Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **99/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-04-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – APPARTAMENTO AL 1 PIANO ED AUTORIMESSA

Esperto alla stima: Dott. Alessandro Rocco
Codice fiscale: RCCLSN86H02A757H
Partita IVA: 01138970254
Studio in: Reiù 61 - 32100 Belluno
Telefono: 0437925863
Email: d.rocco.a@gmail.com
Pec: a.rocco@conafpec.it

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione **Nogarè**
Via Per Nogarè 29

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]

Corpo: B

1/1 [redacted]**la Vecchia Massimo - Piena proprietà**
[redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 55

2. Dati Catastali

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 59, particella 592, subalterno 5

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Successivamente alla pratica edilizia 188/10 non è stato eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale. In particolare: demolizione tramezza tra camera e soggiorno con realizzazione soggiorno unico, realizzazione scala per accesso al sottotetto, chiusura apertura ingresso soggiorno. Inoltre sono presenti opere non riconducibili a pratica edilizia ovvero l'eliminazione del ripostiglio e la realizzazione di tramezza da lato porta ingresso camera a lato porta ingresso appartamento con foro per ingresso alla cucina.	CILA *Oneri regolarizzazione:* SANZIONE: € 1.000,00 SPESE TECNICHE: € 350,00 DOCFA: € 70,00

Corpo: B
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati catastali: foglio 59, particella 592, subalterno 12
Confini: L'autorimessa confina con area di manovra, parti comuni e altre proprietà, salvo più precisi confini risultanti dagli atti di provenienza e dalle mappe catastali depositate.

Conformità catastale: SI

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 55

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

Corpo: A

Corpo: B

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 55

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A
Stato: discreto

Corpo: B
Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 77

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Soffitta non abitabile con presenza di servizio igienico e stanze	NON SANABILE
L'intervento di unificazione camera e soggiorno unitamente all'aopertura del solaio e realizzazione scala di accesso al sottotetto sono riconducibili alla pratica edilizia 188/10 ma non hanno avuto seguito nell'aggiornamento della planimetria catastale, mentre quelli relativi alla modifica di cucina e ripostiglio non sono stati riscontrati in nessuna pratica edilizia.	CILA *Oneri regolarizzazione:* SANZIONE: € 1.000,00 DIRITTI SEGRETERIA: € 50,00 SPESE TECNICHE: € 1.000,00

Corpo: B

Conformità edilizia: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 10

6. Stato di possesso

Corpo: A
Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B
Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 1313

