

TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2025 RGE

Giudice dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da

Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A.

rappresentata dall'avv. Valerio Piller Roner del Foro di Belluno

contro

xxx

RELAZIONE DI STIMA

di edificio da terra a cielo

composto da n. 2 unità immobiliari e parti comuni
formanti i LOTTI 1 e 2

L'esperto stimatore

Dott. arch. Monica Nevyjel

via Garibaldi n. 41, 32100 Belluno

e mail: studioarch.nevyjel@gmail.com

pec: monica.nevyjel@archiworldpec.it



INDICE

SCHEDA SINTETICA ED INDICE LOTTO 1	pag. 3
SCHEDA SINTETICA ED INDICE LOTTO 2	pag. 5
PREMESSA	pag. 7
CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 7
DEBITORE	pag. 7
Quesito n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 8
Formazione dei lotti per la vendita	pag. 8
Identificazione catastale dei beni pignorati	pag. 8
Proprietà dei beni pignorati	pag. 9
Diritti reali dei beni pignorati	pag. 9
Provenienza	pag. 9
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO I LOTTI E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 10
Individuazione	pag. 10
Localizzazione	pag. 10
Descrizione	pag. 11
Cartografia	pag. 13
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	pag. 16
Corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di pignoramento	pag. 16
Storia catastale del fabbricato	pag. 17
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 19
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DELLE FORMALITA' DI PROVENIENZA E FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI	pag. 19
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA E CATASTALE - LOTTO 1	
IMMOBILE LOTTO 1	pag. 24
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA E CATASTALE - LOTTO 1	pag. 36
Costi di regolarizzazione - LOTTO 1	pag. 51
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE - LOTTO 1	pag. 52
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE - LOTTO 1	pag. 52
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE - LOTTO 1	pag. 54
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 54
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 54
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 54
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 57
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DEL DEBITORE	pag. 58
IMMOBILE LOTTO 2	pag. 68
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA E CATASTALE - LOTTO 2	pag. 84
Costi di regolarizzazione - LOTTO 2	pag. 100
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE - LOTTO 2	pag. 101
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE - LOTTO 2	pag. 101
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE - LOTTO 2	pag. 103
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 103
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 103
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 103
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 106
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DEL DEBITORE	pag. 107
SCHEDA DATI PER LA VENDITA LOTTO 1	pag. 117
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 1	pag. 120
SCHEDA DATI PER LA VENDITA LOTTO 2	pag. 124
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 2	pag. 127



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO 1

Comune di Setteville (BL) - Unità immobiliare sita in via Nazionale n. 25/A
Procedura: Es.Imm. n. 39/2025 rge
G.E. dott.ssa Gersa Gerbi
promossa da: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. contro XXXX

Diritto (cfr pag. 9): quota di 1/1 del diritto di proprietà

Bene (cfr pag. 24): Appartamento, ad uso abitazione da sanare, posto al primo piano, con locale rimessa/deposito e locale C.T. comuni interrati, corte scoperta in comune con altra unità immobiliare, nel fabbricato sito nel centro di Quero, in via Nazionale n. 25/A nel Comune di Setteville (BL); sono presenti problemi di accesso intercluso

Ubicazione (cfr pag. 10): Il fabbricato si trova all'interno del centro storico di Quero, nel Comune di Setteville (ex Comune di Quero Vas) in Provincia di Belluno, in via Nazionale al civico 25/A

Stato (cfr pag. 29): discreto/mediocre

Dati Catastali attuali (cfr pag. 24):

I beni pignorati facenti parte del LOTTO 1 sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Setteville (BL), sezione A - Quero, Catasto Fabbricati fg. **33**

- 1) part. n. **1134**, sub. **5**, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 170 mq., escluse aree scoperte mq. 168, rendita € 436,41, via Nazionale, piano 1
proprietà per la quota di 1/1

Abitazione 1° piano

- 2) part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1

Rimessa piano interrato (in comune Lotti 1 e 2)

- 3) part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, via Nazionale, piano T

Gli immobili insistono sulla particella censita al Catasto Terreni n. 1134 del fg. 33, ente urbano di superficie di mq. 253

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432, 425.

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in: rimessa posta nel piano interrato sub. 3; locale centrale termica ora sub. 1 da frazionare, corte scoperta piano terra sub. 6.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 16-17): gli identificativi catastali dei beni immobili riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli forniti dalle visure catastali.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pagg. 37-38): è stata riscontrata la presenza di difformità di natura edilizia/urbanistica e catastale, che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 2'300,00 (pag. 51).



Valore di stima della quota di 1/1 del diritto di proprietà oggetto della vendita all'asta (cfr pagg. 57): € 121'000,00 al netto dei costi di regolarizzazione e dell'importo dovuto per decurtazione per vendita forzata (Euro centoventunomila virgola zero centesimi)

Valore mutuo: ---

Vendibilità: si ritiene che la vendibilità sia media

Pubblicità: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene: "Portale delle vendite pubbliche" all'interno del sito del Ministero della Giustizia e appositi siti internet dedicati alla pubblicità immobiliare

Occupazione (cfr pag. 52): Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del debitore che risulta residente nell'appartamento posto al primo piano.

Titolo di occupazione (cfr pag. 9): proprietario per la quota di 1/1

Oneri (cfr pag. 54): non sono documentate spese condominiali.

APE (cfr pag. 29): La classe energetica attribuita all'appartamento è "F"; si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 93596/2024 avente validità fino al 13.07.2034, redatto al fine di passaggio di proprietà

Problemi:

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza di difformità edilizie che interessano la distribuzione interna;
- presenza di difformità catastali che interessano la distribuzione interna;
- necessità di procedere al frazionamento del locale centrale termica comune interrato e di attribuzione di identificativo catastale autonomo;
- accesso pedonale dalla strada pubblica alla corte scoperta comune intercluso;
- accesso carrabile dalla strada pubblica alla rimessa interrata intercluso;
- necessità di sostenere le spese per la separazione degli impianti e delle utenze delle due unità immobiliari e delle parti comuni;
- apparecchi ed impianti tecnologici per la fabbricazione artigianale di prodotti da forno (pane, ecc,) stoccati nei piano terra ed interrato, tra cui celle frigorifere e/o per la lievitazione;
- assenza di posto auto privato.



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO 2

Comune di Setteville (BL) - Unità immobiliare sita in via Nazionale n. 25/A
Procedura: Es.Imm. n. 39/2025 rge
G.E. dott.ssa Gersa Gerbi
promossa da: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. contro XXXX

Diritto (cfr pag. 9): quota di 1/1 del diritto di proprietà

Bene (cfr pag. 68): unità immobiliare ad uso commerciale ed accessori, posta al piano terra ed interrato, con locale rimessa/deposito e locale c.t. comuni interrati, corte scoperta in comune con altra unità immobiliare, nel fabbricato sito nel centro di Quero, in via Nazionale n. 25/A nel Comune di Setteville (BL); sono presenti problemi di accesso intercluso

Ubicazione (cfr pag. 10): Il fabbricato si trova all'interno del centro storico di Quero, nel Comune di Setteville (ex Comune di Quero Vas) in Provincia di Belluno, in via Nazionale al civico 25/A

Stato (cfr pag. 73): discreto/mediocre

Dati Catastali attuali (cfr pag. 68):

I beni pignorati facenti parte del LOTTO 2 sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Setteville (BL), sezione A - Quero, Catasto Fabbricati fg. **33**

- 1) part. n. **1134**, sub. **1**, cat. C/1, classe 3, cons. 70 mq., sup. catastale totale 81 mq., rendita € 1'124,33, via Nazionale, piano S1-T
proprietà per la quota di 1/1
negozio
- 2) part. n. **1134**, sub. **2**, cat. C/3, classe U, cons. 71 mq., sup. catastale totale 78 mq., rendita € 62,34, via Nazionale, piano T
proprietà per la quota di 1/1
laboratorio
- 3) part. n. **1134**, sub. **4**, cat. C/2, classe 1, cons. 57 mq., sup. catastale totale 70 mq., rendita € 35,33, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
deposito
- 4) part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
rimessa (in comune Lotti 1 e 2)
- 5) part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, via Nazionale, piano T

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in: rimessa posta nel piano interrato sub. 3, locale centrale termica sub. 1 da frazionare e corte scoperta piano terra sub. 6.

Gli immobili insistono sulla particella censita al Catasto Terreni n. 1134 del fg. 33, ente urbano di superficie di mq. 253

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432, 425.



Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 16-17): gli identificativi catastali dei beni immobili riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli forniti dalle visure catastali.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pagg. 84-85): è stata riscontrata la presenza di difformità di natura edilizia/urbanistica e catastale, che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 2'300,00 (pag. 100).

Valore di stima della quota di 1/1 del diritto di proprietà oggetto della vendita all'asta (cfr pagg. 100): € 139'000,00 al netto dei costi di regolarizzazione e dell'importo dovuto per decurtazione per vendita forzata (Euro centotrentanovemila virgola zero centesimi)

Valore mutuo: ---

Vendibilità: si ritiene che la vendibilità sia media

Pubblicità: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene: "Portale delle vendite pubbliche" all'interno del sito del Ministero della Giustizia e appositi siti internet dedicati alla pubblicità immobiliare

Occupazione (cfr pag. 101): Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del debitore che risulta residente nell'appartamento posto al primo piano.

Titolo di occupazione (cfr pag. 9): proprietario per la quota di 1/1

Oneri (cfr pag. 103): non sono documentate spese condominiali.

APE (cfr pag. 74): la classe energetica attribuita all'unità immobiliare ad uso attività commerciale è "G"; si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 93593/2024 avente validità fino al 13.07.2034, redatto al fine di passaggio di proprietà

Problemi:

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza di difformità edilizie che interessano la distribuzione interna;
- presenza di difformità catastali che interessano la distribuzione interna;
- necessità di procedere al frazionamento del locale centrale termica comune interrato e di attribuzione di identificativo catastale autonomo;
- accesso pedonale dalla strada pubblica alla corte scoperta comune intercluso;
- accesso carrabile dalla strada pubblica alla rimessa interrata intercluso;
- necessità di sostenere le spese per la separazione degli impianti e delle utenze delle due unità immobiliari e delle parti comuni;
- apparecchi ed impianti tecnologici per la fabbricazione artigianale di prodotti da forno (pane, ecc,) stoccati nei piano terra ed interrato, tra cui celle frigorifere e/o per la lievitazione;
- assenza di posto auto privato.



RELAZIONE DI STIMA

Redatta dall'esperto stimatore dott. arch. Monica Nevyjel

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta dalla scrivente dott. arch. Monica Nevyjel, nata ad Agordo (BL) il 21.07.1967, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 257, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno con n. 63, nella qualità di esperto stimatore incaricato dal Giudice dott.ssa Gersa Gerbi, con decreto di nomina in data 23.09.2025, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 39/2025 R.G.E. promosso da

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A., con sede a Bolzano
rappresentata dall'avv. Valerio Piller Roner del Foro di Belluno
contro

il sig. XXX, nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. XXX.

La sottoscritta ha inoltrato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, tramite il portale telematico del Tribunale di Belluno, la dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto ed il giuramento in data 30.09.2025.

CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore procedente è la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede a Bolzano in via del Macello n. 55, c.f. 00129730214, rappresentata dall'avv. Valerio Piller Roner del Foro di Belluno.

Creditori intervenuto:

Unicomm s.r.l., c.f e p.IVA 01274580248, con sede legale in Dueville (VI), via Enrico Mattei n. 50, rappresentata ed assistita dall'avv. Simone Perazzolo del Foro di Padova, per il credito dell'importo capitale di € 1'915,48 e totale di € 3'488,16 oltre interessi.

DEBITORE

Il debitore è il sig. xxx, nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. xxx, come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Setteville il 28.10.2025, che si unisce in copia nel fascicolo degli allegati.

Stato civile

Il sig. xxx risulta di stato civile libero, come comunicato dal Comune di Feltre, dove è nato, tramite pec in data 28.10.2025, che si unisce in copia nel fascicolo degli allegati.



Quesito n. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni immobili oggetto del pignoramento consistono in un edificio singolo da terra a cielo composto da n. 2 unità immobiliari, adibite rispettivamente a negozio con annesso laboratorio ai piani terra ed interrato, e ad uso uffici utilizzata ad abitazione al primo piano, oltre a parti comuni.

E' oggetto della vendita la quota proprietaria di 1/1, di cui è intestatario il debitore.

Formazione dei lotti per la vendita

La tipologia del bene, la sua natura e la sua configurazione distributiva e funzionale portano alla formazione di n. 2 lotti di vendita, composti rispettivamente in

LOTTO 1: unità immobiliare ad uso uffici utilizzata ad abitazione al primo piano;

LOTTO 2: negozio con annesso laboratorio ed accessori ai piani terra ed interrato; oltre a parti comuni nel piano interrato e corte, come nel seguito meglio descritto.

Identificazione catastale dei beni pignorati

I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Setteville (BL), Catasto Fabbricati sez. Quero fg. 33

- 1) part. n. **1134**, sub. **1**, cat. C/1, classe 3, cons. 70 mq., sup. catastale totale 81 mq., rendita € 1'124,33, via Nazionale, piano S1-T
proprietà per la quota di 1/1
negozio ai piani terra ed interrato

- 2) part. n. **1134**, sub. **2**, cat. C/3, classe U, cons. 71 mq., sup. catastale totale 78 mq., rendita € 62,34, via Nazionale, piano T
proprietà per la quota di 1/1
laboratorio al piano terra

- 3) part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
rimessa al piano interrato

- 4) part. n. **1134**, sub. **4**, cat. C/2, classe 1, cons. 57 mq., sup. catastale totale 70 mq., rendita € 35,33, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
magazzini al piano interrato

- 5) part. n. **1134**, sub. **5**, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 170 mq., escluse aree scoperte mq. 168, rendita € 436,41, via Nazionale, piano 1
proprietà per la quota di 1/1
unità immobiliare al piano primo



E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti nella corte scoperta

6) part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, partita speciale A, via Nazionale, piano T

corte scoperta comune alle due unità immobiliari

L'immobile insiste sulla part. 1134 del fg. 33 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 253.

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432 e 425.

Proprietà dei beni pignorati

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, risulta che i beni pignorati sono nella proprietà per la quota di 1/1 del debitore:

Sig. xxx, nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. xxx.

La quota proprietaria di 1/1 dei beni è pervenuta al debitore tramite compravendita, sulla base degli atti notarili di seguito riportati.

Non risulta depositato agli atti del procedimento il certificato di stato civile del debitore; la scrivente ha proceduto all'acquisizione dei certificati di residenza attuale e storico, e di stato di famiglia presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Setteville, che vengono prodotti all'interno del fascicolo degli allegati, con le risultanze in precedenza riportate nel paragrafo *DEBITORE*. Ha inoltre richiesto al Comune di Feltre, luogo di nascita, la definizione dello stato civile del debitore che è risultato non avere contratto matrimonio, come da comunicazione del Comune suddetto allegata all'interno del fascicolo degli allegati tecnici.

Diritti reali dei beni pignorati

X	diritto di proprietà per la quota di 1/1
	in comproprietà
	nuda proprietà
	usufrutto
	altro

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

X	corrisponde
	non corrisponde

Provenienza

I beni pignorati sono pervenuti al debitore attraverso i seguenti atti di compravendita:



01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5310 R.P. 3829 DEL 21.04.2005

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre, rep. n. 54032/19357 del 12.04.2005 con cui Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, per la quota di 1/1 dell'usufrutto, hanno venduto a xxx, n. a Feltre il 24.04.1980, la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
 - fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
 - fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC.

02 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5311 R.P. 3830 DEL 21.04.2005

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre, rep. n. 54032/19357 del 12.04.2005 con cui Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, per la quota di 1/1 dell'usufrutto, hanno venduto a xxx, n. a Feltre il 24.04.1980, la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC.

Quesito n. 2

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO I LOTTI E DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione

Il bene immobile è costituito da un fabbricato da terra a cielo, sul lato est posto in aderenza ad edificio di altra proprietà, costituito da due piani fuori terra oltre al piano interrato; l'edificio è composto n. 2 unità immobiliari, con rimessa/deposito e locale centrale termica comuni, posti nel piano interrato, oltre ad una corte scoperta comune di circa mq. 68,00, di fatto interclusa.

Localizzazione

Il fabbricato si trova all'interno del centro storico di Quero, nel Comune di Setteville (ex Comune di Quero Vas) in Provincia di Belluno, in via Nazionale al civico 25/A.

Si accede all'immobile dalla strada Comunale; nelle vicinanze si trovano i principali servizi commerciali del centro storico di Quero, la scuola secondaria, la sede Comunale, e gli uffici postali.

Quero centro dista dalle cittadine di Feltre 15 km, da Belluno 42 km, da Valdobbiadene 8 km e da Treviso 42 km; si trova all'altitudine di 288 m.slm.

Nelle vicinanze si trova l'area collinare nota per la produzione del Prosecco di Valdobbiadene e Conegliano.



Descrizione

Le unità immobiliari costituiscono il fabbricato da terra a cielo derivato dall'intervento di ristrutturazione ed ampliamento, realizzato nella metà degli anni '80 del secolo scorso, di un preesistente edificio; la Licenza edilizia risale al 1984; vennero successivamente rilasciate due autorizzazioni di agibilità parziali rispettivamente nel 1987, per il piano terra, e nel 1989 per i piani primo ed interrato; per il dettaglio delle pratiche edilizie si rimanda al capitolo "Procedure amministrative presenti presso il Comune" ed al "Fascicolo allegati" in cui si trovano le copie dei titoli autorizzativi.

Il fabbricato presenta pianta trapezoidale con avancorpo ruotato affacciato ed allineato alla strada principale del centro di Quero, denominata via Nazionale, allungandosi ortogonalmente all'interno dell'appezzamento.

Le relazioni progettuali riportano che l'edificio presenta struttura portante a telai in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto a due falde in solaio bausta, manto di copertura in tegole *Wierer* e tamponamenti murari in laterizio; le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco; le forometrie in facciata si presentano di forma regolare; nel negozio al piano terra lato strada sono presenti ampie forometrie ad uso vetrina per esposizione.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, oltre al piano interrato ed al sottotetto non praticabile; l'unità immobiliare posta nei piani terra ed in parte dell'interrato, con scala interna di collegamento, è costituita dal negozio, laboratorio e locali accessori; l'unità posta al primo piano, ad uso uffici ma attualmente utilizzata quale abitazione, è raggiungibile attraverso la scala esterna, ad uso esclusivo; il sottotetto non praticabile ad essa collegato è accessibile attraverso la scala metallica retrattile che scende dalla botola presente sul soffitto del corridoio interno.

La rimessa/deposito comune posta nel piano interrato è raggiungibile anche dall'esterno attraverso una breve rampa scoperta accessibile dalla corte scoperta di altra proprietà. La rampa non è collegata alla pubblica via se non attraverso la corte scoperta confinante di proprietà di terzi soggetti, rendendo di fatto intercluso l'accesso alla rimessa interrata tramite la rampa.

L'edificio si configura come un condominio composto da due unità immobiliari autonome, con ingresso separato, e dai relativi locali pertinenziali e comuni.

Il fabbricato confina ad est con edificio di altra proprietà posto in aderenza, a nord ed a nord-ovest con la strada pubblica, a sud con la stretta corte di proprietà esclusiva sulla quale prospetta, ed oltre quest'ultima con la corte scoperta di proprietà di terzi soggetti, che è necessario attraversare per accedere dalla pubblica via agli ingressi ai piani terra ed interrato rivolti verso la corte sub. 6.

Le dimensioni della stretta fascia di corte scoperta esclusiva sub. 6 consentono l'accesso solo pedonale all'immobile, oltre tutto ostacolato dal pilastro posto a lato del



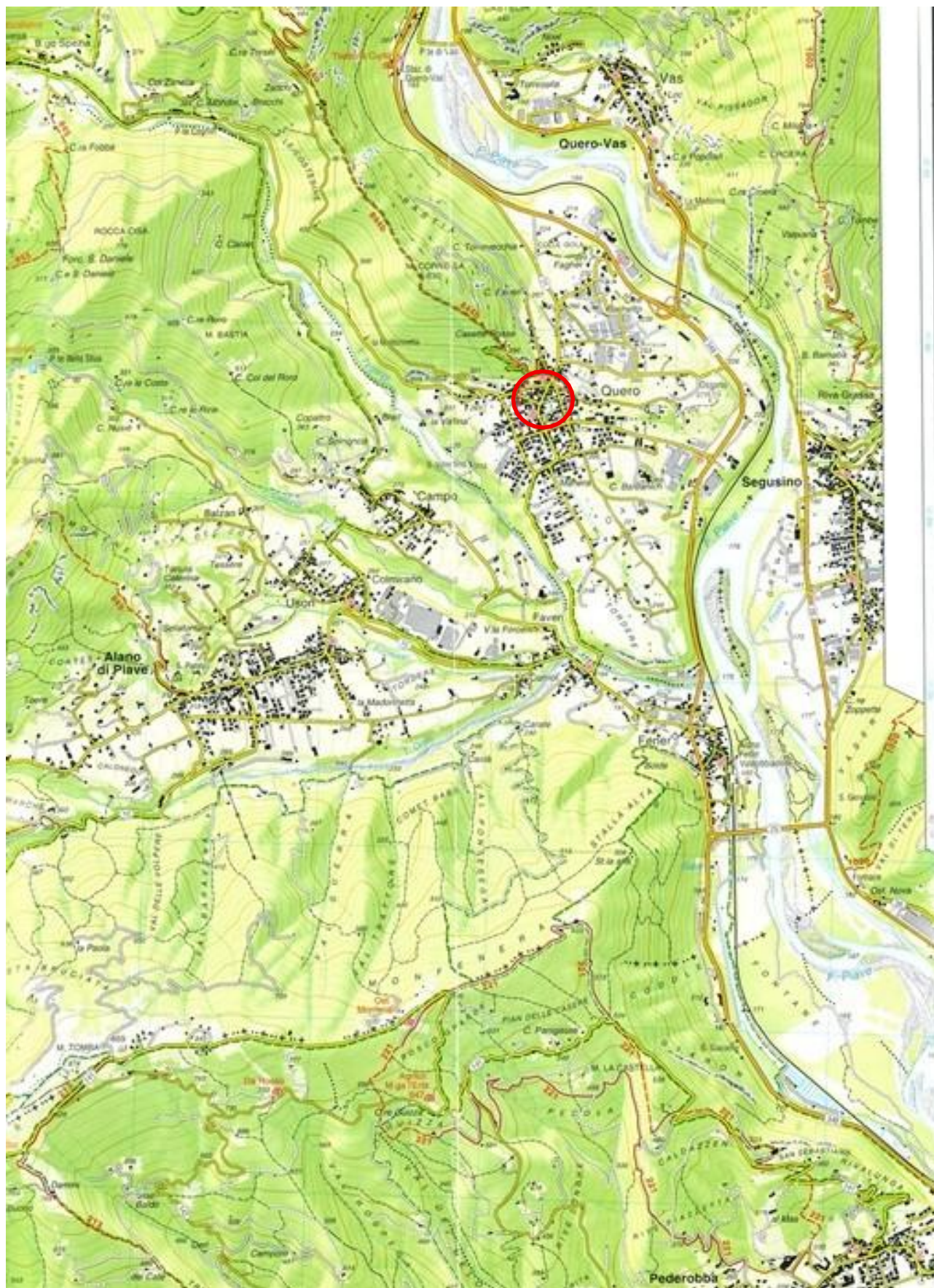
cancelletto pedonale che, insieme ad alcuni gradini, restringe il passaggio fino a renderne intercluso anche l'accesso pedonale dalla pubblica via.

Di fatto il piano interrato viene a configurarsi intercluso per quanto concerne l'accesso attraverso la rampa scoperta esterna; è accessibile internamente dall'unità immobiliare posta al piano terra Lotto 2 attraverso la scala ad uso esclusivo che collega i due piani; resta intercluso per quanto concerne l'accessibilità dall'unità immobiliare posta al 1° piano Lotto 1; infatti anche l'accesso pedonale dall'appartamento del primo piano è parzialmente occluso dalla rampa di quattro gradini, dal un pilastro della pensilina e dalla struttura del cancelletto pedonale.

