
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro:

N° Gen. Rep. **73/2025**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Elsa Frescura
Codice fiscale: FRSLSE69T66G642C
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Fax: 3403312256
Email: architetto.elsa@gmail.com
Pec: elsa.frescura@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 73/2025, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

contro

Diritto : proprietà per la quota di 1/1

Bene : Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte;

Ubicazione : Via Valmorel n°48, nel Comune di Limana (BL);

Stato : discreto;

Dati Catastali attuali : Foglio n°32 mappale 174 sub 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale mq. 190, Piano T-1-2, Rendita Euro 296,45; Foglio n°32 mappale 174 sub 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.23, Superficie Catastale mq. 23, Piano T, Rendita Euro 20,19;

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : vedere pag.11

Valore base d'asta : Euro 171.990,00

Valore di stima complessivo : Euro 209.741,00

Valore ipoteca : valore ipoteca Euro 332.500,00 valore capitale Euro 190.000,00 a favore della Banca di Cividale S.p.a.

Vendibilità : sufficiente;

Pubblicità : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

Occupazione : si dalla parte esecutata;

Titolo di occupazione :-----;

Oneri : nessuno rilevato;

A.P.E. : Classe energetica F – con validità fino 01/09/2032.





6. Stato di possesso

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

(il debitore ha la residenza in questo immobile)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14

7. Oneri

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: -----

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

8. APE

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

9. Altre avvertenze

Corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

10. Vendibilità

sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 171.990,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 209.741,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16

13. Valore mutuo

**Importo capitale Euro 190.000,00 Importo ipoteca Euro 332.500,00 a favore Banca di Cividale S.p.a.
(Vedere Allegato C)**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Valmorel n°48

Note: Trattasi di fabbricato in zona agricola composto da n°2 piani più la soffitta e autorimessa con ampia corte bene comune accessibile tramite un percorso privato da Via Valmorel. Si notifica che in atto di provenienza a rogito del Notaio Marchio del 20/09/2022 all'art 2 cita "vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni e azioni, dipendenze, pertinenze e accessori inerenti, servitù attive e passive, in particolare con la proprietà delle pertinenti aree adibite a strada privata, della superficie catastale complessiva pari a mq. 143 (centoquarantatre), individuate nel catasto dei terreni del Comune di Limana, nel foglio 32, con il M.N. 485 (corte di mq. 135) e con il M.N. 486 (corte di mq. 8), entrambe classificate in "partita speciale 2" e gravate dalla servitù di passaggio riservata con l'atto rep.n. 14381 a rogito del notaio Vallunga del 16/02/1987 "(Vedere Allegato B-C)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di f - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 32, particella 174, subalterno 3, indirizzo Via Valmorel 48, piano P.T-1-2, comune Limana, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie mq. 190, rendita € 296,45

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 30/09/2014 Pratica n. BL0183826 in atti dal 30/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.127782.1/2014);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;CLASSAMENTO del 22/11/1989 in atti dal 29/09/1998 (n.B3363.1/1989); VARIAZIONE del 22/11/1989 in atti dal 22/11/1991 VARIAZIONE NELLA QUALITA (n. B3363/1989); Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini: Il bene confina al P.T. con il bene al Foglio n° 32 mappale 174 sub 2-1 corte. Il terreno al Foglio n° 32 mappale 174 confina con i beni al Foglio n° 32 mappali 12-14-485-486 e strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati:

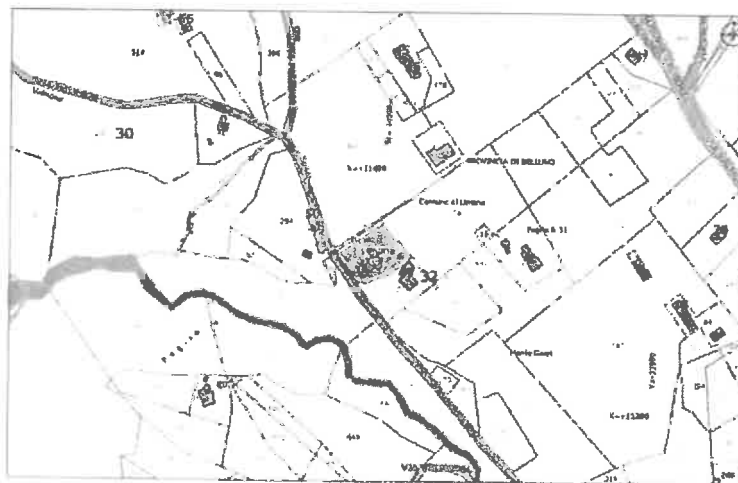
Intestazione: , foglio 32, particella 174, subalterno 2, indirizzo Via Valmorel 48, piano P.T, comune Limana, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 23, superficie mq. 23, rendita € 20,19

