
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **20/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villa unifamiliare

Esperto alla stima: Dott. Giorgio Balzan
Codice fiscale: BLZGRG58M08A757V
Studio in: via Tomaso Catullo 12 - 32100 Belluno
Telefono: 0437932503
Fax: 3382437081
Email: g.balzan@libero.it
Pec: g.balzan@epap.conafpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 20 / 2025

R.G., Giudice dott. Gerbi Gersa

promossa da: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Diritto (cfr pag.8): piena proprietà (quota $\frac{1}{2}$ [REDACTED] ; $\frac{1}{2}$ [REDACTED])

Bene (cfr pag. 5): villa unifamiliare

Ubicazione (cfr pag. 7): Belluno (BL) frazione Fiammoi via Safforze 160

Stato (cfr pag.4): discreto

Dati Catastali attuali (cfr pag. 6): Foglio 32 mappale 656

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.):-

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 13): da regolarizzare

Valore di stima (cfr pag.20): € 703.000,00

Valore mutuo (cfr pag./all.):

Vendibilità (cfr pag.18): buona

Pubblicità (cfr pag. 18): siti internet, riviste specializzate e giornali nazionali

Occupazione (cfr pag.): immobile libero

Titolo di occupazione (cfr pag.): -

Oneri (cfr pag.): -

APE (cfr pag.): sì (allegato 7)

Problemi (cfr pag.13): da regolarizzare (non conformità edilizia)



Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione **Fiammoi**
VIA SAFFORZE N. 160

Lotto: 001 - Villa unifamiliare

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

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

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

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati catastali: foglio 32, particella 656

Confini: L'immobile insiste su un terreno censito in Comune di Belluno - Catasto Fabbricati, al Foglio 32 particella 656 e confinante: a Nord con particelle 963 e 968, ad Est con particella 968, a Sud con demanio ferroviario (linea Belluno - Ponte Nelle Alpi) mentre ad Ovest con particella 969 e 970.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Nel corso del sopralluogo (10/11/2025) sono state riscontrate delle difformità relativamente alla planimetria catastale depositata in data 21/12/2006 e 23/07/2008, presso l'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Belluno - Ufficio Territorio - Servizi Catastali. Al PT si evidenzia la presenza del "larin", sul lato Ovest del fabbricato, che andava viceversa demolito secondo quanto riportato nel Progetto di manutenzione straordinaria di cui alla Concessione Edilizia n.1153 del 26/09/2001 (Volume di circa 24 mc e superficie planimetrica di 9,30 mq di cui utile 7,0 mq, come riportato nella Relazione Tecnica del progetto approvato).	accatastamento secondo lo stato dei luoghi <u>Oneri regolarizzazione:</u> Nuova pratica di accatastamento planimetrico: € 2.000,00

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
si

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A
Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A
Conformità urbanistica: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Il progetto approvato, di cui alla C.E. 1152/2001, prevede la demolizione di alcune parti dell'edificio esistente ed il complessivo incremento del volume del fabbricato. Dal sopralluogo effettuato in data 10/11/2025 risulta non demolito "il larin" sul lato Ovest del fabbricato come invece riportato nella planimetria del progetto approvato e nell'accatastamento effettuato in data 23/07/2008 (prot. n. BL 0113222).	pratica edilizia e accatastamento secondo lo stato dei luoghi <u>Oneri regolarizzazione:</u> Documentazione predisposta da tecnico abilitato per opere edilizie: relazione tecnica asseverata con riferimento al Decreto Salva Casa e alle tolleranze applicabili; elaborati grafici aggiornati, documentazione catastale aggiornata con accatastamento della parte mancante (zona "larin"). I costi sono variabili in quanto dipendono dal tecnico professionista, dalla complessità dei documenti richiesti dal Comune per la regolarizzazione e per l'eventuale sanzione amministrativa. Indicativamente si considera una riduzione del valore del bene di 20.000 €.: € 20.000,00

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. 15

7. Oneri

Corpo: A
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 17



8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.17

9. Altre avvertenze

Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.17

10. Vendibilità

buona.

