Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: [illegible]

N° Gen. Rep. **37/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo-forestale

Esperto alla stima: Francesco De Mori
Codice fiscale: DMRFNC67L09A757K
Studio in: piazza Meschio 15 - 31029 Vittorio Veneto
Telefono: 043857729
Fax: 3336462600
Email: demori.francesco@tin.it
Pec: demori.francesco@pec.epap.it

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4afaf992c

Beni in **Sappada (UD)**
a monte della **Borgata Ecche**

Lotto: 001 - Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo-forestale

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo

1/1 [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]
Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

2. Dati Catastali

Corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] e terreno agricolo "prato"

Dati catastali: foglio 17, particella 355
Confini: Fabbricato edificato sul terreno censito fg. 17 part. 355 di mq 13 mq, che confina su tutti i lati con la part. 354 di 5.937 mq, della stessa proprietà.

Dati catastali: foglio 17, particella 354
Confini: Ingloba la part. 355 Ente Urbano di 13 mq, sui cui è edificato il fabbricato censito part. 355 di stessa proprietà. Il Terreno agricolo confina con le seguenti particelle del foglio 17: lato nord part. 5, lato est part. 55, lato sud part. 101 e 100, lato ovest part. 385. Sul lato sud la particella confina con la strada silvo-pastorale, non inserita in catasto.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

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

Corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo
I dati corrispondono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo
Stato:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4afaf992c

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo
Conformità urbanistica: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo
Presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno risulta registrato un contratto di affitto fondo rustico a favore di , stipulato in data 25/02/2016 per l'importo di euro 10,00 e con scadenza il 31/12/2025. Contratto Registrato a Belluno il 04/03/2016 ai nn.1022 sere 3T. Il contratto però non è disponibile, causa lavori presso l'Ufficio e non è possibile verificarne i contenuti. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia per i Pagamenti in Agricoltura non risulta però che i terreni agricoli siano oggi condotti da un'Azienda Agricola (si veda allegato 8 e 9).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 12

7. Oneri

Corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 13

8. APE

Corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo
Certificato energetico presente: NON pertinente
Trattasi di un immobile rurale fatiscente, privo di impianti.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13

9. Altre avvertenze

Corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13

10. Vendibilità - sufficiente.

Pur essendo l'immobile in un mediocre stato di manutenzione e conservazione e il terreno abbandonato all'evoluzione naturale, l'area è discretamente accessibile, ha una bella esposizione e panoramicità, quindi può essere interessante per chi volesse recuperare il Tabià e realizzare una piccola baita.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4efaf292c

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sappada (UD) CAP: 33012 frazione: Borgata Ecche
Note: Immobile passato dalla provincia di Belluno alla provincia di Udine con variazione territoriale del 16 dicembre 2017 in atti presso il Catasto di Udine dal 16 novembre 2018.

