
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BUONCONSIGLIO 4 SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **8/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Fabiola De Battista
Codice fiscale: DBTFBL61D42A757F
Studio in: via Modolo 130 - 32100 Belluno
Telefono: 0437926856
Email: fabiola.archdebattista@gmail.com
Pec: fabiola.debattista@archiworldpec.it

Beni in Sedico (BL)
Località/Frazione Bolago
via Bolago 59

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A



2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 31, particella 279

Confini: Il bene confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mappali: 36 - strada di distribuzione comunale - 613-37-23

Conformità catastale: NO

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

Corpo: A

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: sufficiente

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: NO

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
In data 23/01/2007 con lettera prot. 0001522/A a seguito di controllo sull'attività urbanistico edilizia si riscontravano opere eseguite in assenza di permesso di costruire.	vd. All. B7 -lettera tecnico comunale di Sedici

(vd. All. B5), venivano così sospesi i lavori con lettera prot. 1557/xxv del 26/01/2007 e con lettera prot. 5849/xxVIII del 24/03/2007 si emetteva Ordinanza di demolizione. Veniva successivamente chiesto, Prot. 16454/xxv del 04/09/2007, di presentare elaborato delle opere eseguite in assenza di autorizzazione entro 30 gg e in data 03/11/2007 prot. 0020197/A veniva presentata la relazione e gli elaborati con i chiarimenti richiesti. Lo stato dei luoghi allora denunciato a firma del tecnico arch. Giorgio Roda riporta la stessa situazione rilevata in sede del mio sopralluogo. In data 06/07/2007 il Comune accerta la demolizione delle opere esterne (tettoie) costruite in assenza di autorizzazione e con lettera prot. 737/XXVIII del 14/01/2009 il Comune chiede se le opere abusive di ristrutturazione eseguite sono conformi alla normativa vigente o necessitano di adeguamento statico, anche per determinare la corretta sanzione. A tale richiesta nonostante un sollecito con lettera prot. 2055/XXVIII del 03/02/2012 e con lettera prot. ABU -1-2007 del 07/10/2014 non c'è stato seguito. Tutta la documentazione di cui sopra si trova nell'All. B5 – B6 alla perizia ed è quanto reperito al Comune di Sedico.

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

9. Altre avvertenze

Corpo: A

10. Vendibilità

scarsa.

11. Pubblicità

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

13. Valore mutuo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Bolago, via Bolago 59

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

foglio 31, particella 279, indirizzo via Bolago, piano PT - S - 1°, comune Bolago, categoria A/4, classe 1^, consistenza 4,5 vani, superficie 70 mq, rendita € € 132,47
Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; Atto del 04/04/2001 pubblico ufficiale Rossi Enzo sede Feltre (BL) rep. 49915 COMPRAVENDITA (trascrizione n. 4218.1/2001 Reparto PI di Belluno in atti dal 17/10/2001;
Atto del 18/07/2003 pubblico ufficiale Rossi Enzo sede Feltre (BL) rep. 62652 COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 7335.1/2003 Reparto PI di Belluno in atti dal 29/07/2003;

Confini: Il bene confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mappali: 36 -

strada di distribuzione comunale - 613-37-23

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La difformità riscontrate durante il sopralluogo riguardano il perimetro del fabbricato al piano sottostrada e la distribuzione interna ai vari piani. Infatti il piano sottostrada occupa anche la porzione a ovest non accatastata, è stata inserita una scala che collega il piano sottostrada e il piano terra sul lato sud- est.

Al piano sottostrada sotto la scala e parte del locale accatastato come sgombero sono stati ricavati un bagno lavanderia e il locale sgombero è ora utilizzato come cucina e pranzo.

Al piano terra la camera a sud-est ha una dimensione minore di quella accatastata e il bagno in fondo al corridoio è stato ampliato occupando parte della stanza. (vd. schema grafico All. B4 e All. B5),

al piano primo la soffitta e il locale sgombero sono utilizzati come camera, pranzo cucina e bagno.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una casa collocata nel paese di Bolago, piccolo paese in Comune di Sedico. Il paese è collocato a nord est di Sedico a 7,5 km e a 2,5 km a est del paese di Mas sempre in comune di Sedico ma paese dotato di numerosi servizi. La posizione è comoda sia per raggiungere la strada statale che porta verso Feltre sia la SS che porta verso l'Agordino. Il paese è collinare e gode di una bella vista sulle montagne.

Caratteristiche zona: residenziale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi del vicino centro di Sedico e la chiesa parrocchiale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Sedico.

Attrazioni paesaggistiche: Quelle del Comune di Sedico: Percorso delle Rogge.