7. Oneri

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

Corpo: B
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Non note

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 1515

8. APE

Corpo: A
Certificato energetico presente: NO

Corpo: B
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.1515

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Corpo: B

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.1515

10. Vendibilità

ottima.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.1717

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.1717

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.1717

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.1817

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Nogarè, Via Per Nogarè 29

Quota e tipologia del diritto
1/1 d[redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:[redacted], foglio 59, particella 592, subalterno 5, indirizzo VIA PER NOGARè 29, piano 1, comune BELLUNO, categoria A/2, classe 01, consistenza 7 VANI, superficie 123, rendita € 506,13
Derivante da: L'attuale unità immobiliare deriva dalla variazione catastale del 22/03/2001, pratica n. 43555/2001, avente ad oggetto "Frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni". A seguito di tale variazione sono stati soppressi i precedenti identificativi catastali Foglio 59 particelle 403 subalterni 1 e 2, particella 832 subalterni 1 e 2, particella 833 subalterni 1, 2 e 3, dai quali deriva l'attuale consi[redacted] e. Dal [redacted]. Con atto di donazione accettata del 05/02/2002 a rogito Notaio Pasquale Osnato di Belluno, repertorio n. 100499, trascritto il 06/05/2002, le quote di proprietà venivano trasferite ai vari aventi diritto. Con successivo atto di divisione del 05/02/2002, repertorio n. 100499 del Notaio Pasquale Osnato, trascritto il 06/05/2002, la piena proprietà del bene veniva attribuita a [redacted]per la quota di 7/7. Con atto di donazione accettata del 20/07/2009 a rogito Notaio Fiorella Francescon di Belluno, repertorio n. 43295, trascritto il 30/07/2009, la piena proprietà veniva trasferita all'attuale intestatario[redacted], proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. In data 29/10/2019 è stata registrata una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC, senza modifiche alla consistenza, alla categoria o alla rendita catastale dell'immobile.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Successivamente alla pratica edilizia 188/10 non è stato eseguito l''aggiornamento della planimetria catastale. In particolare: demolizione tramezza tra camera e soggiorno con realizzazione soggiorno unico, realizzazione scala per accesso al sottotetto, chiusura apertura ingresso soggiorno. Inoltre sono presenti opere non riconducibili a pratica edilizia ovvero l''eliminazione del ripostiglio e la realizzazione di tramezza da lato porta ingresso camera a lato porta ingresso appartamento con foro per ingresso alla cucina.
Regolarizzabili mediante: CILA
Descrizione delle opere da sanare: demolizione tramezzatura del ripostiglio ed ingrezzo alla cucina, realizzazione tramezza cucina da lato sx ingresso a lato sx ingresso camera in corrispondenza della tramezza tra camera e soggiorno
SANZIONE: € 1.000,00

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

SPESE TECNICHE: € 350,00
DOCFA: € 70,00
Oneri Totali: **€ 1.420,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Nogarè, Via Per Nogarè 29

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 59, particella 592, subalterno 12, indirizzo VIA PER NOGARè 29, piano T, comune BELLUNO, categoria C/6, classe 03, consistenza 12, superficie 15, rendita € 23,55
Derivante da: Costituzione del 22/03/2001 per unità afferente edificata su area di corte.
Confini: L'autorimessa confina con area di manovra, parti comuni e altre proprietà, salvo più precisi confini risultanti dagli atti di provenienza e dalle mappe catastali depositate.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in Via Per Nogarè, nel Comune di Belluno, in un contesto residenziale caratterizzato prevalentemente dalla presenza di edifici unifamiliari e plurifamiliari di modesta altezza, inseriti in un tessuto urbano consolidato. L'area si presenta urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il quartiere è caratterizzato da una buona qualità ambientale e da una limitata densità edilizia, con presenza di spazi verdi e visuali aperte sul contesto collinare e montano circostante. La zona risulta tranquilla e scarsamente interessata da traffico veicolare intenso, mantenendo una prevalente vocazione residenziale. Il centro cittadino di Belluno e i principali servizi pubblici e privati risultano facilmente raggiungibili mediante la viabilità ordinaria. Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali, istituti scolastici, servizi sanitari, impianti sportivi e fermate del trasporto pubblico locale. Nel complesso la localizzazione può essere considerata buona sotto il profilo residenziale, con adeguata accessibilità e soddisfacente dotazione di servizi, fattori che contribuiscono positivamente all'appetibilità commerciale dell'immobile.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: BELLUNO.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: TRASPORTO PUBBLICO 30 m

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Belluno, in Via Per Nogarè n. 29, in zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari e plurifamiliari inseriti in un contesto urbanizzato e dotato dei principali servizi e infrastrutture.