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 30/09/2014 Pratica n. BL0183825 in atti dal 30/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.127781.1/2014);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;CLASSAMENTO del 22/11/1989 in atti dal 29/09/1998 (n.B3362.1/1989);VARIAZIONE del 22/11/1989 in atti dal 22/11/1991 ALTRE VAR, (n. B3362/1989);Impianto meccanografico del 01/01/1989.

Confini: Il bene confina al P.T. con il bene al Foglio n° 32 mappale 174 sub 3-1 corte. Il terreno al Foglio n° 32 mappale 174 confina con i beni al Foglio n° 32 mappali 12-14-485-486 e strada comunale.



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 854 del 22/09/2025, nell'istanza di vendita datata 30/10/2025 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 02/10/2025 ai nn 11790/9767, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Sono state rilevate leggere difformità che non incidono su rendita e classamento immobili.



Planimetria con indicazione fabbricato



Ortofoto con indicazione fabbricato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova in zona agricola composto da n°2 piani più la soffitta e autorimessa con ampia corte accessibile tramite un percorso privato da Via Valmorel nel Comune di Limana. Per accedere ai servizi bisogna percorrere alcuni chilometri per raggiungere il centro di Limana ove si trovano le attività commerciali, direzionali, amministrativi e culturali e dal centro del comune in pochi km è possibile raggiungere il capoluogo di provincia Belluno. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona omogenea "E3"



“Aree agricole ad elevato frazionamento fondiario (vedere Allegato B).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Laghetti Valpiana, Pian de le Femene, Valmorel, Valpiana.

Attrazioni storiche: Museo della Resistenza, Al Vejò - Centro Natura e Cultura, Capitello Santa Rita.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte**

Il fabbricato si compone di due piani più soffitta con autorimessa adiacente e due vani indipendenti sul lato a est e ha un'ampia corte ove sempre ad est vi è il bombolone GPL soprasuolo sito all'interno di una recinzione e nascosto da siepi. Al P.T. vi è l'ingresso con il soggiorno-cucina-pranzo e tramite la zona ingresso è possibile accedere all'autorimessa e tramite la scala in legno al mezzanino al bagno e al P.1 zona notte ove vi sono n°4 camere e due terrazzi. Dalla scala in legno si accede tramite una porta al sottotetto/soffitta. Sul lato est è presente un manufatto in legno e lamiera provvisorio i cui costi di demolizione verranno ricompresi nel valore di stima. (Vedere Allegato A).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di r - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.735,86**

E' posto al piano: P.T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: anni 50

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Valmorel n°48; ha un'altezza utile interna di circa m.

Al P.T. H.ml 2,60, al P.1 H.ml 2,43/3,13, AL p.2 h.ML 0,50/1,60

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: mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: discreto ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra) materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: discreto
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: da normalizzare



Pavim. Esterna	materiale: piastrella klincher condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: terrazzi
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: marciapiedi
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno e bagno
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione industriale in cls condizioni: buone Riferito limitatamente a: autorimessa
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine materiale: piastrelle in gres condizioni: discreto
Scale	posizione: Interna rivestimento: legno condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 1985

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas gpl
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 90
Note	Visto che il serbatoio GPL è stato sostituito agli atti del VVFF vi sono le dichiarazioni di conformità (Vedere Allegato B)





Vista fabbricato



Vista zona giorno



Vista bagno





Vista camera



Vista autorimessa

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ a proprietario/i ante ventennio al 20/09/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Belluno in data _____, ai nn. _____; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 03/09/2021, trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/09/2021, ai nn. _____.