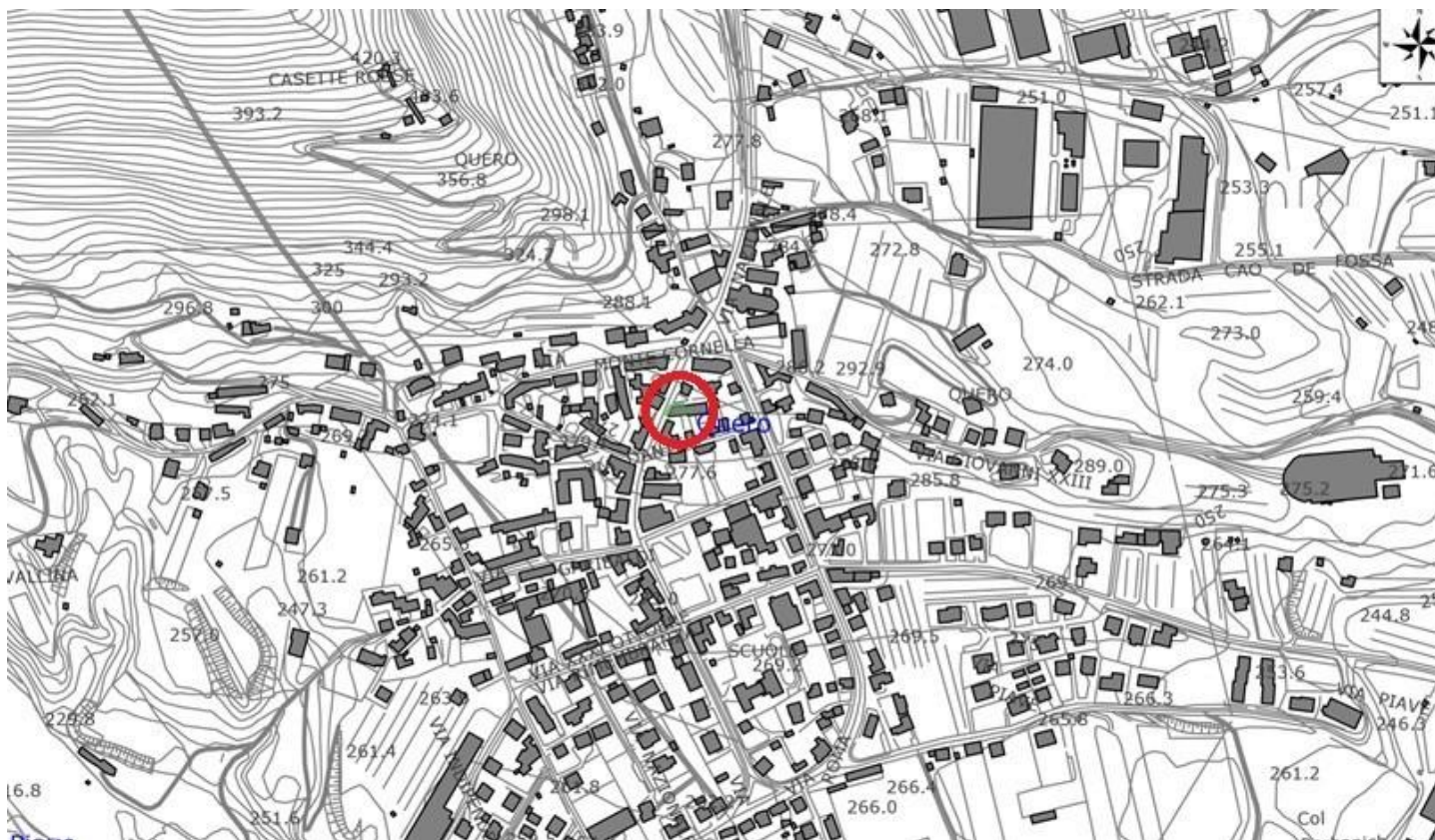


CARTOGRAFIA

ESTRATTO DELLA CARTA TOPOGRAFICA (EDITRICE TABACCO - UDINE)



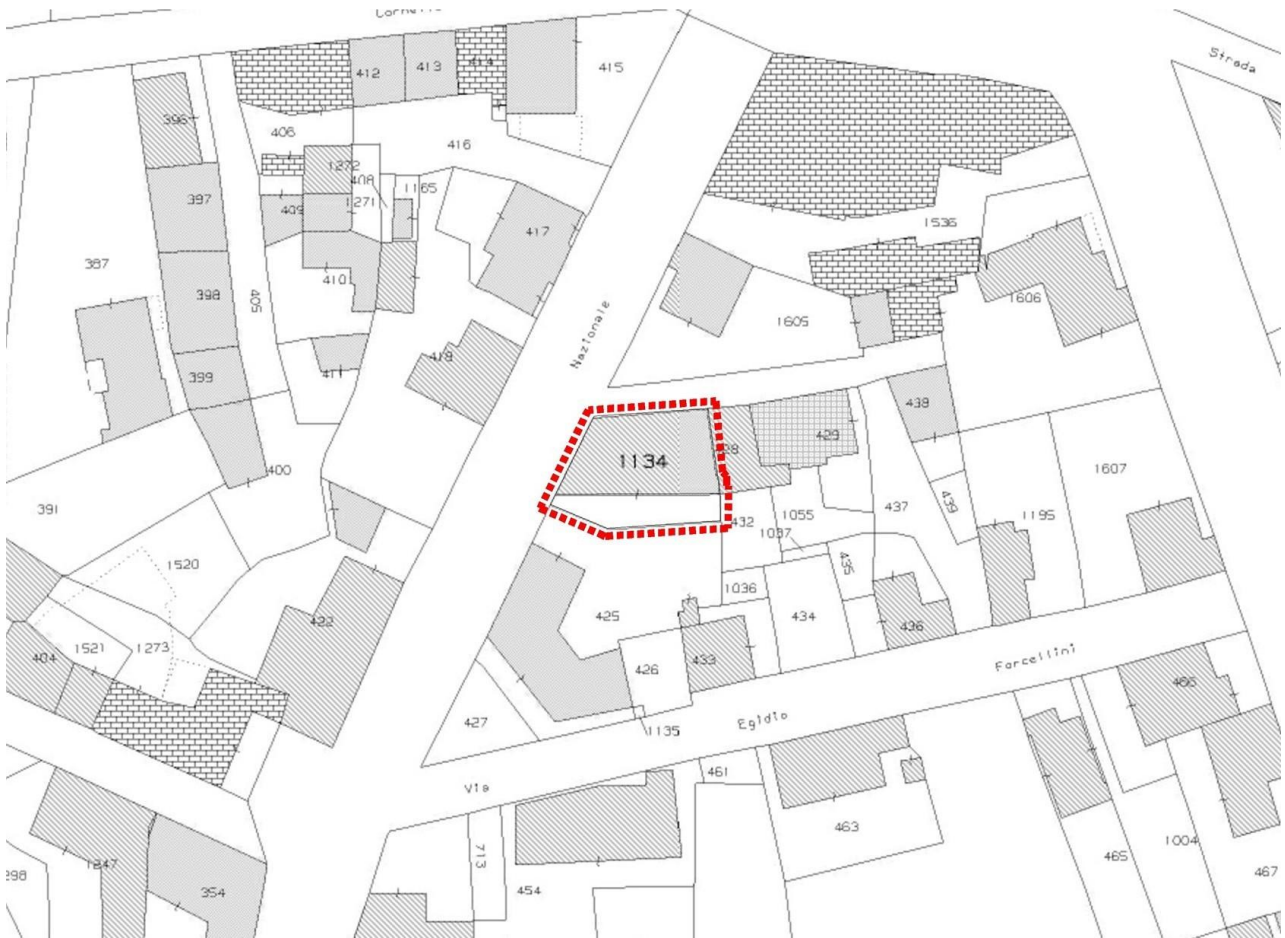
ESTRATTO DELLA CARTA TECNICA REGIONALE – SETTEVILLE (BL)



ORTOFOTO



**ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE - FG. 33 COMUNE DI SETTEVILLE (BL)
sezione Quero**



SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE ALL'ORTOFOTO



Quesito n. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Setteville (BL), sezione A - Quero, Catasto Fabbricati fg. **33**

- 1) part. n. **1134**, sub. **1**, cat. C/1, classe 3, cons. 70 mq., sup. catastale totale 81 mq., rendita € 1'124,33, via Nazionale, piano S1-T
proprietà per la quota di 1/1
negozio (Lotto 2)
- 2) part. n. **1134**, sub. **2**, cat. C/3, classe U, cons. 71 mq., sup. catastale totale 78 mq., rendita € 62,34, via Nazionale, piano T
proprietà per la quota di 1/1
laboratorio (Lotto 2)
- 3) part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
rimessa (in comune Lotti 1 e 2)
- 4) part. n. **1134**, sub. **4**, cat. C/2, classe 1, cons. 57 mq., sup. catastale totale 70 mq., rendita € 35,33, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
deposito (Lotto 2)
- 5) part. n. **1134**, sub. **5**, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 170 mq., escluse aree scoperte mq. 168, rendita € 436,41, via Nazionale, piano 1
proprietà per la quota di 1/1
Abitazione (Lotto 1)
- 6) part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, via Nazionale, piano T

Gli immobili insistono sulla particella censita al Catasto Terreni n. 1134 del fg. 33, ente urbano di superficie di mq. 253

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432, 425.

Corrispondenza tra i dati catastali attuali e l'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento immobiliare in data 31.05.2025 rep. n. 446 promosso dell'esecutante Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., che ha dato origine al procedimento esecutivo n. 39/2025 RGE, risulta regolarmente trascritto presso la



Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 17.06.2025 ai nn. RG 7229 R.P. 6021.

Gli identificativi catastali dei beni immobili riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli forniti dalle visure catastali.

Ditta intestata:

xxx, nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. xxx proprietario per la quota di 1/1.

Titoli esecutivi sono i seguenti mutui ipotecari, stipulati dal debitore xxx:

- contratto di mutuo ipotecario, in surroga di mutuo già concesso, in data 04.12.2008 Rep. n. 62572 ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL), trascritto in data 19.12.2008 ai nn. 16123 RG e 1820 RP;
- contratto di mutuo ipotecario in data 04.12.2008 Rep. n. 62573 ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL), trascritto in data 18.12.2008 ai nn. 15924 RG e 2337 RP;
- contratto di mutuo ipotecario in data 09.06.2017 Rep. n. 74228 ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL), trascritto in data 16.06.2017 ai nn. 6522 RG e 776 RP;
- contratto di mutuo ipotecario in data 04.12.2019 Rep. n. 13286 ai rogiti del notaio Andrea Zamberlan di Feltre (BL), trascritto in data 16.12.2019 ai nn. 14326 RG e 1621 RP.

Storia catastale del fabbricato

Si riportano di seguito i passaggi catastali che hanno interessato nel tempo i beni pignorati, di cui si riportano, nel fascicolo "documenti allegati", le relative visure catastali storiche.

Il fabbricato individuato al C.F. al fg. 33 del Comune di Setteville sez. Quero, part. n. 1134, sorge sulla particella 1134 del medesimo foglio del Catasto Terreni, che deriva da:

- variazione territoriale del 05.03.2024 pratica BL0019709 in atti dal 05.03.2024 L.R. n. 34 del 29.12.2023, proveniente dal Comune di Quero Vas (n.19709.1/2024)
- variazione territoriale del 28.12.2013 in atti dal 06.03.2015 L.R. n. 34 del 24.12.2013, proveniente dal Comune di Quero e trasferito al Comune di Quero Vas sez. Quero (n.6/2015)
- tipo mappale del 21.11.1986 Pratica n. 122195 in atti dal 04.08.2003 TM n.56/86 (n.64030.1/1986)
- variazione interna perim. Del 05.07.1985 in atti dal 31.08.1990 Map.9/85 TV 10/85 (n.901705.3/1985)



- frazionamento del 24.02.1975 in atti dal 31.08.1990 (n.2.1/1975)
- impianto meccanografico del 03.01.1977

L'immobile C.F. fg. 33, part. 1134, sub. 1 deriva da:

- variazione territoriale del 05/03/2024 Pratica n.BL0019707 in atti dal 05/03/2024 L.R. Veneto 29.12.23 n. 34 proveniente dal comune di Quero Vas sezione Quero (n.19707.1/2024)
- variazione territoriale del 28.12.2013 in atti dal 06.03.2015 L.R. n. 34 del 24.12.2013, proveniente dal Comune di Quero e trasferito al Comune di Quero Vas sez. Quero (n.3/2015)
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario
- Classamento del 21.11.1986 in atti dal 25.05.1999 (n. 3601/1986)
- impianto meccanografico del 30.06.1987

L'immobile C.F. fg. 33, part. 1134, sub. 2 deriva da:

- variazione territoriale del 05/03/2024 Pratica n.BL0019707 in atti dal 05/03/2024 L.R. Veneto 29.12.23 n. 34 proveniente dal comune di Quero Vas sezione Quero (n.19707.1/2024)
- variazione territoriale del 28.12.2013 in atti dal 06.03.2015 L.R. n. 34 del 24.12.2013, proveniente dal Comune di Quero e trasferito al Comune di Quero Vas sez. Quero (n.3/2015)
- Classamento del 21.11.1986 in atti dal 25.05.1999 (n. 3601/1986)
- impianto meccanografico del 30.06.1987

L'immobile C.F. fg. 33, part. 1134, sub. 3 deriva da:

- variazione territoriale del 05/03/2024 Pratica n.BL0019707 in atti dal 05/03/2024 L.R. Veneto 29.12.23 n. 34 proveniente dal comune di Quero Vas sezione Quero (n.19707.1/2024)
- variazione territoriale del 28.12.2013 in atti dal 06.03.2015 L.R. n. 34 del 24.12.2013, proveniente dal Comune di Quero e trasferito al Comune di Quero Vas sez. Quero (n.3/2015)
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario
- Classamento del 21.11.1986 in atti dal 25.05.1999 (n. 3601/1986)
- impianto meccanografico del 30.06.1987

L'immobile C.F. fg. 33, part. 1134, sub. 4 deriva da:

- variazione territoriale del 05/03/2024 Pratica n.BL0019707 in atti dal 05/03/2024 L.R. Veneto 29.12.23 n. 34 proveniente dal comune di Quero Vas sezione Quero (n.19707.1/2024)
- variazione territoriale del 28.12.2013 in atti dal 06.03.2015 L.R. n. 34 del 24.12.2013, proveniente dal Comune di Quero e trasferito al Comune di Quero Vas sez. Quero (n.3/2015)
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario
- Classamento del 21.11.1986 in atti dal 25.05.1999 (n. 3601/1986)
- impianto meccanografico del 30.06.1987



L'immobile C.F. fg. 33, part. 1134, sub. 5 deriva da:

- variazione territoriale del 05/03/2024 Pratica n.BL0019707 in atti dal 05/03/2024 L.R. Veneto 29.12.23 n. 34 proveniente dal comune di Quero Vas sezione Quero (n.19707.1/2024)
- variazione territoriale del 28.12.2013 in atti dal 06.03.2015 L.R. n. 34 del 24.12.2013, proveniente dal Comune di Quero e trasferito al Comune di Quero Vas sez. Quero (n.3/2015)
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario
- Classamento del 27.10.1988 in atti dal 25.05.1999 (n. B3579.1/1988)
- impianto meccanografico del 30.06.1987

L'immobile C.F. fg. 33, part. 1134, sub. 6 deriva da:

- variazione territoriale del 05/03/2024 Pratica n.BL0019707 in atti dal 05/03/2024 L.R. Veneto 29.12.23 n. 34 proveniente dal comune di Quero Vas sezione Quero (n.19707.1/2024)
- variazione territoriale del 28.12.2013 in atti dal 06.03.2015 L.R. n. 34 del 24.12.2013, proveniente dal Comune di Quero e trasferito al Comune di Quero Vas sez. Quero (n.2/2015)
- Variazione del 22/09/2014 Pratica n. BL0179722 in atti dal 22.09.2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n.125400.1/2014)
- Variazione del 21/11/1986 in atti dal 03/02/1994 ISTIT. B.C.N.C. (n.C3601.1/1986)

Si uniscono, nel fascicolo degli allegati, le visure catastali storiche.

Quesito n. 4

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si riporta il prospetto sintetico nella parte iniziale della presente relazione.

Quesito n. 5

FORMALITA' DI PROVENIENZA E FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno (elencate in ordine cronologico)

Presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno sui beni oggetto di pignoramento e sulle generalità del soggetto esecutato, sono risultate presenti le seguenti formalità, di seguito riportate in ordine cronologico.

- 01 ATTO DI DIVISIONE
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7489 R.P. 6695 DEL 03.09.1984**



Atto di divisione immobiliare ai rogiti del notaio Renato Greco di Valdobbiadene (TV), rep. n. 32.077 del 03.08.1984 con cui a Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, pervengono i seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 425 (ora 1134), sub. 1, cat. C/1, cl. 1, mq.126, via Nazionale p.T.
 - fg. 33 part. 425 (ora 1134), sub. 2-754-755 graffati, cat. A/2 cl. 1, vani 9, via Nazionale
 - fg. 33, part. 426, are 0.70, sem.1
 - fg. 33, part. 427, are 0.87, fabr.rurale
- Trattasi del corpo di fabbricati ed area scoperta tra via Nazionale, via Kennedy e via Forcellini

02 ASSENSO RECIPROCO PER COSTRUZIONE A CONFINE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 9891 R.P. 8856 DEL 29.11.1984

Trascrizione della scrittura privata autenticata il 13.11.1984 n. 36760 di Rep. del Notaio Rienzi Colò di Feltre con cui i sigg.ri Chichisiola Giulietta, Chichisiola Leda e Chichisiola Giuseppe concedono a Favero Guerrino di costruire ed ampliare il proprio edificio a confine. Favero Guerrino si impegna a:

- costruire su area di sua proprietà la condotta di scarico di collegamento alla fognatura Comunale;
- concedere su tale condotta di scarico servitù per lo smaltimento di acque bianche e nere a favore del fabbricato dei sigg.ri Chichisiola;
- concede l'assenso che i sigg.ri Chichisiola possano sopraelevare il fabbricato di loro proprietà in appoggio al suo fabbricato.

03 COSTITUZIONE DI VINCOLO DECENNALE D'USO

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 9892 R.P. 8857 DEL 29.11.1984

Trascrizione della scrittura privata autenticata il 13.11.1984 n. 36761 di Rep. del Notaio Rienzi Colò di Feltre con cui Favero Guerrino ha vincolato per la durata di dieci anni l'ampliamento del fabbricato fg. 33 part. 425/1, 425/2, 754, 755 e 1134 alla destinazione d'uso specificata nella domanda di C.E. presentata il 9.4.1984.

04 CONVENZIONE PER AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10399 R.P. 9316 DEL 12.12.1984

Trascrizione della scrittura privata autenticata il 04.12.1984 n. 37011 di Rep. del Notaio Rienzi Colò di Feltre con cui Favero Guerrino si obbliga verso il Comune di Quero ad attuare integralmente il progetto di ampliamento del proprio fabbricato adibito ad attività commerciale e residenziale in zona non destinata ad attività produttiva e commerciale.

05 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6492 R.P. 5669 DEL 19.09.1985

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Rienzi Colò di Feltre, rep. n. 40531 del 28.08.1985 con cui Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, ha venduto al proprio figlio Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, i seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, area urbana di mq. 253 derivato dagli originali mappali 425/1, 425/2, 754, 755. Tale particella individua l'area di risulta dalla demolizione di preesistente edificio già adibito a magazzino con insistente principio di costruzione.

06 ATTO DI DAZIONE IN PAGAMENTO

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 11388 R.P. 8879 DEL 05.09.2003



Atto di fazione in pagamento ai rogiti del notaio Rienzi Colò di Feltre, rep. n. 92293 del 20.08.2003 a favore di Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, contro Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, riguardo alla quota di 1/1 della nuda proprietà dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale, piano S1-T
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale, piano T
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale, piano S1
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale, piano S1
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale, piano 1
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, corte, via Nazionale, piano T

07 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5310 R.P. 3829 DEL 21.04.2005

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre, rep. n. 54032/19357 del 12.04.2005 con cui Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, per la quota di 1/1 dell'usufrutto, hanno venduto a xxx, n. a Feltre il 24.04.1980, la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
 - fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
 - fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC.

08 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5311 R.P. 3830 DEL 21.04.2005

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre, rep. n. 54032/19357 del 12.04.2005 con cui Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, per la quota di 1/1 dell'usufrutto, hanno venduto a xxx, n. a Feltre il 24.04.1980, la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC.

09 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 5312 R.P. 845 DEL 21.04.2005

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 12.04.2005, Rep. n. 54034/19359, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Bovio Calderari S.p.A. con sede in Trento capitale € 160'000,00, totale € 320'000,00, durata di anni 20

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

Con annotazione a iscrizione per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 R.G. 16123 R.P. 1820 del 19.12.2008.

10 SURROGAZIONE DI MUTUO FONDIARIO GIA' CONCESSO

ANNOTAZIONE R.G. 16123 R.P. 1820 DEL 18.12.2008



Surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 di mutuo già concesso, ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62572/25036, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 46'991,90, n. 199 rate mensili

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

11 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 15924 R.P. 2337 DEL 18.12.2008

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62573/25037,

con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 178'000,00, totale € 284'800,00, durata di anni 15

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

12 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6522 R.P. 776 DEL 16.06.2017

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 09.06.2017, Rep. n. 74228/33381,

con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 50'000,00, totale € 100'000,00, durata di anni 10 e 1 mese

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

13 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14326 R.P. 1621 DEL 16.12.2019

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Andrea Zamberlan di Feltre in data 04.12.2019, Rep. n. 13286/10336,

con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano



capitale € 34'000,00, totale € 54'400,00, durata di anni 10

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

14 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14101 R.P. 1372 DEL 25.11.2024

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 05.09.1924, Rep. n. 2926/2024, presentato da UNICOMM srl con sede a Dueville (VI)

Contro

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo capitale di € 1'915,48, totale € 5'000,00, sui seguenti beni immobili, tra altri, per la quota di 1/1 della proprietà, così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

15 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7229 R.P. 6021 DEL 17.06.2025

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 31.05.2025 Rep. n. 446 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. con sede a Bolzano

contro xxx

n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo di € 164'287,74, sui seguenti beni immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitaz. civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune, via Nazionale



IMMOBILE LOTTO 1

Appartamento, ad uso abitazione da sanare, posto al primo piano, con locale rimessa/deposito e locale C.T. comuni interrati, corte scoperta in comune con altra unità immobiliare, nel fabbricato sito nel centro di Quero, in via Nazionale n. 25/A nel Comune di Setteville (BL).

Dati catastali

Comune di Setteville (BL), sezione A - Quero, Catasto Fabbricati fg. **33**

- 4) part. n. **1134**, sub. **5**, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 170 mq., escluse aree scoperte mq. 168, rendita € 436,41, via Nazionale, piano 1
proprietà per la quota di 1/1
Abitazione 1° piano

- 5) part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
Rimessa piano interrato (in comune Lotti 1 e 2)

- 6) part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, via Nazionale, piano T

Gli immobili insistono sulla particella censita al Catasto Terreni n. 1134 del fg. 33, ente urbano di superficie di mq. 253

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432, 425.

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in: rimessa posta nel piano interrato sub. 3; locale centrale termica ora sub. 1 da frazionare, corte scoperta piano terra sub. 6.

Proprietà dei beni pignorati

xxx, nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. xxx proprietario per la quota di 1/1.

Caratteristiche generali e descrizione

Il bene immobile è composto dall'unità immobiliare posta al primo piano e dalle parti comuni costituite dalla rimessa/deposito e dal locale centrale termica posti nel piano interrato e della corte scoperta, in edificio composto da due unità immobiliari e due piani fuori terra oltre all'interrato, senza ascensore; risulta privo di posto auto di proprietà; il locale ricovero mezzi/deposito interrato, in comune con l'altra unità immobiliare, presenta problemi di accessibilità in quanto:

- l'accesso avviene attraverso terreno di altra proprietà;



- il portone carrabile è ostruito da una tramezza divisoria in cartongesso realizzata senza titolo abilitativo.

Sotto il profilo catastale all'unità immobiliare è attribuita la destinazione abitativa, come di fatto risulta oggi utilizzata, mentre sotto il profilo edilizio – urbanistico la destinazione d'uso autorizzata è quella ad ufficio e magazzini.

L'edificio è dotato di corte scoperta comune costituita da una fascia di proprietà esclusiva, di superficie di circa mq. 68, che si sviluppa per tutta la lunghezza della facciata sud per la larghezza di m. 3,00 circa; la sua configurazione e le dimensioni consentono l'accesso solo pedonale alle unità immobiliari, come in precedenza illustrato.

Infatti la rimessa posta nel piano interrato, alla quale si scende attraverso la rampa scoperta, non ha accesso diretto dalla via pubblica, bensì attraverso la corte scoperta di proprietà di terzi soggetti non coinvolti nel presente procedimento.

L'accesso dal marciapiede pubblico alla corte scoperta, attraverso il cancelletto pedonale coperto, è ostacolato dal pilastro, dalla struttura del cancelletto e dalla breve rampa di scalini che salgono dalla corte al pianerottolo da cui si stacca la scala di accesso all'unità immobiliare posta al primo piano; tale situazione restringe rendendo di fatto intercluso l'accesso dalla strada pubblica alla corte scoperta tramite il cancelletto pedonale.

Dal cancelletto pedonale si accede all'appartamento al primo piano attraverso la scala esterna scoperta; dal pianerottolo posto alla base si stacca un breve tratto composto da quattro gradini che la collega alla corte; presenta un angolo di rotazione, ridotte dimensioni in larghezza ed assenza di parapetto che la rendono non idonea e praticabile con difficoltà.

L'ingresso all'appartamento si trova sul poggiatesta; superata la porta si accede ad una piccola bussola, dalla quale si entra nel corridoio; sulla sinistra si trova l'ampio locale del soggiorno/pranzo/cucina; un divisorio in cartongesso, in parte non a tutt'altezza, separa la zona cucina dal resto della stanza.

In fondo al corridoio si trova uno dei due servizi igienici, mentre sulla destra si accede al corridoio della zona notte.

L'assetto attuale presenta tre camere da letto, un secondo servizio igienico ed un ripostiglio a pareti cieche.

Dal corridoio si accede al sottotetto non praticabile attraverso la botola posta sul soffitto, dalla quale scende una scala metallica retrattile; il sottotetto, ricavato al di sotto delle falde di copertura, occupa l'intera estensione dell'appartamento, è allo stato grezzo con pavimento in cemento, travi e pilastri in cemento armato a vista, tetto in latero-cemento non intonacato, con due fori in falda per l'accesso alla copertura di ridotte dimensioni; presenta altezza lungo i muri perimetrali di m. 0,36 ed



al colmo di m. 2,30; è attraversato dai camini che salgono dai piani inferiori, e da impianti tecnologici vari.

L'assetto dell'immobile ed i materiali di finitura risalgono in parte al tempo della sua costruzione, anni '80 del secolo scorso, ed in parte risultano da interventi puntuali più recenti.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle; i due bagni e la zona di lavoro della cucina presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle, i bagni presentano una dotazione di apparecchi sanitari in ceramica di tipo ordinario.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco; parte delle pareti divisorie è in cartongesso.

Le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è in legno con specchiatura a riquadri vetrata, e serratura di tipo ordinario.

Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera, con avvolgibili in pvc in cassonetto tradizionale; ad un esame visivo i davanzali appaiono essere costituiti da un'unica lastra di marmo che dall'esterno si allunga all'interno dei locali.

Il poggiolo, su soletta cementizia, ha larghezza di m.1,25; presenta pavimento in piastrelle e parapetti in ferro zincato verniciato colore marrone, con evidenti segni di distacco della vernice; la scala presenta pavimentazione in marmo.

Composizione

L'appartamento si sviluppa sull'intera superficie del primo piano, presenta altezza utile interna di m. 2,69, ed allo stato attuale presenta la seguente composizione:

- ingresso sup. netta mq. 2,89
- corridoio sup. netta mq. 8,46
- soggiorno/cucina/pranzo sup. netta mq. 58,28
- bagno 1 sup. netta mq. 6,07
- corridoio zona notte sup. netta mq. 10,01
- camera 1 sup. netta mq. 14,53
- camera 2 sup. netta mq. 20,18
- camera 3 sup. netta mq. 15,87
- bagno 2 sup. netta mq. 7,74
- ripostiglio sup. netta mq. 4,58
- poggiolo sup. mq. 6,71

In comproprietà con l'unità immobiliare posta al piano terra Lotto 2 vi sono il locale interrato ad uso rimessa/deposito di superficie utile di mq. 71,96, la centrale termica interrata e la fascia di corte scoperta interclusa posta a ridosso del fabbricato, dalla quale si accede alla rimessa ed alla c.t.



Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Impianti

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idro-termo-sanitario ed elettrico.

L'impianto di riscaldamento è servito dalla caldaia centralizzata alimentata a gasolio, che serve entrambe le unità immobiliari Lotti 1 e 2, posta nel locale centrale termica, situato alla base della rampa di accesso alla rimessa interrata; il locale c.t., catastalmente unito al negozio posto al piano terra identificato con il sub. 1 compreso nel Lotto 2, dovrà essere oggetto di frazionamento catastale atto al suo distacco dal sub.1 e di attribuzione di un nuovo subalterno autonomo.

Il sistema di riscaldamento è costituito da radiatori collocati a parete con tubazioni in parte sotto traccia ed in parte a vista.

La cisterna del gasolio si trova nella corte interna, ma, in quanto interrata, non è possibile determinare se insista anche nel sottosuolo della corte di proprietà di terzi soggetti.

Nel soggiorno è presente una stufa; è presente l'impianto di condizionamento costituito da due unità collocate a parete rispettivamente nel soggiorno e nel corridoio della zona notte.

La rete di scarico dei reflui domestici scarica nella vasca biologica che, riferisce il debitore, viene periodicamente svuotata; aggiunge inoltre che in detta fossa confluiscono anche le acque di scarico dell'abitazione confinate, in virtù di accordi pregressi (*Atto di assenso reciproco per costruzione a confine* - nota di trascrizione R.G. 9891 R.P. 8856 del 29.11.1984). Lo schema fognario, allegato alla C.E. n.15/1986, colloca la vasca biologica in corrispondenza di uno dei due pozzetti che si trovano alla base della rampa al livello interrato, posizione che viene indicata anche dal debitore.

Rimessa/deposito comune

Nel piano interrato si trova il locale destinato a rimessa/deposito comune; la stanza attualmente presenta un divisorio in cartongesso a tutt'altezza, realizzato in tempi recenti, che separa una porzione ad uso deposito del locale, portato fino al portone d'ingresso carrabile riducendone la luce in due porzioni di larghezza ridotta che non consentono l'accesso di un automezzo.

La rimessa, anche in assenza della tramezza in cartongesso, presenta dimensioni e configurazione interna che ne rendono difficoltoso l'utilizzo per più di un'autovettura.

Come già in precedenza illustrato, la rimessa non ha accesso diretto alla via pubblica, bensì attraverso la corte scoperta di proprietà di terzi soggetti non coinvolti nel presente procedimento.



Allo stato attuale la rimessa presenta superficie netta di mq. 71,96 ed il deposito ricavato successivamente di mq. 10,74; l'altezza utile è di m. 3,00; le pareti perimetrali sono in cemento armato a vista, mentre quelle divisorie si presentano intonacate al civile e tinteggiate di bianco; il pavimento è in piastrelle; sono presenti segni di umidità alla base delle pareti; il soffitto è in cemento a vista; il portone è in ferro.

Sono presenti al suo interno arredi ed impianti tecnologici, tra i quali una cella frigorifera.

Locale centrale termica comune

Nel piano interrato si trova il locale centrale termica comune; identificato catastalmente con il subalterno 1 unito al negozio del piano terra (Lotto 2), dovrà essere separato attribuendogli un diverso e nuovo identificativo catastale tramite una pratica di frazionamento.

Vi si accede dall'area scoperta che si trova alla base della rampa della rimessa interrata, attraverso una porta in ferro; presenta superficie utile di mq. 13,00 ed altezza minima di m. 2,40; il pavimento è in piastrelle, pareti e soffitto in cemento armato a vista tinteggiato; sulla parete contrapposta alla porta d'ingresso si trova una finestra che si apre nella bocca di lupo, chiusa superiormente da grigliato.

Al suo interno si trova la caldaia comune alimentata a gasolio; gli impianti sono a vista.

L'accesso al locale C.T., di fatto interclusa, avviene attraverso la rampa scoperta raggiungibile dalla corte confinante di proprietà di terzi soggetti non interessati dal procedimento.

Area esterna comune

La corte scoperta comune è costituita da una fascia di proprietà esclusiva, identificata con il sub. 6, della superficie di circa mq. 68,00, che si sviluppa per tutta la lunghezza della facciata sud per la larghezza di m. 3,00 circa; la sua configurazione e le dimensioni consentono l'accesso solo pedonale.

L'accesso dal marciapiede pubblico alla corte scoperta, attraverso il cancelletto pedonale coperto, è ostacolato dal pilastro dalla struttura del cancelletto pedonale e dalla breve rampa di scalini che salgono dalla corte al pianerottolo da cui si stacca la scala di accesso all'unità immobiliare posta al primo piano; tale situazione rende di fatto intercluso l'accesso dalla strada pubblica alla corte scoperta tramite il cancelletto pedonale.

La corte presenta in parte pavimentazione in blocchetti cementizi autobloccanti ed in parte in piastrelle; vi insiste la scala esterna che conduce al laboratorio posto al piano terra, facente parte del Lotto 2, la griglia della bocca di lupo in cui si trova la finestra della centrale termica e del locale magazzino interrati.



Condizioni di manutenzione:

L'immobile presenta materiali e finiture databili alla data della sua costruzione, anni '80 del secolo scorso, ed in parte, nell'appartamento, agli anni '90-2000, che nel complesso si presentano conservati; i locali del piano interrato, in cui sono presenti segni di umidità nelle murature, versano in discrete condizioni di vetustà e manutenzione.

In ragione del tempo che potrà intercorrere tra il sopralluogo eseguito dalla scrivente, nell'ambito del quale sono state riprese le fotografie che documentano lo stato attuale dell'immobile e che vengono allegate alla perizia di stima, ed il momento dell'eventuale esperimento d'asta, si raccomanda agli interessati di eseguire un sopralluogo presso l'immobile al fine di accertarne la reale situazione a tale data.

L'involucro esterno presenta materiali e finiture che possono essere fatti risalire alla fine degli anni 80' del secolo scorso, che si presentano in discreto stato di manutenzione.

Classe energetica

La classe energetica attribuita all'appartamento è "F"; si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 93596/2024 avente validità fino al 13.07.2034, redatto al fine di passaggio di proprietà.

Avvertenze

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:


- presenza di difformità edilizie che interessano la distribuzione interna;
- presenza di difformità catastali che interessano la distribuzione interna;
- necessità di procedere al frazionamento del locale centrale termica comune interrato e di attribuzione di identificativo catastale autonomo;
- accesso pedonale dalla strada pubblica alla corte scoperta comune intercluso;
- accesso carrabile dalla strada pubblica alla rimessa interrata intercluso;
- necessità di sostenere le spese per la separazione degli impianti e delle utenze delle due unità immobiliari e delle parti comuni;
- apparecchi ed impianti tecnologici per la fabbricazione artigianale di prodotti da forno (pane, ecc.) stoccati nei piano terra ed interrato, tra cui celle frigorifere e/o per la lievitazione;
- assenza di posto auto privato.



ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DEL FABBRICATO

Data presentazione: 27/10/1988 - Data: 27/10/2025 - n. T91108 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
P. - sp. mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1988, N. 658)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via NAZIONALE

Ditta ELABORATO PLANIMETRICO N° 2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUHO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO PRIMO

SUB 1: NEGOZIO P.T.

SUB 2: LABORATORIO P.T.

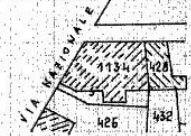
SUB 3: RIMESSA P. ST.

SUB 4: MAGAZZINO P. ST.

SUB 5: MAGAZZINO P. ST.


SUB 6: BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE).

DITTA FAVERO GUERRINO



FG. 33 - ALL. 1° - 1:1.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI L. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO


DATA	27 OTT. 1988	Foglio	Part. cata.	C.M.
PROT. N°	5/3579/88	33	1134	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MARCELLO MENEGHIN

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA

DATA 4 OTTOBRE 1988

Firma: M. Meneghin



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/10/1988 - Data: 27/10/2025 - n. T91108 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2025 - Comune di SETTEVILLO(N4437A) - < Foglio 33 Particella 1134 >

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f3d45

PLANIMETRIE CATASTALI

Immobile fg. 33 part. 1134 sub.5 – Abitazione 1° piano

Data presentazione: 27/10/1988 - Data: 27/10/2025 - n. T38364 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO P. - fig. mod. - 687

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via NAZIONALE

Ditta FAVERO GIANFRANCO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO

P I A N O P R I M O

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27.10.1988

PROT. N° B/3589/88

Foglie	Part. edil.	Sub.
33	1134	5

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MARCELLO MEHEGHIN

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA

DATA 4 OTTOBRE 1988

Firma: *M. Meheghin*

Stampa: *Gianfranco Faverò*

Stampa circolare: **ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA**
MEHEGHIN MARCELLO
N. 1514

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2025 - Comune di SETTEVILLE(437A) - < Foglio 33 - Particella 1134 - Subalterno 5 >
Via Nazionale Piano 1


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/10/1988 - Data: 27/10/2025 - n. T38364 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PARTI COMUNI: locale ricovero mezzi in comproprietà piano interrato
Immobile fg. 33 part. 1134 sub.3

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38362 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
F. - rig. rend. - 487



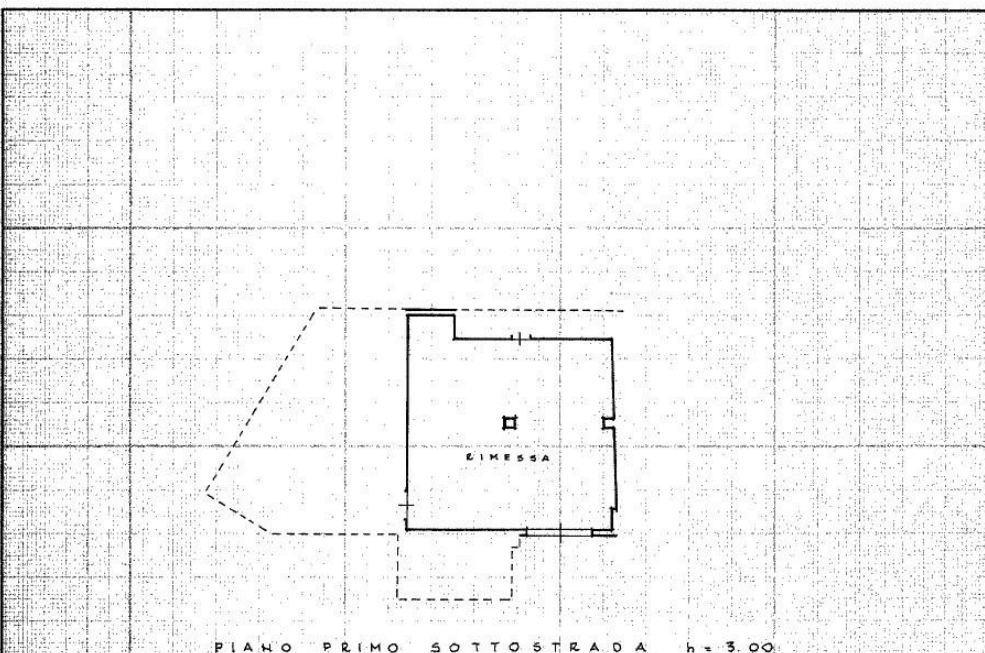
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via NAZIONALE
 Ditta FAVERO GIANFRANCO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA h = 3,00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO


DATA **21 NOV. 1986**
 PROT. N° C/362/86


Foglio	Part. edil.	Sub.
33	1134	3

Compilata dal **GEOM. MARCELL**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MENEQUIN

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **BELLUNO**

DATA **11 NOVEMBRE 1986**

Firma: 



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2025 - Comune di SETTEVILLE(M437A) - < Foglio 33 - Particella 1134 - Subalterno 3 >
 inattu 01
 VIA NAZIONALE Piano S1


Ultima planimetria in atti.

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38362 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PARTI COMUNI: locale centrale termica in comproprietà piano interrato
fg. 33, part. 1134, porzione del subalterno 1, evidenziata dal riquadro in colore
rosso, che dovrà essere oggetto di frazionamento

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38358 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
P. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

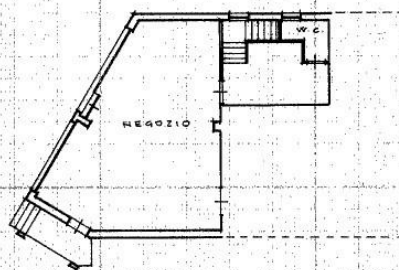
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

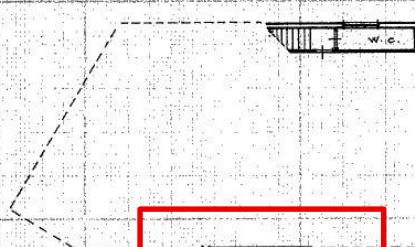
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via NAZIONALE
 Ditta FAVERO GIANFRANCO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO

PIANO TERRA h = 3.00




PIANO PRIMO SOTTOSTRADA h. 3.00



C.T.
h. 2.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 NOV. 1986

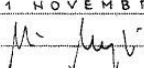
PROT. N° C/3601/86

Foglio	Part. edil.	Subalt.
33	1134	1

Compilata dal GEOM. MARCELLO MENEGHIN
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di BELLUNO

DATA 11 NOVEMBRE 1986

Firma: 

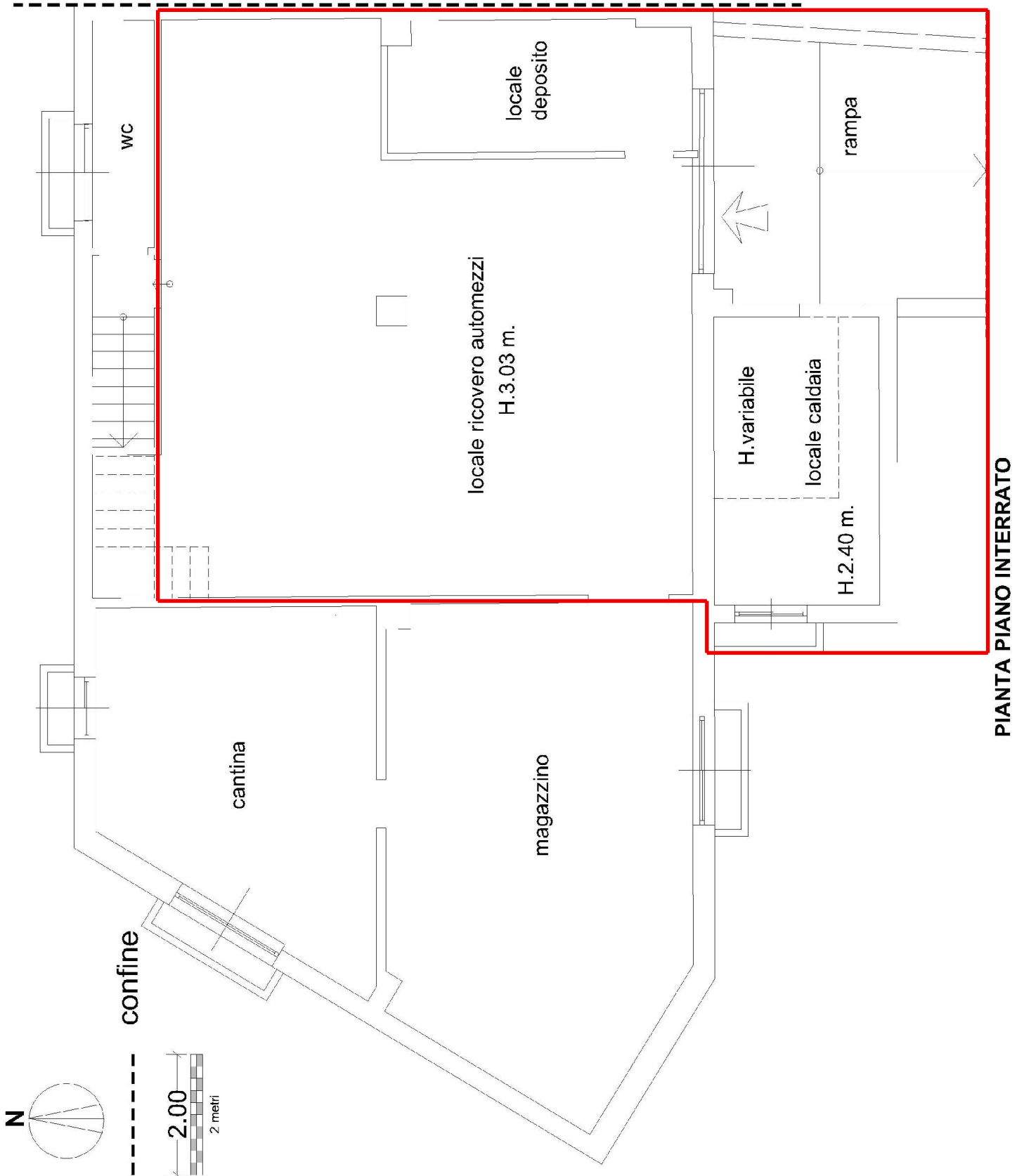
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38358 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

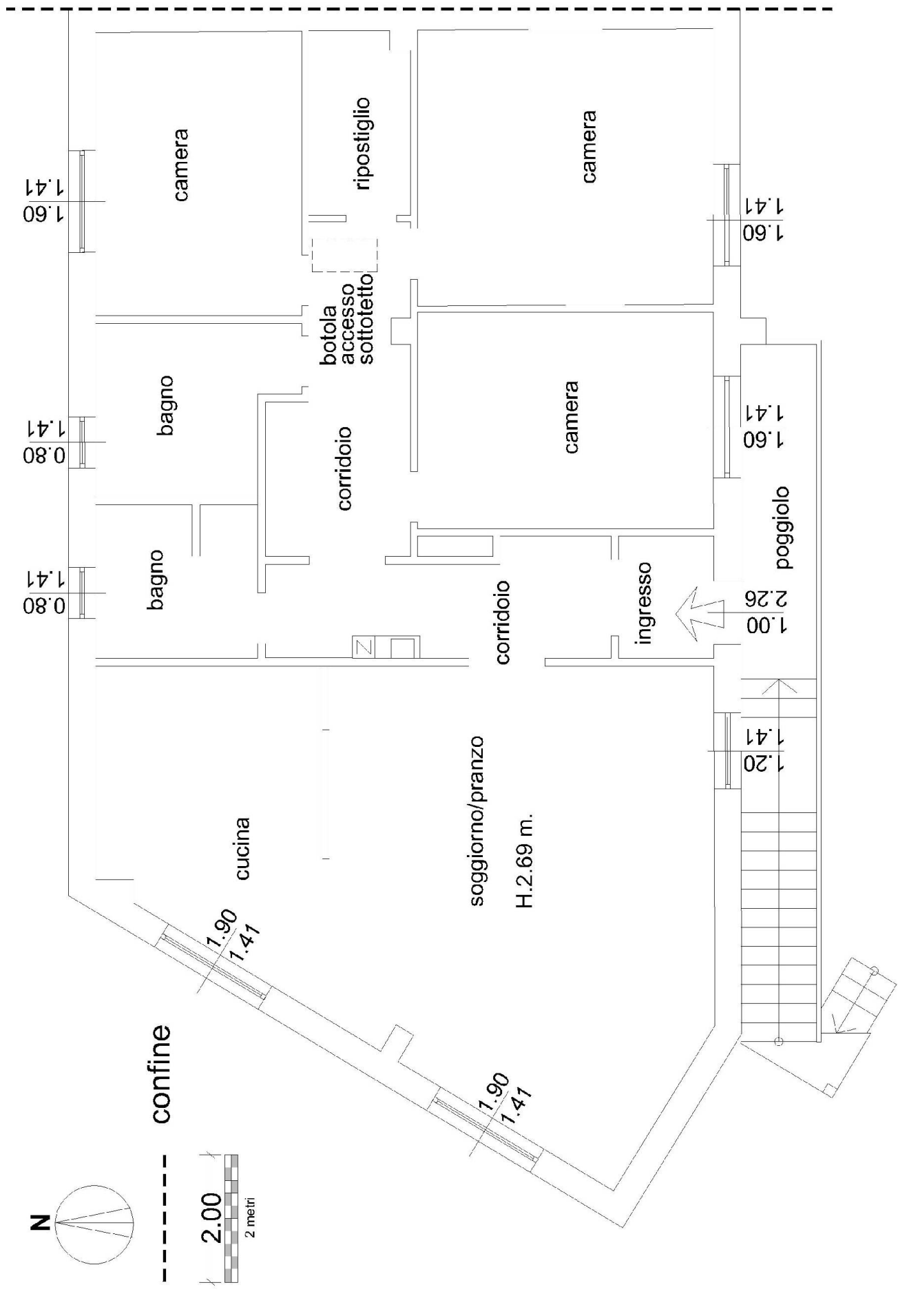
PIANTE DELLO STATO ATTUALE
Pianta piano interrato parti comuni



Parti comuni piano interrato Lotti 1 e 2



Pianta 1° piano



PIANTA PRIMO PIANO



Quesito n. 6

REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE

Destinazione urbanistica

L'immobile in oggetto ricade, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Quero (BL), località Quero, in area classificata Zona Territoriale Omogenea "A – Centro storico".

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Setteville (BL) il 19.12.2025.

Procedure amministrative presenti presso il Comune

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune sul fabbricato in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dal tecnico Comunale, sono risultate agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 64/84 del 31.12.1984 prot. n. 1395/x, rilasciata a Favero Guerrino per eseguire lavori di ampliamento di un fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale e commerciale;
al fine del rilascio della suddetta concessione vengono stipulati i seguenti atti notarili (*elencati nel paragrafo 5 - Ricostruzione delle formalità*):
 - vincolo decennale d'uso, ai rogiti del notaio Rienzi Colò di Feltre n. 36761 di Rep., a destinazione commerciale dell'immobile oggetto dell'ampliamento;
 - assenso all'edificazione a confine, ai rogiti del notaio Rienzi Colò di Feltre n. 36760 di Rep.;
 - convenzione con il Comune di Quero, ai rogiti del notaio Rienzi Colò di Feltre n. 37011 di Rep., per l'esecuzione dei lavori di ampliamento, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.1/1982;
- CONCESSIONE DELLA FACOLTA' DI DEMOLIRE IL FABBRICATO PREESISTENTE prot. n. 1395/x del 31.12.1984, collegata alla C.E. n. 64/84;
- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE rilasciata dal Genio Civile di Belluno prot. n. 12125/4 del 12.02.1985, nei riguardi antisismici ai fini della L.64/1974;
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' AI FINI SISMICI rilasciato dal Genio Civile di Belluno prot. n. 9887 del 16.05.1986;
- VOLTURAZIONE DELLA C.E. N. 64/1984 alla ditta Favero Gianfranco prot. n. 3411/x del 13.01.1986;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 15/86 del 09.06.1986 prot. n. 2220/x, rilasciata a Favero Gianfranco per eseguire lavori in variante di ampliamento di un fabbricato adibito ad uso artigianale e commerciale;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 8/88 del 01.04.1988 prot. n. 503/x, rilasciata a Favero Gianfranco per eseguire lavori di modifiche interne su di un fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale e commerciale;



- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE prot. n. 1366 del 30.03.1987, rilasciata alla ditta Favero Gianfranco relativamente alla porzione di fabbricato posta al piano terra adibita ad attività commerciale ed artigianale;
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE prot. n. 3992/x del 12.06.1989, rilasciata alla ditta Favero Gianfranco relativamente alla porzione di fabbricato posta ai piani interrato e primo adibita ad attività commerciale ed artigianale;
- DENUNCIA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE prot. n. 4757/x del 09.10.1999, presentata dalla ditta Favero Gianfranco con la quale comunica che provvederà a destinare a civile abitazione l'unità immobiliare sita al piano primo sub. 5 della part. 1134 fg. 33.

A seguito della verifica eseguita in actualità dalla scrivente, il tecnico Comunale indica la non legittimità dell'istanza suddetta e la necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare la situazione.

Regolarità edilizia - urbanistica

In esito alle verifiche eseguite presso l'immobile in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici approvati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stata rilevata la presenza di difformità edilizie rispetto al reale stato dei luoghi rilevato sul posto, consistenti in variazioni che interessano la distribuzione degli spazi interni.

Dal verbale di sopralluogo redatto dal tecnico comunale in data 08.04.1989 prot. n. 3992/X (riportato nel fascicolo degli allegati), si rileva che in relazione alla verifica della conformità dell'opera ai progetti approvati viene accertato che:

- sono presenti lievi difformità nella dislocazione della tramezzatura interna al piano 1°;
- nel cortile interno al piano terra è stata realizzata una rampa di scale formata da tre gradini che si innesta nella scala principale, non prevista nei progetti approvati;
- il cortile interno presenta una pavimentazione in betonelle non prevista nei progetti approvati;
- il sottotetto risulta praticabile tramite una botola di accesso sita nell'ultimo solaio nel corridoio del 1° piano.

Inoltre si rileva:

- il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare posta al primo piano, individuata con il subalterno n. 5, da uffici/magazzini ad abitazione, senza che sia stato ottenuto il necessario titolo abilitativo, come evidenzia la nota del tecnico Comunale in data 15.12.2025, che viene inclusa nel fascicolo degli allegati; sentito il tecnico Comunale, rispondeva con la nota di cui sopra precisando che:
 - la pratica edilizia necessaria per la regolarizzazione potrebbe essere una S.C.I.A.;
 - è da verificare se il cambio d'uso determini il versamento di contributo di costruzione;
 - considerata l'assenza di posto auto privato dovrà essere valutata la possibilità di procedere con la monetizzazione, previa valutazione della Giunta Comunale;



- la presenza nel locale ricovero automezzi nel piano interrato di una tramezza divisoria con la quale viene creato un locale deposito, non presente nelle pratiche edilizie visionate presso l'U.T. Comunale;
- nell'appartamento sono presenti rivestimenti in cartongesso che non consentono la verifica della posizione dei pilastri strutturali;
- circa i requisiti igienico sanitari, la superficie aero-illuminante della camera 2 risulta inferiore al minimo richiesto pari ad 1/8 della superficie utile.

Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi

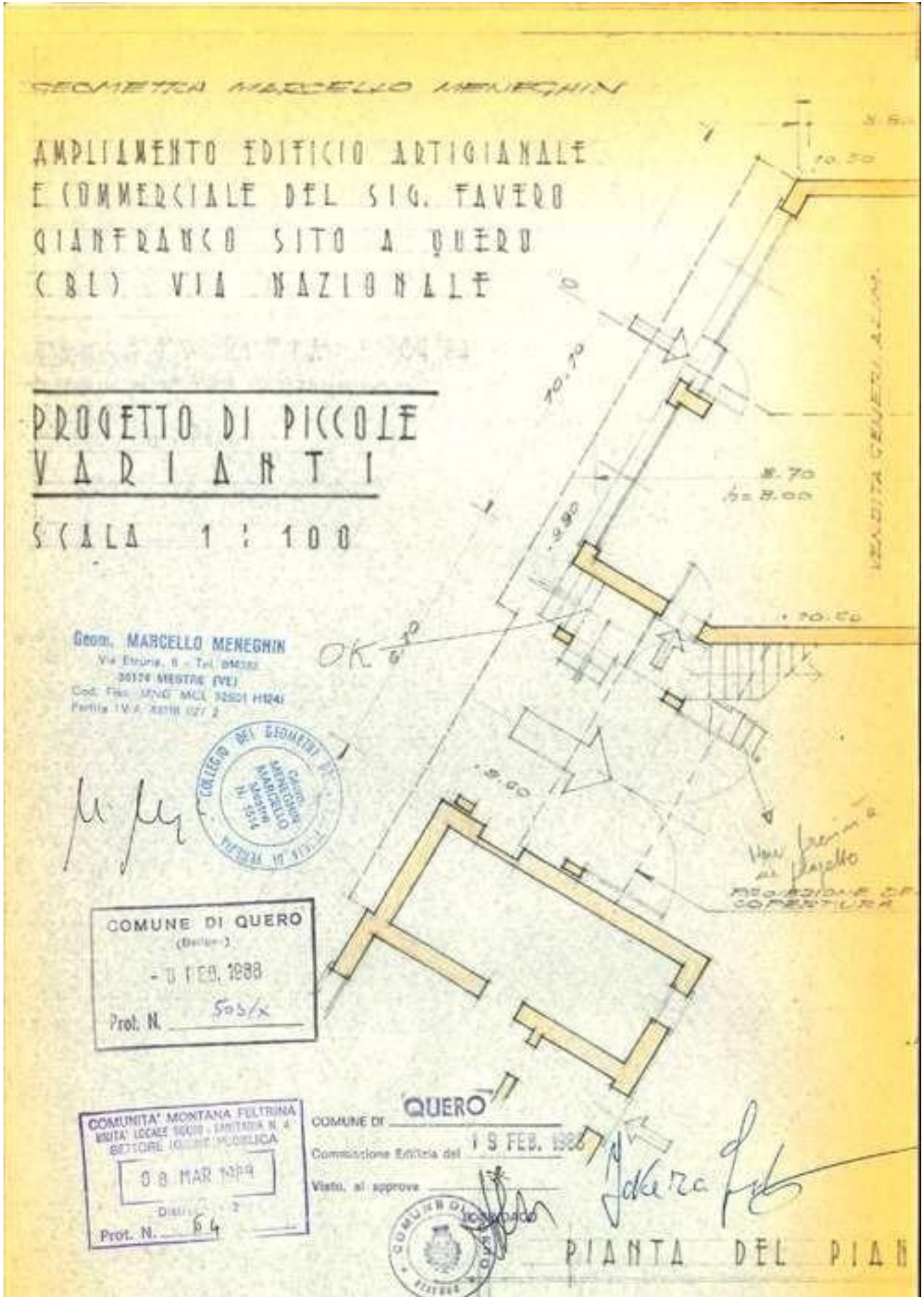
Si segnala che le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Belluno presentano alcune difformità rispetto al reale stato dei luoghi rilevato sul posto, assimilabili a quelle riscontrate sulle piante del progetto approvato:

- sono presenti lievi difformità nella dislocazione della tramezzatura interna al piano 1° sub. 5;
- non risulta in planimetria catastale il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare posta al primo piano, individuata con il subalterno n. 5, da uffici/magazzini ad abitazione;
- non è indicata in planimetria nel locale ricovero automezzi nel piano interrato, sub. 3, la tramezza divisoria con la quale è stato creato un locale deposito.

Si riportano di seguito le relative piante di raffronto con la rappresentazione indicativa delle difformità rilevate.



PROGETTO AUTORIZZATO - Elaborati grafici allegati alla C.E. n. 8/1988 del
1.4.1988



GEOMETRA MARCELLO MENEGHIN

AMPLIAMENTO EDIFICIO ARTIGIANALE
E COMMERCIALE DEL SIG. FAVERO
DIANFRANCO SITO A QUERO
(BL) VIA NAZIONALE

PROGETTO DI PICCOLE
VARIANTI

SCALA 1 : 100

Geom. MARCELLO MENEGHIN
Via Fiume, 6 - Tel. 0431/32
30174 MESTRE (VE)
Cod. Fisc. /MINI. INC. 32001 H241
Partita IVA 03119 027 2



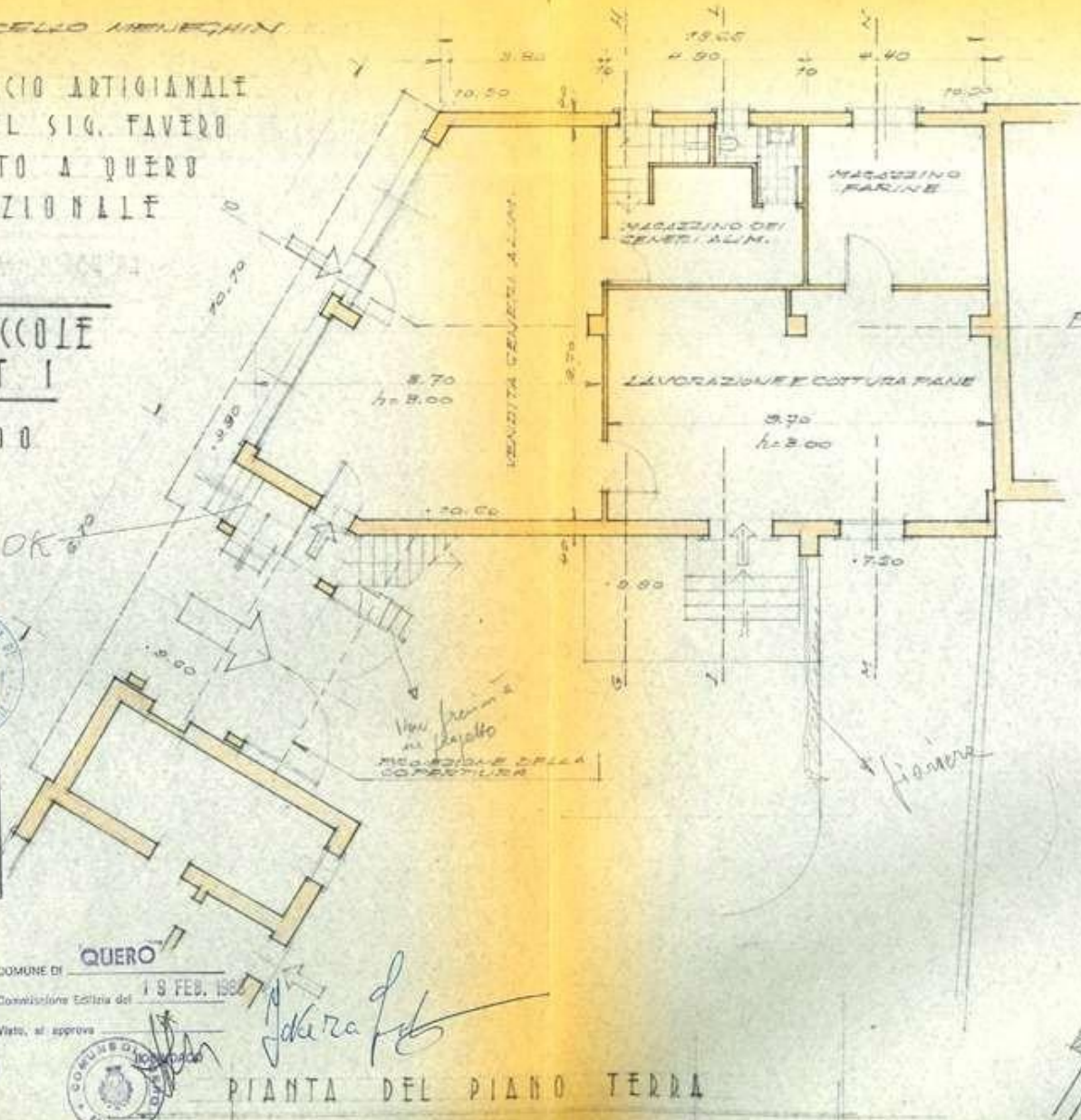
OK
COMUNE DI QUERO
(Divisione)
- 0 FEB. 1988
Prot. N. 505/x

