Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **8/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Tiziano De Biasi
Codice fiscale: DBSTZN75E29A757M
Studio in: via Mier 216 - 32100 Belluno
Email: infodebiasitiziano@gmail.com
Pec: tiziano.debiasi@pec.eppi.it

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Beni in **Alpago (BL)**
Località/Frazione **Torres**
Via G. de Filip, n. 3

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di mandato conferitomi dal Giudice Esecutore, il sottoscritto CTU successivamente al giuramento eseguito, ha proceduto agli opportuni accertamenti presso gli enti preposti al fine di espletare l'incarico con riferimento ai quesiti che di seguito sono esplicati e descritti nella suddetta udienza.

Il giorno 18.09.2025 era stato fissato sopralluogo, alla presenza del custode nominato e del sottoscritto CTU, ma non è stato rinvenuto nessun esecutato; il sopralluogo è stato rinviato alla data 29.09.2025.

Il giorno 29.09.2025 è stato eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa in presenza del sottoscritto CTU, del custode nominato (IVG Belluno) e dell'esecutato [redacted].

L'immobile risultava occupato dagli esecutati.

Controlli preliminari: Completezza della documentazione

Esame della documentazione allegata alla procedura di pignoramento:

a - completezza della documentazione => SI

b - corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e registro immobiliare => SI

c - il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva => SI

d - continuità delle trascrizioni nel ventennio => SI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale risulta essere corretta la documentazione.

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Lotto: Unico (suddiviso in corpi)

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Edificio mappale 665

Corpo: B - Edificio mappale 174

Corpo: C - Edificio mappale 179

Corpo: D - Area Urbana mappale 666

Corpo: E - Terreno mappale 630

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

Corpo: F – Corte 668

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

2. Dati Catastali

Corpo: A - Edificio mappale 665

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 13, particella 665

Conformità catastale: NO

Corpo: B - Edificio mappale 174

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 13, particella 174

Conformità catastale: NO

Corpo: C - Edificio mappale 179

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 13, particella 179

Conformità catastale: NO

Corpo: D - Area Urbana mappale 666

Categoria: Ente urbano [EU]

Dati catastali: foglio 13, particella 179

Conformità catastale: SI

Corpo: E - Terreno mappale 630

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Categoria: Terreno [T]

Dati catastali: foglio 13, particella 179

Conformità catastale: SI

Corpo: F - Corte mappale 666

Categoria: Corte

Dati catastali: foglio 13, particella 668

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

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

Corpo: A - Edificio mappale 665 => Corrispondenza: SI

Corpo: B - Edificio mappale 174 => Corrispondenza: SI

Corpo: C - Edificio mappale 179 => Corrispondenza: SI

Corpo: D - Area Urbana mappale 666 => Corrispondenza: SI

Corpo: E - Terreno mappale 630 => Corrispondenza: SI

Corpo: F - Corte 668 => Corrispondenza: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Edificio mappale 665 => **Stato:** scarso

Corpo: B - Edificio mappale 174 => **Stato:** scarso

Corpo: C - Edificio mappale 179 => **Stato:** scarso

Corpo: D - Area Urbana mappale 666 => **Stato:** sufficiente

Corpo: E - Terreno mappale 630 => **Stato:** sufficiente

Corpo: F - Coerte 668 => **Stato:** sufficiente

Stato: in generale il complesso immobiliare, alla data di sopralluogo (il 29.09.2025), risulta essere mediamente scadente e necessario di manutenzione.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 9

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Edificio mappale 665 => **Conformità urbanistica:** NO => **Conformità edilizia:** NO

Corpo: B - Edificio mappale 174 => **Conformità urbanistica:** NO => **Conformità edilizia:** NO

Corpo: C - Edificio mappale 179 => **Conformità urbanistica:** NO => **Conformità edilizia:** NO

Corpo: D - Area Urbana mappale 666 => **Conformità urbanistica:** SI => **Conformità edilizia:** SI

Corpo: E - Terreno mappale 630 => **Conformità urbanistica:** SI => **Conformità edilizia:** SI

Corpo: F – Corte mappale 668 => **Conformità urbanistica:** SI => **Conformità edilizia:** SI

Per quanto riguarda il complesso immobiliare non vi è traccia dell'agibilità e di dichiarazioni degli impianti.