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo censita al Catasto Fabbricati al Foglio 59 particella 592 subalterno 5, categoria A/2, con annessa autorimessa pertinenziale censita al Foglio 59 particella 592 subalterno 12, categoria C/6.
L'abitazione è inserita in un fabbricato residenziale edificato a seguito di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Belluno negli anni Sessanta e successivamente interessato da interventi edilizi regolarmente assentiti. Dal fascicolo edilizio comunale risultano infatti il titolo edilizio originario, successivi provvedimenti autorizzativi e il certificato di abitabilità dell'edificio.
L'unità immobiliare si sviluppa su più livelli ed è composta da locali abitativi al piano primo comprendenti soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camere da letto, oltre a locali accessori al piano seminterrato destinati a cantina e deposito. Tramite scala interna si accede inoltre ad un piano sottotetto utilizzato quale soffitta e locale accessorio, non avente caratteristiche di abitabilità. Completa il compendio un'autorimessa posta al piano terra. Le superfici e la distribuzione interna risultano coerenti con la documentazione catastale acquisita agli atti.
In sede di sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal proprietario esecutato . I locali erano completamente arredati e utilizzati secondo la destinazione residenziale del bene.
Lo stato manutentivo generale può essere definito discreto, con finiture di tipo ordinario riconducibili all'epoca delle principali ristrutturazioni eseguite. Le facciate esterne si presentano in condizioni complessivamente soddisfacenti e non evidenziano fenomeni di degrado particolarmente significativi. Internamente sono presenti pavimentazioni in legno e ceramica, serramenti in legno e rivestimenti di tipo tradizionale. Dalle verifiche visive effettuate non sono emersi evidenti dissesti strutturali o problematiche tali da compromettere l'utilizzo dell'immobile, pur rendendosi opportuni interventi di manutenzione ordinaria, pulizia generale e riordino dei locali.
L'immobile beneficia di una buona esposizione, di adeguata accessibilità veicolare e della vicinanza ai principali servizi pubblici e commerciali del Comune di Belluno, risultando pertanto idoneo all'uso residenziale cui è destinato e dotato di una discreta appetibilità sul mercato immobiliare locale.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,00**
E' posto al piano: S-1
L'edificio è stato costruito nel: 1965-1966
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. S1-T-1-SOTTOTETTO piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, con struttura e finiture compatibili con l'epoca di costruzione e con i successivi interventi di manutenzione eseguiti nel tempo. Le facciate esterne risultano in buono stato conservativo e non evidenziano fenomeni di degrado rilevanti. Internamente l'unità è dotata di finiture di tipo ordinario, con pavimentazioni in legno e ceramica, serramenti in legno e impianti tecnologici funzionanti secondo quanto rilevabile visivamente.
Al momento del sopralluogo i locali risultavano completamente arredati e occupati dal proprietario, con presenza di materiale e suppellettili che determinavano condizioni di ordine e pulizia non ottimali. Si ritengono comunque necessari esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, pulizia e riordino, senza che siano emerse evidenti criticità strutturali o situazioni tali da comprometterne l'utilizzo residenziale.

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

L'immobile è costituito da un'autorimessa pertinenziale ubicata al piano terra del fabbricato residenziale sito in Comune di Belluno, Via Per Nogarè n. 29, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 59, particella 592, subalterno 12, categoria C/6.
Il locale presenta struttura ordinaria in muratura, accesso carrabile diretto dall'area esterna comune e dimensioni idonee al ricovero di un'autovettura. La consistenza catastale è pari a mq 12, con superficie catastale complessiva di mq 15. L'autorimessa costituisce pertinenza dell'unità abitativa censita al subalterno 5 e risulta inserita nel medesimo complesso immobiliare.
Al momento del sopralluogo il locale risultava utilizzato dal proprietario quale autorimessa e deposito di materiale di uso domestico. Lo stato manutentivo generale può essere considerato discreto, compatibile con l'età del fabbricato e con la destinazione d'uso del bene. Non sono state rilevate evidenti criticità strutturali o fenomeni di degrado tali da comprometterne la funzionalità.
L'unità risulta facilmente accessibile dalla pubblica viabilità e gode delle medesime caratteristiche localizzative e infrastrutturali dell'abitazione principale cui è asservita.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 1972
L'edificio è stato ristrutturato nel: -
L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,10
L'intero fabbricato è composto da n. T piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente discrete, con struttura e finiture compatibili con l'epoca di costruzione e con i successivi interventi di manutenzione eseguiti nel tempo. Le facciate esterne risultano in buono stato conservativo e non evidenziano fenomeni di degrado rilevanti. Internamente l'unità è dotata di finiture di tipo ordinario, con pavimentazioni in legno e ceramica, serramenti in legno e impianti tecnologici funzionanti secondo quanto rilevabile visivamente.
Al momento del sopralluogo i locali risultavano completamente arredati e occupati dal proprietario, con presenza di materiale e suppellettili che determinavano condizioni di ordine e pulizia non ottimali. Si ritengono comunque necessari esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, pulizia e riordino,