La villa è sita nella periferia est di Belluno, in ambito pedemontano, e gode di una buona esposizione panoramica. L'immobile si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato, ed è caratterizzato da una distribuzione interna con numerosi locali, alcuni dei quali di ampia metratura. Le rifiniture interne sono di pregio e l'abitazione è dotata di comfort di particolare qualità, quali stube, docce e vasche idromassaggio. Completano la proprietà, un ampio garage ed un giardino, oltre a un suggestivo porticato a servizio della zona giorno.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18

11. Pubblicità

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali nazionali.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 703.000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Fiammoi, VIA SAFFORZE N. 160

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - per la quota di 1/2 - per la quota di 1/2, foglio 32, particella 656, indirizzo Via Safforze n. 160, comune BELLUNO, categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, superficie 275 mq, rendita € 1084,56

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/12/2006 Pratica n. BL0133169 in atti dal 21/12/2006 COSTITUZIONE (n. 2818.1/2006)

Confini: L'immobile insiste su un terreno censito in Comune di Belluno - Catasto Fabbricati, al Foglio 32 particella 656 e confinante: a Nord con particelle 963 e 968, ad Est con particella 968, a Sud con demanio ferroviario (linea Belluno - Ponte Nelle Alpi) mentre ad Ovest con particella 969 e 970.

Note: Il mappale 656, su cui è costruito il fabbricato, deriva dall'unione del mappale 655 (soppresso) con il mappale 656, per una superficie complessiva di 1720 mq.

L'accesso all'immobile avviene attraverso strada, in parte sterrata, non rilevabile nella mappa catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: siConformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Nel corso del sopralluogo (10/11/2025) sono state riscontrate delle difformità relativamente alla planimetria catastale depositata in data 21/12/2006 e 23/07/2008, presso l'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Belluno - Ufficio Territorio - Servizi Catastali. Al PT si evidenzia la presenza del "larin", sul lato Ovest del fabbricato, che andava viceversa demolito secondo quanto riportato nel Progetto di manutenzione straordinaria di cui alla Concessione Edilizia n.1153 del 26/09/2001 (Volume di circa 24 mc e superficie planimetrica di 9,30 mq di cui utile 7,0 mq, come riportato nella Relazione Tecnica del progetto approvato).

Regolarizzabili mediante: accatastamento secondo lo stato dei luoghi

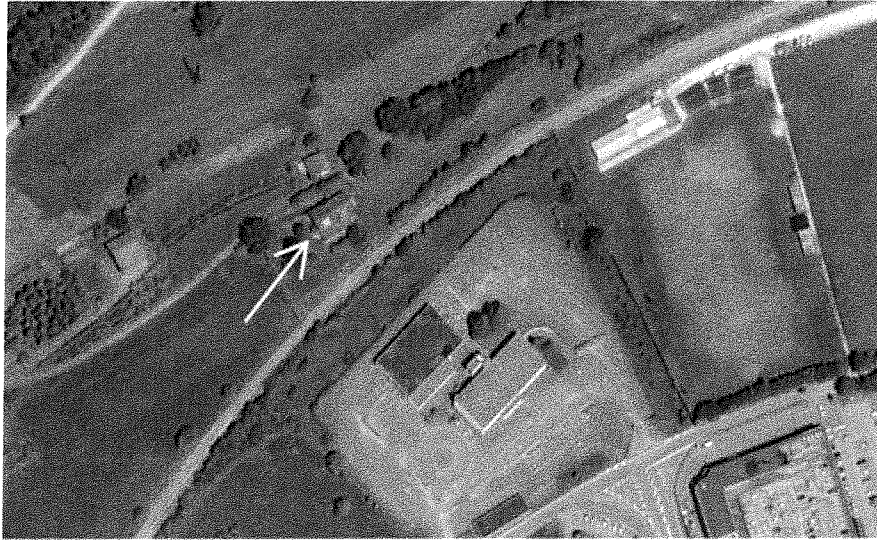
Descrizione delle opere da sanare: Va inserita in planimetria, sul lato Ovest del fabbricato, la parte esistente del "larin" che non è stata demolita