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Edificio mappale 665

Corpo: B - Edificio mappale 174

Corpo: C - Edificio mappale 179

Corpo: D - Area Urbana mappale 666

Corpo: E - Terreno mappale 630

Corpo: F - Corte mappale 668

Occupato dagli esecutati, in qualità di proprietari del complesso di beni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 23

7. Oneri

Corpo: A - Edificio mappale 665

Corpo: B - Edificio mappale 174

Corpo: C - Edificio mappale 179

Corpo: D - Area Urbana mappale 666

Corpo: E - Terreno mappale 630

Corpo: F - Corte mappale 668

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 24

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

8. APE

Corpo: A - Edificio mappale 665 – non presente, ma necessario

Corpo: B - Edificio mappale 174 - non presente, ma non necessario

Corpo: C - Edificio mappale 179 - non presente, ma non necessario

Corpo: D - Area Urbana mappale 666 - non presente, ma non necessario

Corpo: E - Terreno mappale 630 - non presente, ma non necessario

Corpo: F - Corte mappale 668 - non presente, ma non necessario

L'attestato di prestazione energetica (APE) è un documento che consente di avere tutte le informazioni sulle caratteristiche di un edificio esistente, sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico (considerando sia l'isolamento delle pareti che degli impianti istallati).

Nel edificio oggetto di esecuzione, mancano elementi tali da poter predisporre tale documento, che sarà comunque redatto dal sottoscritto CTU per quanto riguarda solo Corpo A; per gli altri corpi non è necessario.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.24

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Edificio mappale 665
Corpo: B - Edificio mappale 174
Corpo: C - Edificio mappale 179
Corpo: D - Area Urbana mappale 666
Corpo: E - Terreno mappale 630
Corpo: F - Corte mappale 668

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.24

10. Vendibilità

Si ritiene che il complesso immobiliare possa essere "modestamente" vendibile per la poca domanda e le problematiche urbanistiche.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.28

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.28

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.28

13. Valore mutuo

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Edificio mappale 665.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alpago (BL) CAP 32010 – Frazione di Torresan, Via G. De Filip, n. 3

Quota e tipologia del diritto e intestazione al catasto Fabbricati:

[redacted]

Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

foglio 13, particella 665, indirizzo Via G. De Filip, comune Alpago, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5, superficie 206, rendita € 272,17

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

---

Identificativo corpo: B - Edificio mappale 174.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alpago (BL) CAP: 32010 frazione: Torresan, Via G. De Filip, n. 3

Quota e tipologia del diritto e intestazione al catasto Fabbricati:

[redacted]

Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

foglio 13, particella 174, indirizzo Via G. De Filip, comune Alpago, categoria C/2, classe 1, consistenza 101, superficie 177, rendita € 44,86

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

---

Identificativo corpo: C - Edificio mappale 179.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Alpago (BL) CAP: 32010 frazione: Torresan, Via G. De Filip, n. 3

Quota e tipologia del diritto e intestazione al catasto Fabbricati:

[redacted]

Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

- foglio 13, particella 179, indirizzo Via G. De Filip, comune Alpago, categoria C/2, classe 1, consistenza 23, superficie 74, rendita € 10,22

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

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

---

Identificativo corpo: D - Area Urbana mappale 666.

Ente urbano [EU] sito in Alpago (BL) CAP: 32010 frazione: Torresan, Via G. De Filip, n. 3

Quota e tipologia del diritto e intestazione al catasto Fabbricati:

[redacted] –

Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

- foglio 13, particella 179, indirizzo Via G. De Filip, comune Alpago, categoria C/2, classe 1, consistenza 23, superficie 74, rendita € 10,22

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

---

Identificativo corpo: E - Terreno mappale 630.

sito in Alpago (BL) CAP: 32010 frazione: Torresan, Via G. De Filip, n. 3

Quota e tipologia del diritto e intestazione al catasto Fabbricati:

[redacted] –

Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

- foglio 13, particella 179, indirizzo Via G. De Filip, comune Alpago, categoria C/2, classe 1, consistenza 23, superficie 74, rendita € 10,22

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

---

Identificativo corpo: F - Terreno mappale 668

sito in Alpago (BL) CAP: 32010 frazione: Torresan, Via G. De Filip, n. 3

Quota e tipologia del diritto e intestazione al catasto Fabbricati:

[redacted] –

Proprietà per 1 / 2

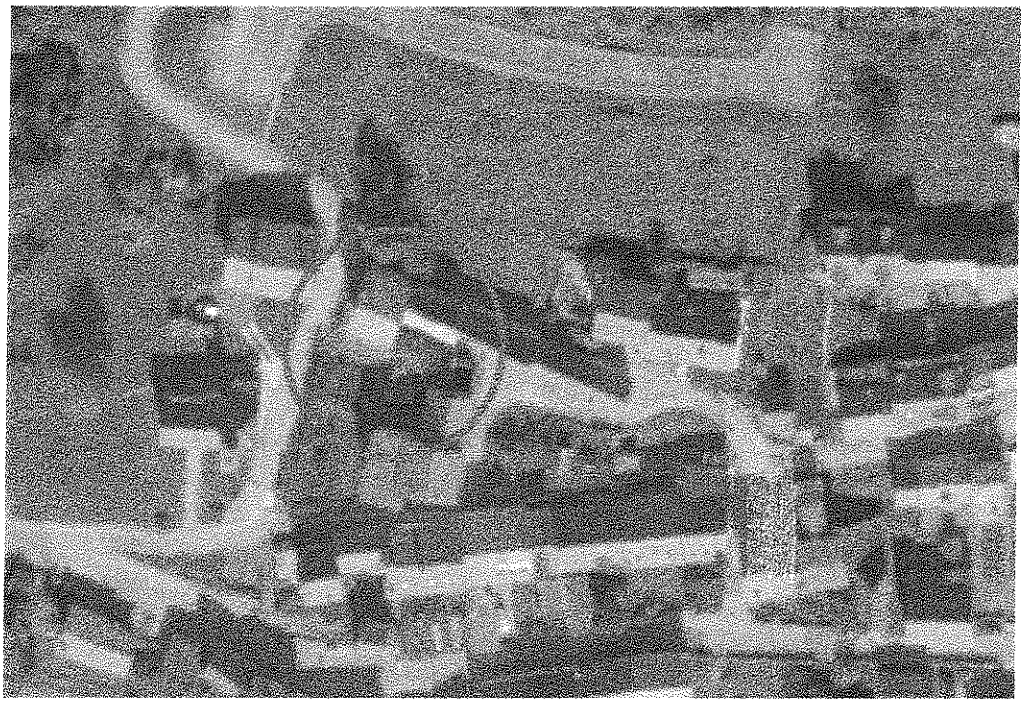
[redacted] – Proprietà per 1 / 2

- foglio 13, particella 668, indirizzo Via G. De Filip, comune Alpago, categoria Corte superficie 5

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

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Individuazione della zona ove sono inseriti i beni pignorati



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di pignoramento (edificio unifamiliare/locali deposito e terreni), sono situati nel Comune di Alpago (frazione Torresan), posti lungo la viabilità pubblica. Il compendio pignorato è composto da un complesso di immobili (la cui forma si può configurare ad "L") formato da un immobile principale in muratura di sassi e composto da quattro piani fuori terra, in aderenza un ulteriore immobile a destinazione deposito formato da tre livelli fuori terra ed un ulteriore porzione a destinazione area esterna; prospiciente l'immobile principale è situata una area a verde.

L'accesso al complesso immobiliare avviene "attraversando" il mappale 668 ed la corte identificata al mappale 667 (pavimentata in erba) che non risulta essere oggetto di pignoramento; da istanza di vendita si descrive come un bene soppresso mentre risulta essere una porzione comune (corte) ai mappali 665-666-174-175-179. Il complesso immobiliare è recintato con rete metallica (posta su muretto in cls) sul lato fronte strada, mentre sul lato a sud non ha alcuna recinzione.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Edificio mappale 665**

Il fabbricato è di forma per lo più regolare, costituito da un unico blocco che si sviluppa su quattro livelli, formati da:
- il piano terra è formato dall'ingresso che avviene dalla corte (mappale 667) e si accede alla cucina e successivamente al soggiorno, dal disimpegno si accede ad un sottoscala e al vano scala per proseguire al piano superiore;
- il piano primo è formato dal disimpegno, da due camere e dal bagno;
- il piano secondo è formato dal disimpegno, da due camere e dal bagno;
- il piano terzo è formato dalla soffitta suddivisa in tre vani.

Al piano terra con ingresso indipendente, sul fronte ovest (fronte strada pubblica) scendendo una piccola scala in c.a. si accede alla centrale termica (ove sono presenti tubazioni per impianto di riscaldamento e alloggiamento di caldaia quest'ultima assente), ma si ritiene siano inutilizzati da tempo.
I vari piani sono collegati da una scala interna pavimentata con marmo e con parapetto in legno; tutte le stanze dei vari piani sono illuminate ed areate grazie alla presenza fori con serramenti in legno doppio vetro. Le pavimentazioni sono in materiale ceramico per quanto riguarda le zone giorno, mentre sono in materiale ligneo per quanto riguarda le camere.
L'impianto elettrico risulta funzionante, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sebbene siano presenti i termosifoni, non risulta essere utilizzati per la mancanza della caldaia; da quando comunicato dall'esecutata la stesa caldaia è stata rimossa in quanto non funzionante. Vi è la presenza di una stufa a legna nel vano soggiorno e una stufa a legna nel vado camera al piani secondo (ma inutilizzata da tempo).
Dalla stessa corte mappale 667 si accede ad un ulteriore vano CT
Il fabbricato ha diritto alla corte al mappale 667 (non oggetto di esecuzione) e mappale 668.

