
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEVITICUS SPV Srl**

contro:

N° Gen. Rep. **41/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024 ore 10:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Il lotto comprende tutti i beni in loc. Avien del Comune di Seren del Grappa (BL), ovvero il fabbricato ad uso abitazione (Corpo A) con i terreni circostanti (Corpo B).

Lotto 002 - Il lotto comprende i terreni boschivi in loc. Castelar del Comune di Seren del Grappa (BL).

Esperto alla stima: Antonio Ortolan
Codice fiscale: RTLNTN59S05F999S
Studio in: via R. Psaro 21 - Belluno
Telefono: 0437 970700
Email: studio.ortolan@gmail.com
Pec: antonio.ortolan@pec.eppi.it



Beni in Seren Del Grappa (BL)
Località/Frazione Valli di Seren

Lotto: 001 - Il lotto comprende tutti i beni in loc. Avien del Comune di Seren del Grappa (BL), ovvero il fabbricato ad uso abitazione (Corpo A) con i terreni circostanti (Corpo B).

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Corpo: B

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 33, particella 244

Confini: In loco non sono stati rintracciati i confini della particella e, considerato che la medesima risulta contornata su tutti i lati con le particelle che costituiscono il Corpo B del medesimo Lotto e il costo dell'eventuale attività di riconfinazione, anche in rapporto con il valore del terreno, non si è ritenuto di provvedere a posizionare i confini di proprietà.

La particella 244, riscontrata l'attuale mappa di visura, confina da est con le part. 199 - 167 - 168 - 221 - 240, salvo altri più precisi.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Non vi è piena sovrapposizione fra quanto rilevato in occasione delle ricognizioni in loco e quanto risulterebbe dalla mappa e dalla planimetria catastale; vanno però fatte delle considerazioni quali: la difficoltà di eseguire in modo preciso il rilievo dell'esterno dell'edificio (allo scopo si renderebbe necessario un rilievo topografico con stazione totale, ovvero satellitare qualora l'area fosse coperta dal segnale), in quanto già di se il fabbricato è irregolare, poi	Presentazione di Pratica DOC.FA. <u>Oneri regolarizzazione:</u> Predisposizione, su adeguato rilievo in loco, di nuova planimetria e presentazione di pratica DOC.FA. all'Agenzia delle Entrate - Territorio, compreso : € 602,07



<p>l'andamento dello scoperto in prossimità dei fronti ovest e nord ovest è in forte pendenza, rendendo così estremamente difficili le normali verifiche dimensionali con cordella metrica e/o distanziometro laser. Vi è inoltre da dire che: l'inserimento in mappa dell'edificato risale alla formazione del Nuovo Catasto Terreni (anni 1954 - 1955) potrebbe già in matrice contenere delle imprecisioni, comunque graficamente poco significative poiché, considerata la rappresentazione in scala 1:2000, la differenza massima (lato ovest) di circa cm 85 corrisponde a meno di mm 0,5. Non si ritiene pertanto necessario prescrivere l'aggiornamento della mappa catastale. Nella planimetria catastale depositata nell'anno 2017 le difformità sono rilevanti non solo dimensionalmente: lato ovest circa m 6,50 (lettura della planimetria) - m 5,65 (misurazione in loco); lato nord circa m 9,35 (lettura della planimetria) - m 9,00 (misurazione in loco); lato est circa m 6,20 (lettura della planimetria) - m 5,65 (misurazione in loco); lato sud circa m 9,60 (lettura della planimetria) - m 9,30 (misurazione in loco) ma anche, considerata la scala 1:200, graficamente, risultando la differenza di quasi cm 0,5. Per questo documento si segnalare quindi la necessità di provvedere all'aggiornamento.</p>	<p>Diritti catastali presentazione pratica: € 50,00</p>
---	---

Corpo: B

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 33, particella 166

Dati catastali: foglio 33, particella 167

Dati catastali: foglio 33, particella 168

Dati catastali: foglio 33, particella 199

Dati catastali: foglio 33, particella 221

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA -- p. 6

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

Corpo: A

Verificata e riscontrata.

Corpo: B

Verificata e riscontrata.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA -- p. 6

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: scarso

Corpo: B

Stato: -

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE -- p. 11



5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Il fabbricato risulta esistente alla data del 09 settembre 1969, tant'è che viene rappresentato già nelle mappe d'impianto del Nuovo Catasto Terreni che risalgono agli anni 1954 - 55. Successivamente (anno 1972) è stato autorizzato l'intervento di consolidamento del poggio presente sul fronte sud, mentre nulla risulta in merito alla realizzazione dei due servizi igienici (P. 1 e 2), la sostituzione dell'originaria scala interna, probabilmente in legno, con un nuovo elemento in legno e la posa della caldaia per la produzione dell'acqua igienico sanitaria. In aderenza alla facciata sud sono ridossate alcune tettoie, realizzate con elementi verticali in legno e onduline in copertura, utilizzate per la protezione della legna da ardere; questi elementi, per la loro natura stagionale e precaria (struttura assolutamente esile e carente di vincoli al terreno e alla parete) non possono nemmeno essere definiti "superfetazioni", pertanto si ritiene non violino le norme urbanistico-edilizie e non siano da assoggettare ad accatastamento.</p>	<p>Posto che queste attività oggi comporterebbero la necessità di depositare una C.I.L.A., saranno determinati i costi tecnici e le sanzioni per la loro regolarizzazione, a seguito della presentazione di una C.I.L.A. a Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis - comma 5 del D.P.R. 380/2001.</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Rilievo fabbricato comprensivo di onorario, CNPI e I.V.A. di legge.: € 461,16 Digitalizzazione elaborato grafico dello stato ipotizzato quale preesistente, dello stato di fatto e di quello comparativo, comprensivo di onorario, CNPI e I.V.A. di legge.: € 1.152,90 C.I.L.A. sanatoria ai sensi del 5 comma dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, comprensivo di onorario, CNPI e I.V.A. di legge.: € 1.024,80 Diritti di segreteria CILA.: € 70,00 Sanzione Amministrativa.: € 1.000,00 Realizzazione di apposita perizia geologica per la sistemazione degli scarichi e smaltimento dei reflui prodotti nell'abitazione.: € 1.268,80 Opere di realizzazione del sistema di chiarificazione e smaltimento dei reflui civili: € 11.550,00</p>

Corpo: B

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI ancorchè siano sparse alcune strutture precarie (per la legna) su parte dell'area in questione; dette strutture hanno carattere precario, stagionale e impalpabile struttura, tanto da non rendere necessario l'ottenimento di Titoli autorizzativo, peraltro certamente non rilasciabile. Nella fattispecie dovranno essere rimosse.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 19

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato da : in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B

Occupato da : in qualità di proprietario dell'immobile

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 24



7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 25

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: Predisposto e registrato

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Corpo: B

Certificato energetico presente: Non previsto.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.25

9. Altre avvertenze

Corpo: A -

Corpo: B -

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.25

10. Vendibilità

scarsa.

Il grado di appetibilità del bene da parte del mercato fa riferimento al numero di immobili di pari caratteristiche che in zona lo stesso propone e alla sua vivacità, ancorché l'andamento sia sinusoidale con tempi di latenza non sempre definibili. L'ubicazione propone elementi favorevoli (amenità del luogo, spazi di pertinenza, quota s.l.m., buona viabilità, prossimità di centri importanti), altri meno (esposizione e morfologia dell'area, soleggiamento, caratteristiche dello scoperto, presenza di reti tecnologiche). Vanno tenute in conto naturalmente anche le caratteristiche costruttive che sono certamente tipologiche e accattivanti ma, proprio per la loro natura, propongono uno sviluppo prevalente dell'edificato verticale, pertanto non adatto a tutti i possibili acquirenti.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.27

11. Pubblicità

Si suggeriscono le ordinarie forme pubblicitarie comunemente utilizzate quali: siti internet - social - editoria specializzata con particolare riferimento nelle provincie venete quali Treviso, Vicenza e Padova - editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.



12. Prezzo

Prezzo da libero: € 42.106,33.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.27

13. Valore mutuo -

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Seren Del Grappa (BL) CAP: 32030 frazione: Valli di Seren, via Avien, n. 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di / . - Piena proprietà

Cod. Fiscale: :

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 33, particella 244, indirizzo via Avien n. 4, piano T-1-2-3, comune Seren del Grappa (BL), categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7,0, superficie 185 m² - Totale escluse aree scoperte** : 181 m², rendita € Euro 274,76.

Derivante da: N.C.T.: presentazione in data 02 novembre 2017 di Tipo Mappale - Pratica n. BL0102325, in atti dal 02 febbraio 2017, presentato in data 02.11.2017 (n. 102323.1/2017) relativo alla soppressa particella 169 del foglio 33 di m² 98, che ha originato la nuova particella 244 del foglio 33, sempre di m²98. Costituzione del 09 novembre 2017 della nuova unità immobiliare al N.C.E.U. - Pratica n. BL0105217 in atti dal 13 novembre 2017 COSTITUZIONE (n. 2720.1/2017). Variazione nel classamento del 13 novembre 2018 Pratica n. BL0069190 in atti dal 13 novembre 2018 - Variazione di Classamento (n. 13521.1/2018).

Confini: In loco non sono stati rintracciati i confini della particella e, considerato che la medesima risulta contornata su tutti i lati con le particelle che costituiscono il Corpo B del medesimo Lotto e il costo dell'eventuale attività di riconfinazione, anche in rapporto con il valore del terreno, non si è ritenuto di provvedere a posizionare i confini di proprietà.

La particella 244, riscontrata l'attuale mappa di visura, confina da est con le part. 199 - 167 - 168 221 - 240, salvo altri più precisi.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non vi è piena sovrapposizione fra quanto rilevato in occasione delle ricognizioni in loco e quanto risulterebbe dalla mappa e dalla planimetria catastale; vanno però fatte delle considerazioni quali: la difficoltà di eseguire in modo preciso il rilievo dell'esterno dell'edificio (allo scopo si renderebbe necessario un rilievo topografico con



stazione totale, ovvero satellitare qualora l'area fosse coperta dal segnale), in quanto già di se il fabbricato è irregolare, poi l'andamento dello scoperto in prossimità dei fronti ovest e nord ovest è in forte pendenza, rendendo così estremamente difficili le normali verifiche dimensionali con cordella metrica e/o distanziometro laser. Vi è inoltre da dire che: l'inserimento in mappa dell'edificato risale alla formazione del Nuovo Catasto Terreni (anni 1954 - 1955) potrebbe già in matrice contenere delle imprecisioni, comunque graficamente poco significative poiché, considerata la rappresentazione in scala 1:2000, la differenza massima (lato ovest) di circa cm 85 corrisponde a meno di mm 0,5. Non si ritiene pertanto necessario prescrivere l'aggiornamento della mappa catastale. Nella planimetria catastale depositata nell'anno 2017 le difformità sono rilevanti non solo dimensionalmente: lato ovest circa m 6,50 (lettura della planimetria) - m 5,65 (misurazione in loco); lato nord circa m 9,35 (lettura della planimetria) - m 9,00 (misurazione in loco); lato est circa m 6,20 (lettura della planimetria) - m 5,65 (misurazione in loco); lato sud circa m 9,60 (lettura della planimetria) - m 9,30 (misurazione in loco) ma anche, considerata la scala 1:200, graficamente risultando la differenza di quasi cm 0,5. Per questo documento si segnalare quindi la necessità di provvedere all'aggiornamento.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Pratica DOC.FA.