COMUNITA' MONTANA FELTRINA
UNITA' LOCALE SECONDA - ENITARIA AL 4
SETTORE REGIONE PUBBLICA
08 MAR 1988
Prot. N. 64

COMUNE DI QUERO
Commissione Edilizia del
18 FEB. 1988
Visto, si approva

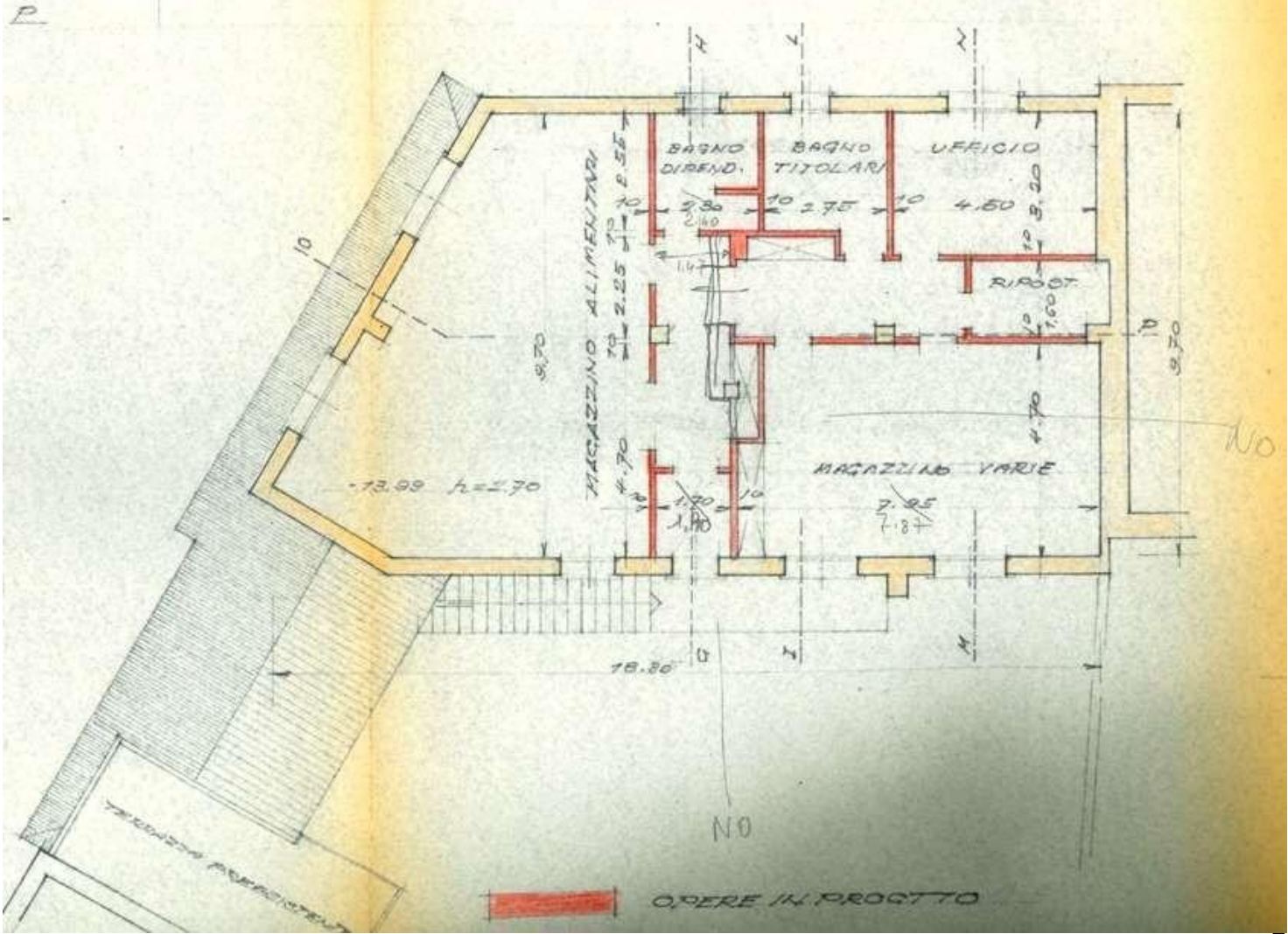


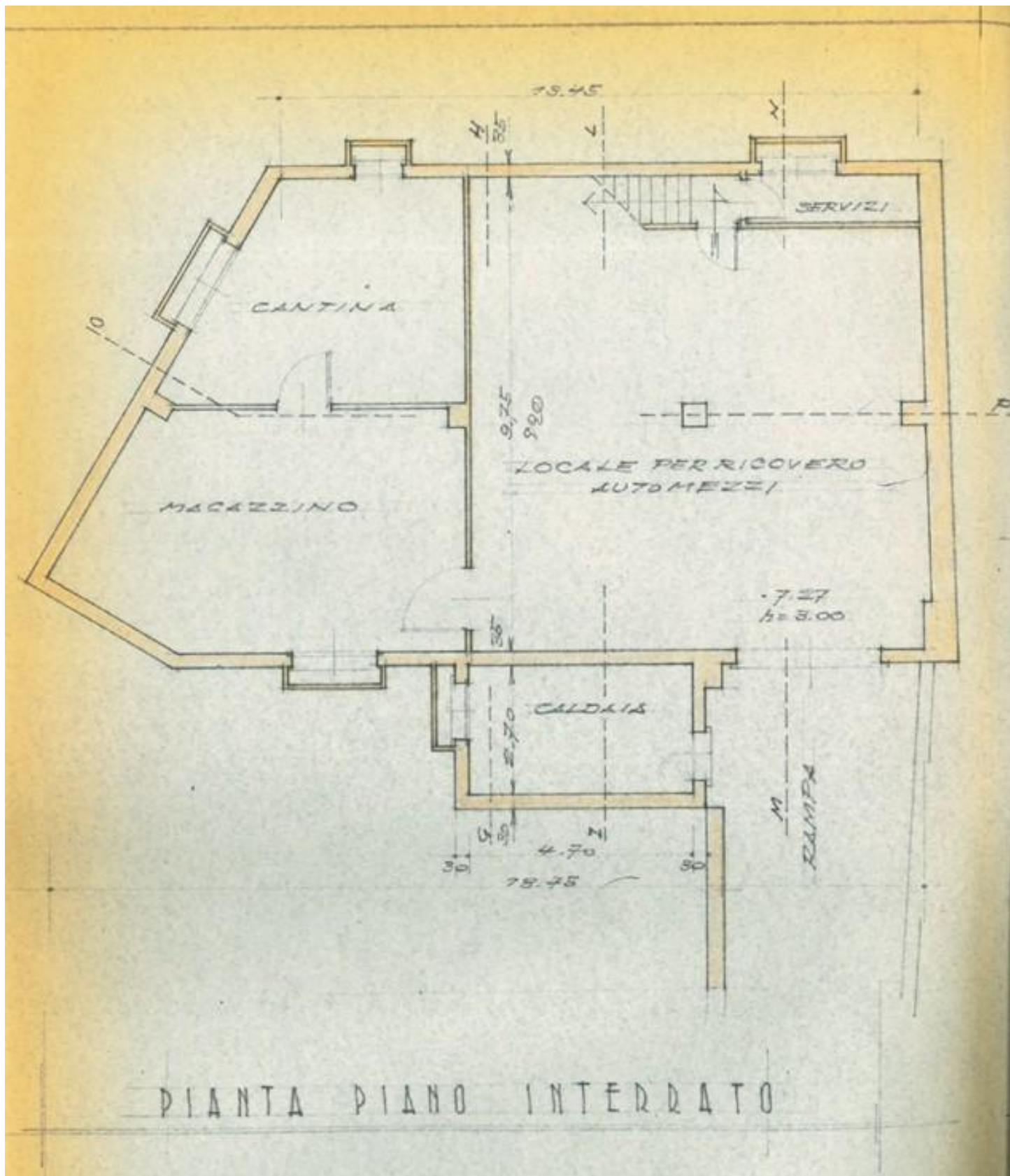
PIANTA DEL PIANO TERRA



ENTE in accesso
al sottotetto

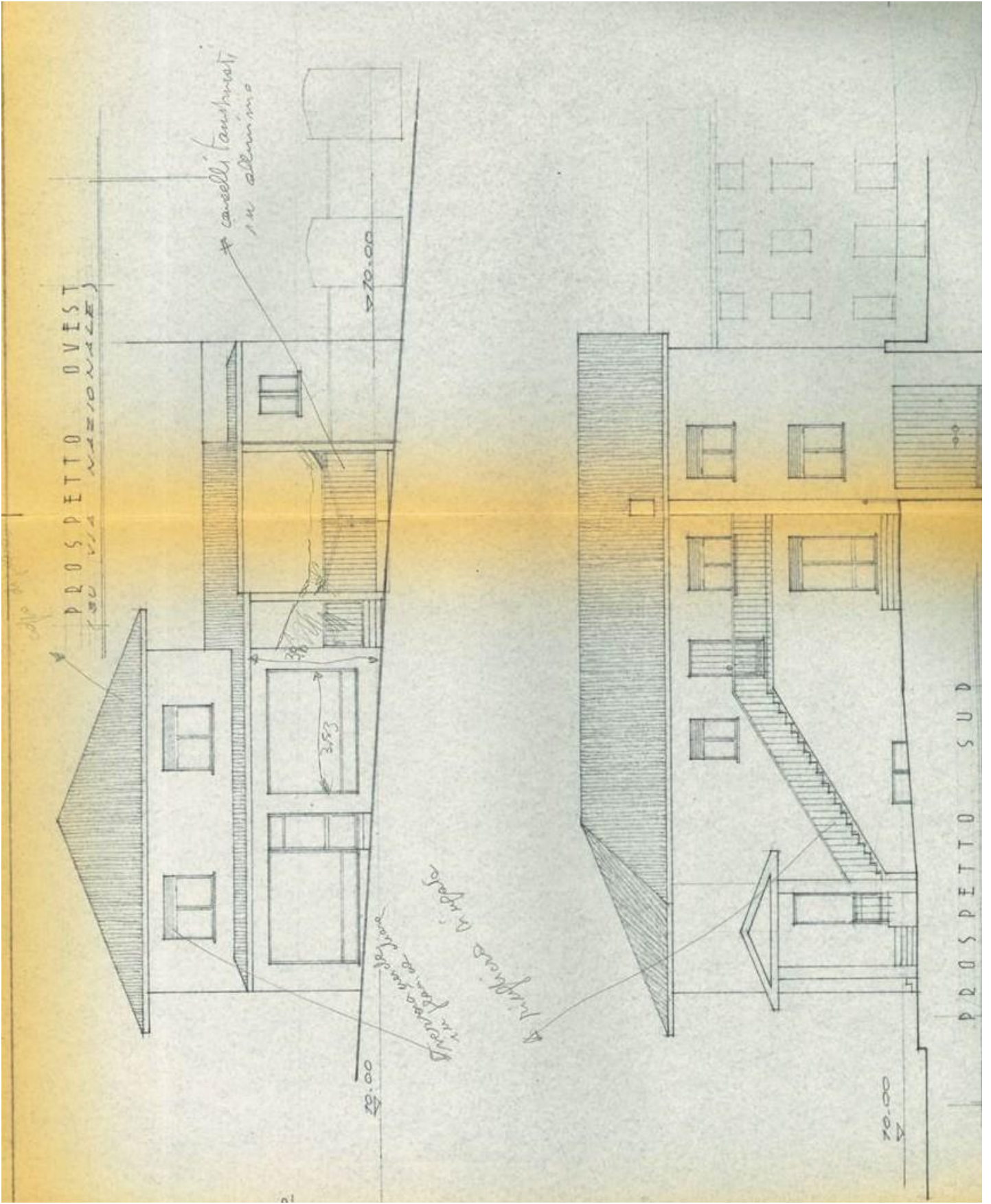
PIANTA DEL PRIMO PIANO 1:100

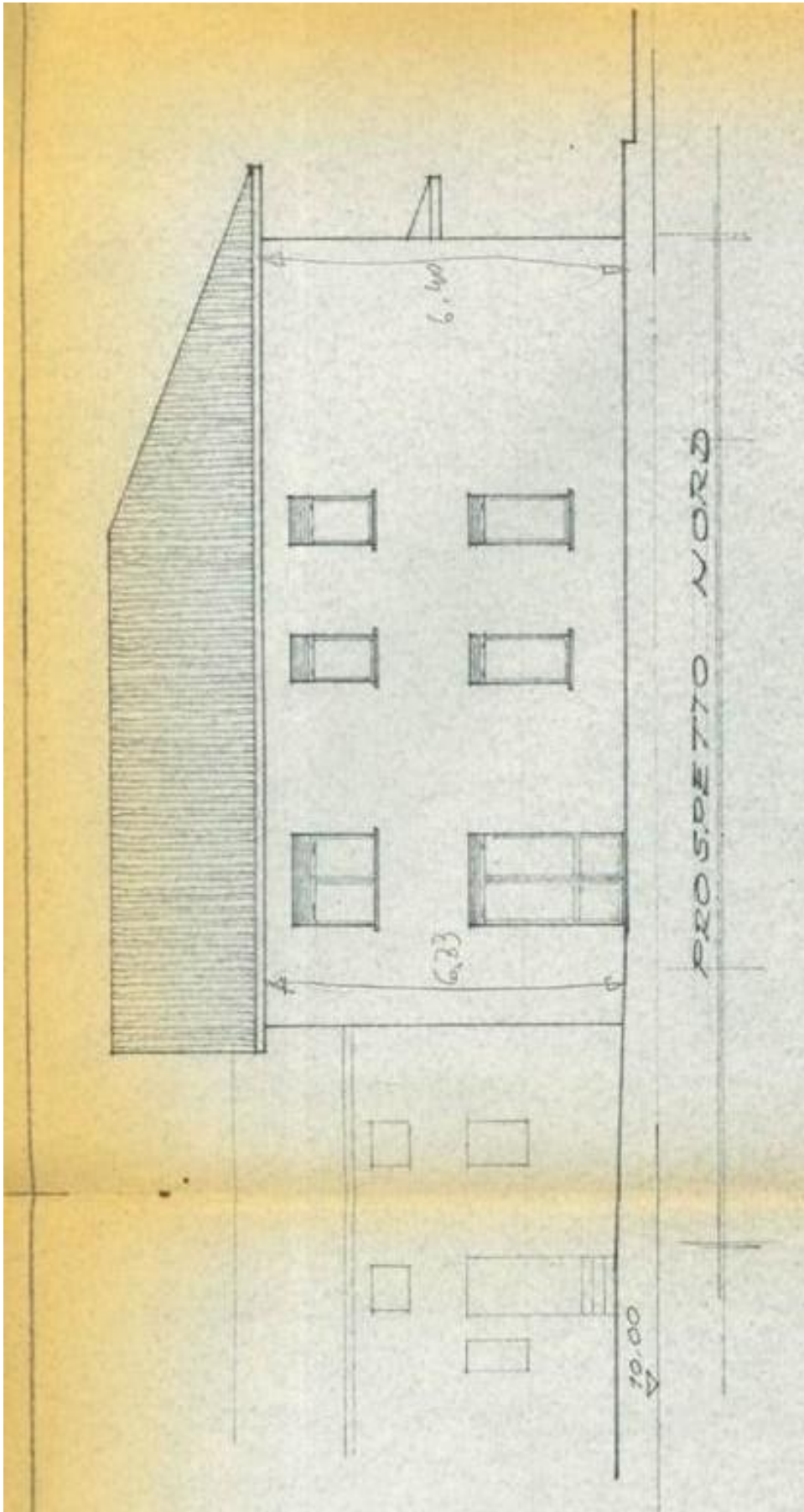




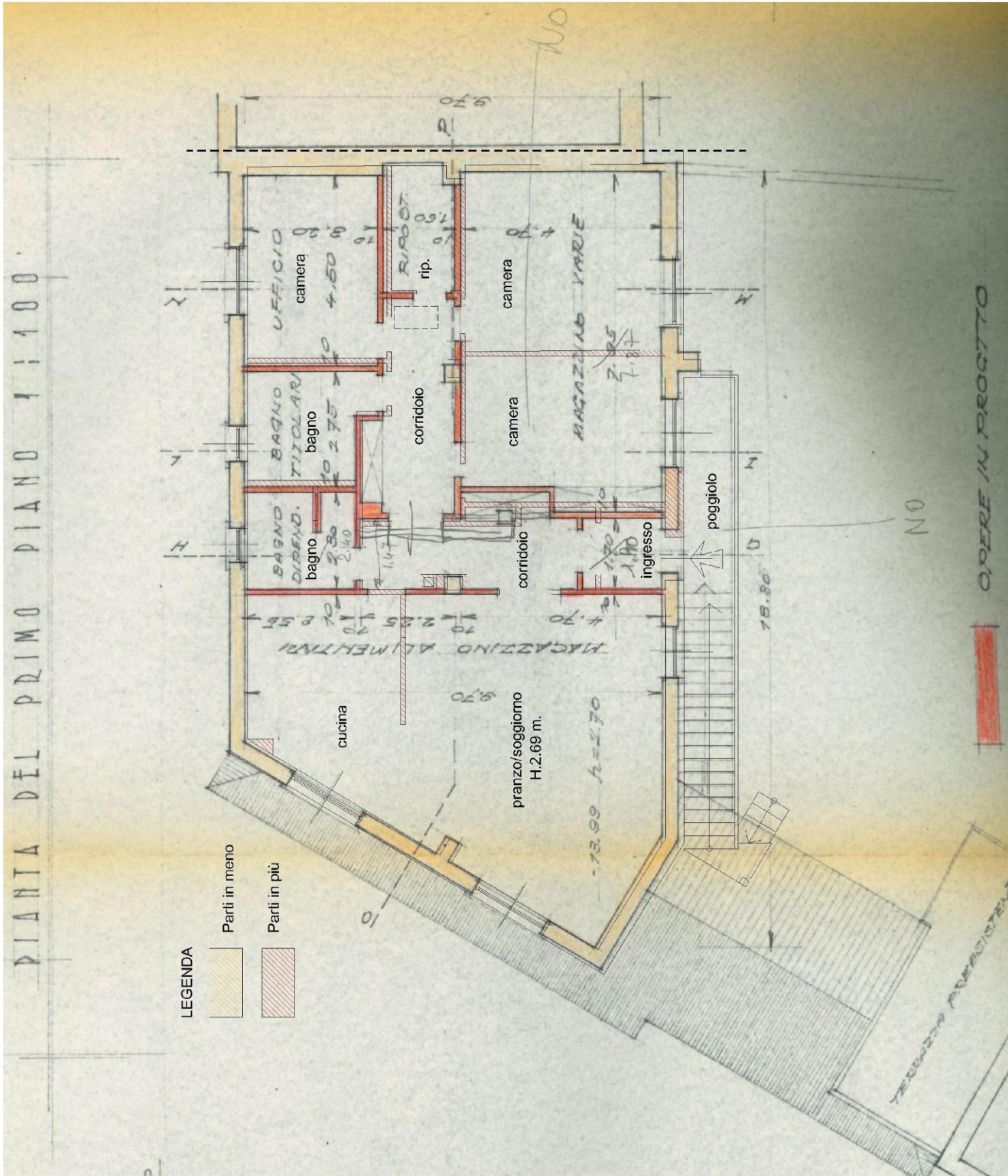
PIANTA PIANO INTERDATO





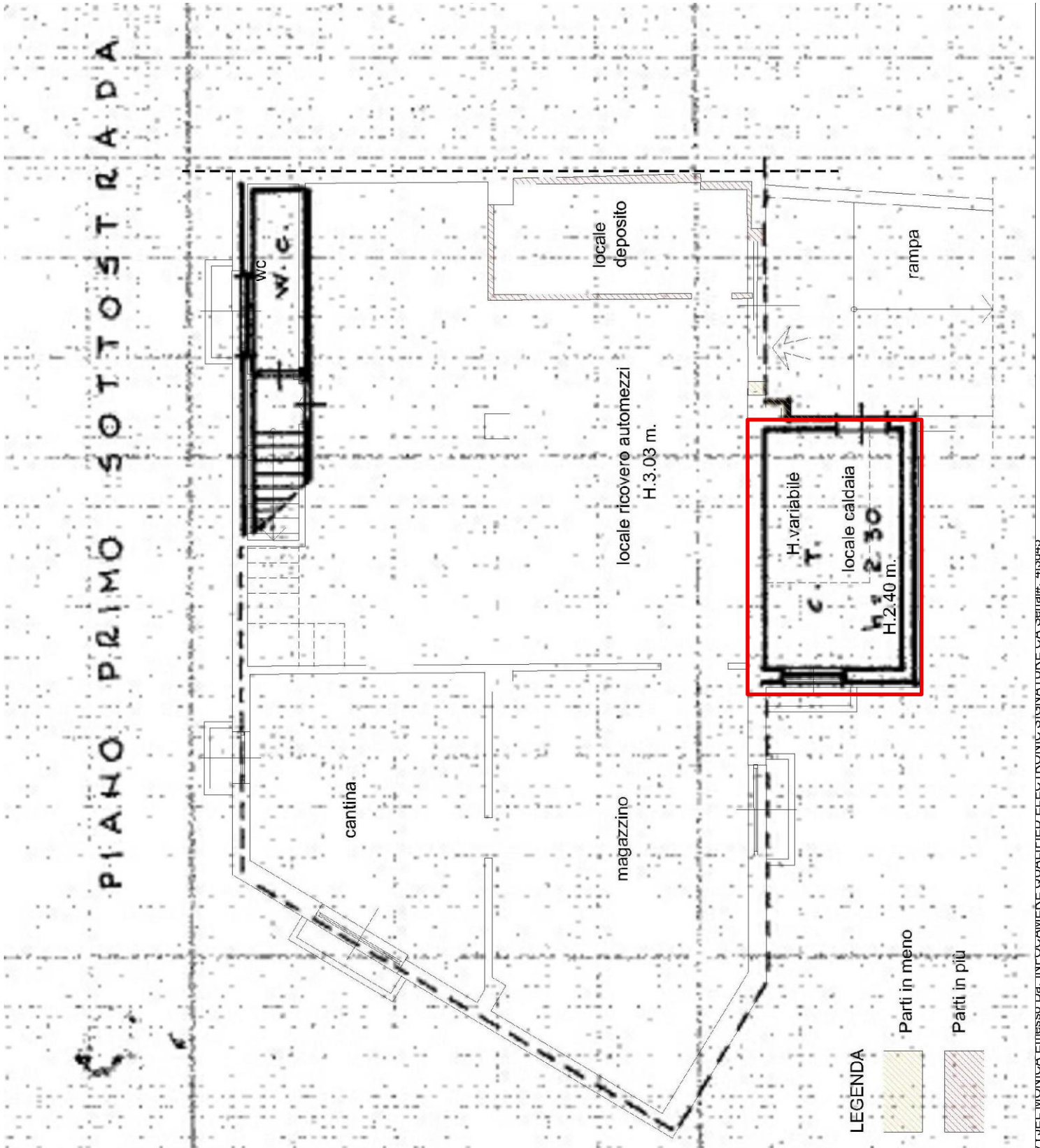


Pianta 1° piano

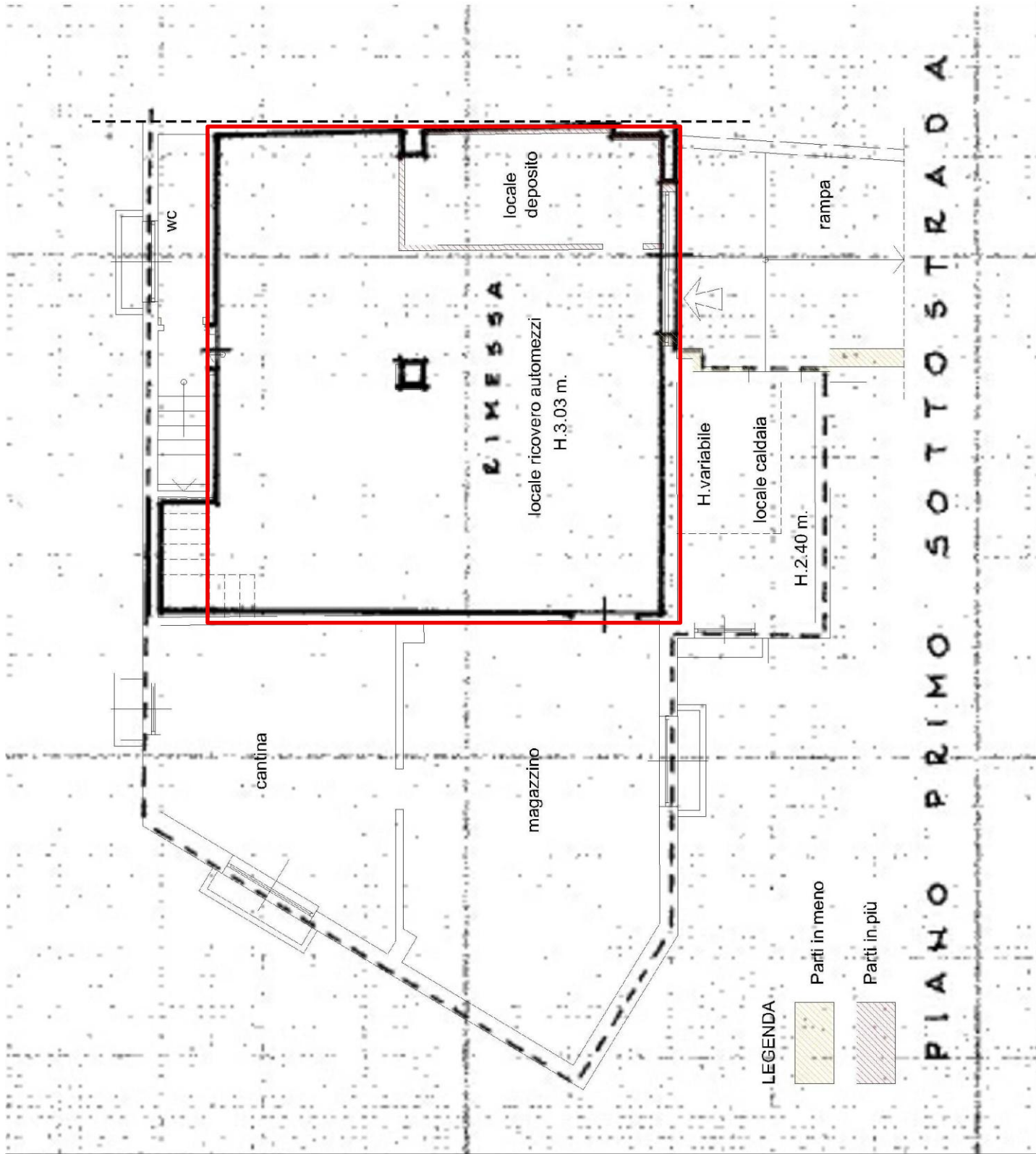


RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LE PLANIMETRIE CATASTALI

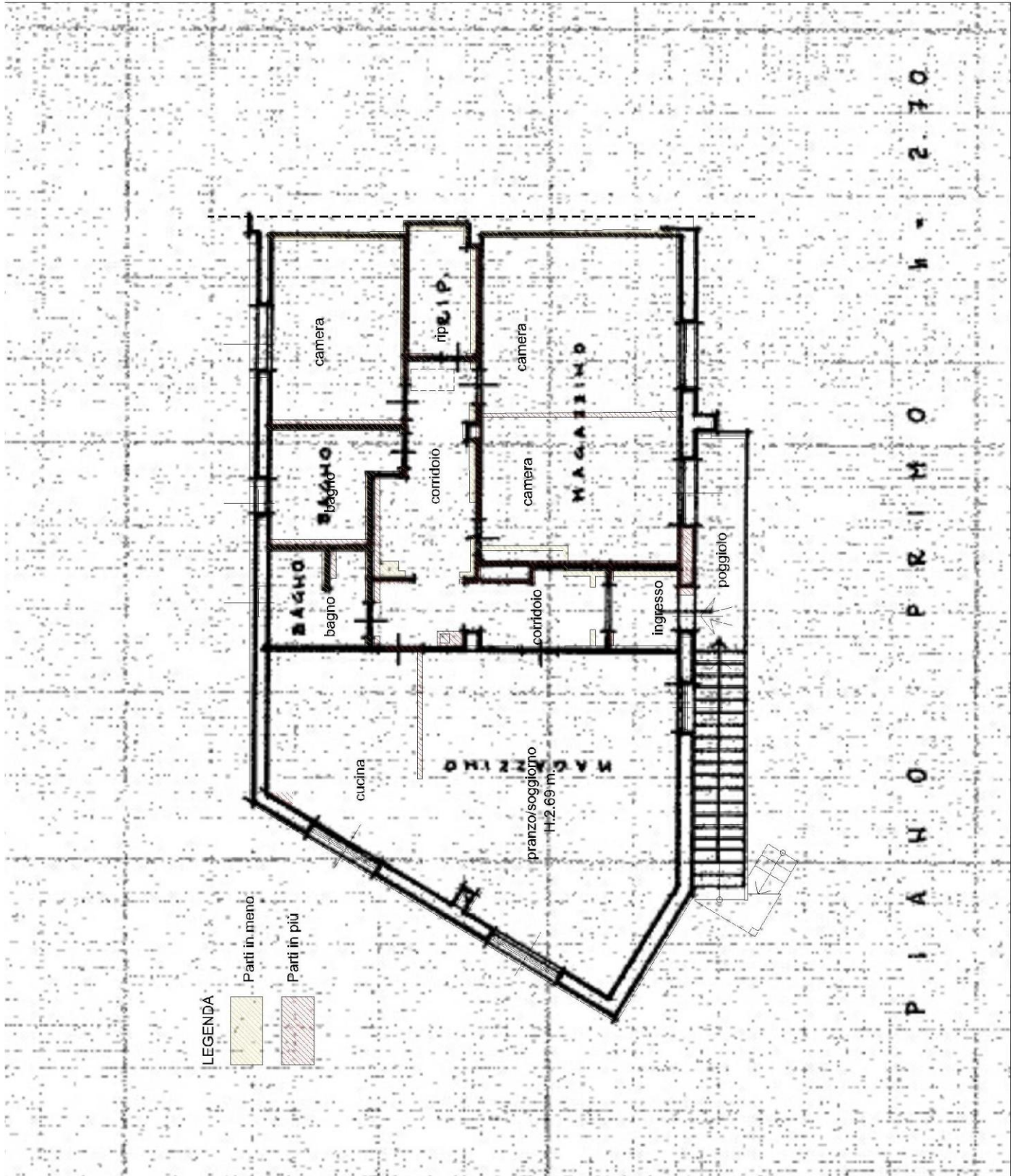
Pianta piano interrato - parti comuni



Pianta piano interrato - parti comuni



Pianta 1° piano



Costi di regolarizzazione

Alla data odierna si stimano in via indicativa e provvisoria i costi nel seguito elencati, in quanto la quantificazione dovrà essere effettuata al momento della presentazione della pratica di regolarizzazione, sentito nel merito il tecnico Comunale.

Le piante sopra allegate sono da considerarsi indicative delle difformità riscontrate, e si raccomanda, in sede di presentazione della pratica edilizia, da parte di un tecnico abilitato, di eseguire tutti i necessari riscontri tecnici e dimensionali sul posto.

I costi della pratica edilizia in sanatoria, del frazionamento ed aggiornamento catastale, con riguardo tanto alle parti comuni quanto alle singole unità immobiliari, vengono imputate tra i costi di regolarizzazione di ciascuno dei due lotti nella quota di 1/2.

Si riporta di seguito la stima, che per le ragioni sopra esposte è da considerarsi di massima, dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali rilevate.

descrizione	Importo €
Pratica edilizia da presentare al Comune per difformità edilizie:	
1. sanzione (importo stimato) € 1'032/2	516,00
2. diritti di segreteria (nel caso di S.C.I.A.) € 90,00/2	45,00
3. spese tecniche professionista incaricato per la S.C.I.A. (stimate) € 1'800,00/2	900,00
4. cassa previdenziale ed IVA su ½ spese tecniche (importo arrotondato)	242,00
Pratica di aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno:	
5. diritti di segreteria (stimati) € 140/2	70,00
6. spese tecniche professionista incaricato (stimate) € 800,00/2	400,00
7. cassa previdenziale ed IVA su ½ spese tecniche (importo arrotondato)	113,00
sommano	2'286,00
arrotondato a	2'300,00

Si stima che i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo edilizio e catastale, possano ammontare ad € 2'300,00, come da conteggio sopra riportato.

Restano esclusi eventuali oneri dovuti per:

- **contributi di costruzione per il cambio d'uso da ufficio ad abitazione**
- **monetizzazione del posto auto**



Quesito n. 7

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del debitore che risulta residente nell'appartamento posto al primo piano.

Quesito n. 8

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In esito alle verifiche seguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, sono emerse le seguenti formalità gravanti sui beni immobili pignorati:

01 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 5312 R.P. 845 DEL 21.04.2005

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 12.04.2005, Rep. n. 54034/19359, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Bovio Calderari S.p.A. con sede in Trento capitale € 160'000,00, totale € 320'000,00, durata di anni 20

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

Con annotazione a iscrizione per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 R.G. 16123 R.P. 1820 del 19.12.2008.

02 SURROGAZIONE DI MUTUO FONDIARIO GIA' CONCESSO

ANNOTAZIONE R.G. 16123 R.P. 1820 DEL 18.12.2008

Surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 di mutuo già concesso, ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62572/25036, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 46'991,90, n. 199 rate mensili

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

03 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 15924 R.P. 2337 DEL 18.12.2008

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62573/25037, con cui:

con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 178'000,00, totale € 284'800,00, durata di anni 15

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A



- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

04 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6522 R.P. 776 DEL 16.06.2017

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 09.06.2017, Rep. n. 74228/33381, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 50'000,00, totale € 100'000,00, durata di anni 10 e 1 mese

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

05 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14326 R.P. 1621 DEL 16.12.2019

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Andrea Zamberlan di Feltre in data 04.12.2019, Rep. n. 13286/10336, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 34'000,00, totale € 54'400,00, durata di anni 10

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

06 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14101 R.P. 1372 DEL 25.11.2024

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 05.09.1924, Rep. n. 2926/2024, presentato da UNICOMM srl con sede a Dueville (VI)

Contro

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo capitale di € 1'915,48, totale € 5'000,00, sui seguenti beni immobili, tra altri, per la quota di 1/1 della proprietà, così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A



07 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7229 R.P. 6021 DEL 17.06.2025

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 31.05.2025 Rep. n. 446 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. con sede a Bolzano contro xxxx n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo di € 164'287,74, sui seguenti beni immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune, via Nazionale

Quesito n. 9

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Dall'esame della mappa catastale non è risultato che il bene ricada su suolo demaniale.

Quesito n. 10

ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame della documentazione posta a disposizione dagli uffici e dalle amministrazioni competenti, e da quanto riferito alla scrivente dal proprietario nell'ambito dei sopralluoghi eseguiti, non sono emersi oneri di altra natura gravanti sui beni.

Quesito n. 11

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Al momento attuale non sono documentate spese condominiali, essendo l'edificio un'unica proprietà; la divisione in due unità immobiliari con parti comuni comporterà la formazione di spese condominiali.

Quesito n. 12

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Valore commerciale dei beni

Superficie commerciale

Viene di seguito conteggiata la superficie commerciale complessiva, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali, fino a 50 cm., di quelli interni e di metà di quelli in comune, fino allo spessore di 25 cm., alla quale verranno applicati i coefficienti di destinazione di seguito indicati.



Le parti e le superfici comuni indivisibili, quali la corte scoperta ed il locale centrale termica, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, conteggiati nella superficie commerciale.

Coefficienti di destinazione:

- abitazione	1,00
- poggiolo	0,30
- locali accessori non comunicanti con vano principale: rimessa mezzi/deposito nel piano interrato, in comproprietà	0,60

Valutazione a misura di alloggio ed accessori

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
abitazione piano primo	177,41	1,00	177,41
poggiolo	6,71	0,30	2,01
Totale superficie commerciale mq.			179,42

Valutazione a misura rimessa/deposito comune:

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
rimessa/deposito p. interrato	88,90	0,60	53,34
Totale superficie commerciale mq.			53,34



Stima del bene immobile

Viene adottato il criterio di stima di tipo particolareggiato comparativo, in cui vengono acquisiti i valori di mercato praticati in contrattazione di beni di natura analoga, apportando le opportune variazioni in conseguenza delle peculiari caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima.

I valori utilizzati derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ore, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e tramite il confronto con altri tecnici del settore ed agenzie immobiliari.

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili, in ragione delle attuali condizioni di mercato oggetto di "giudizio di stima", sono stati considerati come elementi di differenziazione la loro ubicazione e forma, il valore del soprassuolo, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la raggiungibilità, la destinazione e conformità urbanistica, la valenza ambientale e turistica, l'irriproducibilità dei volumi, il livello di piano, la vetustà ed è stata condotta un'indagine comparativa con fabbricati presenti nelle zone circostanti.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno e da quelle allegate alla pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Setteville, e confrontati con le misurazioni eseguite dalla scrivente.

Il valore di stima è stato valutato anche in base alle caratteristiche proprie dell'immobile, alle destinazioni, dimensioni, altezze, alla qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, alla dotazione impiantistica, alla disposizione degli spazi, alla luminosità ed esposizione, allo stato manutentivo.

Nella determinazione del valore unitario di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

Valore a nuovo di costruzione ad uso abitazione di tipo civile, Comune di Setteville:
€ 1'900,00

Coefficienti di differenziazione:

- vetustà: riflette lo stato di degrado naturale e l'obsolescenza strutturale e impiantistica dell'immobile; anno di costruzione (agibilità): 1989	0,74 (età: 37 anni)
- stato di conservazione e manutenzione	0,90
- livello e dotazione di finiture e impianti	0,90
- ubicazione	0,85
- esposizione solare	0,95
- rendimento energetico	0,85
- deprezzamento mercato immobiliare	0,90



Calcolo del valore unitario:

€ 1'900,00 x 0,74 x 0,90 x 0,90 x 0,85 x 0,95 x 0,85 x 0,90 = €/mq. 703,52

Decurtazione per vendita forzata:

In considerazione delle seguenti condizioni presenti:

- l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti
- necessità di procedere alla regolarizzazione di difformità di natura edilizia e catastale con un costo stimato in € 2'300,00

si ritiene congruo applicare una decurtazione quantificata nel 15% al valore di mercato, stimato in 144'988,44, pari ad € 21'748,27.

descrizione	Sup. comm. mq.	valore unitario €/mq.	quota di pertin.	valore totale €	arrotondamento €
Abitazione ed accessori	179,42	703,52		126'225,56	
Autorimessa	53,34	703,52	1/2	18'762,88	
Detrazione costi per la regolarizzazione di difformità edilizie e catastali presenti				-2'300,00	
Decurtazione per vendita forzata, pari al 15% di € 144'988,44				-21'748,27	
Valore complessivo di stima del compendio immobiliare				120'940,17	121'000,00

Al netto dei costi stimati per regolarizzazione edilizia, come precisato nel paragrafo *Costi di regolarizzazione*, e per decurtazione applicata per la vendita forzata.

E' compresa la quota di comproprietà delle parti comuni quali corte scoperta e locale c.t.; gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare.

SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL LOTTO 1 IN € 121'000,00 (EURO CENTOVENTUNOMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI)

Si ritiene che la vendibilità sia media in considerazione dell'appetibilità della zona e dell'offerta immobiliare presente nell'area.

Quesito n. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La quota di proprietà del debitore oggetto della vendita è pari ad 1/1.



Quesito n. 14

ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE

La scrivente ha provveduto ad acquisire i seguenti certificati anagrafici che si uniscono all'interno del fascicolo degli allegati (ALL. 1 - Documentazione tecnica):

- certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Setteville (BL) in data 28.10.2025;
- certificato di storico di residenza, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Setteville (BL) in data 28.10.2025.

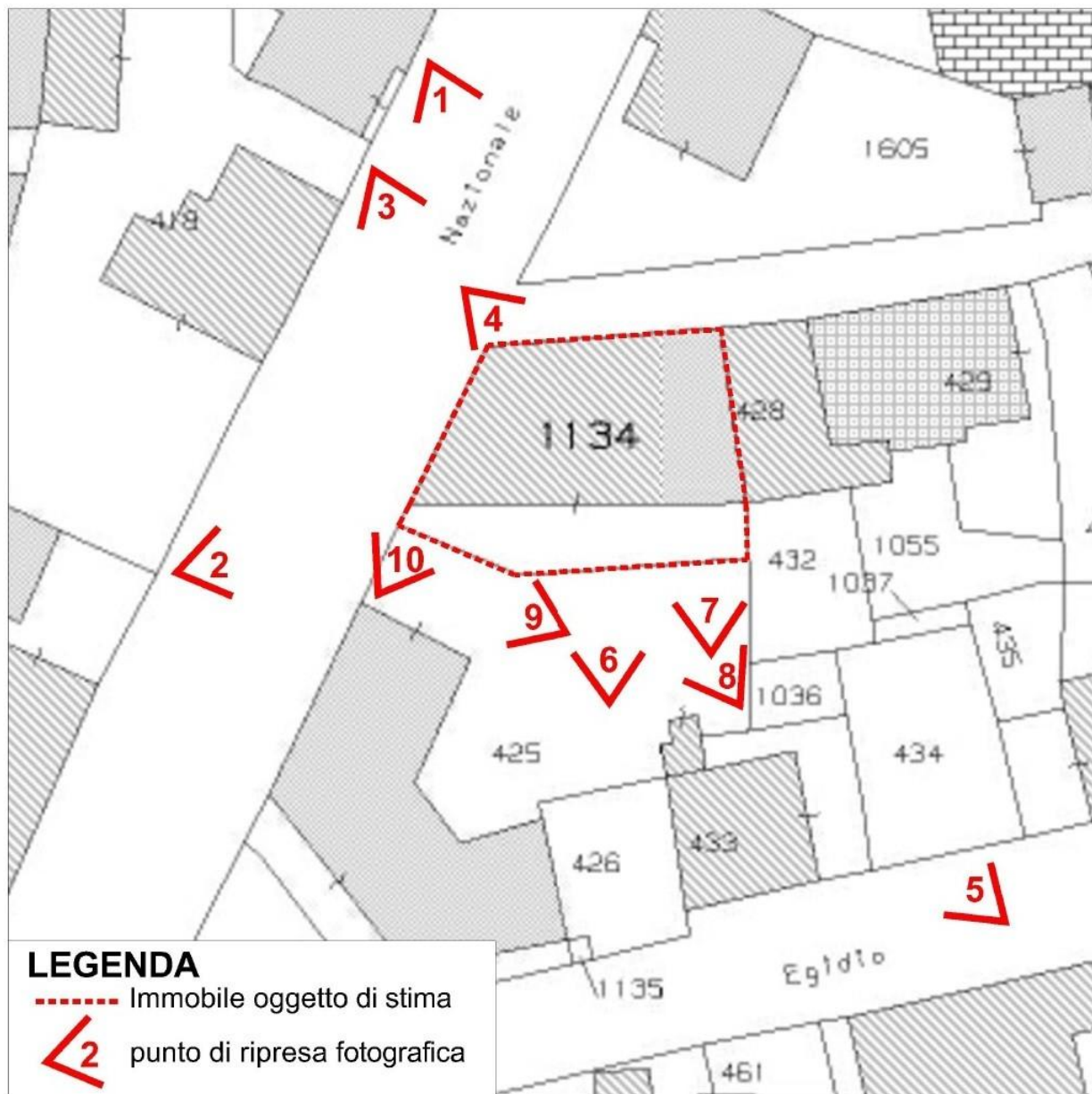
La sottoscritta ha richiesto al Comune di Feltre, competente della formazione dell'atto di nascita, le necessarie informazioni sullo stato civile del debitore, che ha riscontrato con comunicazione a mezzo pec del 28.10.2025 indicando che il sig xxx risulta a tutt'oggi di stato libero senza avere mai contratto matrimonio, allegando il certificato di nascita

Si unisce la comunicazione Pec del Comune di Feltre nel fascicolo ALL.1 - Documentazione tecnica.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punti di ripresa fotografica viste esterne



VISTE ESTERNE LOTTI 1 E 2



1



2



3



4



5



7



6





8



9



10



LOTTO 1 – unità immobiliare 1° piano

INTERNI



11 – Ingresso



12 – Ingresso



13 - Corridoio



14 – Cucina aperta sul soggiorno/pranzo



15 - Soggiorno



16 – Soggiorno/pranzo



17 – Soggiorno/pranzo





18 – Corridoio zona notte



19 – Camera da letto



20 – Camera da letto



21 – Camera da letto



22 – Bagno



23 - Bagno





24 – Bagno zona notte



25 – Bagno zona notte



26 – Ripostiglio



27 – L'accesso al sottotetto dal corridoio zona notte



28 – Sottotetto



29 - Sottotetto





30 – Sottotetto



31 - Sottotetto



32 – Contatori elettrici



33 - Citofono



34 – Terrazza d'accesso all'u.i.