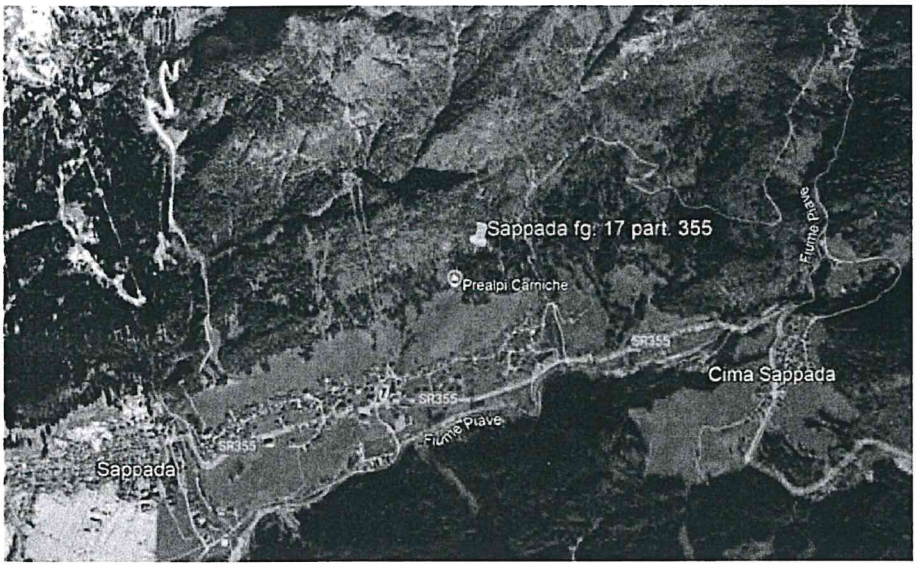
Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: · Residenza:
vile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: nato a il
foglio 17, particella 355, comune Sappada, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 m², superficie Totale 14 m², rendita € 17,35
Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 16/12/2017 in atti dal 16/11/2018 LEGGE 182 del 16/12/2017: comune di Sappada I421 proveniente dall`UP di Belluno trasferito all`UP di Udine (n. 1065/2018). Catasto Belluno - Variazione del 09/11/2015 con inserimento dei dati di superficie. BL - Costituzione del 29/12/2012 pratica BL0133279 - Tipo Mappale del 16/11/2012 pratica BL0127592 che ha frazionato il terreno censito al fg. 17 part. 354 di 5.950 mq. Il terreno fg. 17 part. 354 di 5.950 mq, deriva da Impianto meccanografico del 01/04/1976.
Confini: Fabbricato edificato sul terreno censito fg. 17 part. 355 di mq 13 mq, che confina su tutti i lati con la part. 354 di 5.937 mq, della stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione nato a il
sezione censuaria Sappada, foglio 17, particella 354, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 5937, reddito dominicale: € 4,60, reddito agrario: € 5,21
Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 16/12/2017 in atti dal 16/11/2018 LEGGE 182 del 16/12/2017: comune di Sappada I421 proveniente dall`UP di Belluno trasferito all`UP di Udine (n. 1065/2018). Catasto Belluno - Variazione del 09/11/2015 con inserimento dei dati di superficie. Tipo Mappale del 16/11/2012 pratica BL0127592 che ha frazionato il terreno censito al fg. 17 part. 354 di 5.950 mq Il terreno fg. 17 part. 354 di 5.950 mq. La particella 354 di 5.950 mq deriva da impianto meccanografico del 01/04/1976.
Confini: Ingloba la part. 355 Ente Urbano di 13 mq, sui cui è edificato il fabbricato censito part. 355 di stessa proprietà. Il Terreno agricolo confina con le seguenti particelle del foglio 17: lato nord part. 5 d, lato est part. 55, lato sud part. 101 e 100, lato ovest part. 385. Sul lato sud la particella confina con la strada silvo-pastorale, non inserita però in catasto.
Note: Trattasi di terreno agricolo soggetto prelazione agraria