Predisposizione, su adeguato rilievo in loco, di nuova planimetria e presentazione di pratica

DOC.FA all'Agenzia delle Entrate - Territorio, compreso : € 602,07

Diritti catastali presentazione pratica: € 50,00

Oneri Totali: € 652,07

Note: Nei costi non sono stati indicati quelli per il rilievo e la digitalizzazione dello stato attuale in quanto quantificati fra quelli della sanatoria edilizia; qualora quest'ultima non dovesse essere formalizzata prima del rogito di vendita quei costi andrebbero spostati su questo capitolo. Si evidenzia inoltre che, pur non avendolo specificatamente previsto e quantificato, l'Agenzia, in sede di verifica della descritta pratica di aggiornamento, potrebbe condizionare l'accoglimento dell'aggiornamento al preventivo aggiornamento anche della mappa catastale. A mera indicazione si esprimono i costi di massima che a ciò sarebbero necessari: acquisizione supporto wegis € 44,00, rilievo di campagna con adeguata strumentazione (stazione totale e/o satellitare) con restituzione a tavolino e predisposizione dell'aggiornamento su supporto informatico PREGEO € 1.800,00 oltre CNPI (€ 90,00) e I.V.A. di legge (oggi € 415,80), versamento dei diritti catastali all'atto della presentazione della pratica € 65,00. Tutto per un totale di circa € 2.414,80.

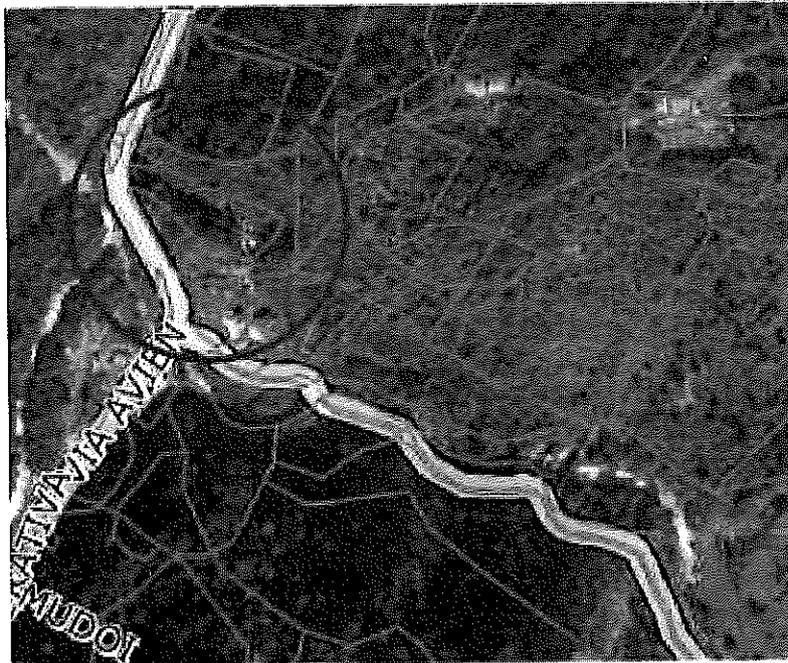
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per le ragioni sopra esposte nell'apposito capitolo si ritiene necessario provvedere, preventivamente alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento, all'aggiornamento della planimetria catastale.





Lotto 1 - Corpo A _ N.C.T. - N.C.E.U. foglio 33 particella 244 _ Corpo B N.C.T. foglio 33 particelle 166 - 167 - 168 - 199 - 221

Ortofoto Google

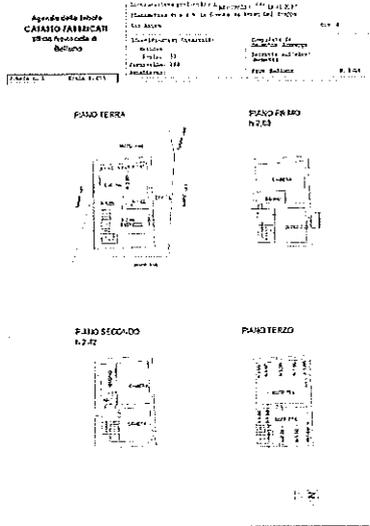


Lotto 1 - Corpo A _ N.C.T. - N.C.E.U. foglio 33 particella 244 _ Corpo B N.C.T. foglio 33 particelle 166 - 167 - 168 - 199 - 221

Ortofoto S.I.T.I.C.

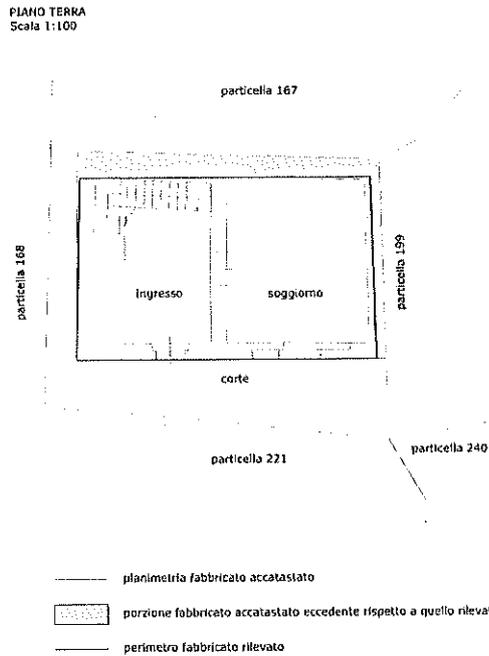


EDICOM FINANCE S.p.A. - Via S. Maria Maddalena, 10 - 00187 Roma (RM)



Planimetria catastale

COMUNE DI SEREN DEL GRAPPA (BL)
 N.C.E.U. foglio 33 particella 244



Planimetria comparativa



Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Seren Del Grappa (BL) CAP: 32030 frazione: Valli di Seren

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: S

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Seren del Grappa (BL), foglio 33, particella 166, qualità seminativo, classe 04, superficie catastale 82, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,13.

Derivante da: Impianto meccanografico al 03.05.1976.

Note: Sulla particella è presente una edicola votiva realizzata a seguito del Nulla - Osta n. 410 del 23 aprile 1971, che però non risulta accatastata, si ritiene correttamente, in quanto costruzione di scarsa rilevanza cartografica o censuaria a mente dell'art. 6 del Decreto Ministero Finanze n. 28 del 02 gennaio 1998.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Seren del Grappa (BL), foglio 33, particella 167, qualità prato, classe 04, superficie catastale 1755, reddito dominicale: € 2,72, reddito agrario: € 2,27.

Derivante da: Impianto meccanografico al 03.05.1976.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Seren del Grappa (BL), foglio 33, particella 168, qualità pascolo cespugliato, classe 03, superficie catastale 1020, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,11.

Derivante da: Impianto meccanografico al 03.05.1976.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Seren del Grappa (BL), foglio 33, particella 199, qualità bosco ceduo, classe 03, superficie catastale 1840, reddito dominicale: € 1,62, reddito agrario: € 0,57.

Derivante da: Impianto meccanografico al 03.05.1976.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Seren del Grappa (BL), foglio 33, particella 221, qualità prato, classe 04, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,15.

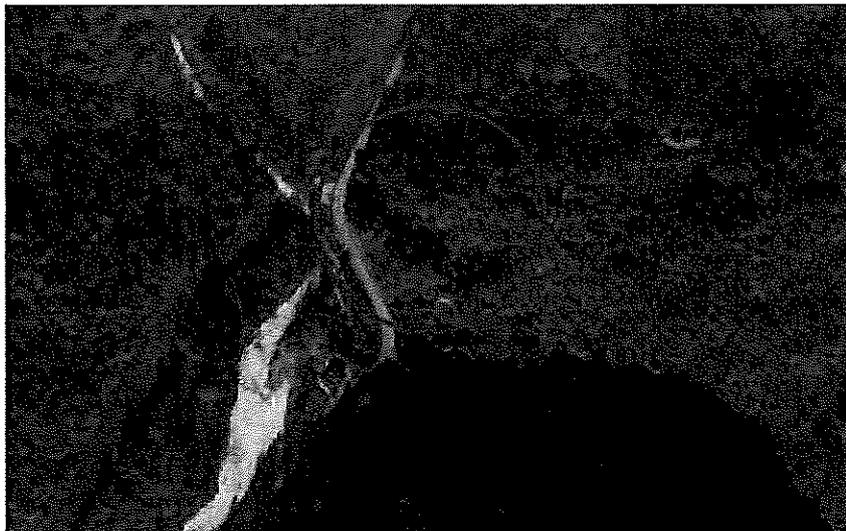
Derivante da: Frazionamento del 17 gennaio 1991 in atti dal 22 novembre 1997 (n. 83.1/1991)

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



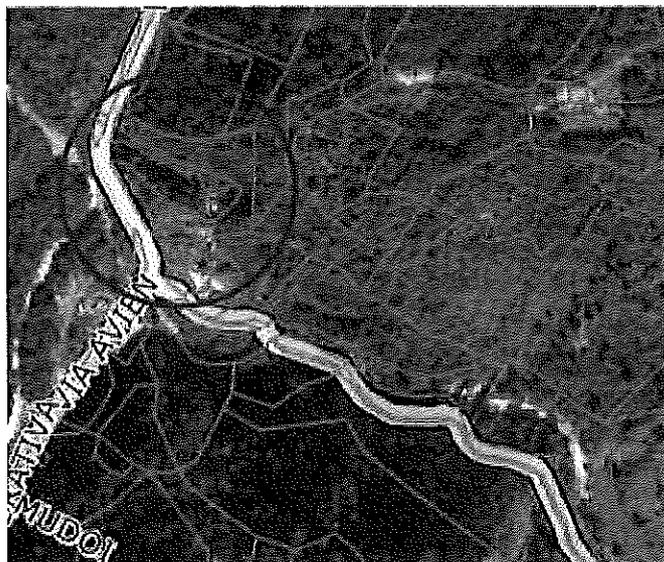
ORTOFOTO GOOGLE - Comune di Seren del Grappa (BL) - Loc. Avien



Lotto 1 - Corpo A - N.C.T. - N.C.E.U. foglio 33 particella 244 - Corpo B N.C.T. foglio 33 particella 166 - 167 - 168 - 199 - 221

Ortofoto Google

ORTOFOTO S.I.T.I.C. - Comune di Seren del Grappa (BL) - Loc. Avien



Lotto 1 - Corpo A - N.C.T. - N.C.E.U. foglio 33 particella 244 - Corpo B N.C.T. foglio 33 particella 166 - 167 - 168 - 199 - 221

Ortofoto S.I.T.I.C.