Attrazioni storiche: Quelle del Comune di Sedico: Villa Zuppani di Pasa, Museo storico dl VII reggimento Alpini, Area archeologica del Castelliere di Noal, Villa Rudio.

Principali collegamenti pubblici: Bus

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Trattasi di a casa di abitazione singola con un'area a verde e parcheggio sul fronte sud e est. La casa si sviluppa su tre livelli: due fuori terra e uno seminterrato. La casa ha due ingressi: uno al piano seminterrato che dal giardino porta direttamente alla zona giorno e una al piano terra che porta ad un corridoio che distribuisce le camere , un bagno e il piano sottotetto. Per raggiungere questo ingresso c'è un viottolo asfaltato che diparte dalla strada comunale. C'è inoltre un'altro ingresso che conduce alla camera sul lato nord-est attraverso una scala che risulta interrotta verso il giardino. Il sottotetto è attrezzato con una zona giorno (pranzo e cucina), una camera e un bagno. L'altezza del piano terra è di m. 2,25, del piano primo di m. 2,25, del piano sottotetto l'altezza media è di m. 1,80.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,70**

E' posto al piano: PS-T-1°

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 59; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta materiale: legno protezione: scuri in alluminio a doppia anta condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: porte a battente materiale: legno tamburato e legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: mattoni di laterizio intonacati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gress condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: maniglie in ottone condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle in gress tra il PS e PT e legno tra il PT e P1° condizioni: buone

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario [REDACTED] **il proprietario/i ante ventennio al 18/07/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rossi Enzo di Feltre(BL), in data 04/04/2001, ai nn. 49915; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 19/04/2001, ai nn. 5047/4218.

Titolare/Proprietario:

Proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rossi Enzo di Feltre(BL), in data 18/07/2003, ai nn. 62652; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 25/07/2003, ai nn. 9468/7335.

4. PRATICHE EDILIZIE: vd. All. B5 - B6**4.1 Conformità edilizia: non è conforme**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In data 23/01/2007 con lettera prot. 0001522/A a seguito di controllo sull'attività urbanistico edilizia si riscontravano opere eseguite in assenza di permesso di costruire. (vd. All. B5 - B6), venivano così sospesi i lavori con lettera prot. 1557/xxv del 26/01/2007 e con lettera prot. 5849/xxVIII del 24/03/2007 si emetteva Ordinanza di demolizione. Veniva successivamente chiesto, Prot. 16454/xxv del 04/09/2007, di presentare elaborato delle opere eseguite in assenza di autorizzazione entro 30 gg e in data 03/11/2007 prot. 0020197/A veniva presentata la relazione e gli elaborati con i chiarimenti richiesti. Lo stato dei luoghi allora denunciato a firma del tecnico arch. Giorgio Roda riporta la stessa situazione rilevata in sede del mio sopralluogo. In data 06/07/2007 il Comune accerta la demolizione delle opere esterne (tettoie) costruite in assenza di autorizzazione e con lettera prot. 737/XXVIII del 14/01/2009 il Comune chiede se le opere abusive di ristrutturazione eseguite sono conformi alla normativa vigente o necessitano di adeguamento statico, anche per determinare la corretta sanzione. A tale richiesta nonostante un sollecito con lettera prot. 2055/XXVIII del 03/02/2012 e con lettera prot. ABU -1-2007 del 07/10/2014 non c'è stato seguito. Tutta la documentazione di cui sopra si trova nell'All. B5 – B6 alla perizia ed è quanto reperito al Comune di Sedico.

Note: La pratica di sanatoria e/o regolarizzazione prevedeva un parere da parte del genio civile che non si è mai espresso sulla valutazione della regolarità delle opere strutturali eseguite. Pertanto in questa perizia si attribuisce un valore sommario che tiene conto anche delle valutazioni allora espresse con conteggio sommario della sanzione di € 15.000,00. (vd. All. B7 comunicazione via mail dell'ufficio tecnico di Sedico)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Relativamente alla conformità edilizia sono stati riscontrati: al piano seminterrato un uso improprio dei locali destinati a cantina e sgombero e invece utilizzati come zona giorno e bagno, si precisa che le altezze dei locali non sono consone all'uso nel rispetto del regolamento del Comune di Sedico. Al piano terra si arriva anche attraverso una scala interna non autorizzata. Il piano terra ha una camera e un bagno differenti dal progetto risultante in catasto. Al piano primo sottotetto sono stati ricavati una camera, un pranzo cucina e un bagno in luogo della soffitta e di un locale di sgombero. Si precisa che tutte queste opere non sono state oggetto di autorizzazione.