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/05/2025 Ora: 12.30.06 Fine
Visura n.: T224515 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

Dati della richiesta	**Comune di ALPAGO (Codice:M375B)**
	Sezione PIEVE D'ALPAGO (Provincia di BELLUNO)
Catasto Terreni	**Foglio: 13 Particella: 667**

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 18/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Port	Qualità/Classe	Superficie(mq) / Ingresso	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	13	667		-	CORTE	01 25				VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 27/05/2016 in atti dal 13/06/2016 (L'EGGE 81/6, N.6/2015) per cessione dal comune di Pieve D'Alpago (G658) trasferito al catasto di Alpago (comune Pieve D'Alpago M375B) (n. 37210/61)
Notifica					Partita					
Annotazioni					classamento COMUNE AUTOMATICO (665, 669, 671, 675, 679 MOD.1 DEL 2 DEL FOGLIO 13)					

Visura telematica

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
[redacted] – Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

Superficie complessiva di circa mq **252,00**
E' posto al piano: terra-primo-secondo-terzo
L'edificio è stato costruito nel: 1954
L'edificio è stato ristrutturato nel: come da comunicazione dell'esecutata sono stati eseguiti alvori successivamente all'acquisto del bene (successivamente al 1992), ma nessuna evidenza in comune dei lavori svolti.
L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di:

- piano terra, piano primo e piano secondo ml 2.50
- piano sottotetto altezza varia da ml 1.00 a ml 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'edificio risulta in condizioni generali scarse internamente con la presenza di muffa in diversi vani, mentre esternamente sufficienti, ma con la necessità di manutenzione.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non definibile
Impianto a norma	A norma all'epoca di realizzo
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Termosifone (inutilizzati) e stufe (in parte utilizzate)
Note	impianto non utilizzato e da verificare

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

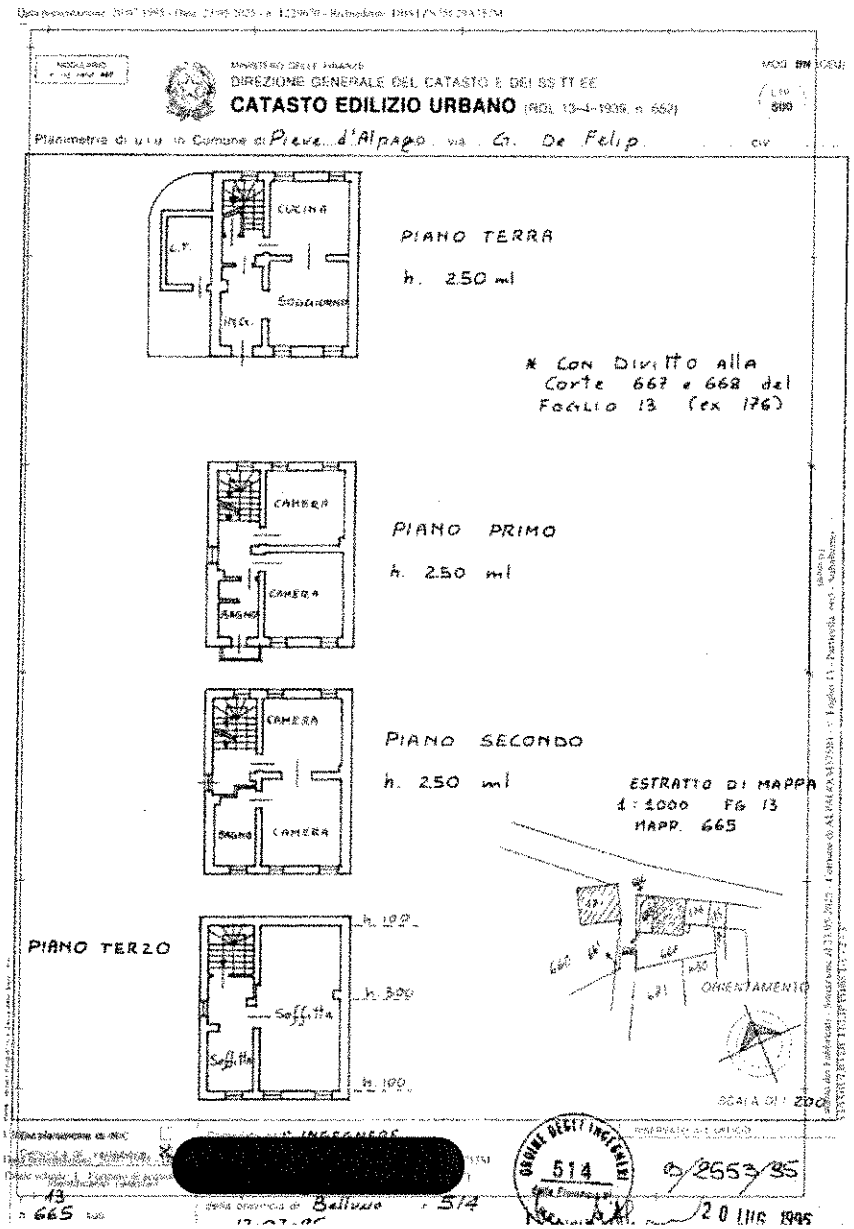
Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59