Nuova pratica di accatastamento planimetrico: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





Localizzazione fabbricato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile , in località Safforze - Fiamoi, dista circa 4,5 km dal centro della città di Belluno, in un ambito pedemontano, sul versante meridionale del Monte Serva. La villa è collocata nella parte superiore pianeggiante del lotto mentre il lato inferiore presenta un pendio che confina con la linea ferroviaria Belluno - Treviso. Nell'area di fondo valle, denominata Venegia, sono presenti numerose attività commerciali e di servizio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato all'accesso dell'immobile con parcheggi nel giardino dell'immobile.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale, Ufficio Motorizzazione Civile Belluno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Val Belluna.

Attrazioni storiche: Città di Belluno.

Principali collegamenti pubblici: DolomitiBus linea R952 Safforze Fiamoi Belluno



L'immobile ha dotazioni di pregio relativamente alle pavimentazioni, ai rivestimenti, agli accessori sanitari; presenta portoncino d'ingresso blindato e cancelli (ingresso giardino e garage) con apertura elettrica

Nessuno

Nessuno

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 160 di via Safforze; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,4 m (1S), 2,75 m (PT), varie (P1)



L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: gli interventi di manutenzione straordinaria, ultimati nel 2008, hanno riqualificato l'originario fabbricato, costruito a metà degli anni '60. Sono stati utilizzati materiali di buona qualità nelle rifiniture interne, che risultano ancora oggi attuali e in buone condizioni. Si rendono tuttavia necessari alcuni interventi manutentivi, quali la tinteggiatura dei serramenti esterni e dei locali interni, nonché la sostituzione della caldaia, installata nel 2002 e non utilizzata da alcuni anni.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: latero-cementizio ; condizioni: sufficienti ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: al PT
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: mista coppi e onduline coibentazione: tetto ventilato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: rampa per garage
Pavim. Esterna	materiale: lastre di pietra condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camminamenti giardino
Pavim. Interna	materiale: tavole di legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona notte
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona giorno
Portone di ingresso	tipologia: Portoncino blindato in legno materiale: Portoncino blindato rivestito in legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: piastrelle ceramica e intonaco condizioni: buone
Scale	posizione: Dal PT al P1 accesso all'appartamento rivestimento: legno condizioni: buone
Scale	posizione: dal PT a piano interrato rivestimento: battuto di cemento condizioni: sufficienti



--	--

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: pozzo perdente ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevato condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia alimentata a gasolio
Stato impianto	non utilizzata - ultimo controllo vapori anno 2018
Potenza nominale	31,6
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002-12-20
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Impianto antincendio:

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

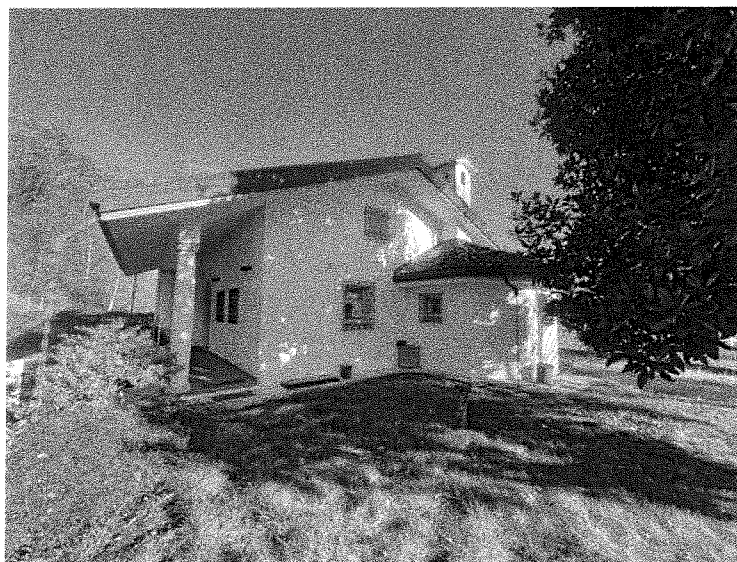


Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

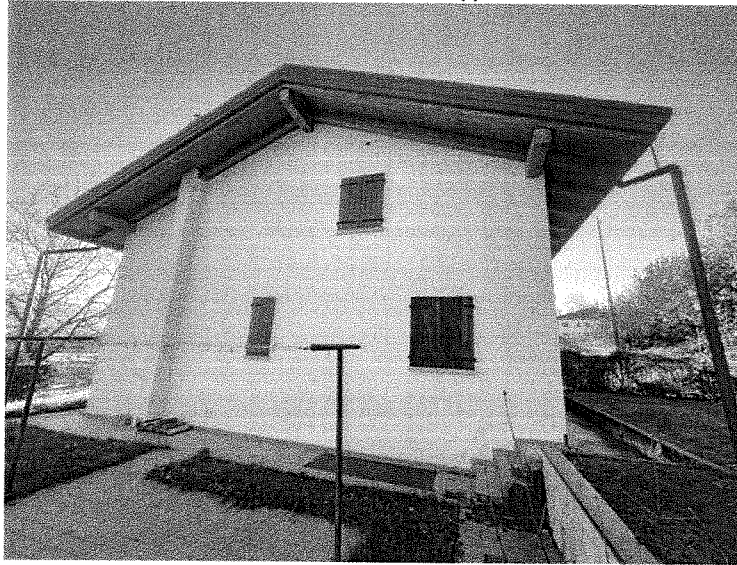


Lato Nord Ovest

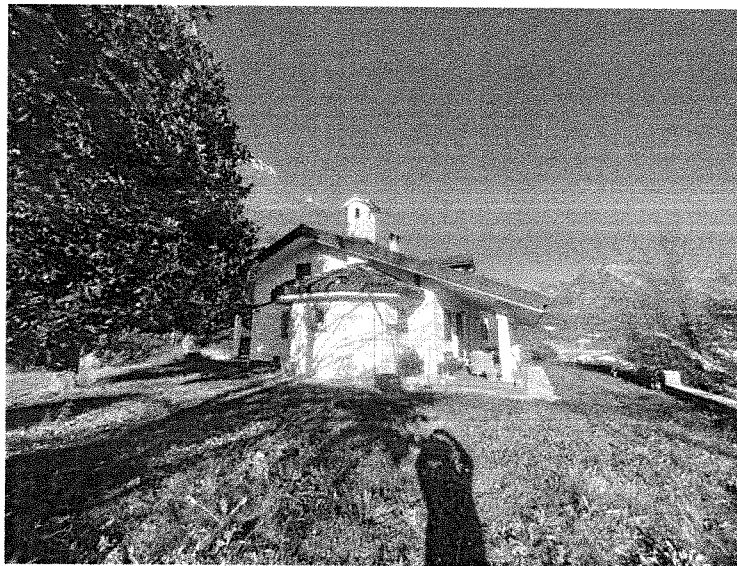


Lato Nord Est

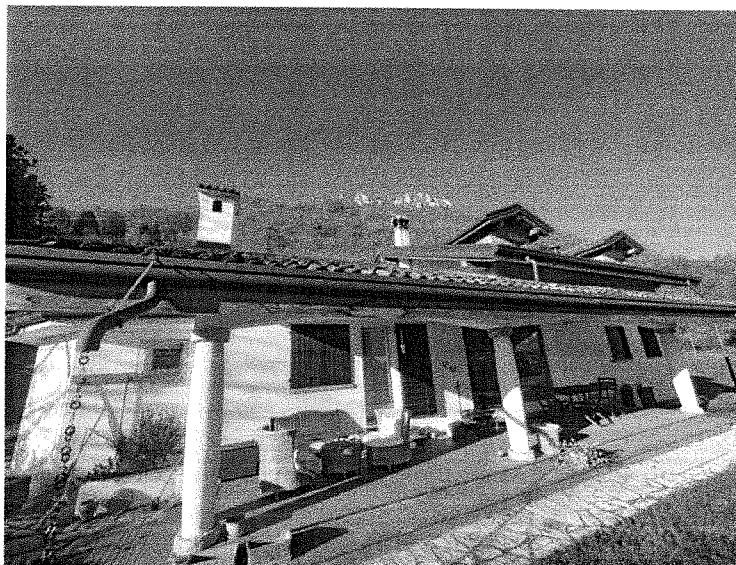




Lato Est



Lato Ovest



Lato Sud



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] quota 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Decreto di trasferimento Tribunale di Belluno del 10/10/2000 REP 1254; trascritto a BELLUNO, in data 20/10/2000, ai nn. 10684/8220.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] QUOTA 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di ATTO DI PERMUTA - a rogito di Notaio Calcagno Antonino Belluno, in data 14/12/2001, ai nn. 101706; trascritto a BELLUNO, in data 14/01/2002, ai nn. 544/475.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 239/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia n. 1153 del 26/09/2001

Per lavori: straordinaria manutenzione e ampliamento di una unità abitativa in località Safforze nel Comune di Belluno

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/02/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 26/09/2001 al n. di prot. 9266

Abitabilità/agibilità in data 21/12/2010 al n. di prot. 119

Numero pratica: 389/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. (art.22 DPR6/6/03 N 380 e smi)

Note tipo pratica: Completamento di alcune opere previste nella C.E. 1152/2001: apertura tramezza al piano interrato con formazione unico locale cantina; al P1 divisione soffitta in due locali

Per lavori: Completamento opere interne edificio residenziale in località Safforze nel Comune di Belluno