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006bbb4efef292c

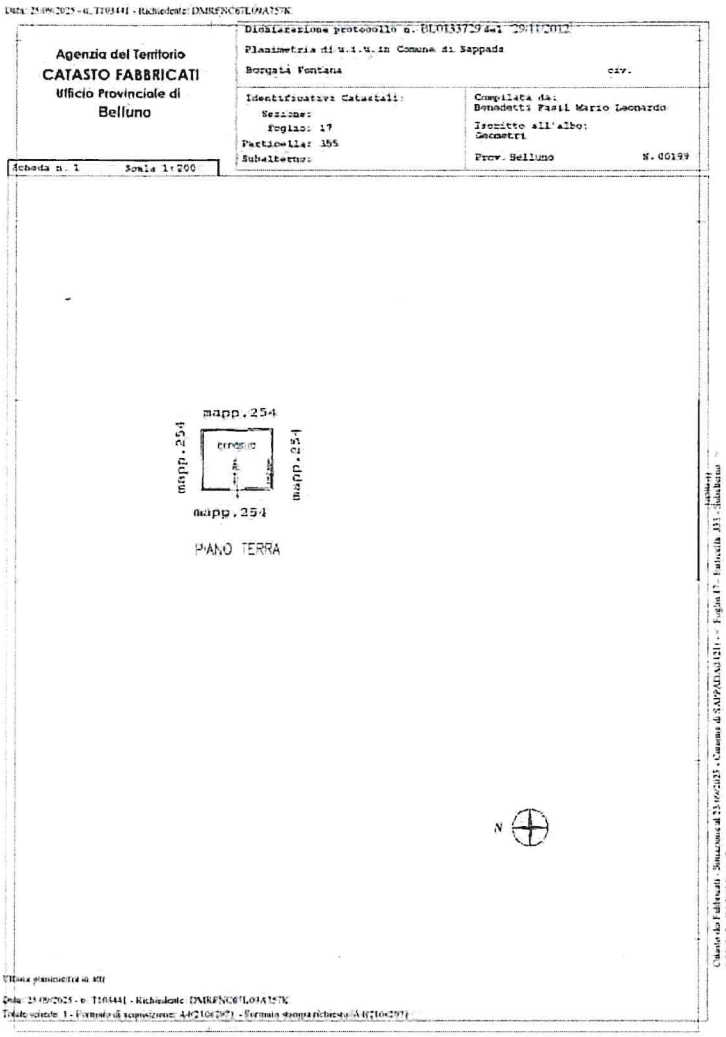


Ortofoto area vasta

Ortofoto con catastali

Estratto di mappa catastale

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4efaf392c



Planimetria catastale

Note generali: Allegato1 - Certificato residenza Esecutato Allegato 2 - Certificato Stato Civile Esecutato Allegato 3 - Certificato di matrimonio Esecutato Allegato 4a - Estratto di mappa catastale Allegato 4b – Planimetria catastale fabbricato Allegato 5 - Visura catastale per soggetto Allegato 6 - Visure CT e CF Udine Allegato 7 - Visure CT e CF Belluno

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Area ex prativa, di versante, alla quota di circa 1300-1400 metri sul livello del mare, con esposizione prevalente sud sud-est, con ottima qualità ambientale e panoramicità, in fase di imboschimento naturale con conifere (abete e larice). L'area è accessibile tramite strada silvo-pastorale sterrata che sale da Borgata Ecche in direzione nord (percorso di circa 500 m dal borgo).
Area urbanistica: agricola

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4efaf392c

Descrizione: **Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo**

Piccolo fabbricato rurale in legno "tabia" (circa 12 mq) costruito con la tradizionale tecnica del blockbau, con travi parzialmente squadrate, incastro a culla e timpani con tavole. L'immobile consta di un piano rialzato con copertura a due falde in legno e manto in lamiera. La data di costruzione non è conosciuta, l'immobile è comunque accatastato e censito presso il comune di Sappada (UD). La pianta misura circa 3,80x3,30 m e l'altezza interna che va da circa 2,45 m a circa 3,00 m. Il fabbricato è edificato poco a monte di una strada silvo-pastorale, che parte dall'abitato di Ecche. Il Tabià si trova alla quota di circa 1370 metri sul livello del mare, su un versante con esposizione sud sud-est. L'area ha una ottima qualità ambientale e paesaggistica e gode di una bella panoramicità.
Il terreno è un ex prato ora abbandonato all'evoluzione naturale e in fase di imboschimento naturale, con esposizione sud sud-est, pendenza moderata tra il 30-40% e una discreta fertilità. Il terreno si sviluppa tra le quote di circa 1360 e 1400 m.s.l.m..