Titolare/Proprietario: _____, proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (BL), _____, ai nn. _____, trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data _____, ai nn. _____.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia r
Intestazione
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di casa rurale



Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in

Rilascio in data

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una stalla

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in

Rilascio in data

Numero pratica: Concessione Edilizia n°

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: variante

Presentazione in c

Abitabilità/agibilità in d

Numero pratica: Concessione

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a pratica di ristrutturazione di fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: variante

Presentazione in

Rilascio in data

Abitabilità/agibilità

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione serbatoio GPL

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in c

Rilascio in data:

NOTE: Si notifica che il Comando dei Vigili del Fuoco di Belluno in data 25/01/1999 a seguito di ricerca in archivio pur avendo autorizzato l'installazione del bombolone GPL con nota n°6481 del 23/06/1988 non era avvenuta la richiesta di sopralluogo finalizzata al C.P.I. pertanto invitata il _____ a provvedere nel brevis a richiedere detto sopralluogo e fornire tutta la documentazione di legge. In data 05/07/2019 la ditta Autogas Orobica S.p.a. comunicava di aver rimosso il serbatoio GPL che necessitava il CPI e invitava la parte in caso di nuova installazione a presentare pratica presso il Comando. Tale pratica è stata presentata per sostituzione serbatoio GPL e vi è l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio del 14/06/2022 e come notificato risulta essere in corso di validità (Vedere Allegato B)

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: Si notifica che vi sono alcune lievi difformità riscontrate sugli elaborati probabilmente dovute ad errori grafici, considerato il Certificato di Agibilità rilasciato a seguito di sopralluoghi ULSS e Ufficio tecnico (Vedere Allegato B) e in considerazione che in tale certificazione vista la dichiarazione di regolare esecuzione ove si dichiara che l'impianto di riscaldamento non è stato eseguito ma nella realtà vi è un impianto realizzato a GPL si ritiene in caso vi sia la necessità di regolarizzare tali posizioni di tenerne conto apportando una percentuale di deprezzamento nella stima.



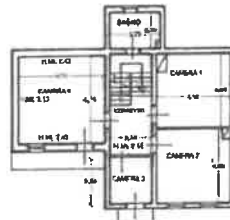
4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera GRV n°1146 del 08/05/1973 e aggiornato con Delibera GRV n°3901 del 04/12/2007
Zona omogenea:	E3
Norme tecniche di attuazione:	Foglio n° 32, mappale n° 174: è individuato nella Carta delle trasformabilità del P. A. T. I. quale Comune di Limana A. T. O. "3L" Ambito di versante" - Aree agricole – Aree cuscinetto (Buffer zone) (art. 116 delle Norme tecniche del P. A. T. I.); ha la seguente destinazione urbanistica Zona territoriale omogenea "E3" "Aree agricole ad elevato frazionamento fondiario"; gli interventi sono normati al punto 3 dell'art. 8b e all'art. 14 delle Norme di attuazione del P. I.; ed è gravata dai seguenti vincoli - ambito naturalistico di livello regionale "Zona di versante", ai sensi dell'art. 16 delle Norme tecniche del P. A. T. I. - idrogeologico, ai sensi del terzo comma dell'art. 20 del Regio decreto 16 maggio 1926, n° 1126 e del primo comma dell'art. 54 delle Prescrizioni di massima e di polizia forestale approvate con provvedimento del Consiglio regionale 18 dicembre 1980, n° 83; ed è gravata parzialmente dai seguenti vincoli - fascia di rispetto stradale, ai sensi del combinato della lettera b) del primo comma dell'art. 16 del Decreto legislativo 30 aprile 1992, n° 285 e del secondo comma dell'art. 26 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n° 495; Si evidenzia che i vincoli generati da elementi naturali (non antropici), ad esclusione del vincolo idrogeologico (redatto originariamente su base cartografica catastale), considerata la dinamicità degli stessi, hanno valore ricognitivo. Tali vincoli andranno verificati in loco di volta in volta. Vista la Deliberazione della Giunta comunale 23 agosto 2017, n° 130, l'area è da considerarsi non ricadente in un Ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi degli artt. 12 e 13 della Legge regionale 6 giugno 2017, n° 14. Attesta altresì, ai sensi del 2° comma dell'articolo 7 delle Norme di tecniche attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto delle Alpi orientali e del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, che l'area risulta classificata ai fini della pericolosità valanghiva come "P2 – pericolosità moderata". L'area altresì risulta soggetta a valanghe, ai sensi dell'art. 61 delle Norme tecniche del Piano di assetto territoriale intercomunale dei Comuni di Limana e Trichiana. Il fabbricato è stato schedato (Vedere Allegato B)

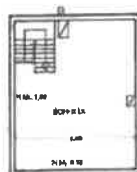




A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte - Rilievo immobile al P.T.