Planimetria catastale rispetta quanto allo stato dei luoghi

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Edificio mappale 174**

Il fabbricato, di forma per lo più regolare, è formato da un unico blocco, ma composto da due corpi in aderenza e con ingressi indipendenti; entrambi a destinazione (catastale) stalla e formati da:
- il piano terra con ingresso dalla corte (mappale 667) si accede al vano denominato (catastalmente) stalla, ma utilizzato come deposito, da un lato e dall'altro da un vano che si sviluppa solo al piano terra anch'esso utilizzato come deposito;
- il piano primo è formato da un vano suddiviso (apparentemente) con tramezze in legno (vano accessibile con scala a pioli) percorrendo una botola (strutturalmente di mediocre sicurezza) non è stato oggetto di verifica in quanto non sicuro;
- il piano secondo è formato da un vano (non è stato oggetto di verifica) a cui si accede tramite botola (come identificato catastalmente);

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

La struttura portante è in sassi, i solai in legno e la copertura in legno con manto di copertura in tegole (instabili come si nota dalle foto) ed in lamiera. La pavimentazione al piano terra risulta in pietra.
Nessun impianto di riscaldamento è presente, mentre è presente un impianto elettrico (impianto da verificare se a norma). I serramenti in legno a singolo vetro sono a doppia anta ma necessari di manutenzione.
Esternamente sull'angolo sud/ovest catastalmente era presente un piccolo vano, ma allo stato dei luoghi alla data di sopralluogo (29.09.2025) non è presente (come meglio evidenziato sul grafico allegato).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
[redacted] – Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

Superficie complessiva di circa mq **180,00**
E' posto al piano: terra-primo-secondo
L'edificio è stato costruito nel: non si ha data certa ma presumibilmente alla stessa data dell'edificio principale
L'edificio è stato ristrutturato nel: non si ha evidenza di alcuna ristrutturazione
L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di:

- piano terra ml 2.35/2.40
- piano primo ml 2.10 (catastale)
- piano secondo varia (catastale)

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

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'edificio risulta in condizioni generali scarse sia internamente che esternamente e necessarie di manutenzione sostanziale.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	epoca di realizzo o recente
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto necessario di verifiche

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	NO

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Note	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