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Kratter Silvano- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza: Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.949,00**

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione e manutenzione mediocre. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione e consolidamento.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbbdafaf302c

Foto 1 - Tabià dalla strada forestale

Foto 2 - Terreno e Tabià da ovest

Foto 3 - Tabià e viabilità accesso

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4afaf392c

Foto 4 - Tabià da est

Foto 5 - Terreno verso monte

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: E **proprietario/i ante ventennio** al **23/12/2015** . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Giovannetti Paolo Josef, in data 12/12/2012, ai nn. 3403/2713; trascritto a Belluno, in data 03/01/2013, ai nn. 62/51.

Titolare/Proprietario: dal 24/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovannetti Paolo Josef, in data 24/12/2015, ai nn. 5429/4405; trascritto a Belluno, in data 31/12/2015, ai nn. 14311/11144.

Note: Allegato 12 - BL e UD Elenco formalità Esecutato Allegato 13 - Elenco formalità precedente proprietario Allegato 14 - Trascrizioni a favore del 2013 e 2015 Allegato 15 - Iscrizione decreto ingiuntivo 20.02.2025 Allegato 16 - Iscrizione decreto ingiuntivo 27.03.2025 Allegato 17 - Trascrizione pignoramento 09.07.2025

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbbdefaf902c

4. PRATICHE EDILIZIE

4.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: L'immobile rurale è censito nella Schedatura Edifici Esistenti in Zona Agricola alla scheda n. 277.
La scheda riporta questi dati: superficie 12,54 mq, volume 35,11 mc.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Allegato 10 - Schedatura fabbricati rurali

4.2 *Conformità urbanistica:*

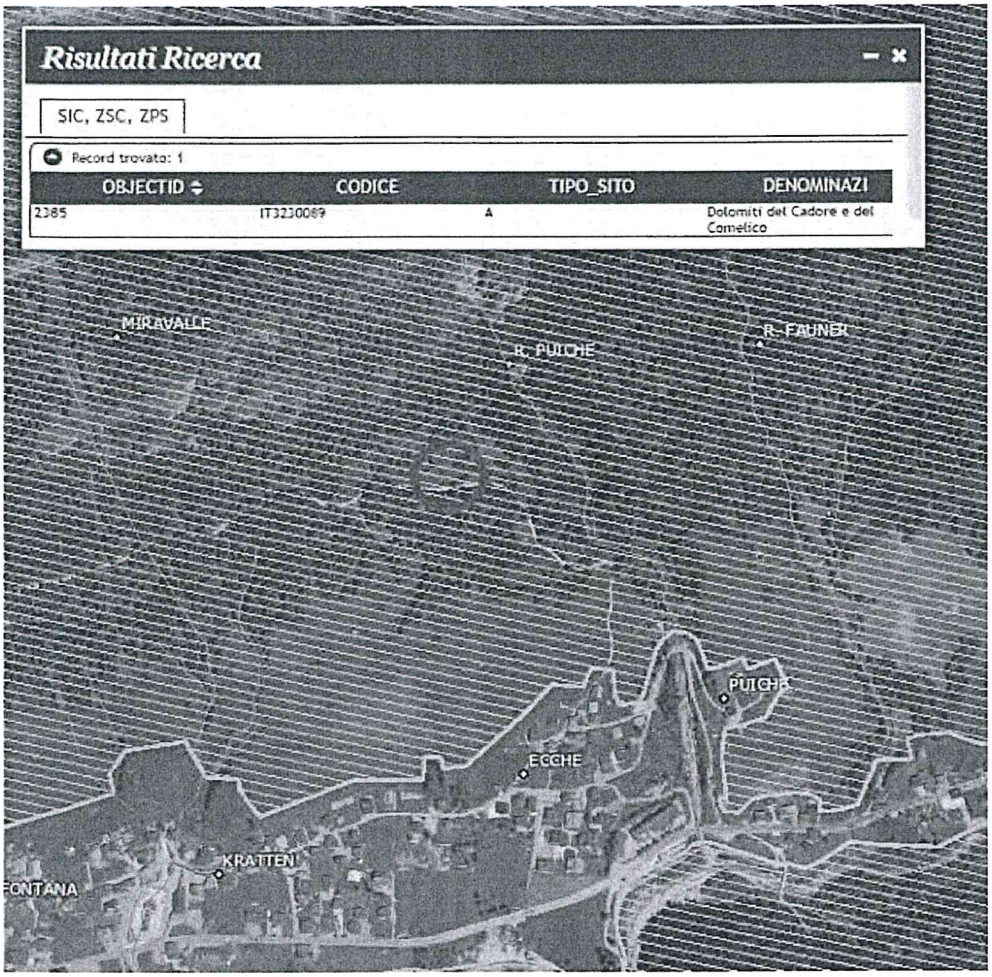
Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 18 del 08/04/2024 che approva la Variante n. 3 al PRG
Zona omogenea:	Parte in Zona E2 "AMBITI FORESTALI" e parte in Zona E4 "AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO"
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche di Attuazione art. 26Bis, 28, 30 Scheda 277 del "Censimento Edifici Esistenti in Zona Agricola". L'intero territorio del Comune di Sappada è stato dichiarato di notevole interesse pubblico con il Decreto Ministeriale del 7 gennaio 1956 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 16 del 20.1.1956 ed è quindi sottoposto a tutela ai sensi della Legge 1497/39 I mappali oggetto di stima ricadono in zona ZPS IT3230089 "Dolomiti Cadore e Comelico".
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