Note generali: In loco non sono stati rintracciati i confini delle particelle che costituiscono il corpo B e, dato il costo dell'eventuale attività di riconfinazione anche in rapporto con il valore del terreno, non si è ritenuto di provvedere a posizionare i confini di proprietà.

L'intero corpo (part. 166-167-168-199-221), riscontrata l'attuale mappa catastale di visura, confina da est con le part. 240 - 142 - 164 - 163 - 165 - strada comunale via Avien - part. 177, salvo altri più precisi. All'interno del corpo B si colloca la particella 221 (corpo A).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

"La Valle di Seren, che prende il nome dall'omonimo paese che ne fa da ingresso, è una valle che conserva interessanti particolarità paesaggistiche, ambientali, naturalistiche e storiche ed è stata plasmata nel



corso dei millenni dal torrente Stizzon. Situata alle pendici del Monte Grappa, è un ottimo punto di partenza per passeggiate ed escursioni. Sulla cresta dei monti che la circondano si snoda l'Alta Via 8, nota anche come Alta Via degli Eroi, in memoria delle vicende belliche relative alla Prima Guerra Mondiale di cui questa zona fu teatro. Infatti, in tutta la valle sono presenti testimonianze e targhe commemorative a ricordo degli eventi accaduti ormai più di un secolo fa. Un altro importante aspetto peculiare della Valle di Seren è quello relativo all'architettura rurale: l'esempio più eclatante, nonché il più famoso, è quello dei fojarol, ricoveri di montagna con caratteristico tetto, ricoperto da ramoscelli e da foglie ("foje" da cui fojarol) di faggio, che venivano tagliati ad agosto in luna calante, quando il faggio è al culmine della fase vegetativa, e subito posti in opera. Se ne possono osservare ancora pochi esemplari e si trovano tutti tra la Valle di Seren e le zone adiacenti. Più diffuse, ma altrettanto interessanti da un punto di vista architettonico, sono invece le "case alla feltrina", la cui facciata era porticata, con una scala esterna che conduceva al piól (ballatoio) in legno. Qui venivano essiccati i prodotti agricoli e si aprivano le stanze da letto. Al piano terra vi era la cucina con il larin o la ritonda, nella quale un sedile di legno girava attorno al focolare. Annessi erano la cantina ed altri depositi e poco più in là la piccola stalla a volta (cuba) in cui veniva tenuto il bestiame nei mesi invernali; sopra vi era il fienile. Questi luoghi, in particolare il Monte Prassolan, il Col del Cuc e il Monte Forcelleta, furono teatro delle numerose battaglie tra italiani e austro-ungarici durante la prima guerra mondiale. (Estratto dal sito Dolomiti Prealpi a seguito della ricerca Valli di Seren dal motore di ricerca Google Chrome).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Feltre - Bassano - Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Grappa - Valle di Seren.

Attrazioni storiche: Sacratio Militare del Monte Grappa - Galleria Vittorio Emanuele III.

Principali collegamenti pubblici: Servizio pubblico dalla stazione di Feltre (BL). circa 8 Km.; La Valle di Seren non è servita da mezzi pubblici.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'edificio di natura residenziale, ancorché in origine poteva avere destinazione mista (residenziale e rustica), è ubicato in loc. "Avien" del Comune di Seren del Grappa (BL), in posizione rilevata rispetto alla strada comunale; la giacitura dell'area circostante è in forte declivio con presenza di uno spazio piano di discrete dimensioni unicamente sul fronte nord (N.B.: le aree circostanti sono di proprietà dell'esecutato e saranno descritte nel corpo B). L'abitazione è raggiungibile, in entrambi i casi dalla comunale posta a ovest dell'edificio, da sud ovest lungo un viottolo percorribile a piedi (part. 168), da nord ovest grazie a un tratturo che consente il transito anche con automezzi (part. 166 - 167 - 199). La quota di arrivo dei due percorsi è piuttosto diversa, tant'è che l'abitazione ha due ingressi, uno a sud e uno a nord; il primo, posto al piano terra, come indicato nella planimetria catastale, immette in un primo locale che definiremo ingresso ancorché nel medesimo siano presenti una lavatrice, un lavello, peraltro in pietra scavata di ottima fattura, certamente non di altrettanto valore testimoniale, una caldaia murale, una stufa a legna e altri arredi e suppellettili. Dal vano appena descritto si accede al locale soggiorno (il locale in origine era quasi certamente la "cuba" ovvero la piccola stalla per il ricovero degli animali, che ha conservato l'originario soffitto a volta arricchito anche da un caminetto con elementi in pietra di pregio; sempre nell'ingresso si colloca la scala in legno di collegamento verticale con i piani superiori. Al piano primo, nel quale si colloca anche il secondo accesso dall'esterno, ovvero quello dal versante nord, collocato in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala, troviamo un servizio igienico, una cucina (disbrigo nella planimetria catastale) e, con accesso da questo locale, una camera da letto. Sempre salendo la scala interna, si giunge al piano secondo nel quale trovano posto due camere da letto, una con accesso diretto dal pianerottolo di sbarco della scala e una dal disbrigo prospiciente lo stesso pianerottolo, disbrigo dal quale si accede anche al secondo servizio igienico. La scala interna si ferma al piano terzo sottotetto destinato a soffitta; a questo locale non si è potuto accedere in ragione dell'impossibilità di aprire la grande



botola in legno che funge da chiusura fra i due piani.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di () - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 9

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **209,44**

E' posto al piano: T - 1 - 2 - 3 sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente il 01 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedi note capitolo "Edilizia".

ha un'altezza utile interna di circa m 2,85 sotto-tavolato e 2,68 sotto-trave nel vano ingresso, da un minimo di m 1,20 ad un massimo di m 2,43 nel soggiorno (il soffitto è a volta), di m 2,60 al piano primo, di m 2,36 nelle camere e m 2,20 nel bagno e nel disbrigo al piano secondo. Il piano terzo sottotetto non è stato ispezionato (impossibilità di aprire la botola sulla scala) ma, dalle planimetrie catastali risulta che l'altezza all'imposta della falda è pari a m 1,00 e m 2,20 al colmo.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso non si presenta certamente bene, pur tuttavia i principali elementi strutturali _ ad una mera ispezione visiva _ sembrano in buone condizioni, mentre l'orditura secondaria non sembra in buono stato così come il manto di copertura in onduline che in più punti risulta rattoppato con teli bituminosi. Internamente la casa soffre in modo evidente di aggressione dell'umidità, in particolare sulle pareti a nord. Detto che manca l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda viene prodotta da una caldaia alimentata con una bombola di gpl del tipo da cucina; per l'installazione di questo elemento tecnologico non sono state rintracciate autorizzazioni presso gli uffici comunali e, tantomeno, Dichiarazioni di Conformità. L'impianto elettrico è di vecchia fattura e non certamente coerente con le norme vigenti (L. 10/91). L'edificio non risulta allacciato alla fognatura pubblica che non è presente in zona (verifiche eseguite presso il BIM - GSP gestore della rete); non è nota la tipologia e la posizione del sistema di smaltimento dei reflui civili. L'abitazione è allacciata alla rete elettrica, telefonica e all'acquedotto pubblico.

Le parti strutturali dell'edificio sono costituite da setti murari perimetrali e interni in pietra, legata con malte bastarde, dello spessore di circa cm 55 ai piani terra e primo, cm 40 ÷ 45 al piano secondo mentre al piano terzo sottotetto, dove non si è potuto accedere, si ipotizza uno spessore compreso fra cm 30 ÷ 40. I solai piani sono in legno a tutti i livelli con struttura a vista nel solo locale ingresso (solo in corrispondenza del servizio igienico al piano primo è stato realizzato un irrigidimento in malte cementizie per consentire la posa del pavimento in ceramica). L'orditura del tetto è costituita da un primo ordine di travature parallele al colmo (direzione est ovest) e un secondo ordine di listelli posti nel verso della pendenza; il manto di copertura attualmente è costituito da lamiere di varia natura, ma, quasi certamente in origine la copertura era in coppi tradizionali in cotto. L'edificio come detto si sviluppa su quattro livelli, non ha impianto di riscaldamento così come noi lo intendiamo, ma viene riscaldato con stufe a legna di diversa tipologia, posizionate nell'ingresso e in soggiorno al piano terra, nella cucina al piano primo; a quest'ultimo livello sono state notate una piastra elettrica nella camera e una termo-ventola nel bagno, ma quest'ultime non possono essere considerate strutture fisse. Il pavimento al piano terra è in piastrelle di cotto, mentre ai piani superiori i pavimenti sono in legno con la sola esclusione del servizio igienico al piano primo dove pavimento e rivestimento sono in piastrelle di ceramica; anche la parete ovest della cucina e tutte quelle del bagno al piano secondo sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le due porte d'ingresso sono in legno massello, così come quella di accesso al disbrigo al piano secondo, mentre le altre sono in legno tamburato. I serramenti di finestre e la porta finestra in corrispondenza del piccolo poggioso al piano primo sono in legno massello con vetrocamera ancorché, di vecchia generazione (probabilmente



risalgono agli anni settanta); sul fronte sud le aperture sono dotate di "balconi" a libro, mentre a nord _ per i soli fori al piano secondo _ di oscuri tradizionali. I fori di finestra al piano terzo sottotetto sono tutti privi di sistemi oscuranti. Pareti e soffitti sono per la maggior parte intonacati e tinteggiati, salvo il vano scala dove i solai sono rivestiti in legno. Le facciate esterne sono intonacate, grondaie e pluviali sono in lamiera zincata, mentre il parapetto del poggiolo è in ferro, peraltro non rispettoso delle vigenti norme in materia di sicurezza. In aderenza alla facciata sud sono ridossate alcune tettoie, realizzate con elementi verticali in legno e onduline in copertura, utilizzate per la protezione della legna da ardere; questi elementi, per la loro natura stagionale e precaria (struttura assolutamente esile e carente di vincoli al terreno e alla parete stessa) non possono nemmeno essere definiti "superfettazioni", pertanto si ritiene non violino le norme urbanistico - edilizie e non siano da assoggettare ad accatastamento.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	L'impianto è stato realizzato molto probabilmente nel secondo dopoguerra, in assenza di specifica normativa tecnica, e non risulta aggiornato successivamente, quanto meno in vigore della L. 46/90.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	L'impianto non risulta presente, pur tuttavia nel locale ingresso al piano terra risulta installata una caldaia che, alimentata a gpl con piccolo bombola da cucine, produce unicamente acqua calda per uso igienico sanitario. Si ricorda che era stata prevista la posa di bombolone per lo stoccaggio del gas propano liquido, autorizzato con Permesso di Costruire del 07 dicembre 2012, mai stato installato (ragioni non note).