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

senza che siano emerse evidenti criticità strutturali o situazioni tali da comprometterne l'utilizzo residenziale.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile pervenne ai coniugi [redacted]n forza dei titoli antecedenti al ventennio esaminato.
Successivamente, con atto di donazione accettata e divisione a rogito Notaio Pasquale Osnato del 05/02/2002, repertorio n. 100499, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno in data 06/05/2002 ai nn. RG 58437 - RP 2386 (donazione) e RP 2387 (divisione), il compendio immobiliare veniva trasferito a[redacted], che ne acquisiva la piena proprietà.
Successivamente, con atto di donazione accettata a rogito Notaio Fiorella Francescon del 20/07/2009, repertorio n. 43295, trascritto presso la Conservatoria di Belluno in data 30/07/2009, formalità Modello Unico n. 6462.1/2009, venivano regolati ulteriori diritti reali relativi al compendio immobiliare.
Alla data della trascrizione del pignoramento immobiliare del 18/12/2025, l'immobile risultava intestato per la piena proprietà a[redacted]

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Nogarè, Via Per Nogarè 29**
Numero pratica: 287/66
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/04/1965 al n. di prot. 3963
Abitabilità/agibilità in data 20/09/1969 al n. di prot. 4023
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Nogarè, Via Per Nogarè 29**
Numero pratica: 188/10
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE, COPERTURA PITTURE
Oggetto: rifacimento copertura
Presentazione in data 09/03/2010 al n. di prot. 188
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Nogarè, Via Per**

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

Nogarè 29
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE AUTORIMESSA E LEGNAIA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 09/12/1966 al n. di prot. 20499
Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Soffitta non abitabile con presenza di servizio igienico e stanze
Regolarizzabili mediante: NON SANABILE

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'intervento di unificazione camera e soggiorno unitamente all'aopertura del solaio e realizzazione scala di accesso al sottotetto sono riconducibili alla pratica edilizia 188/10 ma non hanno avuto seguito nell'aggiornamento della planimetria catastale, mentre quelli relativi alla modifica di cucina e ripostiglio non sono stati riscontrati in nessuna pratica edilizia.
Regolarizzabili mediante: CILA
Descrizione delle opere da sanare: demolizione tramezzatura del ripostiglio ed ingrezzo alla cucina, realizzazione tramezza cucina da lato sx ingresso a lato sx ingresso camera in corrispondenza della tramezza tra camera e soggiorno
SANZIONE: € 1.000,00
DIRITTI SEGRETERIA: € 50,00
SPESE TECNICHE: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 2.050,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	69 del 07/11/2023
Zona omogenea:	B-E C1
Norme tecniche di attuazione:	3.5 - ZONE B.E (estensiva)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

In forza della delibera:	100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	B-E C1
Norme tecniche di attuazione:	3.5 - ZONE B.E (estensiva)

Note sulla conformità:

Nessuna.