Oggetto: in variante rispetto alla Concessione Edilizia n.1153/2001

Presentazione in data 08/05/2008 al n. di prot. 0013116

Numero pratica: 1400/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. (art.22 DPR6/6/03 N 380 e smi)

Per lavori: Completamento opere esterne edificio residenziale in località Safforze nel Comune di Belluno

Oggetto: DIA N. 1400 /2004 richiesta per pavimentazioni esterne al fabbricato

Presentazione in data 21/10/2004 al n. di prot. 41039

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto approvato, di cui alla C.E. 1152/2001, prevede la demolizione di alcune parti dell'edificio esistente ed il complessivo incremento del volume del fabbricato. Dal sopralluogo effettuato in data 10/11/2025 risulta non demolito "il larin" sul lato Ovest del fab-



bricato come invece riportato nella planimetria del progetto approvato e nell'accatastamento effettuato in data 23/07/2008 (prot. n. BL 0113222).

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia e accatastamento secondo lo stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: mantenere la muratura perimetrale afferente alla superficie del "larin"

Documentazione predisposta da tecnico abilitato per opere edilizie: relazione tecnica asseverata con riferimento al Decreto Salva Casa e alle tolleranze applicabili; elaborati grafici aggiornati, documentazione catastale aggiornata con accatastamento della parte mancante (zona "larin"). I costi sono variabili in quanto dipendono dal tecnico professionista, dalla complessità dei documenti richiesti dal Comune per la regolarizzazione e per l'eventuale sanzione amministrativa. Indicativamente si considera una riduzione del valore del bene di 20.000 €.: €