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
---	----

Note generali impianti: Il fabbricato produce unicamente reflui di tipo civile che non è noto come vengano smaltiti (pozzo perdente - sub irrigazione - smaltimento in corso d'acqua), non risultando presente in zona la fognatura pubblica.





vista da sud



vista da nord





vista da sud ovest



vista da sud est

Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto B

La superficie, pur classificata variamente in catasto, ha prevalente conduzione a prato (parte nord corrispondente al tratturo di accesso e allo spazio piano a nord dell'edificio), con arbusti e qualche conifera per la parte "rocciosa" in forte pendenza.

Va inoltre segnalato che sull'area sono presenti gli accessi pedonale e carroia, che collegano l'abitazione (part. 244) che costituisce il corpo A del medesimo lotto alla strada comunale.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di / Plena proprietà

Cod. Fiscale: :

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 4.817,00

Stato di manutenzione generale: -

Condizioni generali dell'immobile: I terreni identificati al foglio 33 con le particelle 166 - 167 - 168 - 199 e 221 sono ubicati in località Avien e, di fatto, costituiscono una pertinenza dell'abitazione censita al medesimo foglio con la particella 244 (Corpo A); la maggior parte della superficie delle particelle 167 e 168 sono occupate da un costone roccioso come visibile dalla strada comunale a confine sul fronte ovest, la cui giacitura è in particolare pendenza. Sul confine sud della particella 168 si sviluppa un piccolo viottolo che collega l'abitazione (part. 244 - corpo A) alla strada comunale, mentre sul confine nord est della particella 167 si sviluppa il tratturo carrabile che permette di raggiungere la citata abitazione anche con automezzi. La porzione della particella 167 immediatamente a nord dell'abitazione (part. 244 - corpo A) è l'unica zona piana che rappresenta uno sfogo esterno all'edificio abitativo e il parcheggio per le autovetture. La conduzione prevalente è a prato (parte nord corrispondente al tratturo di accesso e allo spazio piano a nord dell'edificio), coperto da arbusti e da qualche conifera per la parte "rocciosa" in forte pendenza. Buona l'esposizione, meno il soleggiamento, in particolare nelle stagioni autunnale e invernale, tant'è che la zona risulta piuttosto umida in ragione della posizione all'interno della "Valle di Seren" e della presenza di due torrenti (Stizzon e Avien) in prossimità del compendio immobiliare in esame. L'area verrà comunque valorizzata unicamente in esito alla superficie catastale e non al soprassuolo (legnatico).



strada pubblica





acc carraio con edicola



vista da ovest





vista da sud ovest



vista da est

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: . dal 21/07/2001 al 25/02/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BIGOZZI STEFANO, in data 21/07/2001, ai nn. 26978; trascritto a Belluno , in data 07/08/2001, ai nn. 9447/7691.

Titolare/Proprietario: ! Jal 25/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IVALDI RICCARDO, in data 25/02/2003, ai nn. 190219;



trascritto a Belluno, in data 07/04/2003, ai nn. 4783/3703.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: - dal 21/07/2001 al 25/02/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BIGOZZI STEFANO, in data 21/07/2001, ai nn. 26978; trascritto a , in data 07/08/2001, ai nn. 9447/7691.

Titolare/Proprietario: dal 25/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IVALDI RICCARDO, in data 25/02/2003, ai nn. 190219; trascritto a Belluno, in data 07/04/2003, ai nn. 4783/3703.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3]

sito in **Seren Del Grappa (BL) CAP: 32030 frazione: Valli di Seren, via Avien, n. 4**

Numero pratica: 1727

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Consolidamento soletta poggiolo piano primo, lato sud.

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Rilascio in data 08/06/1972 al n. di prot. 1727

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

sito in **Seren Del Grappa (BL) CAP: 32030 frazione: Valli di Seren,**

Numero pratica: 410

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: Costruzione edicola votiva sull'attuale particella 166.

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Rilascio in data 23/04/1971 al n. di prot. 410

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Terreno agricolo

sito in **Seren Del Grappa (BL) CAP: 32030 frazione: Valli di Seren,**

Numero pratica: 053

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: linstallazione di bombolone interrato sull'attuale particella 221.

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 29/07/2011 al n. di prot. 5371-11

Rilascio in data 07/12/2012 al n. di prot. 053/P11

NOTE: per l'intervento è stata anche ottenuta la necessaria Autorizzazione Paesaggistica n. 8890 di prot. in data 24 dicembre 2011. Pur avendo comunicato l'inizio dei lavori (16.05.2013) l'intervento mai eseguito.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato risulta esistente alla data del 09 settembre 1969, tant'è che viene rappresentato già nelle mappe d'impianto del Nuovo Catasto Terreni che risalgono



agli anni 1954 - 55. Successivamente (anno 1972) è stato autorizzato l'intervento di consolidamento del poggolo presente sul fronte sud, mentre nulla risulta in merito alla realizzazione dei due servizi igienici (P. 1 e 2), la sostituzione dell'originaria scala interna, probabilmente in legno, con un nuovo elemento in legno e la posa della caldaia per la produzione dell'acqua igienico sanitaria. In aderenza alla facciata sud sono ridossate alcune tettoie, realizzate con elementi verticali in legno e onduline in copertura, utilizzate per la protezione della legna da ardere; questi elementi, per la loro natura stagionale e precaria (struttura assolutamente esile e carente di vincoli al terreno e alla parete) non possono nemmeno essere definiti "superfetazioni", pertanto si ritiene non violino le norme urbanistico - edilizie e non siano da assoggettare ad accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Posto che queste attività oggi comporterebbero la necessità di depositare una C.I.L.A., saranno determinati i costi tecnici e le sanzioni per la loro regolarizzazione, a seguito della presentazione di una C.I.L.A. a Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis - comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di due servizi igienici con relative opere di smaltimento dei reflui civili; sostituzione della preesistente scala con il nuovo elemento in legno, installazione della caldaia.

Rilievo fabbricato comprensivo di onorario, CNPI e I.V.A. di legge.: € 461,16.

Digitalizzazione elaborato grafico dello stato ipotizzato quale preesistente, dello stato di fatto e di quello comparativo, comprensivo di onorario, CNPI e I.V.A. di legge.: € 1.152,90.

C.I.L.A. sanatoria ai sensi del 5 comma dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, comprensivo di onorario, CNPI e I.V.A. di legge.: € 1.024,80.

Diritti di segreteria CILA.: € 70,00.

Sanzione Amministrativa.: € 1.000,00.

Realizzazione di apposita perizia geologica per la sistemazione degli scarichi e smaltimento dei reflui prodotti nell'abitazione.: € 1.268,80.

Opere di realizzazione del sistema di chiarificazione e smaltimento dei reflui civili: € 11.550,00.

Oneri Totali: € 16.527,66

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo: Nessun rilievo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.I. – Piano interventi variante n. 1.
In forza della delibera:	n. 1 del 23 ottobre 2019
Zona omogenea:	P.I. vigente: in Z.T.O. E Sottozona agricola dei prati di versante (E3.1)
Norme tecniche di attuazione:	rispetto al P.I. vigente: parte in Z.T.O. E Sottozona agricola dei prati di versante (E3.1); rispetto al P.A.T.I. approvato: Z.T.O. "Ambiti pratici e pascolivi (art.8 - art.20)".
Strumento urbanistico Adottato:	Variante n. 1 del Piano degli interventi.
In forza della delibera:	n. 3 del 03 marzo 2022
Zona omogenea:	P.I. Variante n. 4: in Z.T.O. AA - Ambiente agricolo e pascolivo.
Norme tecniche di attuazione:	Z.T.O. AA – Ambiente agricolo e pascolivo (Art.5.11).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'edificio è compreso in zona agricola, pertanto la potenzialità edificatoria e definita dalle norme regionali e comunali che, per gli edifici esistenti non prevedono indici in esito alla superficie di pertinenza del fabbricato ma in esito alla destinazione d'uso del singolo edificio, alla sottozona di piano, alla presenza di vincoli e all'eventuale grado di protezione; data la destinazione residenziale stabilmente abitata negli ultimi sette anni, il volume massimo realizzabile sarebbe pari a m ³ 800,00, salvo vincoli e/o premialità, altezze e distacchi previsti, elementi questi che vanno verificate puntualmente per ogni singolo caso. La volumetria esistente, calcolata in modo sommario e non puntuale, pertanto da considerare meramente indicativa, è pari a circa m ³ 500,00 con un eventuale residuo di circa m ³ 300,00. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - art. 142 lettera c) - fiumi e g) - boschi.
Dichiarazione di conformità con il PATI/PI:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Si segnala che nella cartografia (TAV. 1.4 Vincoli) della Variante n. 4 al Piano degli Interventi adottata con Delibera n. 3 del 03 marzo 2022, ancorché questa eventualità debba essere definita attraverso apposite verifiche di tutt'altra natura e non prioritariamente su tavole di Piano, la zona risulta gravata dal vincolo Usi Civici, quando nelle visure catastali e nei titoli di provenienza nulla di ciò è mai emerso. Allo scopo è stato chiesto un chiarimento allo studio che ha predisposto la variante in questione, ricevendo l'Indicazione che effettivamente si trattava di un errore in fase di costruzione della cartografia, errore oggetto di segnalazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale in sede di osservazioni alla Variante. L'osservazione è stata naturalmente accolta, pertanto l'elaborato è stato già oggetto di revisione. In attesa della definitiva approvazione vale comunque la tavola del P.I. attualmente vigente. Si riporta estratto del documento