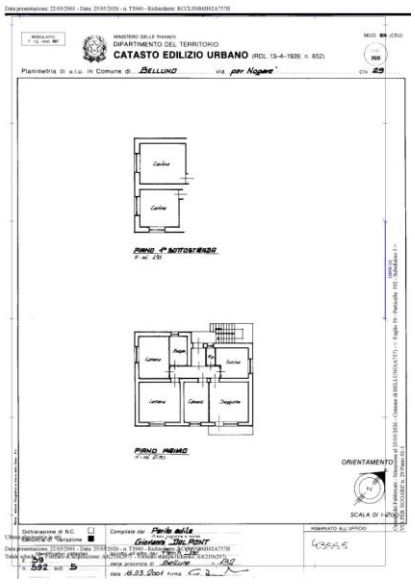
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	69 del 07/11/2023
Zona omogenea:	B-E C1
Norme tecniche di attuazione:	3.5 - ZONE B.E (estensiva)
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	100 del 29/11/2021
Zona omogenea:	B-E C1
Norme tecniche di attuazione:	3.5 - ZONE B.E (estensiva)

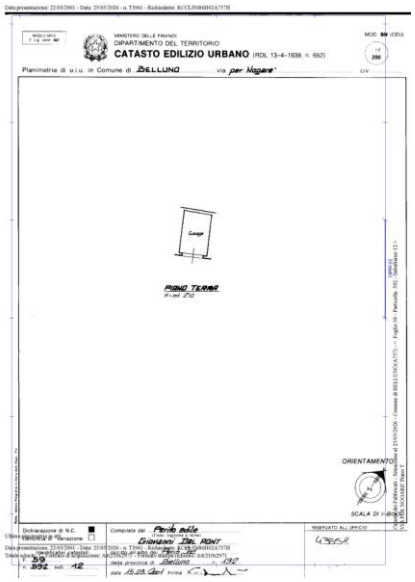
Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B



A

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96



B

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL), Via Per Nogarè 29
Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Belluno (BL), Via Per Nogarè 29
Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

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] contro [redacted] iscritto/trascritto a BELLUNO in data 25/10/2012 ai nn. 11576/1236;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino B.C.C. S.C.A.R.L contro [redacted] iscritto/trascritto a in data 27/02/2013 ai nn. 2278/196;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA contro [redacted] critto/trascritto a BELLUNO in data 18/12/2025 ai nn. 15727/13022;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di - - Edilprealpi S.r.l. contro [redacted] iscritto/trascritto a BELLUNO in data 25/10/2012 ai nn. 11576/1236;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

- Pignoramento a favore di Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino B.C.C. S.C.A.R.L contro [redacted] iscritto/trascritto a in data 27/02/2013 ai nn. 2278/196;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA contro [redacted] iscritto/trascritto a BELLUNO in data 18/12/2025 ai nn. 15727/13022;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA contro [redacted] Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di MICHELE PALUMBO in data 27/10/2010 ai nn. 28191/7926; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 05/11/2010 ai nn. 12954/1975
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale cancellata il 14/07/2023 a favore di ROSSO GIANCARLO Equitalia Nomos S.p.A. contro [redacted] Importo ipoteca: € 20310,74; Importo capitale: € 10155,37 ; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 07/03/2011 ai nn. 2604/410
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca esattoriale annotata a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro [redacted] 03/07/2023 ai nn. 8179/726
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA contro [redacted] Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di MICHELE PALUMBO in data 27/10/2010 ai nn. 28191/7926; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 05/11/2010 ai nn. 12954/1975
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca legale cancellata il 14/07/2023 a favore di [redacted] Equitalia Nomos S.p.A. contro [redacted] Importo ipoteca: € 20310,74; Importo capitale: € 10155,37 ; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 07/03/2011 ai nn. 2604/410
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca esattoriale annotata a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro [redacted] Importo capitale: € 100599,09 ; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 03/07/2023 ai nn. 8179/726
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

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 di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL), Via Per Nogarè 29
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: Non note
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
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: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Belluno (BL), Via Per Nogarè 29
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: Non note
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
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