35 – Scala d'accesso



PARTI COMUNI AI LOTTI 1 E 2 - PIANO INTERRATO



61 – Locale ricovero automezzi



62 – Locale ricovero automezzi



63 – Locale ricovero automezzi



**64 – Locale ricovero automezzi
Parte separata da parete in cartongesso**



65 – Locale ricovero automezzi





66 – Porta d'accesso al locale centrale termica



67 – Ingresso alla centrale termica



68 – Il locale centrale termica



69 – il bruciatore all'interno del locale centrale termica



70 – Particolare del bruciatore



71 – Contatori nel locale centrale termica



IMMOBILE LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso commerciale ed accessori, posta al piano terra ed interrato, con locale rimessa/deposito e locale C.T. comuni interrati, corte scoperta in comune con altra unità immobiliare, nel fabbricato sito nel centro di Quero, in via Nazionale n. 25/A nel Comune di Setteville (BL).

Dati catastali

Comune di Setteville (BL), sezione A - Quero, Catasto Fabbricati fg. **33**

- 6)** part. n. **1134**, sub. **1**, cat. C/1, classe 3, cons. 70 mq., sup. catastale totale 81 mq., rendita € 1'124,33, via Nazionale, piano S1-T
proprietà per la quota di 1/1
negozio

- 7)** part. n. **1134**, sub. **2**, cat. C/3, classe U, cons. 71 mq., sup. catastale totale 78 mq., rendita € 62,34, via Nazionale, piano T
proprietà per la quota di 1/1
laboratorio

- 8)** part. n. **1134**, sub. **4**, cat. C/2, classe 1, cons. 57 mq., sup. catastale totale 70 mq., rendita € 35,33, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
deposito

- 9)** part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
rimessa (in comune Lotti 1 e 2)

- 10)** part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, via Nazionale, piano T

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in: rimessa posta nel piano interrato sub. 3, locale centrale termica sub. 1 da frazionare e corte scoperta piano terra sub. 6.

Gli immobili insistono sulla particella censita al Catasto Terreni n. 1134 del fg. 33, ente urbano di superficie di mq. 253

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432, 425.

Proprietà dei beni pignorati

xxx, nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. xxxxx, proprietario per la quota di 1/1.



Caratteristiche generali e descrizione

Il bene immobile è composto dall'unità immobiliare posta al piano terra, ad uso attività commerciale con annesso laboratorio per la lavorazione dei prodotti da forno, dai locali accessori posti nel piano interrato e dalle parti comuni costituite dalla rimessa/deposito e locale centrale termica posti nel piano interrato e della corte scoperta, in edificio composto da due unità immobiliari e due piani fuori terra oltre all'interrato, senza ascensore; risulta privo di posto auto di proprietà; il locale ricovero mezzi/deposito interrato, in comune con l'altra unità immobiliare posta al 1° piano, risulta non accessibile in quanto:

- l'accesso avviene attraverso terreno di altra proprietà;
- l'apertura carrabile è ostruita da una tramezza divisoria in cartongesso realizzata senza titolo abilitativo.

Sotto il profilo catastale l'immobile è composto da più unità, corrispondenti ai subalterni 1-2-4, alle quali sono attribuite la destinazione commerciale, laboratorio e deposito; analogamente sotto il profilo edilizio – urbanistico la destinazione d'uso autorizzata è vendita di generi alimentari, lavorazione e cottura pane, magazzini.

L'edificio è dotato di corte scoperta comune costituita da una fascia di proprietà esclusiva, di superficie di circa mq. 68, che si sviluppa per tutta la lunghezza della facciata sud per la larghezza di m. 3,00 circa; la sua configurazione e le dimensioni consentono l'accesso solo pedonale alle unità immobiliari, come in precedenza illustrato.

Infatti la rimessa posta nel piano interrato, alla quale si scende attraverso la rampa scoperta, non ha accesso diretto dalla via pubblica, bensì attraverso la corte scoperta di proprietà di terzi soggetti non coinvolti nel presente procedimento.

L'accesso dal marciapiede pubblico alla corte scoperta, attraverso il cancelletto pedonale coperto, è ostacolato dal pilastro, dalla struttura del cancelletto e dalla breve rampa di scalini che salgono dalla corte al pianerottolo da cui si stacca la scala di accesso all'unità immobiliare posta al primo piano (Lotto 1); tale situazione restringe rendendo di fatto intercluso l'accesso dalla strada pubblica alla corte scoperta tramite il cancelletto pedonale.

I locali destinati all'attività commerciale posti al piano terra prospettano sulla pubblica via, dalla quale si accede direttamente al loro interno, mentre il laboratorio presenta anche un accesso diretto dalla corte comune; si ha accesso al locale negozio anche da una seconda porta laterale, presente in prossimità del cancelletto pedonale al di sotto della pensilina.

L'immobile si sviluppa nei piani terra ed interrato; al piano terra di trovano i locali destinati all'attività commerciale, il laboratorio di lavorazione, due locali ad uso deposito ed un servizio igienico.



Tramite la scala interna, dal retrobottega di scende al livello interrato in cui si trovano un secondo servizio igienico ed, attraverso la rimessa comune, si raggiungono il magazzino e la cantina.

L'assetto dell'immobile ed i materiali di finitura risalgono in parte al tempo della sua costruzione, anni '80 del secolo scorso, ed in parte, in particolare negli ambienti destinati alla rivendita, risultano da interventi puntuali più recenti.

Il locale adibito a negozio si presenta arredato per la specifica funzione di rivendita di prodotti da forno e generi alimentari; presenta altezza interna di m. 2,98, pavimento in marmo, due ampie vetrine e porta vetrata affacciati sul marciapiede pubblico, ed una seconda porta laterale d'accesso, vetrata, attualmente ostruita dall'arredo. Pareti e soffitto sono coperti dall'arredamento e dal controsoffitto.

Dal negozio si ha accesso diretto al retrostante laboratorio per la lavorazione dei prodotti da forno, di altezza di m. 2,99, attraverso la porta interna; è un ampio locale dotato di una uscita diretta all'esterno nella corte scoperta comune. Presenta pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle, in parte distaccate; oltre alla porta vetrata è dotato di una finestra per l'aerazione naturale; il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato; allo stato attuale vi si trovano due grandi celle per la lavorazione degli impasti, che dovranno essere smontate.

Dal laboratorio si accede al retrostante locale magazzino attraverso la porta metallica; presenta una porta finestra che si apre sul retrostante vicolo Kennedy, strada pubblica, pavimentazione in piastrelle, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati.

Entrambi i locali hanno infissi esterni in alluminio e vetro-camera, avvolgibili in pvc con cassonetto tradizionale.

Una seconda porta collega il negozio al retrobottega, di altezza di m. 2,98, in cui si trova un piccolo locale cieco ad uso magazzino dal quale si accede al servizio igienico ed alla scala che conduce nel piano interrato.

Il servizio igienico presenta la dotazione minima costituita da wc e lavabo, è dotato di finestra, con serramento in alluminio e vetrocamera, con avvolgibile in pvc; il wc si trova su solaio rialzato accessibile con due gradini; è presente un radiatore tradizionale a parete.

I pavimenti ed il rivestimento a parete del bagno sono in piastrelle; le restanti pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; le porte interne sono in legno.

Il vano scala, a rampa unica a sviluppo ad angolo, presenta una finestra alta sul pianerottolo, con serramento in alluminio, vetro-camera ed avvolgibile in pvc; la pavimentazione è in marmo, pareti e soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; il corrimano a muro è in legno.



Alla base della scala si trova il secondo bagno, da riattare: di pianta stretta ed allungata, è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; presenta pavimento e rivestimento di parte delle pareti in piastrelle; le restanti parti delle pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. E' presente una finestra che si affaccia nella bocca di lupo con grigliato soprastante, che, dalla sovrapposizione della mappa catastale, risulta insistere su sedime pubblico.

Dal vano scala si accede alla rimessa/deposito comune alle due unità immobiliari, dalla quale si ha accesso al magazzino e da questo alla cantina.

L'ingresso al magazzino avviene attraverso la porta in legno e da questo si accede alla cantina, che attualmente presenta un allestimento tipo taverna con caminetto a legno e rivestimento della fascia inferiore delle pareti in legno tipo *perline*.

I due locali presentano pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in lastre in cemento armato a vista tinteggiate, finestre alte dal pavimento che si aprono nelle bocche di lupo, infissi in alluminio e vetro-camera; una delle due bocche di lupo a servizio delle finestre della cantina, analogamente a quella della finestra del bagno, risulta insistere su sedime pubblico.

Composizione

L'unità immobiliare si sviluppa sull'intera superficie del piano terra e su parte di quello interrato, al quale è collegata tramite la scala interna, ed allo stato attuale presenta la seguente composizione:

Piano terra:

altezza m. 2,98/2,99

- attività commerciale sup. netta mq. 61,33
- laboratorio sup. netta mq. 55,05
- magazzino sup. netta mq. 18,14
- magazzino sup. netta mq. 11,63
- wc sup. netta mq. 3,22
- vano scala sup. netta mq. 9,48

Piano interrato:

altezza m. 3,00

- magazzino sup. netta mq. 38,61
- deposito/cantina sup. netta mq. 23,98
- wc sup. netta mq. 3,82

In comproprietà con l'unità immobiliare posta al primo piano Lotto 1 vi sono il locale interrato ad uso rimessa/deposito di superficie utile di mq. 71,96, la centrale termica interrata e la fascia di corte scoperta interclusa posta a ridosso del fabbricato, dalla quale si accede alla rimessa ed alla c.t.



Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Impianti

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idro-termo-sanitario ed elettrico.

L'impianto di riscaldamento è servito dalla caldaia centralizzata alimentata a gasolio, che serve entrambe le unità immobiliari Lotti 1 e 2, posta nel locale centrale termica, situato alla base della rampa di accesso alla rimessa interrata; il locale c.t., catastalmente unito al negozio posto al piano terra identificato con il sub. 1 compreso nel Lotto 2, dovrà essere oggetto di frazionamento catastale atto al suo distacco dal sub.1 e di attribuzione di un nuovo subalterno autonomo.

Il sistema di riscaldamento al piano terra è costituito da radiatori collocati a parete e da apparecchi ad aria a parete (laboratorio).

La cisterna del gasolio si trova nella corte interna, ma, in quanto interrata, non è possibile determinare se insista anche in area di proprietà di terzi soggetti.

Nei locali sono presenti impianti e quadri elettrici funzionali allo svolgimento dell'attività di lavorazione e produzione del pane ed affini.

La rete di scarico dei reflui domestici scarica nella vasca biologica che, riferisce il debitore, viene periodicamente svuotata; aggiunge inoltre che in detta fossa confluiscono anche le acque di scarico dell'abitazione confinate, in virtù di accordi pregressi (*Atto di assenso reciproco per costruzione a confine* - nota di trascrizione R.G. 9891 R.P. 8856 del 29.11.1984). Lo schema fognario, allegato alla C.E. n.15/1986, colloca la vasca biologica in corrispondenza di uno dei due pozzetti che si trovano alla base della rampa al livello interrato, posizione che viene indicata anche dal debitore.

Rimessa/deposito comune

Nel piano interrato si trova il locale destinato a rimessa comune; la stanza attualmente presenta un divisorio in cartongesso a tutt'altezza, realizzato in tempi recenti, che separa una porzione ad uso deposito del locale, portato fino al portone d'ingresso carrabile riducendone la luce in due porzioni di larghezza ridotta che non consentono l'accesso di un automezzo.

La rimessa, anche in assenza della tramezza in cartongesso, presenta dimensioni e configurazione interna che ne rendono difficoltoso l'utilizzo per più di un'autovettura.

Come già in precedenza illustrato, la rimessa non ha accesso diretto alla via pubblica, bensì attraverso la corte scoperta di proprietà di terzi soggetti non coinvolti nel presente procedimento.



Allo stato attuale la rimessa presenta superficie netta di mq. 71,96 ed il deposito ricavato successivamente di mq. 10,74; l'altezza utile è di m. 3,00; le pareti perimetrali sono in cemento armato a vista, mentre quelle divisorie si presentano intonacate al civile e tinteggiate di bianco; il pavimento è in piastrelle; sono presenti segni di umidità alla base di alcune pareti; il soffitto è in cemento a vista; il portone è in ferro.

Sono presenti al suo interno arredi ed impianti tecnologici, tra cui una cella frigorifera.

Locale centrale termica comune

Nel piano interrato si trova il locale centrale termica comune; identificato catastalmente con il subalterno 1 unito al negozio del piano terra, dovrà essere separato attribuendogli un diverso e nuovo identificativo catastale tramite una pratica di frazionamento.

Vi si accede dall'area scoperta che si trova alla base della rampa della rimessa interrata, attraverso una porta in ferro; presenta superficie utile di mq. 13,00 ed altezza minima di m. 2,40; il pavimento è in piastrelle, pareti e soffitto in cemento armato a vista tinteggiato; sulla parete contrapposta alla porta d'ingresso si trova una finestra che si apre nella bocca di lupo, chiusa superiormente da grigliato.

Al suo interno si trova la caldaia comune alimentata a gasolio; gli impianti sono a vista.

Area esterna comune

La corte scoperta comune è costituita da una fascia di proprietà esclusiva, identificata con il sub. 6, di superficie di circa 68,00 mq., che si sviluppa per la tutta la lunghezza della facciata sud per la larghezza di m. 3,00 circa; la sua configurazione e le dimensioni consentono l'accesso solo pedonale alle unità immobiliari.

L'accesso dal marciapiede pubblico alla corte scoperta, attraverso il cancelletto pedonale coperto, è ostacolato dal pilastro, dalla struttura del cancelletto e dalla breve rampa di scalini che salgono dalla corte al pianerottolo da cui si stacca la scala di accesso all'unità immobiliare posta al primo piano; tale situazione restringe e rende di fatto intercluso l'accesso dalla strada pubblica alla corte scoperta tramite il cancelletto pedonale.

La corte presenta in parte pavimentazione in blocchetti cementizi autobloccanti ed in parte in piastrelle; vi insiste la scala esterna che conduce al laboratorio posto al piano terra, la griglia della bocca di lupo in cui si trova la finestra della centrale termica e del locale magazzino interrati.

Condizioni di manutenzione:

L'immobile presenta materiali e finiture databili alla data della sua costruzione, anni '80 del secolo scorso, che nel complesso si presentano discretamente conservati; i locali del piano interrato, in cui sono presenti segni di umidità nelle murature, versano



in discrete condizioni di vetustà e manutenzione. Sono necessari interventi di riattamento.

In ragione del tempo che potrà intercorrere tra il sopralluogo eseguito dalla scrivente, nell'ambito del quale sono state riprese le fotografie che documentano lo stato attuale dell'immobile e che vengono allegate alla perizia di stima, ed il momento dell'eventuale esperimento d'asta, si raccomanda agli interessati di eseguire un sopralluogo presso l'immobile al fine di accertarne la reale situazione a tale data.

L'involucro esterno presenta materiali e finiture che possono essere fatti risalire alla fine degli anni 80' del secolo scorso, che si presentano in discreto stato di manutenzione.

Classe energetica

La classe energetica attribuita all'unità immobiliare ad uso attività commerciale è "G"; si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 93593/2024 avente validità fino al 13.07.2034, redatto al fine di passaggio di proprietà.

Avvertenze

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:


- presenza di difformità edilizie che interessano la distribuzione interna;
- presenza di difformità catastali che interessano la distribuzione interna;
- necessità di procedere al frazionamento del locale centrale termica comune interrato e di attribuzione di identificativo catastale autonomo;
- accesso pedonale dalla strada pubblica alla corte scoperta comune intercluso;
- accesso carrabile dalla strada pubblica alla rimessa interrata intercluso;
- necessità di sostenere le spese per la separazione degli impianti e delle utenze delle due unità immobiliari e delle parti comuni;
- apparecchi ed impianti tecnologici per la fabbricazione artigianale di prodotti da forno (pane, ecc.) stoccati nei piano terra ed interrato, tra cui celle frigorifere e/o per la lievitazione;
- assenza di posto auto privato.



ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DEL FABBRICATO

Data presentazione: 27/10/1988 - Data: 27/10/2025 - n. T91108 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - 109. 1988 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

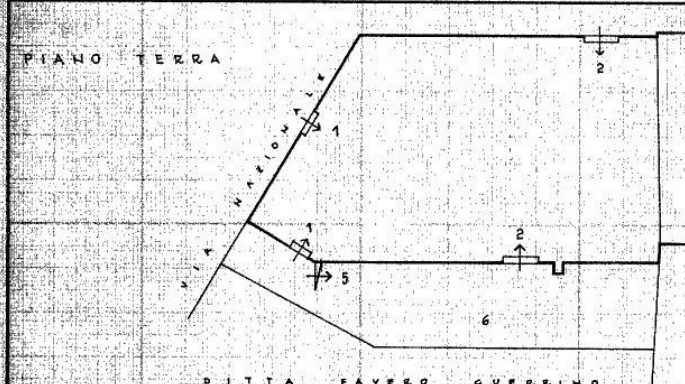
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via NAZIONALE

Ditta ELABORATO PLANIMETRICO N° 2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUHO

PIANO TERRA



DITTA FAVERO GUERINO

SUB 1: NEGOZIO P.T.

SUB 2: LABORATORIO P.T.

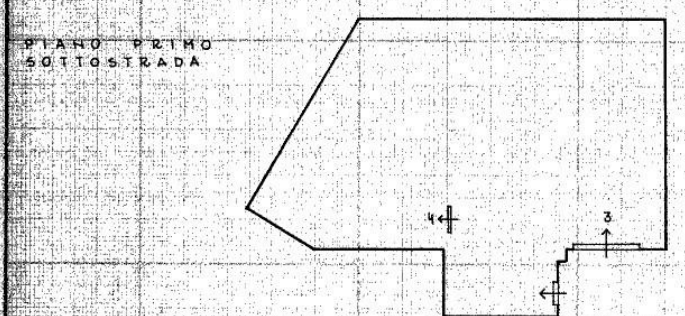
SUB 3: RIMESSA P. ST.

SUB 4: MAGAZZINO P. ST.

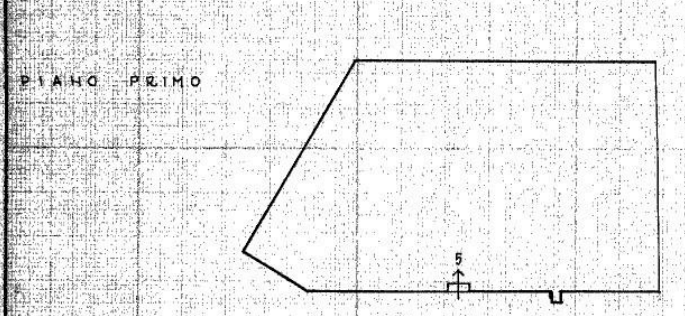
SUB 5: MAGAZZINO P. ST.

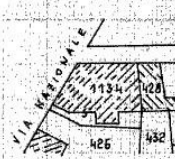
SUB 6: BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE).

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA




PIANO PRIMO





F. 33 - ALL. 1° - 1:1.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	27 OTT. 1988			
PROT. N°	5/3679/88			

Foglio	Particella	Sub.			
33	1134				

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MARCELLO MENEGHIN

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VENEZIA

DATA 4 OTTOBRE 1988

Firma: M. Meneghin

Gen. MENEGHIN MARCELLO
N. 1614

Ultima planimetria su atti

Data presentazione: 27/10/1988 - Data: 27/10/2025 - n. T91108 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2025 - Comune di SETTEVILLE (M437A) - < Foglio 33 Particella 1134 >


Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f3d45

PLANIMETRIE CATASTALI

Immobile fg. 33 part. 1134 sub.1 – Negozio piano terra; evidenziato dal riquadro in colore rosso, il locale c.t. comune che dovrà essere oggetto di frazionamento

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38358 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
P. - sp. mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

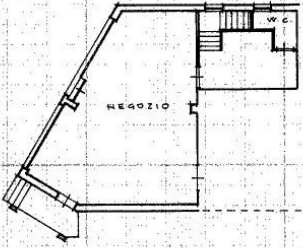
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

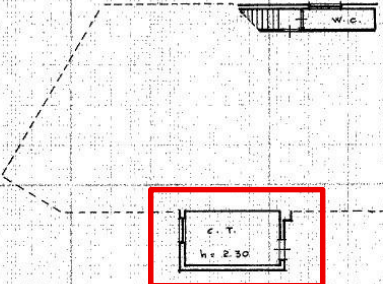
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via NAZIONALE
 Ditta FAVERO GIANFRANCO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUONO


PIANO TERRA n. 3.00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA n. 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 NOV. 1986

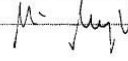
PROT. N° C/360/86

Foglio	Part. edil.	Sub.
33	1134	1

Compilata dal **GEOM. MARCELLO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MENEGLIN

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della **Provincia di BELLUONO**

DATA 11 NOVEMBRE 1986

Firma: 

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2025 - Comune di SETTEVILLE(M437A) - < Foglio 33 - Particella 1134 - Subalterno 1 >
 inaur 01
 VIA NAZIONALE Piano S1 - T

Ultima planimetria in atti


Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38358 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f3d45

Immobile fg. 33 part. 1134 sub.2 – Laboratorio piano terra

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38360 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



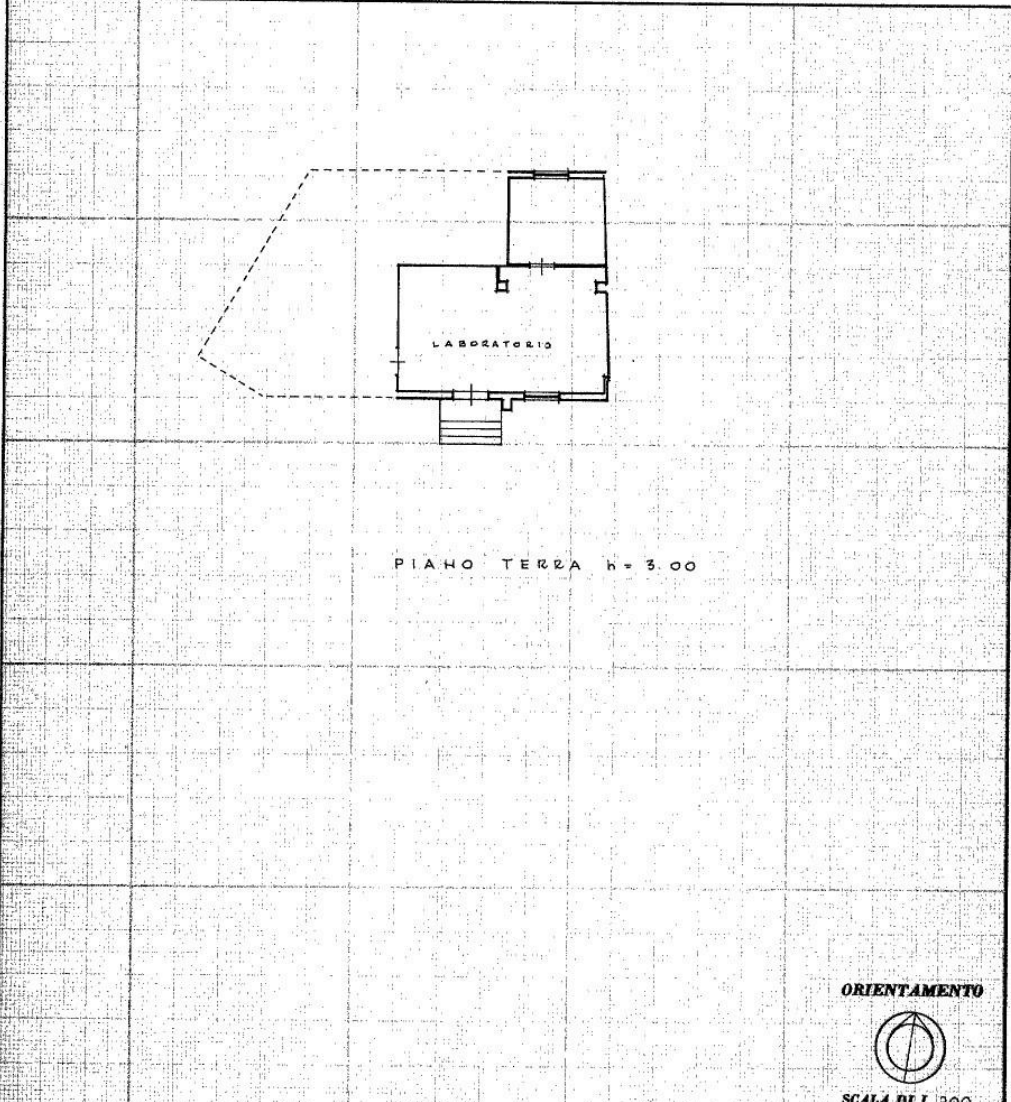
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via NAZIONALE
 Ditta FAVERO GIANFRANCO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO



PIANO TERRA h = 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 NOV. 1986
 PROT. N° C/3601/86


Foglio	Part. esil.	Sub.
33	1.134	2

Compilata dal GEOM. MARCELLO MENEGHIN
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di BELLUNO