A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte - Rilievo immobile al P.1



A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte - Rilievo immobile al P.2





A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte - Rilievo autorimessa

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Si notifica che il Sig. _____ risulta avere la residenza in tali immobili.

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.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro S: _____; Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 332500; Importo capitale: € 190000; A rogito di Notaio _____ in _____ ai nn. _____ 5 _____; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in _____ ai nn. _____

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ A contro S: _____ Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 7452,82; Importo capitale: € 6340,61; A rogito di _____ in da _____; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in da _____ ai nn. 1 _____

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro S: _____ Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 125000; Importo capitale: € 118514,51; A rogito di _____ in da _____ ai nn. _____; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in _____ ai nn. 1 _____

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di B _____ contro S: _____ Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 48224,56; A rogito di _____ in da _____ ai nn. _____; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in _____ ai nn. _____



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di COOP. ENTRADE S.p.A. contro [] Derivante da: Decreto ingiuntivo Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 26376,94 ; A rogito di [] in data [] ai nn. [] Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in [] ai nn. 3

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [] contro [] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del [] in data [] ai nn. [] Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data []

- Pignoramento a favore di [] contro [] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del [] in data [] ai nn. 95 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data [] ai nn. [] beni oggetto di pignoramento Foglio n° 32 mappale 174 sub 2-3-1 (corte bene comune)

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Si alla data del []

Trascrizione pignoramento n° [] de [] a fa' []

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

Note Indice di prestazione energetica: impianto simulato

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale lorda	14,21	1,00	14,21
SOGGIORNO-PRANZO-CUCINA	sup reale lorda	38,54	1,00	38,54
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	sup reale lorda	5,89	0,25	1,47
RIPOSTIGLIO ESTERNO 1	sup reale lorda	8,49	0,25	2,12
RIPOSTIGLIO ESTERNO 2	sup reale lorda	3,09	0,25	0,77
VANO SCALE	sup reale lorda	8,04	1,00	8,04
CORRIDOIO AL P.1	sup reale lorda	8,70	1,00	8,70
CAMERA 1	sup reale lorda	20,15	1,00	20,15
CAMERA 2	sup reale lorda	19,98	1,00	19,98
CAMERA 3	sup reale lorda	7,75	1,00	7,75
CAMERA 4	sup reale lorda	29,97	1,00	29,97



BAGNO	sup reale lorda	8,33	1,00	8,33
TERRAZZO 1	sup reale lorda	1,56	0,30	0,47
TERRAZZO 2	sup reale lorda	5,38	0,30	1,61
SOFFITTA	sup reale lorda	58,33	0,25	14,58
AUTORIMESSA	sup reale lorda	29,45	0,50	14,73
CORTE	sup reale lorda	1.468,00	0,02	29,36
		1.735,86		220,79

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari e siti internet quali Immobiliare .it ecc). Pertanto la sottoscritta ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona extraurbana montana per abitazioni civili di stato conservativo normale parte da €/mq 650 a €/mq 950; ai valori medi segnalati da agenzie web e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia degli immobili hanno dato una valutazione di circa €/mq.700/1000. Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni buone, stato di conservazione discreto, dotazioni impiantistiche in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato in quanto in linea con quelli di mercato il valore massimo OMI di €/mq 950,00. In tale valore viene ricompreso il costo demolizione manufatto provvisorio sito a est. (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie web tecnici e OMI

8.3 Vendibilità: sufficiente

8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

8.5 Valutazione corpi:

A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 209.741,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO	14,21	€ 950,00	€ 13.499,50
SOGGIORNO-PRANZO-CUCINA	38,54	€ 950,00	€ 36.613,00
RIPOSTIGLIO SOTTO SCALA	1,47	€ 950,00	€ 1.396,50
RIPOSTIGLIO ESTERNO 1	2,12	€ 950,00	€ 2.014,00
RIPOSTIGLIO ESTERNO 2	0,77	€ 950,00	€ 731,50
VANO SCALE	8,04	€ 950,00	€ 7.638,00
CORRIDOIO AL P.1	8,70	€ 950,00	€ 8.265,00
CAMERA 1	20,15	€ 950,00	€ 19.142,50
CAMERA 2	19,98	€ 950,00	€ 18.981,00
CAMERA 3	7,75	€ 950,00	€ 7.362,50
CAMERA 4	29,97	€ 950,00	€ 28.471,50
BAGNO	8,33	€ 950,00	€ 7.913,50
TERRAZZO 1	0,47	€ 950,00	€ 446,50
TERRAZZO 2	1,61	€ 950,00	€ 1.529,50