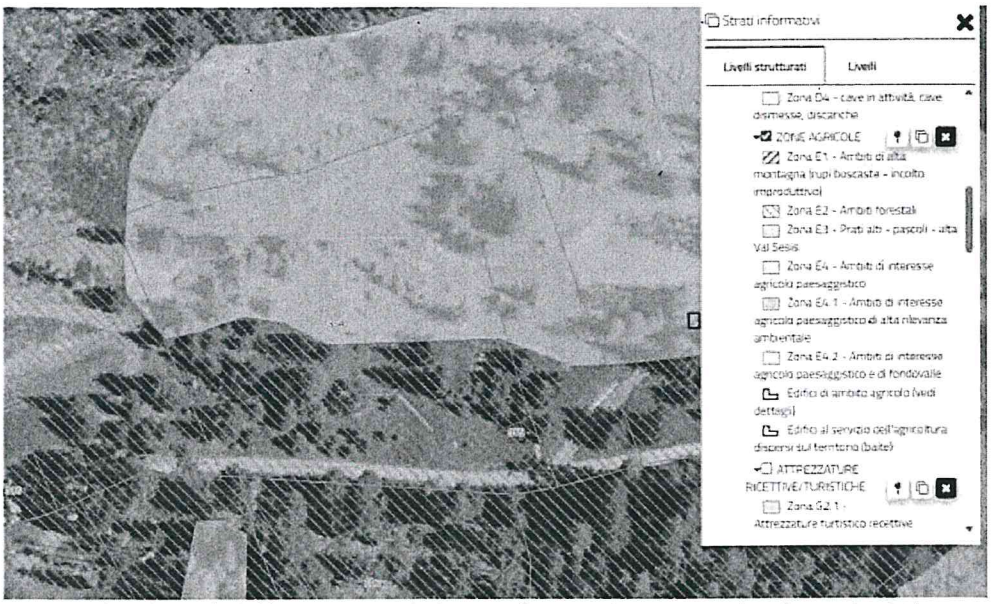
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Allegato 10 - Schedatura fabbricati rurali Allegato 11 - Certificato Destinazione Urbanistica e Norme Tecniche di riferimento.