DATA 11 NOVEMBRE 1986

Firma: M. Meneghin



Inquadratura 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2025 - Comune di SETTEVILLE(M437A) - < Foglio 33 - Particella 1134 - Subalterno 2 >
 VIA NAZIONALE Piano T

Ultima planimetria in atti


Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38360 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X379) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Immobile fg. 33 part. 1134 sub.4 – Magazzino e deposito piano interrato

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38363 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
F. n. g. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

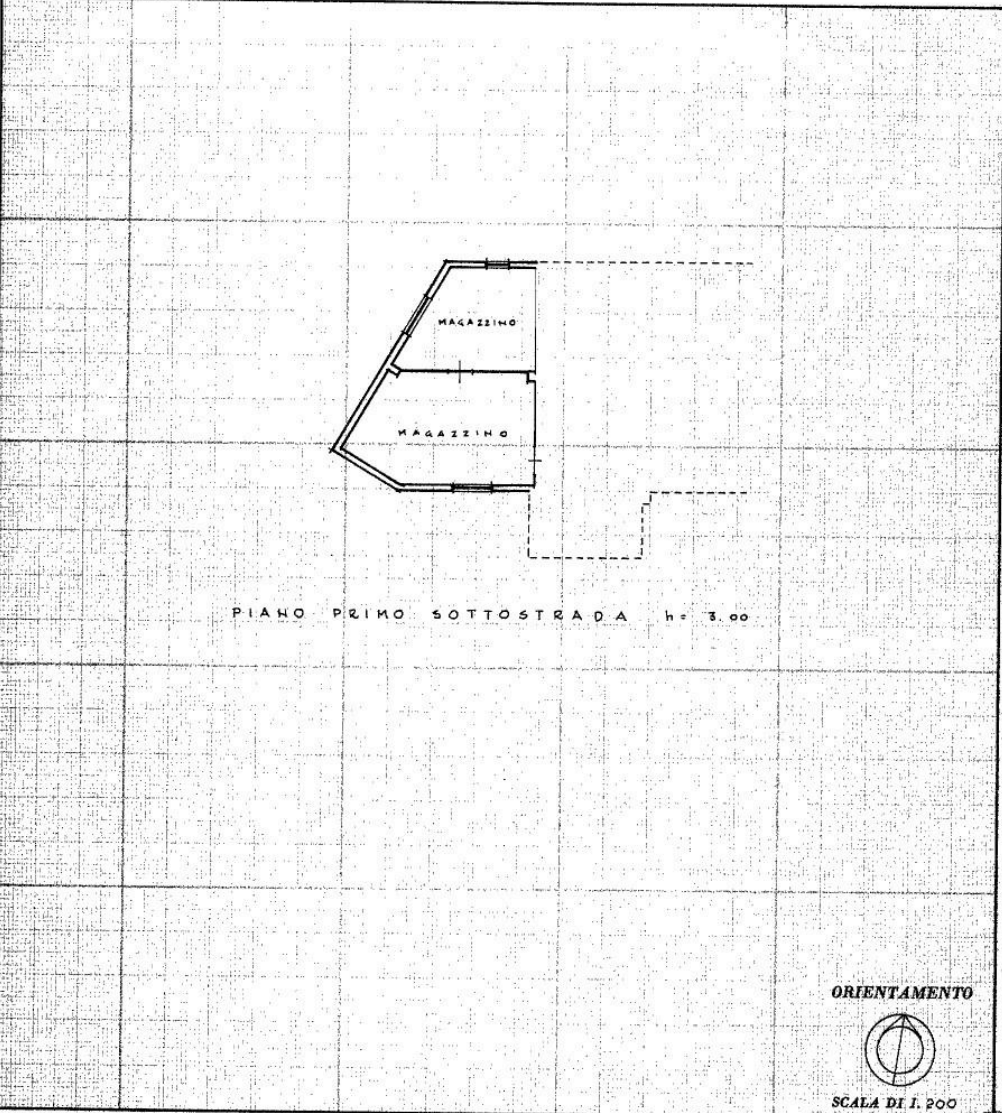
**Lire
150**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)


Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO *Via* NAZIONALE

Ditta FAVERO GIANFRANCO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUONO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

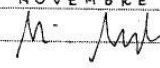
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO


DATA	Part. edil.	DIV.
21 NOV. 1986	1134	4
PROT. N° C/360/86		

Compilata dal GEOM. MARCELLO MENEGHIN
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BELLUONO

DATA 11 NOVEMBRE 1986

Firma: 



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38363 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X379) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2025 - Comune di SETTEVILLE(M437A) - < Foglio 33 - Particella 1134 - Subalterno 4 >
 VIA NAZIONALE Piano S1

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f3d45

PARTI COMUNI: locale ricovero mezzi in comproprietà piano interrato
Immobile fg. 33 part. 1134 sub.3

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38362 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

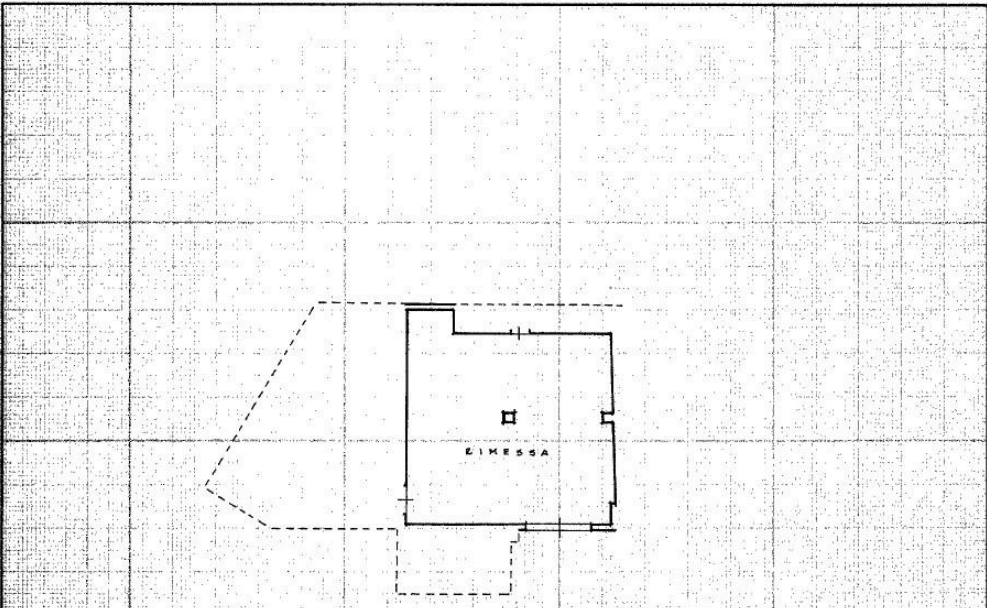
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via NAZIONALE

Ditta FAVERO GIANFRANCO


Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO

Lire
150



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA h = 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **21 NOV. 1986**

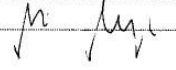
PROT. N° C/ 3601/86


Foglio	Part. edil.	Sub.
33	1.134	3

Compilata dal GEOM. MARCELL
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MELEGUIN

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BELLUNO

DATA 11 NOVEMBRE 1986

Firma: 



Ultima planimetria in atti.

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38362 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2025 - Comune di SETTEVILLE(M437A) - < Foglio 33 - Particella 1134 - Subalterno 3 >
 VIA NAZIONALE Piano S1

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4f3d45

PARTI COMUNI: locale centrale termica in comproprietà piano interrato
fig. 33, part. 1134, porzione del subalterno 1 evidenziata dal riquadro in colore rosso)

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38358 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
P. - reg. mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

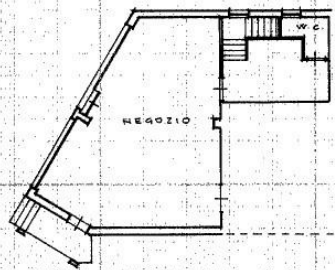
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

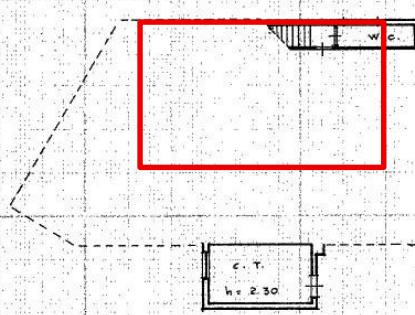
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via NAZIONALE
 Ditta FAVERO GIANFRANCO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO


PIANO TERRA h = 3.00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA h = 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 NOV. 1986

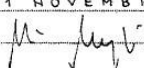
PROT. N° C/360/86

Foglio	Part. edil.	Sub.
33	1134	1

Compilata dal GEOM. MARCELLO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MENEGHIN

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di BELLUNO

DATA 11 NOVEMBRE 1986

Firma: 

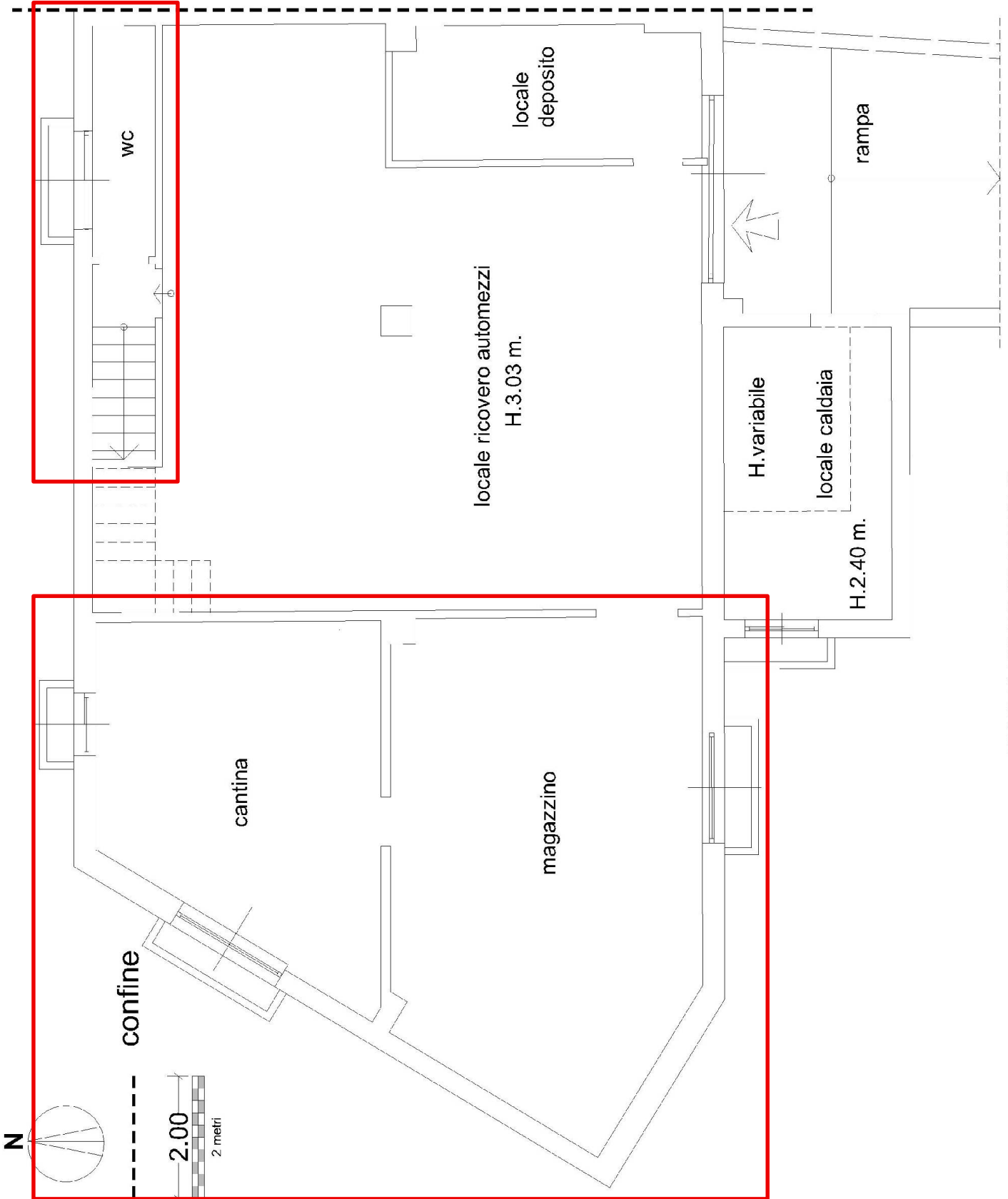
Incaric. 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2025 - Comune di SETTEVILLES (M437A) - < Foglio 33 - Particella 1134 - Subalterno 1 >
 VIA NAZIONALE Piano S1 - T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/11/1986 - Data: 27/10/2025 - n. T38358 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANTE DELLO STATO ATTUALE
Pianta piano interrato

LOTTO 2

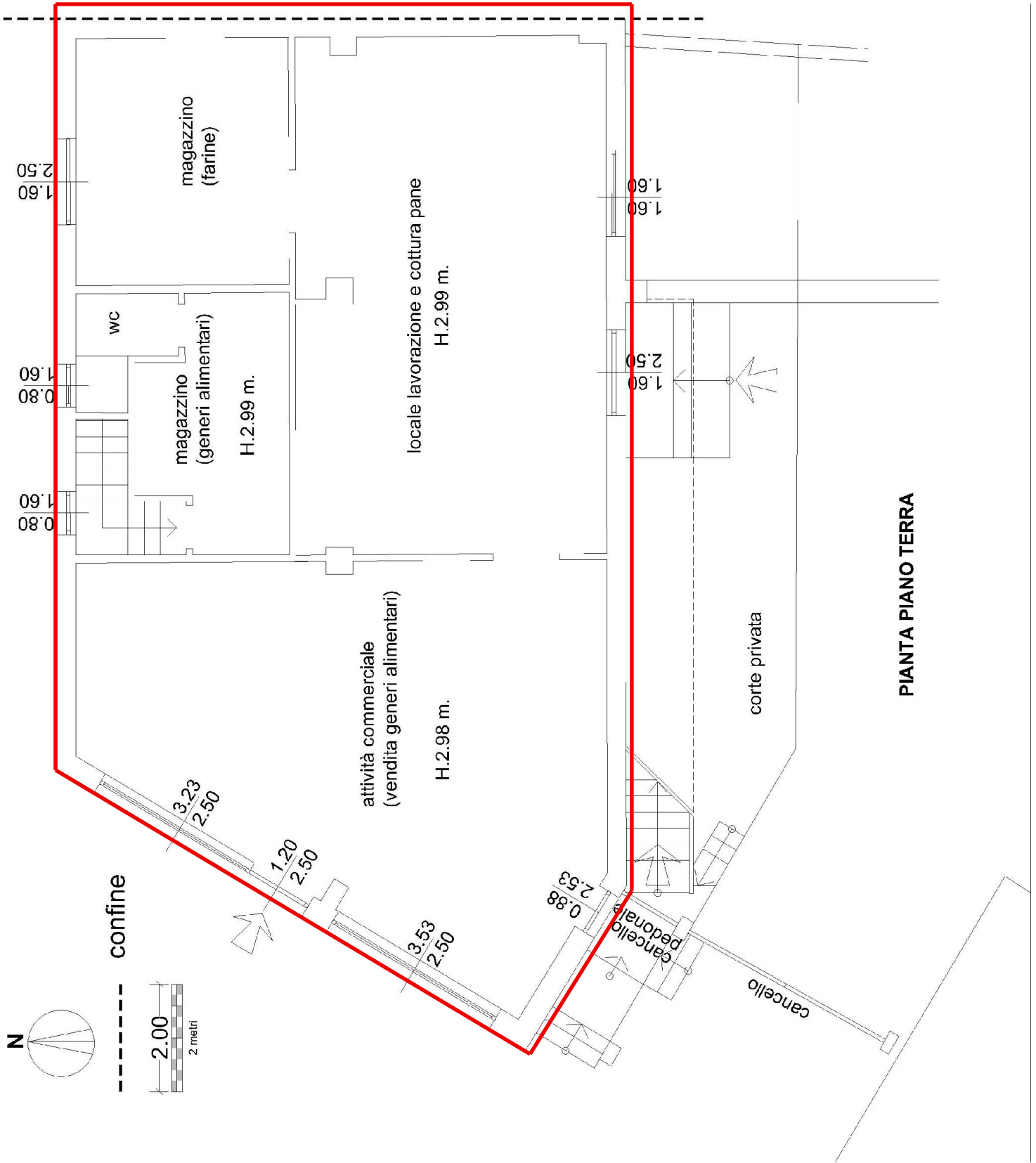


PIANTA PIANO INTERRATO



Pianta piano terra

LOTTO 2



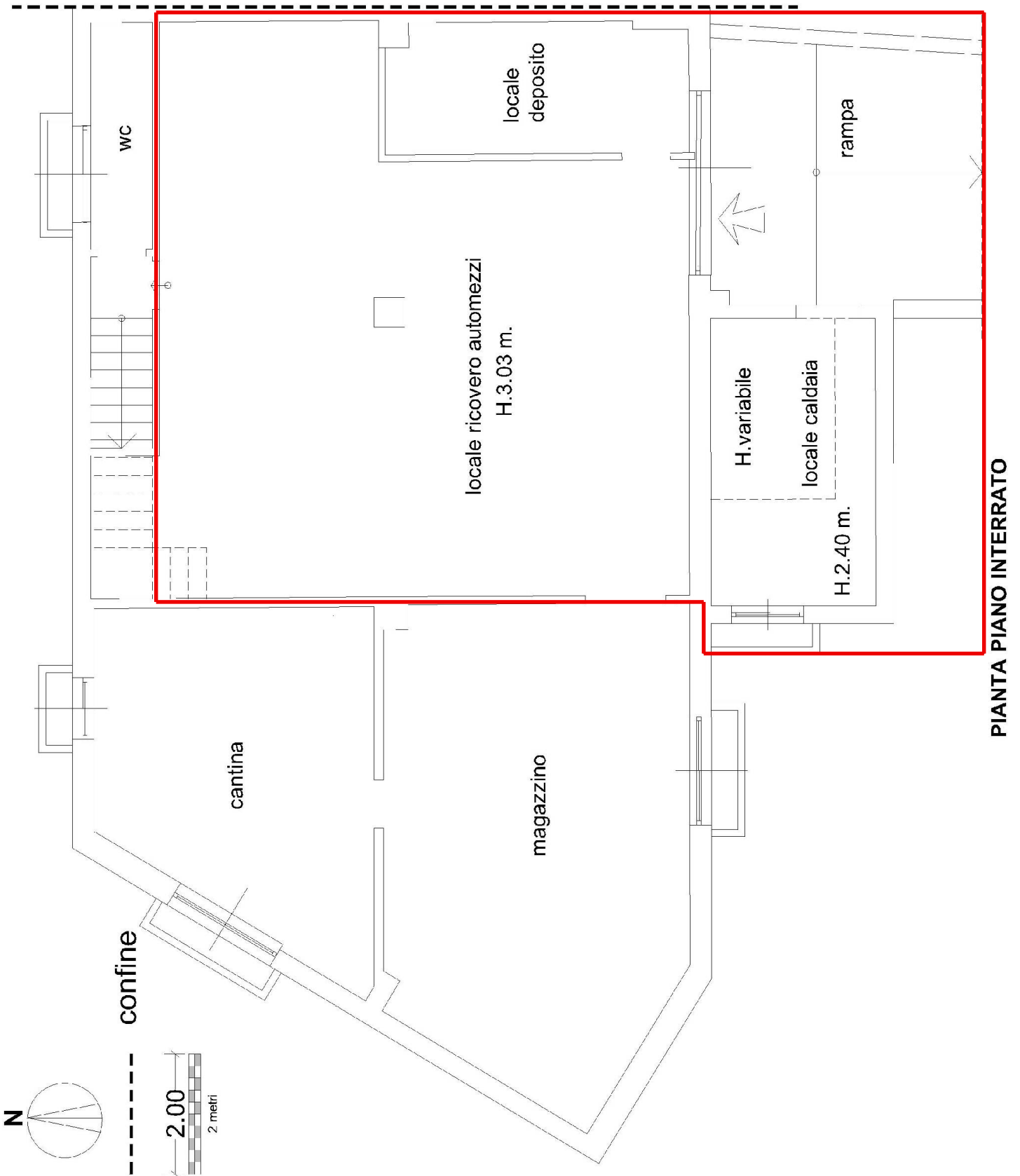
PIANTA PIANO TERRA



Pianta piano interrato parti comuni



Parti comuni piano interrato Lotti 1 e 2



PIANTA PIANO INTERRATO



Quesito n. 6

REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE

Destinazione urbanistica

L'immobile in oggetto ricade, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Quero (BL), località Quero, in area classificata Zona Territoriale Omogenea "A – Centro storico".

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Setteville (BL) il 19.12.2025.

Procedure amministrative presenti presso il Comune

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune sul fabbricato in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dal tecnico Comunale, sono risultate agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 64/84 del 31.12.1984 prot. n. 1395/x, rilasciata a Favero Guerrino per eseguire lavori di ampliamento di un fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale e commerciale;
al fine del rilascio della suddetta concessione vengono stipulati i seguenti atti notarili (*elencati nel paragrafo 5 - Ricostruzione delle formalità*):
 - vincolo decennale d'uso, ai rogiti del notaio Rienzi Colò di Feltre n. 36761 di Rep., a destinazione commerciale dell'immobile oggetto dell'ampliamento;
 - assenso all'edificazione a confine, ai rogiti del notaio Rienzi Colò di Feltre n. 36760 di Rep.;
 - convenzione con il Comune di Quero, ai rogiti del notaio Rienzi Colò di Feltre n. 37011 di Rep., per l'esecuzione dei lavori di ampliamento, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.1/1982;
- CONCESSIONE DELLA FACOLTA' DI DEMOLIRE IL FABBRICATO PREESISTENTE prot. n. 1395/x del 31.12.1984, collegata alla C.E. n. 64/84;
- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE rilasciata dal Genio Civile di Belluno prot. n. 12125/4 del 12.02.1985, nei riguardi antisismici ai fini della L.64/1974;
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' AI FINI SISMICI rilasciato dal Genio Civile di Belluno prot. n. 9887 del 16.05.1986;
- VOLTURAZIONE DELLA C.E. N. 64/1984 alla ditta Favero Gianfranco prot. n. 3411/x del 13.01.1986;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 15/86 del 09.06.1986 prot. n. 2220/x, rilasciata a Favero Gianfranco per eseguire lavori in variante di ampliamento di un fabbricato adibito ad uso artigianale e commerciale;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 8/88 del 01.04.1988 prot. n. 503/x, rilasciata a Favero Gianfranco per eseguire lavori di modifiche interne su di un fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale e commerciale;



- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE prot. n. 1366 del 30.03.1987, rilasciata alla ditta Favero Gianfranco relativamente alla porzione di fabbricato posta al piano terra adibita ad attività commerciale ed artigianale;
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE prot. n. 3992/x del 12.06.1989, rilasciata alla ditta Favero Gianfranco relativamente alla porzione di fabbricato posta ai piani interrato e primo adibita ad attività commerciale ed artigianale;
- DENUNCIA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE prot. n. 4757/x del 09.10.1999, presentata dalla ditta Favero Gianfranco con la quale comunica che provvederà a destinare a civile abitazione l'unità immobiliare sita al piano primo sub. 5 della part. 1134 fg. 33.

A seguito della verifica eseguita in attualità dalla scrivente, il tecnico Comunale indica la non legittimità dell'istanza suddetta e la necessità della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare la situazione.

Regolarità edilizia - urbanistica

In esito alle verifiche eseguite presso l'immobile in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici approvati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stata rilevata la presenza di difformità edilizie rispetto al reale stato dei luoghi rilevato sul posto, consistenti in variazioni che interessano la distribuzione degli spazi interni.

Dal verbale di sopralluogo redatto dal tecnico comunale in data 08.04.1989 prot. n. 3992/X (riportato nel fascicolo degli allegati), si rileva che in relazione alla verifica della conformità dell'opera ai progetti approvati viene accertato che:

- nel cortile interno al piano terra è stata realizzata una rampa di scale formata da tre gradini che si innesta nella scala principale, non prevista nei progetti approvati;
- il cortile interno presenta una pavimentazione in betonelle non prevista nei progetti approvati;

Inoltre si rileva:

- la pratica edilizia necessaria per la regolarizzazione potrebbe essere una S.C.I.A.;
- considerata l'assenza di posto auto privato dovrà essere valutata la possibilità di procedere con la monetizzazione, previa valutazione della Giunta Comunale;
- la presenza nel locale ricovero automezzi nel piano interrato di una tramezza divisoria con la quale viene creato un locale deposito, non presente nelle pratiche edilizie visionate presso l'U.T. Comunale;

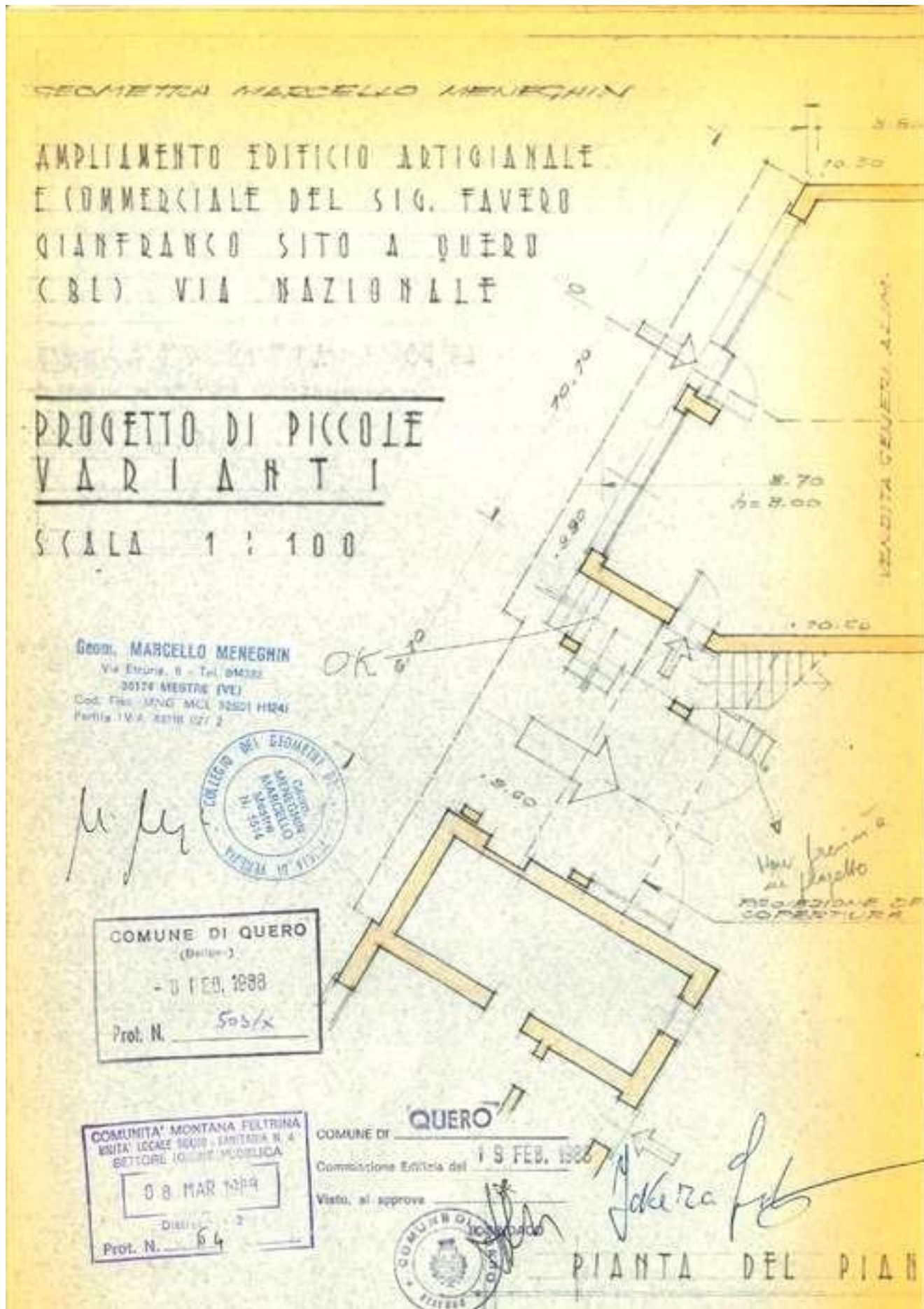
Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi

Si segnala che le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Belluno presentano alcune difformità rispetto al reale stato dei luoghi rilevato sul posto, assimilabili a quelle riscontrate sulle piante del progetto approvato:

- non è indicata in planimetria nel locale ricovero automezzi nel piano interrato, sub. 3, la tramezza divisoria con la quale viene creato un locale deposito.