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 73 / 2025

SOFFITTA	14,58	€ 950,00	€ 13.851,00
AUTORIMESSA	14,73	€ 950,00	€ 13.993,50
CORTE	29,36	€ 950,00	€ 27.892,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 209.741,00
Valore Finale	€ 209.741,00
Valore corpo	€ 209.741,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 209.741,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 209.741,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Fabbricato ad uso abitativo al P.T.-1 con autorimessa e corte	Abitazione di tipo economico [A3]	220,79	€ 209.741,00	€ 209.741,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e problematiche segnalate pag.11. € 37.753,38

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato : € 171.990,00

8.9 Valore Mutuo:

Importo capitale Euro 1 Importo ipoteca Euro 5

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica;
 Allegato B: Estratto documentazione ed elaborati grafici in atti, C.D.U. con estratti;
 Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio , ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
 Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale ,Elaborati grafici di Rilievo ,APE , Verbale di sopralluogo, documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale (certificazioni varie) .
 GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione:
 06-05-2026

L'Esperto alla stima
Elsa Frescura





Comune di Limana

Comitatus auctoritatis
Provincia di Belluno

Via Roma, 80, piazzetta Caduti a disporci in Russia – c. a. p.: 32020 Limana (BELLUNO)
tel.: 0437.965111 – pec: limana.bl@certip-veneto.rai
p. i. v. a.: 00086680253 – Codice unico: UFSQWD

Risposta al documento giunto al protocollo in data 10 marzo 2026, n° 0002638/2026 con protocollo in data di trasmissione tramite sportello unico.

Limana, 11/03/2026

Oggetto: **Certificato di destinazione urbanistica**, ai sensi dell'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 11 del Regolamento edilizio comunale.

Il responsabile del provvedimento finale,
vista la domanda datata 9 marzo 2026, giunta agli atti in data di protocollo, presentata dalla signora **Frescura Elsa**, codice fiscale **FRS LSE 69T66 G642 C**, nata a **Pieve di Cadore (Belluno)** il 26 dicembre 1969, residente in **via Trento, 14/c a Auronzo di Cadore (Belluno)**, in qualità di **consulente tecnico unico nominato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare N. r. g. 73/2025 del Tribunale ordinario di Belluno**

al fine di ottenere il rilascio del **Certificato di destinazione urbanistica** per le seguenti aree individuate al Catasto terreni:

Foglio n° 32, mappale n° 174;

Certificato di destinazione urbanistica: n° 010/2026.

Visti:

- il P. R. G. Piano Regolatore Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio comunale 28 giugno 1995, n° 33 (in vigore il 20 luglio 1997);

- il P. A. T. I. Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Limana e Trichiana approvato con Verbale di conferenza dei servizi 29 maggio 2017, ratificato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione 30 maggio 2017, n° 24 e pubblicato sul B. U. R. Bollettino Ufficiale della Regione Veneto 23 giugno 2017, n° 60 (in vigore dal 7 luglio 2017);

- il P. I. Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 6 marzo 2019, n° 10;

- il P. A. I. Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con Deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta – Bacchiglione 9 novembre 2012, n° 3;

- il P. G. R. A. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni approvato con Deliberazione dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali 3 marzo 2016, n° 10.

Esente dal versamento dei diritti di segreteria, ai sensi del punto 7 delle Norme speciali della Tabella D allegata alla Legge 8 giugno 1962, n° 604 ed esente dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 16 della Tabella B allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n° 642.

Servizio tecnico – Ufficio urbanistica ed edilizia privata

Via Roma 80 bis, piazzola M. C. V. M. Agostino Pioi – tel.: 0437.965132 – e-mail: tecnico@comune.limana.bl.it

Le informazioni previste dagli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 in relazione ai dati raccolti dal Comune direttamente dagli interessati sono pubblicate nel sito internet istituzionale del Comune di Limana al seguente link: <https://sitioi-ufi.org/tuEE>

Ci aiuti a migliorare?

Ti chiediamo di esprimere un giudizio sul contatto che hai avuto attraverso la compilazione del questionario anonimo a questo link: <https://forms.gle/RedAU1NdnSSxM6>
Bastano pochi secondi! I risultati delle indagini vengono pubblicati annualmente nel sito Internet istituzionale, alla voce Amministrazione trasparente>Servizi erogati>Servizi in rete. Grazie!