Comune di Seren del Grappa UTC	L'osservazione evidenzia l'opportunità di modificare o correggere il P.I. relativamente a: a) recepimento nuova viabilità in loc. Col de Fontana; b) aggiornare la base cartografica in loc. Glare; c) correggere la perimetrazione relativa agli "usi civici" alle tavv. 1 del P.I. d) inserire la fascia di rispetto ferroviario lungo il tracciato di progetto indicato alle tavv.2	L'osservazione E' ACCOLTA secondo quanto di seguito riportato in riferimento ai singoli punti dell'osservazione stessa: a) viene aggiornata la base cartografica secondo l'All. "D"; b) viene aggiornata la base cartografica secondo l'All. "E"; c) viene correttamente riportato nelle Tav. 1 il perimetro in oggetto che richiama la BD "b0101021" del PATI non oggetto di modifica da parte del P.I. d) viene riportata alle tavv.2 la fascia di rispetto ferroviaria di progetto come definita all'art.3.3 delle NT.
--------------------------------	--	---

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.I. – Piano Interventi variante n. 1.
In forza della delibera:	n. 1 del 23 ottobre 2019
Norme tecniche di attuazione:	foglio 33 particella 166: rispetto al P.I. vigente: Z.T.O. E Sottozona boschiva (E1.2) rientrante in Fasce e zone di rispetto (Art. - 2.30); rispetto al P.A.T.I. approvato: Z.T.O. "Ambiti boscati (art.18 – art.19)". foglio 33 particelle 167 e 168: rispetto al P.I. vigente: parte in Z.T.O. E Sottozona agricola dei prati di versante (E3.1), parte in Z.T.O. E Sottozona boschiva (E1.2) rientrante in parte in Fasce e zone di rispetto (Art. - 2.30); rispetto al P.A.T.I. approvato: parte in



	Z.T.O. "Ambiti boscati (art.18 – art.19)" parte in Z.T.O. "Ambiti pratici e pascolivi (art.8 - art.20)". foglio 33 particella 221: rispetto al P.I. vigente: parte in Z.T.O. E Sottozona agricola dei prati di versante (E3.1), parte in Z.T.O. E Sottozona boschiva (E1.2); rispetto al P.A.T.I. approvato: Z.T.O. "Ambiti pratici e pascolivi (art.8 - art.20)". foglio 33 particella 199: rispetto al P.I. vigente: parte in Z.T.O. E Sottozona agricola dei prati di versante (E3.1) parte in Z.T.O. E Sottozona boschiva (E1.2) rientrante in parte in Fasce e zone di rispetto (Art. - 2.30); rispetto al P.A.T.I. approvato: parte in Z.T.O. "Ambiti boscati (art.18 – art.19)" parte in Z.T.O. "Ambiti pratici e pascolivi (art.8 - art.20)".
Strumento urbanistico Adottato:	Variante n. 1 del Piano degli interventi.
In forza della delibera:	n. 3 del 03 marzo 2022
Norme tecniche di attuazione:	foglio 33 particella 166 Z.T.O. AB – Ambiente boscato (Art.5.13) rientrante in Fasce di rispetto stradale (Art.3.3) e in Fasce di rispetto idraulico e tutela fluviale (Art.3.3). foglio 33 particelle n. 167 e 168 parte in Z.T.O. AA – Ambiente agricolo e pascolivo (Art.5.11) parte in Z.T.O. AB – Ambiente boscato (Art.5.13) rientrante in parte in Fasce di rispetto stradale (Art.3.3) e in parte in Fasce di rispetto idraulico e tutela fluviale (Art.3.3); foglio 33 particella 221 Z.T.O. AA – Ambiente agricolo e pascolivo (Art.5.11); foglio 33 particella n. 199 rispetto al P.I. adottato con variante n. 4: Z.T.O. AA – Ambiente agricolo e pascolivo (Art.5.11);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - art. 142 lettera c) - fiumi e g) - boschi.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

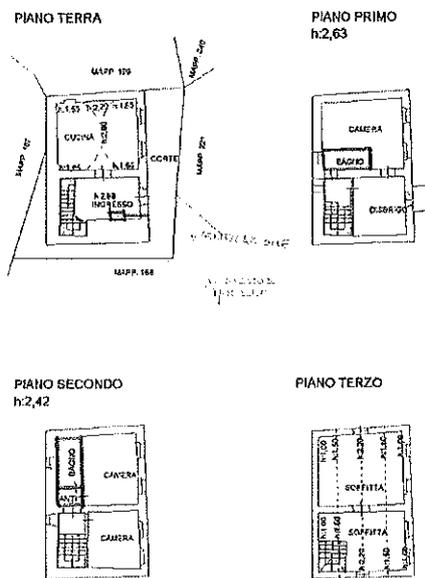
Note generali sulla conformità: Si segnala che nella cartografia (TAV. 1.4 Vincoli) della Variante n. 4 al Piano degli Interventi adottata con Delibera n. 3 del 03 marzo 2022, ancorché questa eventualità debba essere definita attraverso apposite verifiche di tutt'altra natura e non prioritariamente su tavole di Piano, la zona risulta gravata dal vincolo Usi Civici, quando nelle visure catastali e nei titoli di provenienza nulla di ciò è mai emerso. Allo scopo è stato chiesto un chiarimento allo studio che ha predisposto la variante in questione ricevendo l'indicazione che effettivamente si trattava di un errore in fase di costruzione della cartografia, errore oggetto di segnalazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale in sede di osservazioni alla Variante. L'osservazione è stata naturalmente accolta pertanto l'elaborato è stato già oggetto di revisione. In attesa della definitiva approvazione vale comunque la tavola del P.I. attualmente vigente. Si riporta estratto del documento.



Comune di Seren del Grappa UTC	L'osservazione evidenzia l'opportunità di modificare o correggere il P.I. relativamente a: a) recepimento nuova viabilità in loc. Col de Fontana; b) aggiornare la base cartografica in loc. Glare; c) correggere la perimetrazione relativa agli "usi civici" alle tavv. 1 del P.I. d) Inserire la fascia di rispetto ferroviario lungo il tracciato di progetto indicato alle tavv.2	L'osservazione E' ACCOLTA secondo quanto di seguito riportato in riferimento ai singoli punti dell'osservazione stessa: a) viene aggiornata la base cartografica secondo l'All. "D"; b) viene aggiornata la base cartografica secondo l'All. "E"; c) viene correttamente riportato nelle Tav. 1 il perimetro in oggetto che richiama la BD "60101021" del PATI non oggetto di modifica da parte del P.I. d) viene riportata alle tavv.2 la fascia di rispetto ferroviaria di progetto come definita all'art.3.3 delle NT.
--------------------------------	--	---

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Comune di Seren del Grappa (BL)
Fabbricato residenziale censito al R.C.E.U. foglio 33 particella 244



A - Planimetria difformità

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Seren Del Grappa (BL), via Avien, n. 4
Occupato da ' , in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Seren Del Grappa (BL),
Occupato da , 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:



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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

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 annotata a favore di BANCO DI SICILIA SPA contro
Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: L. 80.000.000; Importo capitale: L. 40.000.000 ; A
rogito di DOTT. ENZO ROSSI in data 17/08/1990 ai nn. 364, iscritta a Belluno il 27.08.1990 ai
nn. 00636/07435; Note: rinnovata il 28.07.2010 ai nn. 1358 rp. e 9136 rg.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DEL TRENTO SPA contro
Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 48000; Importo
capitale: € 30000 ; A rogito di NOTAIO ROSSI ENZO in data 16/07/2003 ai nn. 62607/4478,
iscritta a Belluno il 17.07.2003 ai nn. 01377/09178 ; Note: RINNOVATA IL 06/06/2023 AI NN.
603R.P. E 6954 R.G.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA ESASTRI SPA contro
Importo ipoteca: € 40.274,26; Importo capitale: € 20.137,13; A rogito di EQUITALIA ESASTRI SPA
in data 19/02/2010 ai nn. 3918/68, iscritta a Belluno il 09.03.2010 ai nn. 00420/02844.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di LEVITICUS SPV Srl contro
A rogito di UFFI-
CIALE GIUDIZIARIO in data 13/07/2023 ai nn. 645 iscritto/trascritto a BELLUNO in data
25/08/2023 ai nn. 08644/10474;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA ESASTRI SPA contro
; Im-
porto ipoteca: € 40.274,26; Importo capitale: € 20.137,13; A rogito di EQUITALIA ESASTRI SPA
in data 19/02/2010 ai nn. 3918/68, iscritta a Belluno il 27.08.1990 ai nn. 00636/07435.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di LEVITICUS SPV Srl contro
A rogito di UFFI-
CIALE GIUDIZIARIO in data 13/07/2023 ai nn. 645 iscritto/trascritto a BELLUNO in data
25/08/2023 ai nn. 08644/10474;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Fabbricato sito in Seren Del Grappa (BL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non è di natura condominiale, pertanto non
vi sono spese imputabili a questo capitolo.

**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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Predisposto e registrato.
 Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G
 Note Indice di prestazione energetica: -
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
 Avvertenze ulteriori: -
 Identificativo corpo: B
 Terreno agricolo sito in Seren Del Grappa (BL),
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
 Millesimi di proprietà: -
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
 Attestazione Prestazione Energetica: -
 Indice di prestazione energetica: -
 Note Indice di prestazione energetica: -
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
 Avvertenze ulteriori: -

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza delle unità oggetto di perizia è stata definita in esito al rilievo eseguito e non dalle planimetrie catastali per i motivi indicati nello specifico capitolo. Per quanto alla definizione dei dati metrici per determinare la superficie commerciale è stata computata la superficie esterna perimetrale calcolata al 100%; le superfici così ottenute sono poi state considerate al 95% per il piano terra, al 100% per i piani primo e secondo, al 30% per il terzo sottotetto, mentre il piccolo poggiolo sul fronte sud al 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	sup lorda di pavimento	52,00	0,95	49,40
piano primo	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
poggiolo piano primo	sup lorda di pavimento	1,44	0,20	0,29
piano primo	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
piano terzo sottotetto	sup lorda di pavimento	52,00	0,30	15,60
		209,44		169,29

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1

Zona: Seren del Grappa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: isolato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 650



Valore di mercato max (€/mq): 790

Terreno agricolo di cui al punto B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie desunta dalle visure catastali e non riscontrata in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco e prato (varie al N.C.T.)	sup reale lorda	4.817,00	1,00	4.817,00
		4.817,00		4.817,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: V.A.M. anno 2019

Zona: Seren del Grappa

Tipologia: bosco ceduo - bosco misto

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 5.400 €/ha

Valore di mercato max (€/mq): 6.100 €/ha

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si ricorda che compito dell'estimatore è formulare un "giudizio di stima", ovvero esprimere in cifre la sommatoria di una proposizione teorica, successiva all'assunzione di una pluralità di dati, tecnici ed economici, che si avvicini al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

L'attuale situazione del mercato immobiliare, il forte aumento dei costi di intervento sugli edifici e il progressivo abbandono della valle da parte degli storici residenti indicano uno stato generale non propriamente vitale e favorevole, con conseguente ricaduta anche sul mercato immobiliare. Pur tuttavia gli operatori di mercato attivi nella valle (il loro numero estremamente ridotto è ulteriore indice di quanto si sostiene) riferiscono di una certa richiesta di immobili singoli che dispongano di un minimo di spazio di pertinenza, richiesta che viene proprio da potenziali acquirenti che cercano un luogo tranquillo, proprio perché ameno, dove possano essere tenuti animali da compagnia, ma anche da allevamento, in particolare cani e/o cavalli.