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4efaf392c



Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo - Ortofoto con area ZPS



Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo - Ortofoto con Catasto e zonizzazione urbanistica

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbbdefaf992c

5. STATO DI POSSESSO:

Esiste un contratto di affitto fondo rustico stipulato in data antecedente il pignoramento.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Udine risulta un contratto di affitto fondo rustico registrato il 04/03/2016 a Belluno al n.1022 serie 3T - Valore dichiarato 10,00 euro per l'intera durata - Data stipula il 25/02/2016, data inizio locazione 01/01/2016 e data fine locazione il 31/12/2025. Codice identificativo contratto: T5H167001022000DD. Affittuario
Il contratto non è però verificato causa lavori di trasloco dell'Ufficio di Belluno.
L'Agenzia delle Entrate di Belluno alla richiesta dello scrivente ha risposto <<*Trattandosi di immobili siti in Sappada, a seguito del cambio di provincia la competenza è oggi della DP di Udine*>>.

Dalla verifica eseguita presso OPRFVG (Organismo Pagatore Regionale del Friuli Venezia Giulia) non risulta che attualmente i terreni agricoli oggetto di valutazione siano inseriti in un Fascicolo Aziendale delle Aziende Agricole e quindi siano condotti da persona diversa rispetto al proprietario.
Allegato 8 – BL e UD Verifiche Agenzia Entrate Allegato 9 – Conduzione terreni comunicazione da OPR FVG

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 11889,56; Importo capitale: € 4889.56; A rogito di Giudice di Pace di San Donà di Piave (VE) in data 22/05/2024 ai nn. 835/2024; Iscritto/trascritto a Belluno in data 20/02/2025 ai nn. 1936/218.

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 15000.00; Importo capitale: € 5276,30 ; A rogito di Giudice di Pace di Padova cf 92091360286 in data 18/07/2024 ai nn. 2735; Iscritto/trascritto a Belluno in data 27/03/2025 ai nn. 3664/403

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4a6af909

6.2.2 Pignoramenti:

Contro . ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; A rogito di UNEP di Belluno in data ai nn. 544 iscritto/trascritto a Belluno in data 09/07/2025 ai nn. 8256/6878;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: NON pertinente
Trattasi di un immobile rurale fatiscente, privo di impianti.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto **Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Come parametro di comparazione per i terreni e peri i fabbricati è utilizzata la superficie catastale. Per i fabbricati la superficie catastale è assimilata alla superficie commerciale. L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che è lo strumento utilizzato dall'Amministrazione Finanziaria per la rettifica e l'omogeneizzazione sul territorio nazionale del valore delle compravendite immobiliari, nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI dal titolo "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", ha precisato i criteri di calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari, che riprendono nella sostanza quelle contenute nel DPR n. 138/98 per il calcolo della superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato rurale	Superficie catastale	12,00	1,00	12,00
Terreno agricolo	Superficie catastale	5.937,00	1,00	5.937,00
		5.949,00		**5.949,00**

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4efaf392c

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima in oggetto si è adottato il criterio del Valore di Mercato, con procedimento diretto, che permette di determinare un valore medio ordinario attuale, che rappresenta la media dei prezzi che i soggetti, che hanno accesso al mercato sono disposti a pagare, assunto che il mercato sia trasparente, che esista una reale concorrenza tra i soggetti, che i soggetti coinvolti siano motivati dal proprio interesse e non siano condizionati da fattori estranei come l'affettività, principi morali, azioni di rivendica o altro ancora.
I parametri utilizzati nella stima sono la superficie commerciale-catastale e i Valori Unitari Medi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno e Udine - Comune di Sappada;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno e Udine;

Uffici del registro di Belluno e Udine;

Ufficio tecnico di Sappada (UD);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI - Valori Borsino Immobiliare - Valori di compravendita dichiarati per immobili comparabili da Agenzia delle Entrate - Offerte di Vendita reperite per la zona di Sappada, della Carnia e del Comelico - Aste pubbliche da Procedimenti Giudiziari - Valori Agricoli Medi provincia di Udine per la regione agraria1 (Sappada). Si veda l'allegato 18

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Terreni agricoli a prato 20.000 euro/mq - Terreni agricoli a bosco misto 5.600 euro/mq - Terreni agricoli a incolto produttivo 6.000 euro/mq. Fabbricati rurali comparabili rilevati dalle offerte di vendita tra 120 e 300 euro/mq a secondo della posizione e dell'accessibilità. ;

Altre fonti di informazione: I Valori unitari Medi adottai nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili o assimilabili, assunti da Tecnici, dall'analisi di compravendite di beni comparabili, da pubblicità immobiliare, da aste immobiliari, da valori desunti da pubblicazioni di settore, da dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, il tutto valutato e ponderato in base all'esperienza Professionale. (Allegato 18 – Analisi mercato immobiliare).