20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

Note sulla conformità edilizia: per regolarizzare l'immobile è necessario effettuare una pratica edilizia da concordare con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Belluno. In base allo stato attuale, rilevato nel corso del sopralluogo, la villa potrebbe avvalersi del "Decreto salva casa" di cui al D.L. n. 69/2024, in quanto i lavori sono stati eseguiti entro il 24/05/2024. Utilizzando le tolleranze previste dal Testo Unico Edilizia di cui al DPR n. 380/2001, art. 34-bis, indicativamente si può fare riferimento alla tolleranza del 3% rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati. Questa superficie viene calcolata al netto di muri, pilastri e tramezzi e il calcolo si basa sulle misure riportate nel titolo abilitativo originale. Sono state considerate le superfici utili indicate nel Progetto approvato dalla su indicata concessione edilizia alla Tavola 05A - Planimetrie stato di progetto e specificatamente PS1 = 200,07 mq, PT = 120,07mq, P1 = 97,79 mq, per complessivi 418,56 mq. La parte non demolita afferente alla zona "larin" ed evidenziabile nel Progetto alla Tav 03A - Planimetria stato di fatto, è di circa 7,00 mq, pertanto rientrante nella tolleranza del 3%. In questo caso, se il Comune interpreta la differenza come non abusiva, la regolarizzazione può avvenire attraverso il deposito degli elaborati aggiornati (ad esempio con una CILA effettuata da un tecnico abilitato). Il Comune potrebbe ritenere non sufficiente l'applicazione delle tolleranze e richiedere comunque la regolarizzazione formale attraverso una SCIA, considerando che l'intervento non ha comportato comunque variazioni essenziali in quanto il "larin" era esistente al momento dei lavori.

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	consiglio provinciale n. 69/2023 PAT Belluno
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	art. 7-39 punti 3.1 e 3.3 - Variante Territorio Rurale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note:	L'immobile rispetta le previsioni dei piani territoriali
-------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



A - Parte di fabbricato afferente al "larin"

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 [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Bel-
luno in data 08/04/2025 ai nn. 4209/3507; L'atto di precetto è stato notificato per la
complessiva somma di euro 1.952.595,32 oltre ad interessi e spese. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 annotata contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.320.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00 ; A rogito di Notaio Stivanello Stefano in data 30/11/2006 ai nn. 161/93; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 19/12/2006 ai nn. 18054/3731.

Note: L'ipoteca riguarda vari immobili tra cui quello in esecuzione (Comune di Belluno Fg 32 map.le 656 originariamente censito ai map.li 655 e 656) per la quota di 1/2 rispettivamente a [REDACTED]. Termine dell'ipoteca 30/09/2021.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Vicenza -28/11/2012 RP 3406 ; Importo ipoteca: € 700000,00; Importo capitale: € 641034,83 ; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 03/12/2012 ai nn. 13081/1409.

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda vari immobili tra cui quello in esecuzione (Comune di Belluno Fg 32 map.le 656) per la quota di 1/2 rispettivamente a [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO spa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Belluno del 09/09/2014; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 78584,617 ; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 18/03/2015 ai nn. 2939/300.

Note: L'ipoteca giudiziale riguarda vari immobili tra cui quello in esecuzione (Comune di Belluno Fg 32 map.le 656) per la quota di 1/2 rispettivamente a [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: Non previste - immobile unifamiliare.

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 specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il fabbricato unifamiliare, si sviluppa su tre piani collegati da scale interne. Il piano interrato (PS) è il più ampio ed è caratterizzato da vari locali di servizio (quattro cantine, un locale caldaia, una lavanderia, un locale "disimpegno", un ampio garage). Le stanze perimetrali sono dotate di "bocca di lupo" per area-zione dei locali. La superficie commerciale della parte interrata è di circa 230 mq. Il piano terra (PT), con accesso dal lato Nord, comprende sala - soggiorno, cucina, corridoio - disimpegno, camera da letto con ripostiglio e due bagni. La superficie commerciale del piano terra, è di circa 158 mq. Il piano primo (P1) è costituito da due stanze (soffitta), un bagno, un disimpegno ed una stanza deposito con accesso alla terrazza, del tipo "a tasca", posta sul lato Sud dell'immobile. La superficie commerciale del P1 è di circa 110 mq oltre a 14 mq di terrazzo. Sul lato Nord e Sud del fabbricato ci sono due porticati rispettivamente di circa 12 mq e 32 mq. Il lotto si completa con un giardino recintato, destinato a prato e localmente pavimentato con pietre locali (rampa che scende al garage interrato, porticati e pertinenze attorno al fabbricato). La giacitura del giardino è pianeggiante ad eccezione della parte di scarpata sovrastante la ferrovia. La superficie del terreno è di circa 1.520 mq. Il computo delle superfici principali è stimato in 425 mq mentre quelle scoperte in 75 mq per complessivi 500 mq (indici utilizzati: 0,6 PS; 1,0 PT; 0,75 P1; 0,35 porticati; 0,25 terrazzo; 0,05 giardino) .