Tutto ciò rende complesso esporre valori di mercato sufficientemente attendibili. Confermato in ogni caso che il "valore di stima" attribuito ad un immobile s'incentra su una previsione, un valore che si presume il bene possa assumere in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che lo caratterizzano, il "prezzo pagato" è invece un valore storico che certamente è oggettivo, a prescindere dalla sua coincidenza con l'ipotesi estimativa.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità, in funzione degli elementi oggettivi e soggettivi analizzati.

Detto in altre parole il "valore di mercato", valore che in condizioni normali dovrebbe coincidere con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, comunque entro una tolleranza estimativa di circa il 3/5%, per la tipologia dell'immobile analizzato e la somma delle ragioni che sopra sono state anticipate, la curva delle variabili tende ad amplificarsi financo a un 15 ÷ 20%.



Ciò premesso, il metodo adottato per il giudizio estimativo fa riferimento alla stima sintetica di tipo comparativo con unità immobiliari di tipo residenziale che, al netto delle considerazioni in precedenza espresse, per caratteristiche di ubicazione, schema e tipologie costruttive, vetustà, finiture e impianti, siano quanto più omogenee con quelle in esame.

I dati rilevati sono stati estratti dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dai siti dove vengono quotidianamente proposti immobili in vendita. Va segnalato che nella zona sono stati identificati alcuni immobili in vendita aventi caratteristiche simili, anche se non a livello dimensionale ma per vetustà, caratteristiche costruttive e di finitura. Sono state inoltre acquisite alcune informazioni relative alcune compravendite risalenti all'ultimo anno nelle quali sono stati trattati immobili simili.

A supporto di quanto sopra specificato è stato esperito anche un confronto con altri colleghi che svolgono in zona attività di estimatori e/o operatori di mercato, i quali hanno confermato tanto la correttezza del metodo quanto i valori unitari utilizzati.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Seren del Grappa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Primarie Agenzie Immobiliari che operano sulla piazza di Feltre (BL);

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Vendibilità: scarsa

Il grado di appetibilità del bene da parte del mercato fa riferimento al numero di immobili di pari caratteristiche che in zona il mercato propone e alla vivacità del mercato stesso, ancorché l'andamento sia sinusoidale con tempi di latenza non sempre definibili. L'ubicazione propone elementi favorevoli (amenità del luogo, spazi di pertinenza, quota s.l.m., buona viabilità, prossimità di centri importanti), altri meno (esposizione e morfologia dell'area, soleggiamento, caratteristiche dello scoperto, presenza di reti tecnologiche). Vanno tenute in conto naturalmente anche le caratteristiche costruttive che sono certamente tipologiche e accattivanti che però, proprio per la loro natura, propongono uno sviluppo dell'edificato prevalente in verticale, pertanto non adatto a tutti i possibili acquirenti.

8.4 Pubblicità:

Si suggeriscono le ordinarie forme pubblicitarie comunemente utilizzate quali: siti internet - social - editoria specializzata con particolare riferimento nelle provincie venete quali Treviso, Vicenza e Padova - editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.469,06.

Nella determinazione del valore con il metodo comparativo si è fatto prevalente riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate optando per il caso specifico per il valore massimo proposto per il 1° semestre 2022, ovvero quello più recente disponibile; è stata naturalmente considerata la Fascia/zona extraurbana/rurale, la tipologia "Abitazione civili" e lo stato conservativo normale. Allo scopo è stato poi applicato il valore minimo espresso dal borsino OMI (€/m² 6.50) in considerazione della situazione attuale del mercato e dello stato dell'immobile; è stato infine utilizzato un primo e coefficiente di vetustà con un abbattimento del valore ottenuto pari al 45% e una seconda percentuale di riduzione sull'importo così ottenuto (10%) in considerazione dello stato generale degli impianti.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra	49,40	€ 650,00	€ 32.110,00
piano primo	52,00	€ 650,00	€ 33.800,00
poggiolo piano primo	0,29	€ 650,00	€ 188,50
piano primo	52,00	€ 650,00	€ 33.800,00



		Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 41 / 2023	
piano terzo sottotetto	15,60	€ 650,00	€ 10.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.038,50
vetustà detrazione del 45.00%			€ -49.517,33
impianti detrazione del 10.00%			€ -6.052,12
Valore corpo			€ 54.469,06
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.469,06
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.469,06

B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.817,00.

Nel giudizio di stima sono stati analizzati i Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno - Annualità 2019 (ultima disponibile), tarati in esito alla ricognizione eseguita in loco. Nella determina del valore unitario (€/m²) si è considerato esclusivamente il solo valore del suolo, senza alcuna incidenza del legnatico presente, ma basando le considerazioni sul fatto che l'area deve ritenersi di pertinenza dell'abitazione.

Per la definizione del prezzo unitario a metro quadrato sono stati riscontrati i Valori Agricoli Medi per la Provincia di Belluno (ultima pubblicazione anno 2019), che prevedono per il Bosco Ceduo l'importo di 5.400,00 €/ha e per il Bosco Misto 6.100,00 €/ha; entrambi i valori debbono essere considerati per il solo suolo nudo. Nella valorizzazione si è assunto il valore di 1,00 €/m², senza tenere conto del soprassuolo in quanto poco significativo sotto il profilo commerciale, ma il fatto che il fondo costituisce pertinenza diretta dell'abitazione (part. 244 - Corpo A), tant'è che insistono sullo stesso la strada di accesso carraio e il viottolo di accesso pedonale oltre all'unico spazio piano posto a nord dell'edificato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco e prato (varie al N.C.T.)	4.817,00	€ 1,00	€ 4.817,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.817,00
Valore corpo			€ 4.817,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.817,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.817,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	169,29	€ 54.469,06	€ 54.469,06
B	Terreno agricolo	4.817,00	€ 4.817,00	€ 4.817,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 17.179,73

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il compendio potrebbe anche essere suddiviso in due lotti, ma ciascuno dei due corpi perderebbe forza commerciale/appetibilità che l'unione invece determina.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.106,33

8.8 Regime fiscale della vendita

Ordinario o agevolato se l'acquisto avviene quale prima casa per il Corpo A, ordinario per il Corpo B.



8.9 Valore Mutuo:



Lotto: 002 - Il lotto comprende i terreni boschivi in loc. Castelar del Comune di Seren del Grappa (BL).

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 32

2. Dati Catastali

Corpo: A

Dati catastali: foglio 34, particella 43

Dati catastali: foglio 34, particella 44

Dati catastali: foglio 34, particella 45

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 32

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

Corpo: A

Verificata e riscontrata.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 32

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: non "coltivato" da molti anni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 34

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 39

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 40



8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.40

9. Altre avvertenze

Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.40

10. Vendibilità

scarsa.

L'appezzamento di terreno è piuttosto ampio e la quantità di legname stimato, seppure buona la tipologia, risulta piuttosto ridotta.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.40

11. Pubblicità

Si suggeriscono le ordinarie forme pubblicitarie comunemente utilizzate quali: siti internet - social - editoria specializzata con particolare riferimento alla zona dove è posta la proprietà, ovvero Area Feltrina e Vslbelluna in genere - editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.40

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 46.868,50.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.40

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.40

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Seren Del Grappa (BL) CAP: 32030 frazione: Col Castelar

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Seren del Grappa (BL), foglio 34, particella 43, qualità pascolo cespugliato, classe 03, superficie catastale 47740, reddito dominicale: € 4,93, reddito agrario: € 4,93.

Derivante da: Impianto meccanografico al 03.05.1976.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Seren del Grappa (BL), foglio 34, particella 44, qualità bosco ceduo, classe 04, superficie catastale 78780, reddito dominicale: € 36,62, reddito agrario: € 24,41.

Derivante da: Impianto meccanografico al 03.05.1976.

Identificato al catasto Terreni:

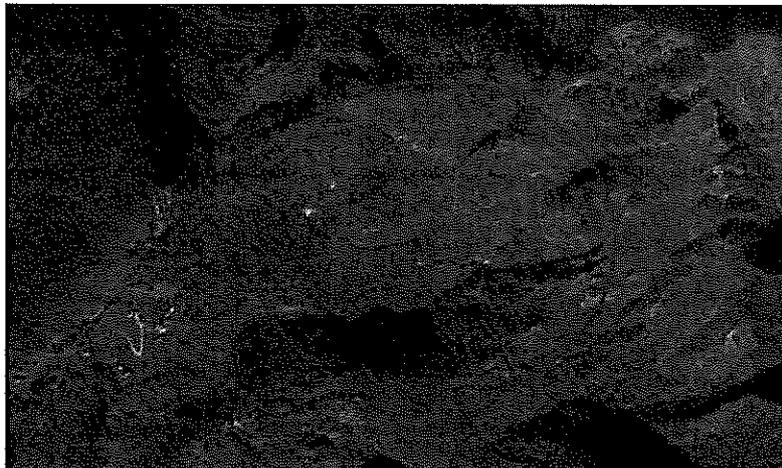
Intestazione: , sezione censuaria Seren del Grappa (BL), foglio 34, particella 45, qualità bosco ceduo, classe 04, superficie catastale 7390, reddito dominicale: € 3,43, reddito agrario: € 2,29.