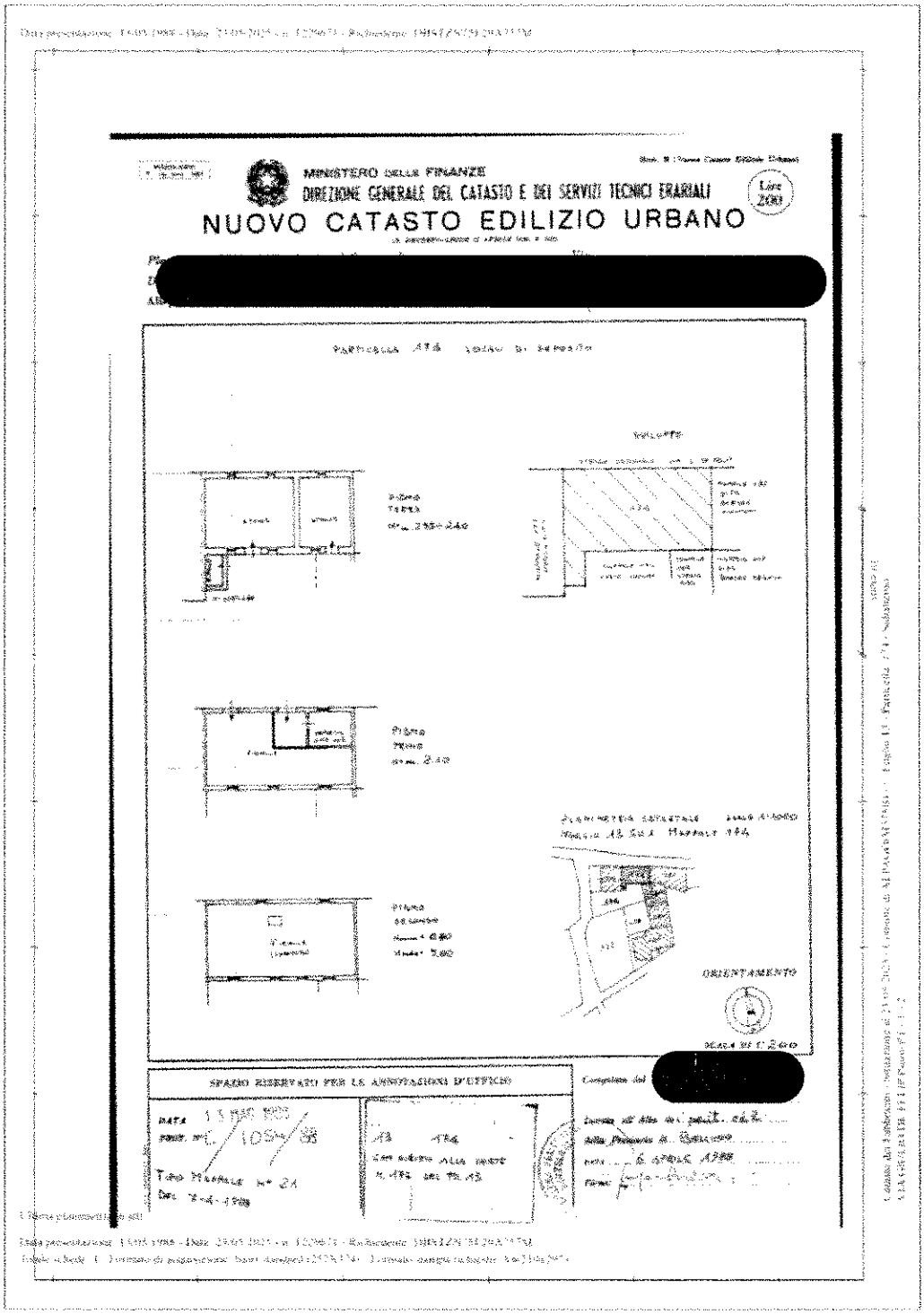
Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59



Stato dei luoghi - Area segnata in colore giallo porzione di edificio non presente

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C - Edificio mappale 179**

Il mappale 174 è formato da una unica area a pavimentazione terrosa. Tale area è ricoperta da vegetazione. Quanto rappresentato in planimetria catastale non rispetta allo stato dei luoghi in sopralluogo eseguito il 29/09/2025. Vi è la presenza di recinzione in rete plasticata verde.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
[redacted] – Proprietà per 1 / 2
[redacted] – Proprietà per 1 / 2

Superficie complessiva di circa mq **35,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: nessuna data certa
L'intero fabbricato è composto da n. 0 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Il "volume" come rappresentato in planimetria catastale non risulta essere presente; condizioni generali scarse.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **D - Area Urbana mappale 666**

Trattasi di area urbana posta frontalmente alla via pubblica principale (Via G. De Filip)

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
[redacted] – Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

Superficie complessiva di circa mq **10,00**
E' posto al piano: terra
Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali: L'area urbana si presenta in condizioni generali normali.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: di cui al punto **E - Terreno mappale 630**

Trattasi di terreno di forma rettangolare a ridosso di beni esecutati.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
[redacted] – Proprietà per 1 / 2

[redacted] – Proprietà per 1 / 2

Superficie complessiva di circa mq **70,00**
Il terreno risulta di forma rettangolare di tessitura prevalente seminativo
Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: il terreno si presenta in condizioni generali normali.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

Precedenti Proprietari (fino al 20/08/1992):

[redacted] - Proprieta' 333/1000
[redacted] - Proprieta' 333/1000
[redacted] - Proprieta' 333/1000