Certifica, ai sensi dell'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, che l'area al

Foglio n° 32, mappale n° 174;

è individuata nella Carta della trasformabilità del P. A. T. I. quale *Comune di Limana A. T. O. "3L" Ambito di versante - Aree agricole - Aree cuscinetto (Buffer zone)* (art. 116 delle Norme tecniche del P. A. T. I.);

ha la seguente destinazione urbanistica *Zona territoriale omogenea "E3" "Aree agricole ad elevato frazionamento fondiario"*; gli interventi sono normati al punto 3 dell'art. 8b e all'art. 14 delle Norme di attuazione del P. I.;

ed è gravata dai seguenti vincoli

- *ambito naturalistico di livello regionale "Zona di versante", ai sensi dell'art. 16 delle Norme tecniche del P. A. T. I.*

- *idrogeologico, ai sensi del terzo comma dell'art. 20 del Regio decreto 16 maggio 1926, n° 1126 e del primo comma dell'art. 54 delle Prescrizioni di massima e di polizia forestale approvate con provvedimento del Consiglio regionale 18 dicembre 1980, n° 83.*

ed è gravata parzialmente dai seguenti vincoli

- *fascia di rispetto stradale, ai sensi del combinato della lettera b) del primo comma dell'art. 16 del Decreto legislativo 30 aprile 1992, n° 285 e del secondo comma dell'art. 26 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n° 495.*

Si evidenzia che i vincoli generati da elementi naturali (non antropici), ad esclusione del vincolo idrogeologico (redatto originariamente su base cartografica catastale), considerata la dinamicità degli stessi, hanno valore ricognitivo. Tali vincoli andranno verificati in loco di volta in volta.

Vista la Deliberazione della Giunta comunale 23 agosto 2017, n° 130, l'area è da considerarsi *non ricadente* in un Ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi degli artt. 12 e 13 della Legge regionale 6 giugno 2017, n° 14.

Attesta altresì, ai sensi del 2° comma dell'articolo 7 delle Norme di tecniche attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto delle Alpi orientali e del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, che l'area risulta classificata ai fini della pericolosità valanghiva come *"P2 pericolosità moderata"*.

L'area *altresì risulta soggetta a valanghe, ai sensi dell'art. 61 delle Norme tecniche del Piano di assetto territoriale intercomunale dei Comuni di Limana e Trichiana.*

Comunica infine, ai sensi del primo comma dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n° 353, che i beni trattati non sono stati percorsi dal fuoco da almeno quindici anni.

Servizio tecnico -- Ufficio urbanistica ed edilizia privata

Via Roma, 50 bis, piazzetta M. D. V. M. Agostino Picci - Tel.: 0437 965132 - e-mail: tecnico@comune.limana.bz.it

Le informazioni previste dagli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 in relazione ai dati raccolti dal Comune direttamente dagli interessati sono pubblicate nel sito internet istituzionale del Comune di Limana al seguente link: <https://shop1-url.org/luEB>

Ci aiuti a migliorare?

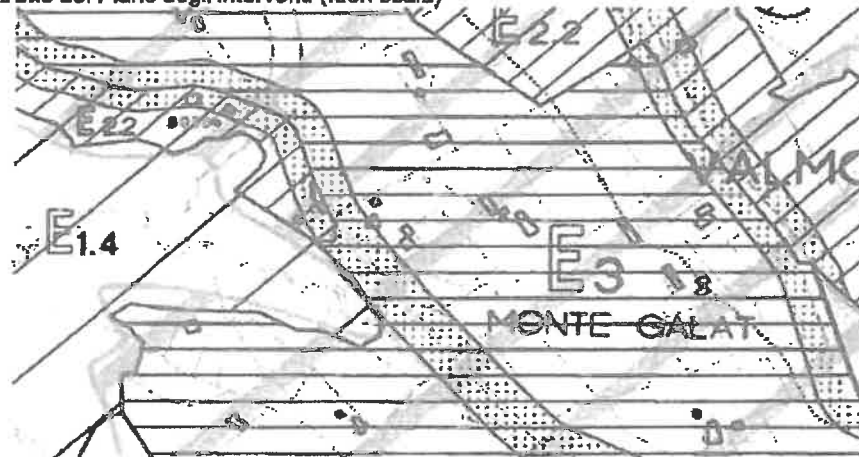
Ti chiediamo di esprimere un giudizio sul contatto che hai avuto, attraverso la compilazione del questionario anonimo a questo link: <https://forms.gio1R6dALLNt6tSSxMS>

Bastano pochi secondi! I risultati delle indagini vengono pubblicati annualmente nel sito internet istituzionale, alla voce Amministrazione trasparente>Servizi erogati>Servizi in rete. Grazie!

