibile

Ulteriori informazioni sul debitore:

alla data del 12-09-2025 ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazione:

- attualmente IRREPERIBILE,
- dal 13-09-2012 cancellato all' Anagrafe della Popolazione Residente per Irreperibilità,
- dal 01-03-2007 iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente in ██████████ per Immigrazione da QUERO (BL),
- dal 03-09-2001 cancellato all' Anagrafe della Popolazione Residente per Emigrazione a QUERO (BL),
- dal 29-05-2001 iscritto all' Anagrafe della Popolazione Residente in ██████████ per Immigrazione da RAVENNA.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: non definito

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 al piano T, 2.35 ai piani superiori

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.

In seguito ai sopralluoghi del IVG e del CTU è stato segnalato alle autorità di competenza la necessità di intervento di messa in sicurezza urgente del fabbricato a causa dei danni alla copertura e al pericolo di crollo della parte sporgente del tetto sopra la sede stradale.

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 della copertura, 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 nei locali.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da ristrutturare ; Note: struttura lignea con rivestimento esterno in coppi; all'interno rivestimento in intonaco su arelle; la struttura presenta danni sugli sporti con pericolo di crollo sulla sottostante sede stradale; all'interno della soffitta sono stati individuati da infiltrazioni meteoriche dovute al crollo di piccole porzioni di copertura e alla rottura del manto di copertura.
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 grezzo 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 bio-massa
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
---	----







Descrizione: **Agricolo** di cui al punto **B- Terreni**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.920,00**

Condizioni generali dell'immobile:



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

Esiste impianto elettrico	NO
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	NO
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:**

Note: Con atto di compravendita registrato dal Notaio Rossi di Feltre in data 03/08/2001 al rep.n.51621, trascritto il 23/08/2001 ai nn. [REDACTED] il [REDACTED], nato a BELLUNO [REDACTED], i beni oggetto di procedimento esecutivo, da potere di titoli precedenti al ventennio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione con magazzino

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Terreni

4. PRATICHE EDILIZIE:**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

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.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione con magazzino



Agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Terreni

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato Giunta Regionale nr. 3593 del 10.11.2000 e le successive varianti; PAT approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale nr. 17 del 21/04/2020;
Zona omogenea:	Quero zona "A" (centro storico)
Norme tecniche di attuazione:	l'unità rientra: - nell'A.T.O. 2, Ambito della Valle del Piave, nell'area Centri storici e nuclei di antica formazione, come descritto all'art. 25 nelle Norme Tecniche di Attuazione; - nei Piani degli Interventi a Coordinamento Tematico (P.I.C.T.) con riferimento alla tematica c) Qualità dei centri urbani; - nel Piano degli Interventi per edificio schedato con grado di protezione 4 - ristrutturazione
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione con magazzino

Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato Giunta Regionale nr. 3593 del 10.11.2000 e le successive varianti; PAT approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale nr. 17 del 21/04/2020;
Zona omogenea:	Quero zona E.
Norme tecniche di attuazione:	l'unità rientra: - nell'A.T.O. 2, Ambito della Valle del Piave, nell'area Buffer zone, come descritto all'art. 8 nelle Norme Tecniche di Attuazione; - nell'area soggetta a Vincolo Paesaggistico;
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

Note sulla conformità:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Terreni

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Abitazione con magazzino

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Setteville (BL), frazione Carpen, 18

Libero

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

Identificativo corpo: B- Terreni

Agricolo sito in Setteville (BL), frazione Carpen, 18

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 FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registrato a Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 28/04/2025 ai nn. 358 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio
- Ufficio provinciale di Belluno in data 05/05/2025 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione con magazzino

- Pignoramento a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registrato a Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 28/04/2025 ai nn. 358 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio
- Ufficio provinciale di Belluno in data 05/05/2025 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Terreni

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 FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 134.278,79; Importo capitale: € 67.139,39; A rogito di Pubblico ufficiale ROSSI ENZO in data 23/08/2001 ai nn. 1281; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 16/07/2021 ai nn. [REDACTED]



Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione con magazzino

- Ipoteca volontaria attiva a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED]
 Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 134.278,79;
 Importo capitale: € 67.139,39; A rogito di Pubblico ufficiale ROSSI ENZO in data 23/08/2001
 ai nn. 1281; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data
 16/07/2021 ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Terreni**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A- Abitazione con magazzino

sito in Setteville (BL), frazione Carpen, 18

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: 363,28 kWh/m²y

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

Identificativo corpo: B- Terreni

Agricolo sito in Setteville (BL), frazione Carpen, 18

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: 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 presenti e/o non pervenuti



Avvertenze ulteriori: non presenti e/o non pervenuti

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A- Abitazione con magazzino**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie commerciale unità interne	sup lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
		147,00		147,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Agricolo di cui al punto B- Terreni**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
mappale 439 - seminativo arborato	sup reale netta	1.200,00	1,00	1.200,00
mappale 440 - prato arborato	sup reale netta	720,00	1,00	720,00
		1.920,00		1.920,00

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
 caasa.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:

A- Abitazione con magazzino. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie commerciale	147,00	€ 150,00	€ 22.050,00
unità interne			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.050,00
arrotondamento cifra tonda detrazione di € 50.00			€ -50,00
Valore Finale			€ 22.000,00
Valore corpo			€ 22.000,00
Valore complessivo intero			€ 22.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.000,00

B- Terreni. Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mappale 439 - seminativo arborato	1.200,00	€ 2,65	€ 3.180,00
mappale 440 - prato	720,00	€ 2,05	€ 1.476,00



arborato

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.656,00
arrotondamento cifra tonda detrazione di € 56.00	€ -56,00
Valore Finale	€ 4.600,00
Valore corpo	€ 4.600,00
Valore complessivo intero	€ 4.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Abitazione con magazzino	Abitazione di tipo civile [A2]	147,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
B- Terreni	Agricolo	1.920,00	€ 4.600,00	€ 4.600,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
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: **€ 23.940,00**

Data generazione:
02-11-2025