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Zona A - Centro Storico-
Norme tecniche di attuazione:	NTA Art. 2 e Art. 5 comma 6) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: Riguarda gli edifici che per caratteristiche formali e volumetriche ma soprattutto urbanistiche sono in netto contrasto con la tipologia e l'ambiente e pertanto se ne prevede la demolizione e l'eventuale riutilizzo della cubatura qualora l'edificio da demolire faccia parte di un progetto di ristrutturazione urbanistico edilizio (P.d.R.)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	La impossibilità di fare ristrutturazioni ma si può intervenire solo con interventi di manutenzione

	ordinaria.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica;
note: Dal punto di vista urbanistico sono stati eseguiti dei lavori di ampliamento dell'uso del piano seminterrato mai autorizzati.

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

██████████ derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 12/09/2016 ai nn. 553/2016 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 23/09/2016 ai nn. 10205/7882;

- Pignoramento a favore di

RL contro

Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 01/02/2023 ai nn. 81 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 27/02/2023 ai nn. 2468/2075;

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 Apertura di credito annotata a favore di ██████████
 contro ██████████ derivante da: Concessione a garanzia di mutuo
 fondiario; Importo ipoteca: € 88.000,00; Importo capitale: € 44.000,00 ; A rogito di Notaio

Rossi Enzo in data 18/07/2003 ai nn. 62653/4482; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 18/07/2003 ai nn. 9469/1451

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: 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

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

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. documentazione fotografica) Piano seminterrato (foto da 12 a 17) : ha un'altezza di m. 2,25 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 27,00 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una zona giorno (catastalmente sgombero) (mq. 20,00); un bagno/lavanderia (catastalmente cantina) (mq. 10,00 compresa la parte sottoscala); una scala (mq. 3,50). Piano terra (foto da 18 a 29): ha un'altezza di m. 2,25 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 48 comprese le murature, esclusa la terrazza con scala esterna. La superficie è così ripartita: una scala con disbrigo (mq. 4,50); un bagno (mq. 5,50); una camera (mq. 8,60); una camera (mq. 16,00); una scala e corridoio (mq. 11,80); un terrazzo con scala (mq. 5 mq.) Piano primo sottotetto (foto da 30 a

33): ha un'altezza media di ml. di m. 1,80 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 48 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una camera (catastalmente soffitta) (mq. 16,80); una cucina a pranzo (catastalmente sgombero) (mq. 17,60); un bagno (catastalmente ripostiglio) (mq. 5,50).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PS vani	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
PS accessori	sup lorda di pavimento	5,50	0,50	2,75
PT vani	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
PT accessori	sup lorda di pavimento	16,30	0,50	8,15
PT terrazzo	sup lorda di pavimento	5,00	0,33	1,65
P1° sottotetto - vani	sup lorda di pavimento	34,40	1,00	34,40
P1° sottotetto - accessori	sup lorda di pavimento	13,50	0,50	6,75
		132,70		111,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: particolareggiato comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno; Ufficio tecnico di Sedico (BL).

8.3 Vendibilità:

Scarsa

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PS vani	28,00	€ 200,00	€ 5.600,00
PS accessori	2,75	€ 200,00	€ 550,00
PT vani	30,00	€ 400,00	€ 12.000,00
PT accessori	8,15	€ 400,00	€ 3.260,00
PT terrazzo	1,65	€ 400,00	€ 660,00
P1° sottotetto - vani	34,40	€ 200,00	€ 6.880,00
P1° sottotetto - accessori	6,75	€ 200,00	€ 1.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 30.300,00

regolarizzazione edilizia detrazione di € 15000.00	€ -15.000,00
Valore corpo	€ 15.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	111,70	€ 15.300,00	€ 15.300,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 15.300,00

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

- All.A - Ortofoto e Mappa catastale Comune di Sedico Fg. 31 Part. 279
- All. B - Mappa catastale Comune di Sedico Fg. 31 Mapp. 279
- All. B2 - Visure catastali Lotto 1
- All. B3 - Planimetrie catastali Comune di Sedico Fg. 31 Part. 279
- All. B4 - Planimetrie catastali (con inserite modifiche come da rilievo sul posto) Comune di Sedico Fg. 31 Part. 279
- All. B5 - Situazione urbanistico edilizia al Comune di Sedico
- All. B6 - Situazione urbanistico edilizia al Comune di Sedico
- All. B7 - comunicazione via mail dell'ufficio tecnico di Sedico
- All. C - Scheda Sintetica Lotto 1a)b)c)
- All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. E - Documentazione fotografica Lotto 1Check list EI 101-2022 lotto 1

Data generazione:

17-10-2023

L'Esperto alla stima
Fabiola De Battista