Derivante da: Impianto meccanografico al 03.05.1976.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

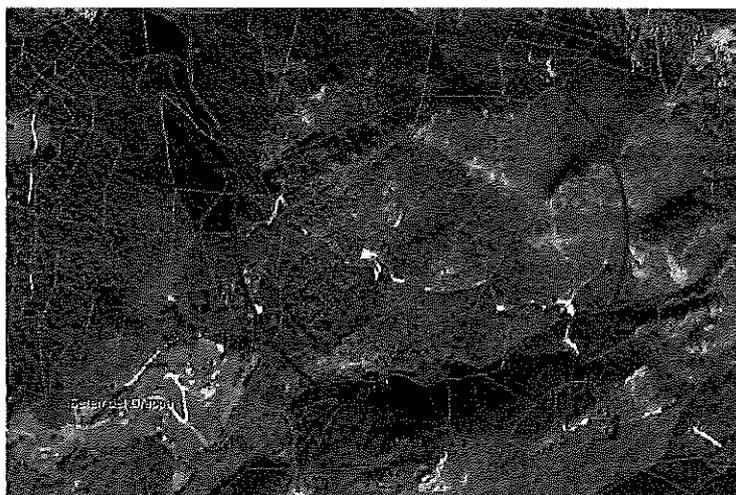
ORTOFOTO GOOGLE - Comune di Seren del Grappa (BL) - Loc. Castelar



Comune di Seren del Grappa (BL) - loc. Castelar
Lotto 2 - Corpo A - N.C.T. foglio 34 particelle 44 - 45

Ortofoto Google

ORTOFOTO S.I.T.I.C. - Comune di Seren del Grappa (BL) - Loc. Castelar



Lotto 2 - Corpo A - N.C.T. foglio 34 particelle 44 - 45

Ortofoto S.I.T.I.C.



Note generali: In loco non sono stati rintracciati i confini delle particelle che costituiscono il corpo A e, dato il costo dell'eventuale attività di riconfinazione anche in rapporto con il valore del terreno, non si è ritenuto di provvedere a posizionare i confini di proprietà

L'intero corpo (part. 43 - 44 - 45), riscontrata l'attuale mappa catastale di visura, confina da est con il rio "Val Cora" e, più precisamente le part. 49 - 46 - 32 - 31 - 26 - 25 - 16 - 68 - 21 - 27 - 24 tutte del foglio 34 part. 134 del foglio 33 - part. 39 del foglio 34 - ancora con il rio "Val Cora" e, più precisamente, con le part. 2 - 3 del foglio 38, salvo altri più precisi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

"La Valle di Seren, che prende il nome dall'omonimo paese che ne fa da ingresso, è una valle che conserva interessanti particolarità paesaggistiche, ambientali, naturalistiche e storiche ed è stata plasmata nel corso dei millenni dal torrente Stizzon. Situata alle pendici del Monte Grappa, è un ottimo punto di partenza per passeggiate ed escursioni. Sulla cresta dei monti che la circondano si snoda l'Alta Via 8, nota anche come Alta Via degli Eroi, in memoria delle vicende belliche relative alla Prima Guerra Mondiale di cui questa zona fu teatro. Infatti, in tutta la valle sono presenti testimonianze e targhe commemorative a ricordo degli eventi accaduti ormai più di un secolo fa. Un altro importante aspetto peculiare della Valle di Seren è quello relativo all'architettura rurale: l'esempio più eclatante, nonché il più famoso, è quello dei fojarol, ricoveri di montagna con caratteristico tetto, ricoperto da ramoscelli e da foglie ("foje" da cui fojarol) di faggio, che venivano tagliati ad agosto in luna calante, quando il faggio è al culmine della fase vegetativa, e subito posti in opera. Se ne possono osservare ancora pochi esemplari e si trovano tutti tra la Valle di Seren e le zone adiacenti. Più diffuse, ma altrettanto interessanti da un punto di vista architettonico, sono invece le "case alla feltrina", la cui facciata era porticata, con una scala esterna che conduceva al piól (ballatoio) in legno. Qui venivano essiccati i prodotti agricoli e si aprivano le stanze da letto. Al piano terra vi era la cucina con il larin o la ritonda, nella quale un sedile di legno girava attorno al focolare. Annessi erano la cantina ed altri depositi e poco più in là la piccola stalla a volta (cuba) in cui veniva tenuto il bestiame nei mesi invernali; sopra vi era il fienile. Questi luoghi, in particolare il Monte Prassolan, il Col del Cuc e il Monte Forcelleta, furono teatro delle numerose battaglie tra italiani e austro-ungarici durante la prima guerra mondiale. (Estratto dal sito Dolomiti Prealpi a seguito della ricerca Valli di Seren dal motore di ricerca Google Chrome).

La località Castelar dove è collocato il fondo è raggiungibile uscendo dall'abitato della sede municipale di Seren del Grappa (BL) lungo la via Generale Giardino e, di seguito, la via Stalle fino a superare l'omonimo abitato, per prendere poi a sinistra salendo per la località Val Martina e, raggiunta questa località, si prosegue ancora per la località Pian de Giacon. Percorso di circa 5 km dalla sede municipale, per la gran parte asfaltato o in battuto di cemento nei tratti più ripidi, in alcune parti sterrato, in particolare nell'ultimo, comunque liberamente e agevolmente percorribile. Giunti a Pian de Giacon, che bisogna lasciare sulla destra, la strada denominata "Pian di Giacon - Colle Croda Rotta" diventa di tipo "silvo pastorale" (7), tant'è che può essere percorsa con mezzi motorizzati esclusivamente previa autorizzazione del Comune di Seren del Grappa (BL).

Caratteristiche zona: montana.

Area urbanistica: traffic di soli mezzi autorizzati per la lavorazione del bosco.

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

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Seren del Grappa (BL).

Attrazioni paesaggistiche: Monte Grappa - Valle di Seren.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Servizio pubblico dalla stazione di Feltre (BL). circa 8 Km.

La Valle di Seren non è servita da mezzi pubblici.

Descrizione: di cui al punto A

Bosco ceduo di qualità discreta per la tipologia delle essenze presenti (faggio e carpino), ma di scarsa produttività per la mancanza di "coltivazione" che si riscontra.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

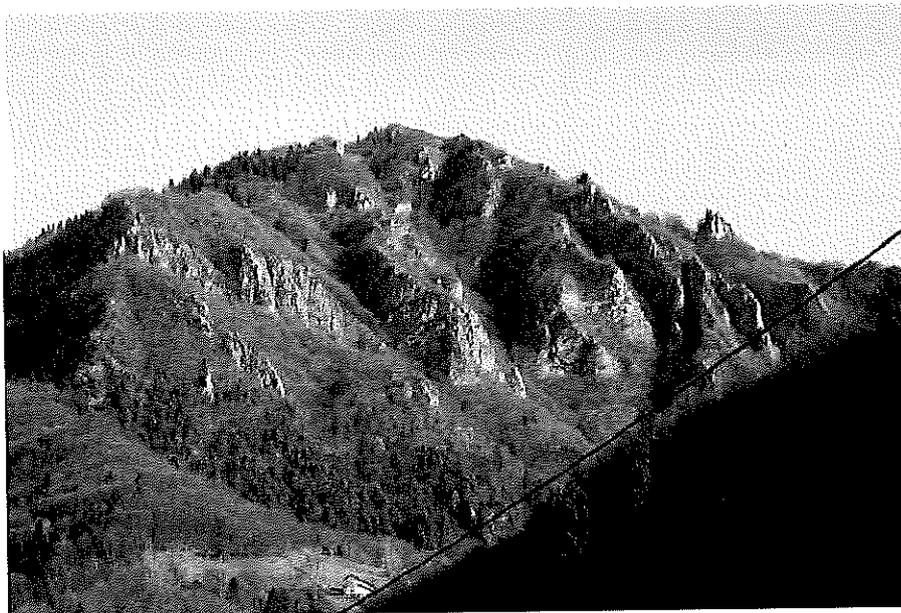
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133.910,00**

Stato di manutenzione generale: non "coltivato" da molti anni

Condizioni generali dell'immobile: I terreni identificati al foglio 34 con le particelle 43 - 44 - 45 sono ubicati in località Castelar a monte dell'abitato Pian de Giacon, costituiscono un unico corpo che si sviluppa a monte e a valle della strada "silvo pastorale" (7) denominata "Pian di Giacon - Colle Croda Rotta". La giacitura del terreno è in forte pendenza, tant'è che l'eventuale lavorazione del bosco risulterebbe particolarmente difficoltosa rendendo necessario disporre di adeguate attrezzature; buona invece l'esposizione e il soleggiamento. La particella 43, posta a valle della strada silvo pastorale e a monte dell'abitato Col de Giacon, è classificata in catasto come pascolo cespugliato mentre è coperta da bosco della medesima natura del resto dell'appezzamento; è di tutta evidenza che la modificazione di coltura si è consolidata negli ultimi cinquant'anni, venendo meno, per lo spopolamento del borgo, la pratica dell'alpeggio così che il bosco ha mano a mano preso piede.

I terreni risultano discretamente asciutti, comunque tali da favorire una produzione di legnatico mediamente di sufficiente qualità, seppure di scarsa quantità, comunque utilizzabile esclusivamente per riscaldamento. Si tratta infatti di bosco con crescita spontanea, di tipo misto ma prevalentemente a latifolia (carpino - faggio con presenza di ciuffi di pino silvestre localizzati particolarmente sull'angolo sud ovest della particella 44 in corrispondenza della "pila del falchet"). L'area si colloca a quota compresa fra circa 700 ÷ 800 m s.l.m..