Fino al 04/11/1992

[redacted] - Proprieta' 1/1

Proprietari dal 04/11/1992

[redacted] – Proprietà per 1 / 2
[redacted] – Proprietà per 1 / 2

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3]
sito in **Alpago (BL) CAP: 32010 frazione: Torresan, Via G. De Filip, n. 3**

Numero pratica: Numero 37/54
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di edificio rurale
Rilascio in data 09/08/1955 al n. di prot. 2913/54

Numero pratica: Numero 82/84
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Sostituzione di tegole in casa di civile abitazione
Rilascio in data 09/08/1955 al n. di prot. 2913/54

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Numero pratica: Numero 56/93
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di recinzione
Rilascio in data 11/06/1993 al n. di prot. 1405/93

In relazione all'edificio insistente sul mappale 174 e al mappale 179 non risultano esserci pratiche depositate (come da dichiarazione dell'ente comunale.

4.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3] – mappale 665
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si comunica che alla richiesta di pratiche depositate presso l'ente comunale, la risultanza è una minima documentazione depositata (sia urbanistica che sismica) che sarà allegata alla presente, ma non rispecchia quanto riscontrato nello stato dei luoghi a seguito di sopralluogo datato il 29/09/2025.

Magazzini e locali di deposito [C2] – mappale 174
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Richiesta visione atti, ma presso l'ente comunale non risulta nessuna documentazione depositata (come da allegati).

Magazzini e locali di deposito [C2] – mappale 179
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In data 16/06/2025 è stata inviata richiesta, all'ente comunale, richiesta di pratiche depositate, la risultanza di tale richiesta è stata negativa ossia nessuna pratica edilizia è depositata.

Ente urbano [EU] – mappale 666
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. Nota: In data 16/06/2025 è stata inviata richiesta, all'ente comunale, richiesta di pratiche depositate, la risultanza di tale richiesta è stata negativa ossia nessuna pratica edilizia è depositata.

Terreno [T] – mappale 630
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In data 16/06/2025 è stata inviata richiesta, all'ente comunale, richiesta di pratiche depositate, la risultanza di tale richiesta è stata negativa ossia nessuna pratica edilizia è depositata.

Ente urbano [EU] – mappale 668
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. Nota: In data 16/06/2025 è stata inviata richiesta, all'ente comunale, richiesta di pratiche depositate, la risultanza di tale richiesta è stata negativa ossia nessuna pratica edilizia è depositata.

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

4.2 *Conformità urbanistica:*

Corpo A - Abitazione di tipo economico [A3] – mappale 665

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara NON la conformità urbanistica, in quanto nella planimetria catastale, il bene si presenta diversamente allo stato dei luoghi nella data di sopralluogo del 29/09/2025 e si ritiene di non rilasciare la conformità urbanistica

Corpo B - Magazzini e locali di deposito [C2] – mappale 174

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara NON la conformità urbanistica, in quanto nella planimetria catastale, il bene si presenta diversamente allo stato dei luoghi nella data di sopralluogo del 29/09/2025 e si ritiene di non rilasciare la conformità urbanistica

Corpo C - Magazzini e locali di deposito [C2] – Mappale 179

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara NON la conformità urbanistica, in quanto nella planimetria catastale, il bene si presenta diversamente allo stato dei luoghi nella data di sopralluogo del 29/09/2025 e si ritiene di non rilasciare la conformità urbanistica

Corpo D - Ente urbano [EU] – mappale 666

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Corpo F – Corte comune [C] – mappale 668

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Edificio mappale 665 - Abitazione di tipo economico [A3]
Identificativo corpo: B - Edificio mappale 174
Identificativo corpo: C – Terreno (ex Edificio mappale) 179
Identificativo corpo: D - Area Urbana mappale 666
Identificativo corpo: E - Terreno mappale 630
Identificativo corpo: F – Corte comune 668
Tutti siti in Alpago (BL), Via G. De Filip, n. 3
Occupato da esecutata, in qualità di proprietario dell'immobile

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e6009e2ceb7f1e59

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 (riferito ai mappali 665-174-179-666-630-668):

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Belluno in data 19/12/2005 ai nn. 386/76

- Ipoteca legale annotata contro ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Belluno in data 11/09/2006 ai nn. 13112/2888

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Belluno in data 29/11/2010 ai nn. 14715/2276

6.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione giudiziaria; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Belluno in data 28/01/2025 ai nn. 1449/1201

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 - Edificio mappale 665
sito in Alpago (BL), Via G. De Filip, n. 3
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 specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente – Redatto dal sottoscritto CTU
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Identificativo corpo: B - Edificio mappale 174
sito in Alpago (BL), Via G. De Filip, n. 3
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 specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente – non necessario
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Edificio mappale 179
sito in Alpago (BL), Via G. De Filip, n. 3
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 specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente– non necessario
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D - Area Urbana mappale 666
sito in Alpago (BL), Via G. De Filip, n. 3
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 specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E - Terreno mappale 630
sito in Alpago (BL), Via G. De Filip, n. 3
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 specificato

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F – Corte comune 668
sito in Alpago (BL), Via G. De Filip, n. 3
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 specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

- Calcolo Consistenza –

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando:
- superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%;
- superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50% o 40%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50% o 40%;
- superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 10%.