8.3 Vendibilità:

sufficiente

Pur essendo l'immobile in un mediocre stato di manutenzione e conservazione e il terreno abbandonato all'evoluzione naturale, l'area è discretamente accessibile, ha una bella esposizione e panoramicità, quindi può essere interessante per chi volesse recuperare il Tabià e realizzare una piccola baita.

8.4 Pubblicità:

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4efaf392c

8.5 Valutazione corpi:

Fienile in legno (Tabià) e terreno agricolo. Magazzini e locali di deposito [C2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.305,50.
Per la stima in oggetto si è adottato il criterio del Valore di Mercato, con procedimento diretto, che permette di determinare un valore medio ordinario attuale, che rappresenta la media dei prezzi che i soggetti, che hanno accesso al mercato sono disposti a pagare, assunto che il mercato sia trasparente, che esista una reale concorrenza tra i soggetti, che i soggetti coinvolti siano motivati dal proprio interesse e non siano condizionati da fattori estranei come l'affettività, principi morali, azioni di rivendica o altro ancora.
I parametri utilizzati nella stima sono: la superficie catastale e i valori unitari medi derivanti dalle analisi derivanti dal mercato immobiliare.
La superficie commerciale-catastale si è già definita ai punti precedenti.
I Valori unitari Medi adottai nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili o assimilabili, assunti da Tecnici, dall'analisi di compravendite di beni comparabili, da pubblicità immobiliare, da aste immobiliari, da valori desunti da pubblicazioni di settore, da dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, il tutto valutato e ponderato in base all'esperienza Professionale.
Il valore di mercato unitario medio adottato è stato quindi opportunamente valutato in funzione dei seguenti fattori.
- Caratteristiche estrinseche, ossia possedute dall'intorno: ambiente, territorio, posizione, esposizione, panoramicità, accessibilità, posizione rispetto alla viabilità principale, infrastrutture tecnologiche, visibilità e accessibilità dalla viabilità principale, visibilità;
- Caratteristiche intrinseche dei fabbricati: dimensioni, tipologia costruttiva, qualità dei materiali, dotazioni di pertinenze accessorie, stato di conservazione manutenzione.
- Caratteristiche intrinseche del terreno: quota, esposizione, pendenza, orografia, fertilità, tipo di coltivazione in atto e potenziale.
- Potenzialità di trasformazione;
- Caratteristiche urbanistico/edilizie: destinazione, vincoli, potenzialità edificatoria;
- Limitazioni al godimento del diritto di proprietà;
- Caratteristiche della proprietà: intera, frazionata o indivisa;
- Mercato immobiliare dell'area.

Allegato 18 - Analisi mercato immobiliare

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Fabbricato rurale	12,00	€ 200,00	€ 2.400,00
Terreno agricolo	5.937,00	€ 1,50	€ 8.905,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.305,50
Valore Finale			**€ 11.305,50**
Valore corpo			€ 11.305,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.305,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.305,50

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4efaf392c

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 1.130,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il fabbricato formalmente potrebbe essere diviso dal terreno, oppure il terreno potrebbe essere frazionato, ma l'operazione non determina nessun vantaggio o aumento del valore del lotto nel suo insieme.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato 100)	**€ 10.200,00**

Data generazione:
11-11-2025

L'Esperto alla stima
Francesco De Mori

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - BELLUNO -
Dott. De Mori Francesco N.108 ALBO

Firmato Da: DE MORI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4006dbb4efaf992c