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

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **A**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza commerciale dell'immobile è stata determinata mediante rilievo indiretto effettuato sulla documentazione catastale agli atti (planimetrie catastali e visure), integrata dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo. Le superfici sono state calcolate al lordo delle murature interne e perimetrali secondo i criteri estimativi comunemente adottati nelle valutazioni immobiliari. Le superfici accessorie (autorimessa, cantina, soffitta non abitabile, balconi e pertinenze) sono state opportunamente ragguagliate mediante applicazione dei relativi coefficienti di ponderazione ai fini della determinazione della superficie commerciale. Non essendo stato eseguito un rilievo metrico diretto, le superfici indicate devono intendersi desunte dalla documentazione catastale disponibile e pertanto aventi valore estimativo e non di misurazione analitica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
CAMERA	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
CAMERA	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
CAMERA	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
BAGNO	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
DISIMPEGNO	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
CUCINA	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
CANTINA	sup reale netta	18,00	0,25	4,50
CANTINA	sup reale netta	14,00	0,25	3,50
		106,00		**82,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto **B**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza commerciale dell'immobile è stata determinata mediante rilievo indiretto effettuato sulla documentazione catastale agli atti (planimetrie catastali e visure), integrata dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo. Le superfici sono state calcolate al lordo delle murature interne e perimetrali secondo i criteri estimativi comunemente adottati nelle valutazioni immobiliari. Le superfici accessorie (autorimessa, cantina, soffitta non abitabile, balconi e pertinenze) sono state opportunamente ragguagliate mediante applicazione dei relativi coefficienti di ponderazione ai fini della determinazione della superficie commerciale. Non essendo stato eseguito un rilievo metrico diretto, le superfici indicate

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

devono intendersi desunte dalla documentazione catastale disponibile e pertanto aventi valore estimativo e non di misurazione analitica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		**15,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del compendio immobiliare è stata effettuata mediante il criterio sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento il più probabile valore di mercato di immobili aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, destinazione, consistenza, stato manutentivo, vetustà e livello delle finiture.
La stima è stata sviluppata sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tenendo conto delle risultanze del sopralluogo, della documentazione catastale ed urbanistica acquisita, delle quotazioni immobiliari rilevabili per immobili similari ubicati nel Comune di Belluno, nonché dei valori desumibili dalle banche dati immobiliari e dall'andamento del mercato locale.
La determinazione del valore è stata effettuata mediante individuazione di un valore unitario espresso in euro per metro quadrato di superficie commerciale, applicato alle superfici ragguagliate dell'immobile principale e delle relative pertinenze, con opportuna ponderazione delle superfici accessorie quali autorimessa, cantina e soffitta non abitabile.
Nella determinazione del valore finale si è inoltre tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, della commerciabilità del bene e delle condizioni proprie della vendita giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatorio mercato immobiliare

8.3 Vendibilità:

ottima

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.300,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SOGGIORNO	15,00	€ 1.500,00	€ 22.500,00
CAMERA	9,00	€ 1.500,00	€ 13.500,00

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

CAMERA	16,00	€ 1.500,00	€ 24.000,00
CAMERA	12,00	€ 1.500,00	€ 18.000,00
BAGNO	4,00	€ 1.500,00	€ 6.000,00
DISIMPEGNO	8,00	€ 1.500,00	€ 12.000,00
RIPOSTIGLIO	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
CUCINA	9,00	€ 1.500,00	€ 13.500,00
CANTINA	4,50	€ 1.500,00	€ 6.750,00
CANTINA	3,50	€ 1.500,00	€ 5.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 123.000,00
menutenzione straordinaria recente aumento del 10.00%	€ 12.300,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 135.300,00**
Valore corpo	€ 135.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 135.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 135.300,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
AUTORIMESSA	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.500,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 7.500,00**
Valore corpo	€ 7.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	82,00	€ 135.300,00	€ 135.300,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.470,00

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: **€ 139.330,00**

8.9 Valore Mutuo:

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96

Data generazione:
29-05-2026

L'Esperto alla stima
Dott. Alessandro Rocco

Firmato Da: ROCCO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532ce4e8d140fc96