Corpo A - Abitazione di tipo economico [A3] - mappale 665

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra, piano primo, piano secondo	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	60,00	0,40	24,00
terrazza piano primo	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00
C.T piano terra	sup lorda di pavimento	10,00	0,40	4,00
		252,00		**209,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Intero Edificio

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

Corpo B - Magazzini e locali di deposito [C2] - mappale 174

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra+piano primo	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
Piano sottotetto (secondo)	sup lorda di pavimento	60,00	0,40	24,00
		180,00		**144,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Intero Edificio

Corpo C - Magazzini e locali di deposito [C2] - mappale 179

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	35,00	0,50	17,50
		35,00		**17,50**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Intero Edificio

Corpo D - Area Urbana mappale 666

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
		10,00		**5,00**

Corpo E - Terreno mappale 630

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		70,00		**70,00**

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f11e59

Corpo F – Corte comune 668

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
		5,00		**5,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del probabile valore di mercato del complesso immobiliare considerando l'OMI che determina un valore medio fra €/mq 700 e €/mq 850 per civile abitazione.
Visto lo stato di manutenzione generale del complesso immobiliare oltre alle opere di manutenzione interna (esempio presenza di muffa , mancanza di caldaia per impianto di riscaldamento, verifica dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto elettrico, copertura del vano deposito non staticamente sicuro) si ritiene quanto segue:

- per l'edificio principale si possa stimare un possibile prezzo di €/mq 500,00;
- per l'edificio secondario possa stimare un possibile prezzo di €/mq 200,00;
- per i terreni e per le aree urbane si ritiene che un probabile prezzo possa essere quanto indicato nelle tabelle sottostanti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno (Alpago);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Uffici del registro di Belluno;
Ufficio tecnico di Alpago.

8.3 Vendibilità: - sufficiente

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A - Edificio mappale 665. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.500,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra+piano primo+piano secondo	180,00	€ 500,00	€ 90.000,00
Piano sottotetto	24,00	€ 500,00	€ 12.000,00
terrazza piano primo	1,00	€ 500,00	€ 500,00
C.T piano terra	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.500,00
Valore Finale			**€ 104.500,00**
Valore corpo			€ 104.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.500,00

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

B - Edificio mappale 174. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra e primo	120,00	€ 200,00	€ 24.000,00
Piano sottotetto (secondo)	24,00	€ 200,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.800,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 28.800,00**
Valore corpo			€ 28.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.800,00

C - Edificio mappale 179. Terreno (ex Magazzini e locali di deposito)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.750,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra	17,50	€ 100,00	€ 1.750,00,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.750,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 1.750,00**
Valore corpo			€ 1.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.750,00

D - Area Urbana mappale 666. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra	5,00	€ 200,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 1.000,00**
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

E - Terreno mappale 630.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 700,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra	70,00	€ 10,00	€ 700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 700,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 700,00**
Valore corpo			€ 700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 700,00

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59

F – Corte Comune mappale 668.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra	5,00	€ 200,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			**€ 1.000,00**
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Edificio mappale 665	Abitazione di tipo economico [A3]	209,00	€ 104.500,00	€ 104.500,00
B - Edificio mappale 174	Magazzini e locali di deposito [C2]	144,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00
C - Edificio mappale 179	Magazzini e locali di deposito [C2]	17,50	€ 1.750,00	€ 1.750,00
D - Area Urbana mappale 666	Ente urbano [EU]	5,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
E - Terreno mappale 630	Terreno	70,00	€ 700,00	€ 700,00
F – Corte Comune mappale 668	Terreno	5,00	€ 200,00	€ 1.000,00
			Totale Importo	€ 137.750,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, sismica, catastale: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 127.750,00**

8.9 Valore Mutuo:

Belluno, 23 ottobre 2025

L'Esperto alla stima
Tiziano De Biasi

Firmato Da: DE BIASI TIZIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e609e2ceb7f1e59