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Residenziale	sup lorda di pavi- mento	500,00	1,00	500,00
		500,00		500,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



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

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona del Comune di Belluno.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Edilizia Privata Città di Belluno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Brancaleone Zanolli Via Mezzaterra 1 BL, Domina Piazza Mercato BL; Agenzia d'Affari Greggio sas. via Carrera 15 Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400 €;

Altre fonti di informazione: Siti internet Agenzie Immobiliari di Belluno.

8.3 Vendibilità:**buona**

La villa è sita nella periferia est di Belluno, in ambito pedemontano, e gode di una buona esposizione panoramica. L'immobile si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato, ed è caratterizzato da una distribuzione interna con numerosi locali, alcuni dei quali di ampia metratura. Le rifiniture interne sono di pregio e l'abitazione è dotata di comfort di particolare qualità, quali stube, docce e vasche idromassaggio. Completano la proprietà, un ampio garage ed un giardino, oltre a un suggestivo porticato a servizio del zona giorno.

8.4 Pubblicità:

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali nazionali.

8.5 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 725.000,00.

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Belluno (BL). Il Valore dell'immobile è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (VUM), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili, al parametro di comparazione Superficie Commerciale.

Considerato il Decreto Legge 27.06.2015 n. 83, il valore dell'immobile viene calcolato:

- Sulla base della superficie dell'immobile specificando quella commerciale.
- per metro quadro di superficie e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Nella valutazione di stima, in relazione al sopra indicato decreto, la perizia considera altresì:



- In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria con indicazione del soggetto e gli eventuali costi della stessa;
 - La verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria, le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - La verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare sanatoria, in quanto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 – comma sesto – della Legge n. 47 del 28/02/1985 ovvero all'art. 46 – comma quinto – del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare quanto previsto dalla Norma UNI 10750 e specificatamente :
- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Altre superfici principali:

- 75% Mansarde (altezza media minima 2,40m);
- 60% Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali;
- 35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a 2,40 fino a 1,50 m);
- 35% locali accessori a servizio dei vani principali (scale interne, corridoi)
- 35% Cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali
- 45% Box in autorimessa collettiva
- 50% Box non collegato ai vani principali
- 60% Box collegato ai vani principali
- 20% Cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali
- 15% Locali tecnici (altezza minima 1,50 m)

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% delle verande;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 20% posti auto scoperti

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici



complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Nel caso specifico i criteri utilizzati considerano alcune leggere modificazioni sulle percentuali sopra indicate in relazione alle caratteristiche del bene (60% PS1; 100 PT; 75%P1, portici 35%; terrazzo 25%, giardino 5%).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	500,00	€ 1.450,00	€ 725.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 725.000,00
Valore Finale			€ 725.000,00
Valore corpo			€ 725.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 725.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 725.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in vil- lini [A7]	500,00	€ 725.000,00	€ 725.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 22.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non è necessario procedere ad un progetto di divisione

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 703.000,00

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

Perizia Es.Imm 20/2025

Ceck list

All. 1 visure e planimetrie catastali Fg. 32 map.le 656

All. 2 ispezione ipocatastale

All. 3 CDU Fg. 32 map.le 656

All. 4 agibilità n. 119/2010, accatastamento e conformità impianti

All. 5.1 Concessione Edilizia 1153/2001

All. 5.2 DIA n. 389/2008

All. 5.3 DIA n. 1400/2004

All. 6 Documentazione fotografica

All. 7 Certificati storico residenza, matrimonio

All. 8 Attestato Prestazione Energetica

Data generazione:

28-01-2026

L'Esperto alla stima
Dott. Giorgio Balzan