Vista d'insieme





Strada silvo pastorale

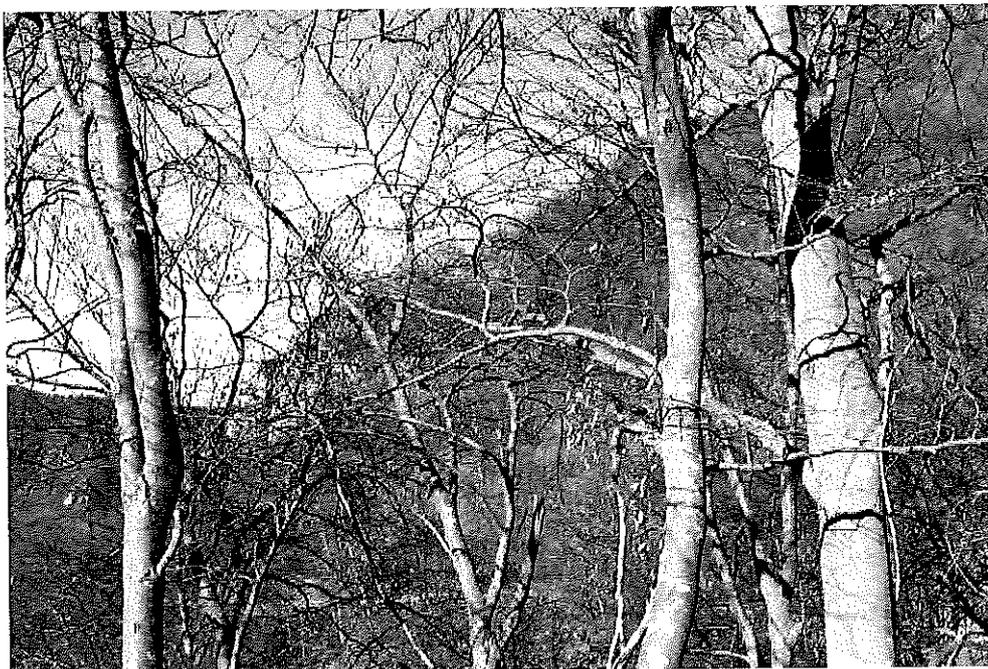


bosco a monte strada





bosco a valle strada



tipologia piante

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 21/07/2001 al 25/02/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BIGOZZI STEFANO, in data 21/07/2001, ai nn. 26978; trascritto a Belluno, in data 07/08/2001, ai nn. 9447/7691.

Titolare/Proprietario: dal 25/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IVALDI RICCARDO, in data 25/02/2003, ai nn. 190219; trascritto



a Belluno, in data 07/04/2003, ai nn. 4783/3703.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia: -

4.2 Conformità urbanistica: SI

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.I. – Piano Interventi variante n. 1.
In forza della delibera:	n. 1 del 23 ottobre 2019
Norme tecniche di attuazione:	foglio 33 particella 166: rispetto al P.I. vigente: Z.T.O. E Sottozona boschiva (E1.2) rientrante in Fasce e zone di rispetto (Art. - 2.30); rispetto al P.A.T.I. approvato: Z.T.O. "Ambiti boscati (art.18 – art.19)". foglio 33 particelle 167 e 168: rispetto al P.I. vigente: parte in Z.T.O. E Sottozona agricola dei prati di versante (E3.1), parte in Z.T.O. E Sottozona boschiva (E1.2) rientrante in parte in Fasce e zone di rispetto (Art. - 2.30); rispetto al P.A.T.I. approvato: parte in Z.T.O. "Ambiti boscati (art.18 – art.19)" parte in Z.T.O. "Ambiti pratici e pascolivi (art.8 - art.20)". foglio 33 particella 221: rispetto al P.I. vigente: parte in Z.T.O. E Sottozona agricola dei prati di versante (E3.1), parte in Z.T.O. E Sottozona boschiva (E1.2); rispetto al P.A.T.I. approvato: Z.T.O. "Ambiti pratici e pascolivi (art.8 - art.20)". foglio 33 particella 199: rispetto al P.I. vigente: parte in Z.T.O. E Sottozona agricola dei prati di versante (E3.1) parte in Z.T.O. E Sottozona boschiva (E1.2) rientrante in parte in Fasce e zone di rispetto (Art. - 2.30); rispetto al P.A.T.I. approvato: parte in Z.T.O. "Ambiti boscati (art.18 – art.19)" parte in Z.T.O. "Ambiti pratici e pascolivi (art.8 - art.20)".
Strumento urbanistico Adottato:	Variante n. 1 del Piano degli interventi.
In forza della delibera:	n. 3 del 03 marzo 2022
Norme tecniche di attuazione:	foglio 33 particella 166 Z.T.O. AB – Ambiente boscato (Art.5.13) rientrante in Fasce di rispetto stradale (Art.3.3) e in Fasce di rispetto idraulico e tutela fluviale (Art.3.3). foglio 33 particelle n. 167 e 168 parte in Z.T.O. AA – Ambiente agricolo e pascolivo (Art.5.11) parte in Z.T.O. AB – Ambiente boscato (Art.5.13) rientrante in parte in Fasce di rispetto stradale (Art.3.3) e in parte in Fasce di rispetto idraulico e tutela fluviale (Art.3.3); foglio 33 particella 221 Z.T.O. AA – Ambiente agricolo e pascolivo (Art.5.11); foglio 33 particella n. 199 rispetto al P.I. adottato con variante n. 4: Z.T.O. AA – Ambiente agricolo e pascolivo (Art.5.11);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - art. 142 lettera c) - fiumi e g) - boschi.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Note generali sulla conformità: Si segnala che nella cartografia (TAV. 1.4 Vincoli) della Variante n. 4 al Piano degli Interventi adottata con Delibera n. 3 del 03 marzo 2022, ancorché questa eventualità debba essere definita attraverso apposite verifiche di tutt'altra natura e non prioritariamente su tavole di Piano, la zona risulta gravata dal vincolo Usi Civici, quando nelle visure catastali e nei titoli di provenienza nulla di ciò è mai emerso. Allo scopo è stato chiesto un chiarimento allo studio che ha predisposto la variante in questione ricevendo l'indicazione che effettivamente si trattava di un errore in fase di costruzione della cartografia, errore oggetto di segnalazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale in sede di osservazioni alla Variante. L'osservazione è stata naturalmente accolta pertanto l'elaborato è stato già oggetto di revisione. In attesa della definitiva approvazione vale comunque la tavola del P.I. attualmente vigente. Si riporta estratto del documento.

Comune di Seren del Grappa UTC		L'osservazione evidenzia l'opportunità di modificare o correggere il P.I. relativamente a: a) recepimento nuova viabilità in loc. Col de Fontana; b) aggiornare la base cartografica in loc. Giare; c) correggere la perimetrazione relativa agli "usi civici" alle tavv. 1 del P.I. d) inserire la fascia di rispetto ferroviario lungo il tracciato di progetto indicato alle tavv.2	L'osservazione E' ACCOLTA secondo quanto di seguito riportato in riferimento ai singoli punti dell'osservazione stessa: a) viene aggiornata la base cartografica secondo l'Al. "D"; b) viene aggiornata la base cartografica secondo l'Al. "E"; c) viene correttamente riportato nelle Tav. 1 il perimetro in oggetto che richiama la BD "b0101021" del PATI non oggetto di modifica da parte del P.I. d) viene riportata alle tavv.2 la fascia di rispetto ferroviaria di progetto come definita all'art.3.3 delle NT.
--------------------------------	--	--	---

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ n 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:*

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

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 legale annotata a favore di EQUITALIA ESASTRI SPA contro _____; Importo ipoteca: € 40.274,26; Importo capitale: € 20.137,13; A rogito di EQUITALIA ESASTRI SPA in data 19/02/2010 ai nn. 3918/68, iscritta a Belluno il 27.08.1990 ai nn. 00636/07435.

- Pignoramento a favore di LEVITICUS SPV Srl contro _____ A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 13/07/2023 ai nn. 645 iscritto/trascritto a BELLUNO in data 25/08/2023 ai nn. 08644/10474.

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: -.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non previsto

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: -

di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie desunta dalle visure catastali e non riscontrata in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco e prato (varie al N.C.T.)	sup reale lorda	133.910,00	1,00	133.910,00
		133.910,00		133.910,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: V.A.M. anno 2019

Zona: Seren del Grappa

Tipologia: bosco ceduo - bosco misto

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 5.400 €/ha

Valore di mercato max (€/mq): 6.100 €/ha

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si ricorda che compito dell'estimatore è formulare un "giudizio di stima", ovvero esprimere in cifre la sommatoria di una proposizione teorica, successiva all'assunzione di una pluralità di dati, tecnici ed economici, che si avvicini al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

L'attuale situazione del mercato immobiliare per lo specifico bene potrebbe anche essere discreta vista la presenza in zona di diverse aziende boschive che potrebbero essere interessate all'acquisto. Ciò premesso, il metodo adottato per il giudizio estimativo fa riferimento alla stima sintetica di tipo comparativo con appezzamenti che, al netto delle considerazioni in precedenza espresse, per caratteristiche di ubicazione, esposizione disponibilità di percorsi stradali, tipologia e crescita del legnatico presente, siano quanto più omogenei con quello in esame.



I dati rilevati sono stati estratti dalle banche Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno, sentiti gli operatori di mercato ed esperti forestali.

A supporto di quanto sopra specificato è stato esperito anche un confronto con altri colleghi che svolgono in zona attività di estimatori che hanno confermato tanto la correttezza del metodo quanto i valori unitari utilizzati.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Ufficio tecnico di Seren del Grappa;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aziende Boschive della zona;
Esperti forestali (BL);
V.A.M. della provincia di Belluno.

8.3 Vendibilità:

scarsa

L'appezzamento di terreno è piuttosto ampio e la quantità di legname stimato, seppure buona la tipologia, risulta piuttosto ridotta.

8.4 Pubblicità:

Si suggeriscono le ordinarie forme pubblicitarie comunemente utilizzate quali: siti internet - social - editoria specializzata con particolare riferimento alla zona dove è posta la proprietà, ovvero Area Feltrina e Bellunese in genere - editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

8.5 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.868,50.

Nel giudizio di stima sono stati analizzati i Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno - Annualità 2019 (ultima disponibile) che prevedono per il bosco ceduo 5.400,00 €/ka e per il bosco misto 6.100,00 €/ha; questi valori sono stati opportunamente tarati in esito alla ricognizione eseguita in loco. Nella determina del valore unitario (€/m²) si è considerato il valore del suolo 0,30 €/m² con un implemento riconducibile al legnatico presente di 0,05 €/m². Per entrambe le componenti sono state tenute in debita considerazione le caratteristiche sia dell'area che del soprassuolo. Per quanto alla prima è stata considerata buona la possibilità di raggiungere la proprietà per la presenza della strada silvo pastorale, ma anche la necessità, in esito alla natura e giacitura del terreno, di intervenire per le lavorazioni con mezzi specifici; per la seconda l'evidenza di un bosco spontaneo ma non lavorato nel tempo con piante di ridotta altezza e sezione contenuta, ancorché cresciute in ambiente piuttosto asciutto, pertanto di discreta qualità per l'utilizzo quale legna da ardere.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco e prato (varie al N.C.T.)	133.910,00	€ 0,35	€ 46.868,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.868,50
Valore corpo			€ 46.868,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.868,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.868,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		133.910,00	€ 46.868,50	€ 46.868,50

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: € 46.868,50



8.8 Regime fiscale della vendita

Ordinario.

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
27 febbraio 2024

L'Esperto alla stima
Antonio Ortolan