Estratto della Carta delle trasformabilità allegata al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Limana e Trichiana (fuori scala)



Estratto del Piano degli interventi (fuori scala)



Tutti gli atti comunali di pianificazione e governo del territorio sono consultabili al link:
https://drive.google.com/drive/folders/1G_9DpmaXqt567rwMT8oo_LY10JDwnyX6

**Il responsabile del provvedimento finale:
arch. Samantha Baruffolo**



NOTTOSCRIZIONE APPOSTA CON FIRMA DIGITALE
La stampa di copia analogica del presente documento
informatico, prodotta secondo le disposizioni
di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 32/2000, è valida
ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 366, comma 6 bis del
decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 42.

Servizio tecnico – Ufficio urbanistica ed edilizia privata

Via Roma 59 bis, piazzetta M. O. V. M. Agostino Pio – tel.: 0437 958132 – e-mail: tecnico@comune.limana.it

Le informazioni previste dagli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 in relazione ai dati raccolti dal Comune direttamente dagli interessati sono pubblicate nel sito internet istituzionale del Comune di Limana al seguente link: <https://github.com/limana>

Ci è stata la mia firma?

Ti chiedi come esprimere un giudizio sul servizio che hai avuto, attraverso la compilazione del questionario anonimo a questo link: <https://forms.gle/RndAL1NdlbS5xMG>
Bastano pochi secondi! I risultati delle indagini vengono pubblicati annualmente nel sito internet istituzionale, alla voce Amministrazione trasparente>Servizi erogati>Servizi in rete. Grazie!

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI		
Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO		
V - Volume riscaldato	510,16	m ³
S - Superficie disperdente	423,07	m ²
Rapporto SN	0,83	
EPH,nd	162,11	kWh/m ² anno
Anci,est/Auap utile	0,0248	-
Y IE	0,2978	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI					
Servizio energetico	Tipi di impianto	Area di installazione	Capacità nominale (kW)	Potenza nominale (kW)	Velocità nominale (km/h)
Climatizzazione invernale	Impianto Similare				
Climatizzazione estiva					
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Similare				
Impianti contigui					
Produzione da fonti rinnovabili					
Ventilazione meccanica					

Il presente Attestato è stato redatto in data 10/10/2012 dal Tecnico Abilitato APE CONTIN, in conformità con le norme tecniche UNI EN 15316-2:2007 e UNI EN 15316-3:2007.

Le sezioni riportano informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetica e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--	--

SOGGETTO CERTIFICATORE		
Ente/Organismo pubblico	✓ Tecnico abilitato	Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	ANTONIO COLETTI CONTIN	
Indirizzo	VIA ANTONIO ROSSO 24 PIEVE DI CADORE (BL)	
E-mail	info@coletti.it	
Telefono	3498006544, 3498006544	
Titolo	Arch.	
Ordine/Iscrizione	Architetti / 390 / BL	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 11/4/2013, n. 78	Il sottoscritto, in qualità di Tecnico Abilitato APE, dichiara di essere iscritto all'Albo dei Tecnici Abilitati APE e di non essere stato sanzionato per motivi di incompatibilità o di conflitto di interessi.	
Informazioni aggiuntive	Il dato relativo al edificio in oggetto, è stato inserito a pagina 1 in riferimento APE, stesso, non essendo attualmente ancora disponibili i dati ENEA, per quanto stabilito dal D.M. 2006/2012.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO	
E' stato eseguito almeno un sopralluogo/visiva sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO	
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di accreditamento nazionale dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fine della redazione del presente Attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente Attestato è stato, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, redatto in data 10/10/2012, ai sensi del D.P.R. 448/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 91/2013.	
La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valore di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.	
Data di emissione: 01/08/2022	

Il presente Attestato è stato redatto in data 10/10/2012 dal Tecnico Abilitato APE CONTIN, in conformità con le norme tecniche UNI EN 15316-2:2007 e UNI EN 15316-3:2007.