Si riportano di seguito le relative piante di raffronto con la rappresentazione indicativa delle difformità rilevate.





GEOMETRA MARCELLO MENEGHIN

AMPLIAMENTO EDIFICIO ARTIGIANALE
E COMMERCIALE DEL SIG. FAVERO
DIANFRANCO SITO A QUERO
(BL) VIA NAZIONALE

PROGETTO DI PICCOLE
VARIANTI

SCALA 1 : 100

Geom. MARCELLO MENEGHIN
Via Fiume, 6 - Tel. 0431/32
30174 MESTRE (VE)
Cod. Fisc. /MINI. INC. 32001 H241
Partita IVA 03119 027 2



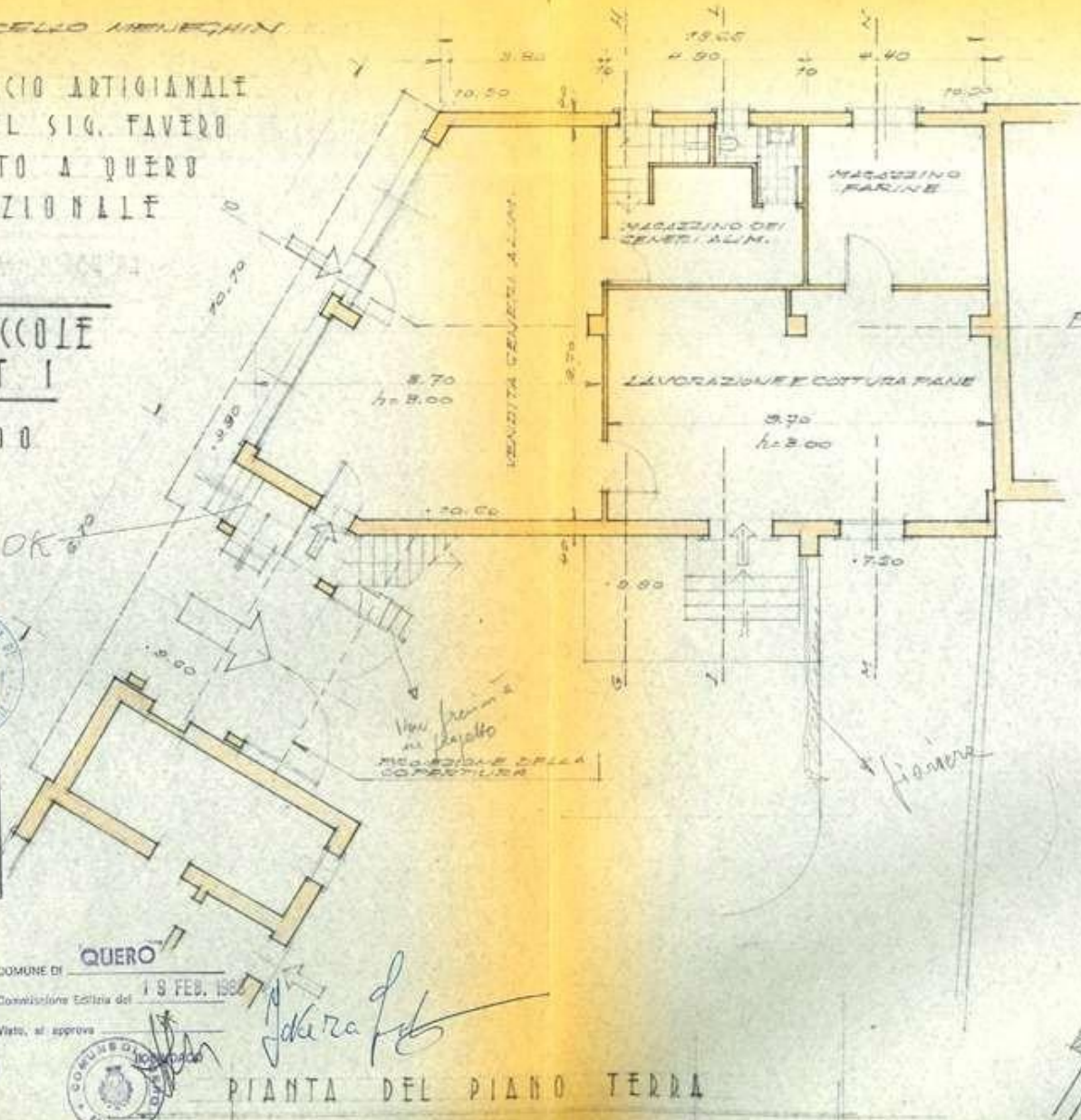
OK
COMUNE DI QUERO
(Divisione)
- 0 FEB. 1988
Prot. N. 505/x

COMUNITA' MONTANA FELTRINA
UNITA' LOCALE SECONDA - ENITARIA AL 4
SETTORE REGIONE PUBBLICA
08 MAR 1988
Prot. N. 64

COMUNE DI QUERO
Commissione Edilizia del
18 FEB. 1988
Visto, si approva

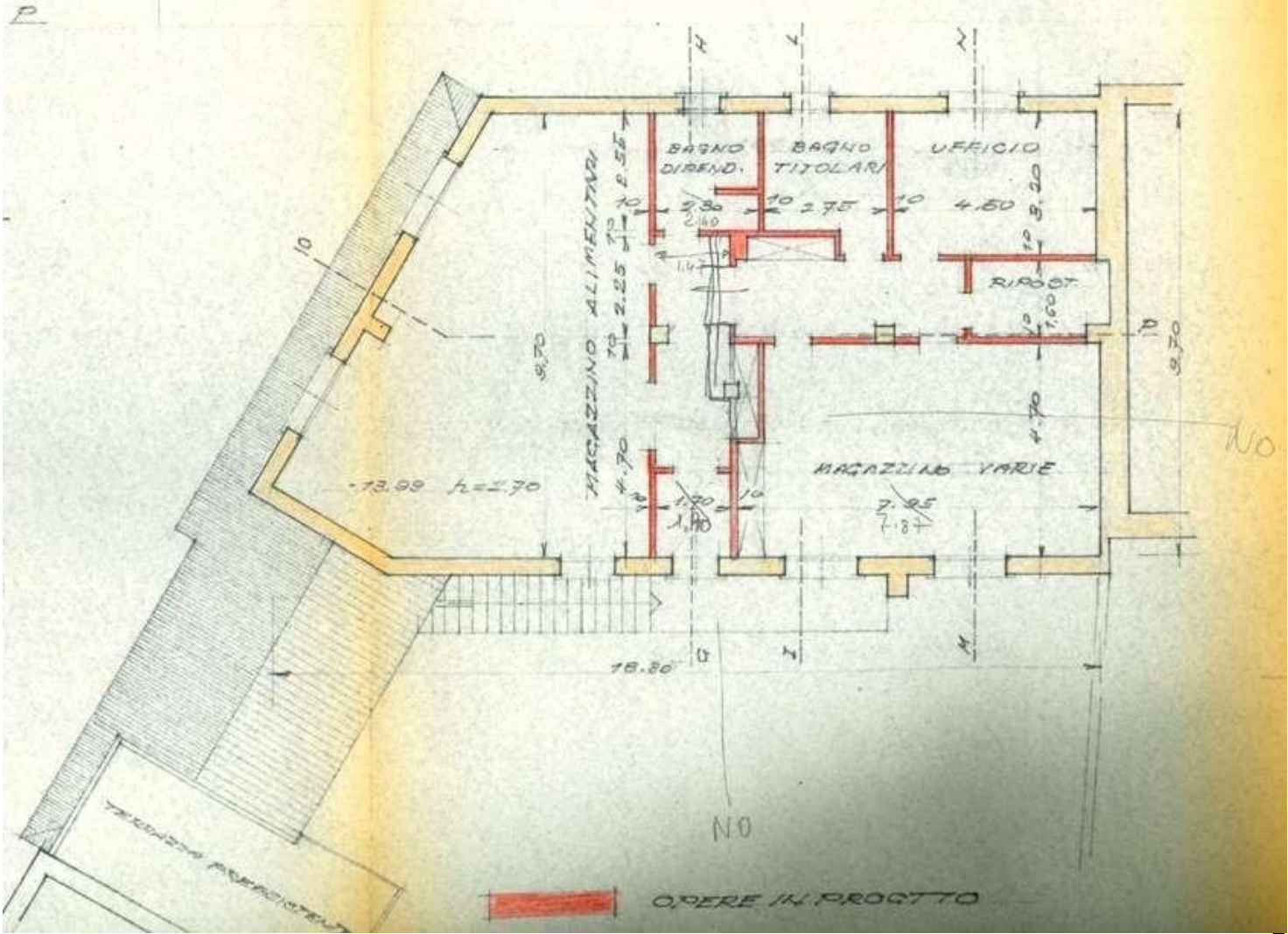


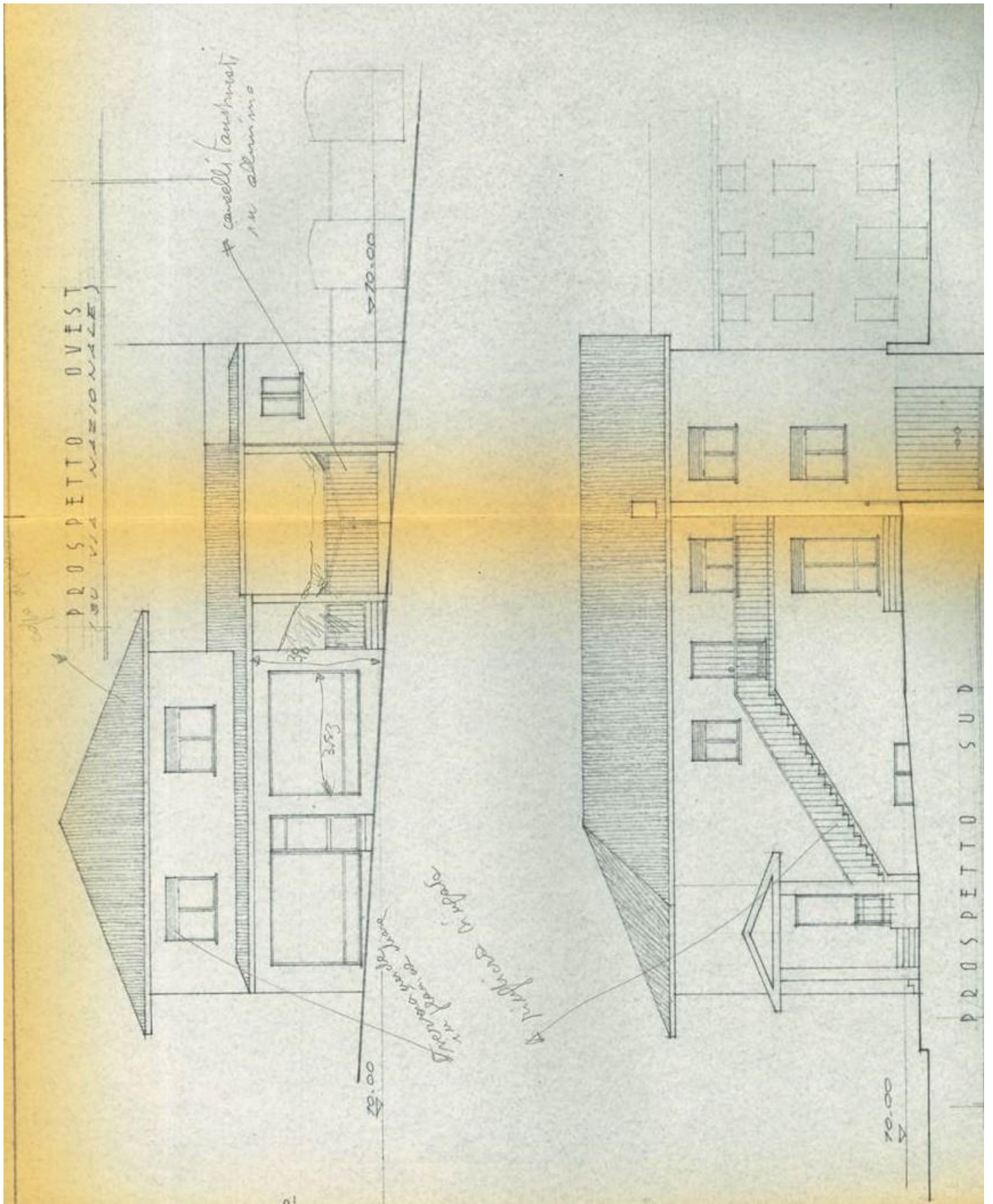
PIANTA DEL PIANO TERRA

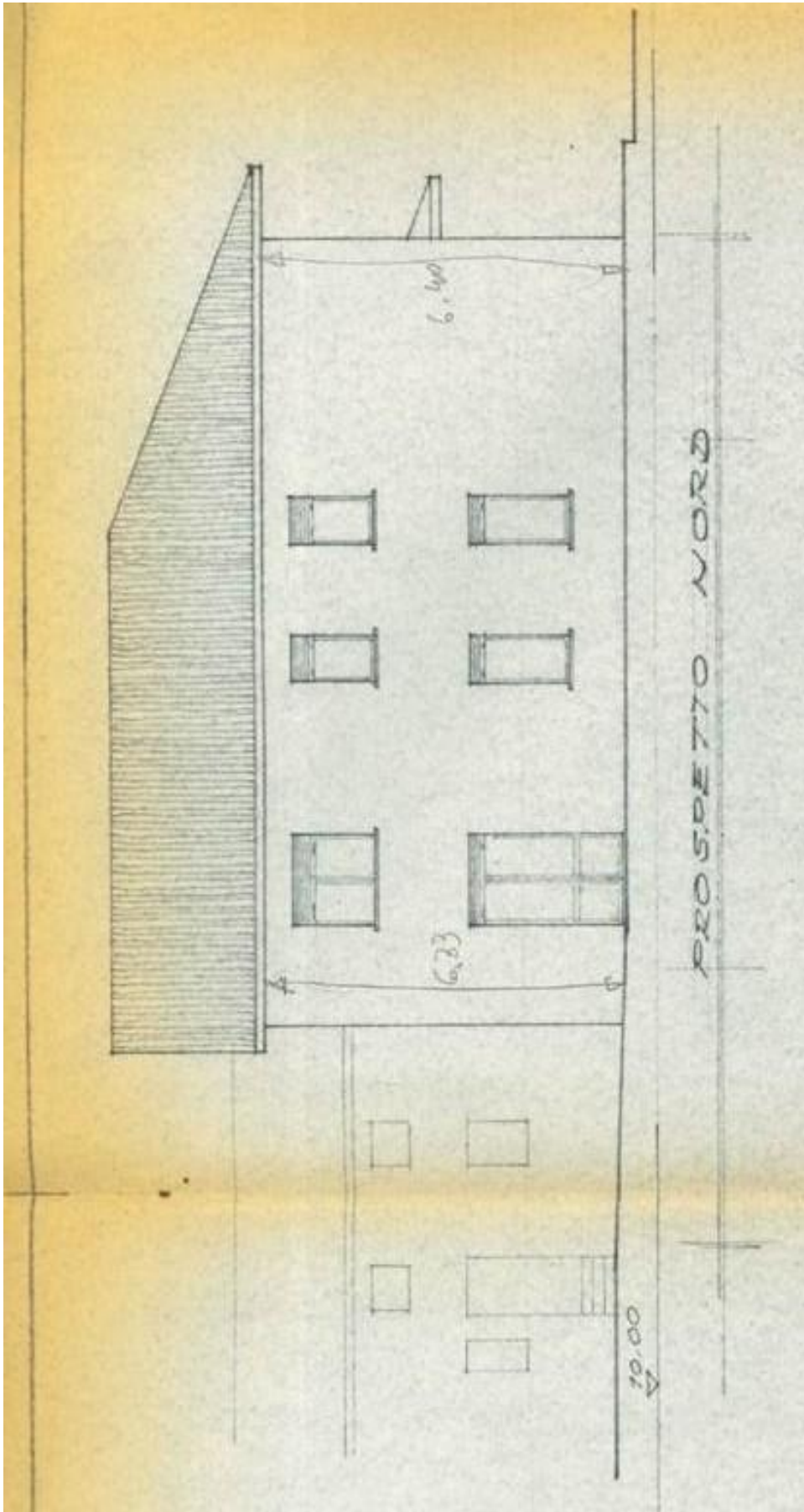


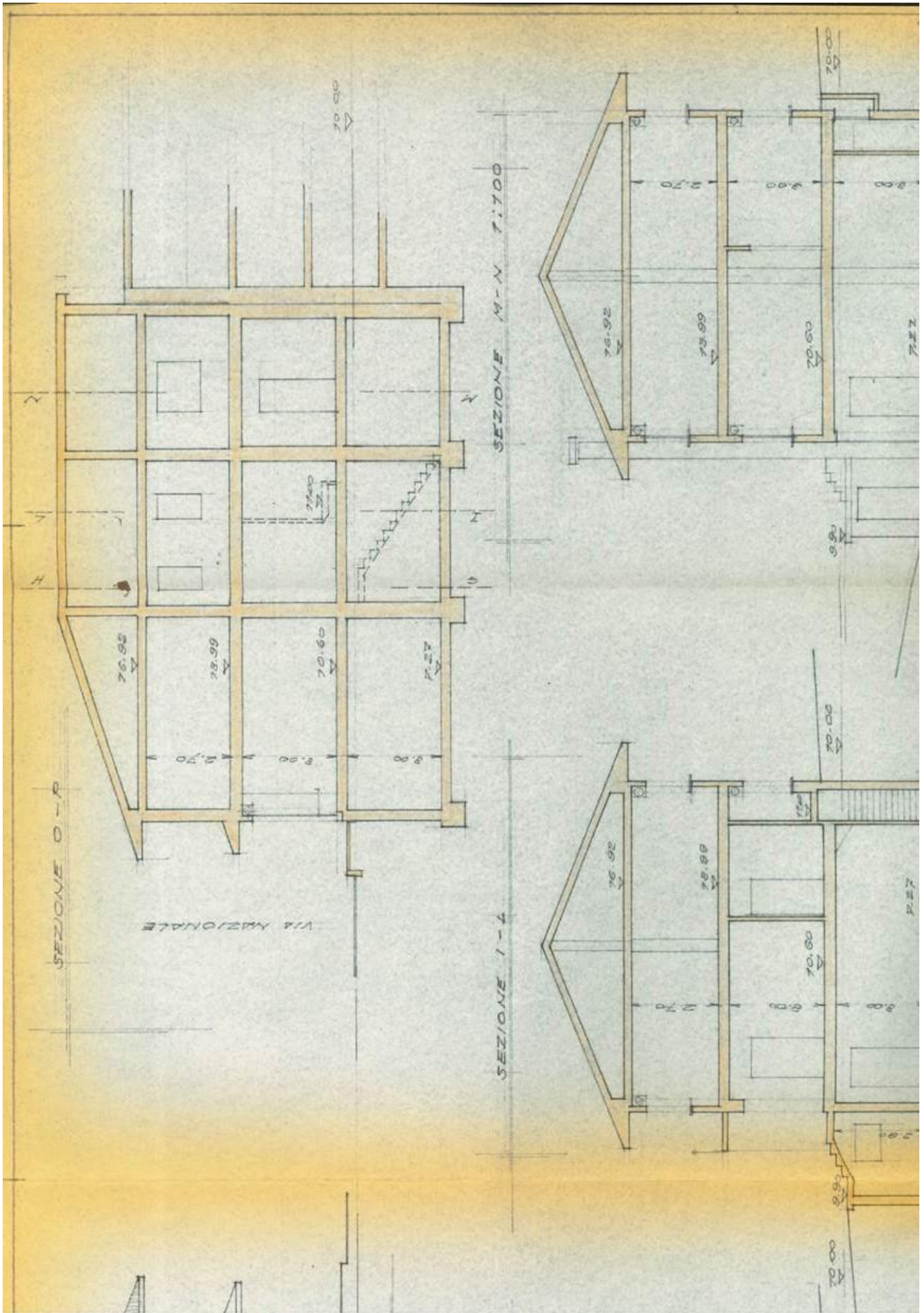
ENTE in accesso
al sottotetto

PIANTA DEL PRIMO PIANO 1:100



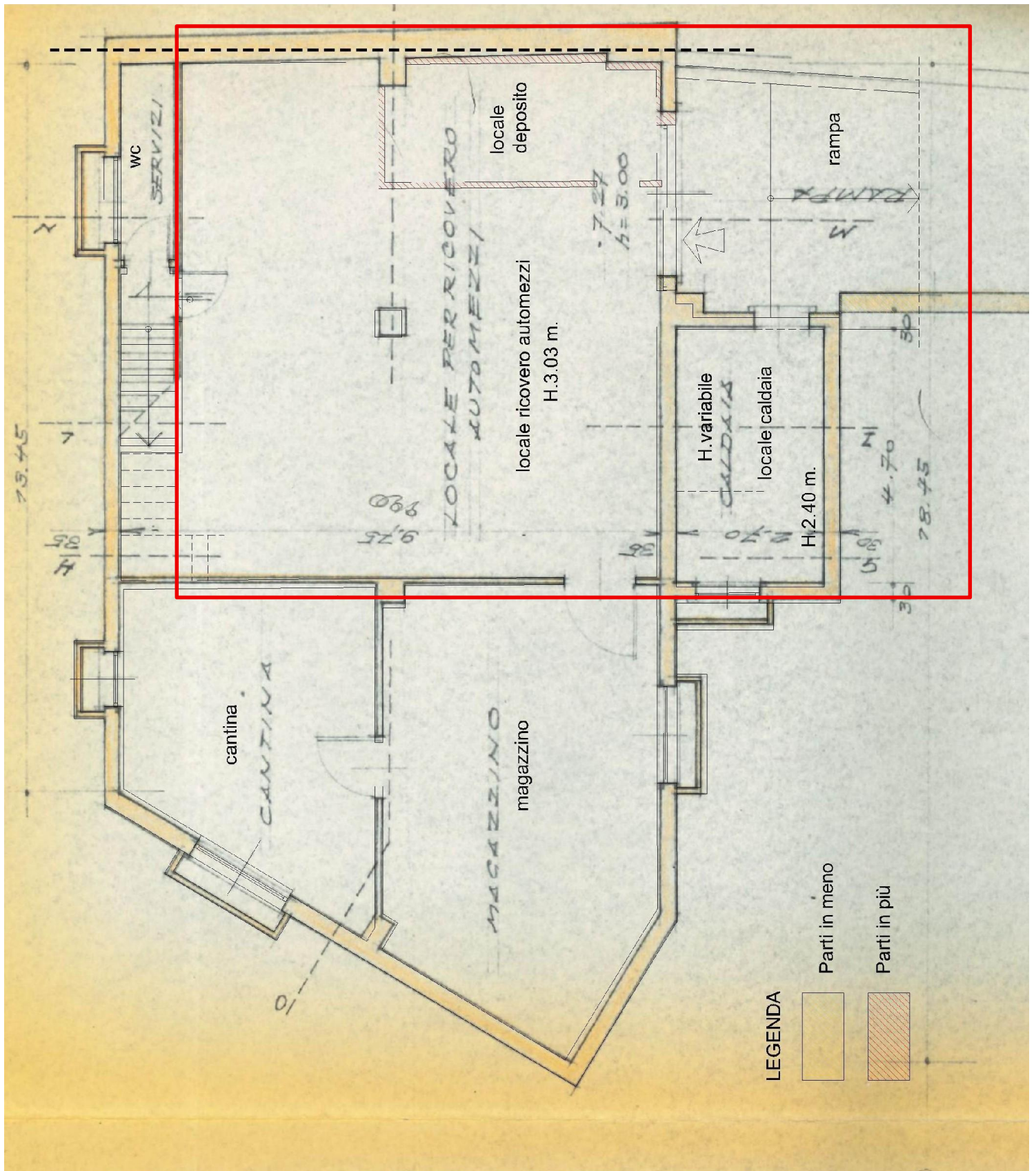






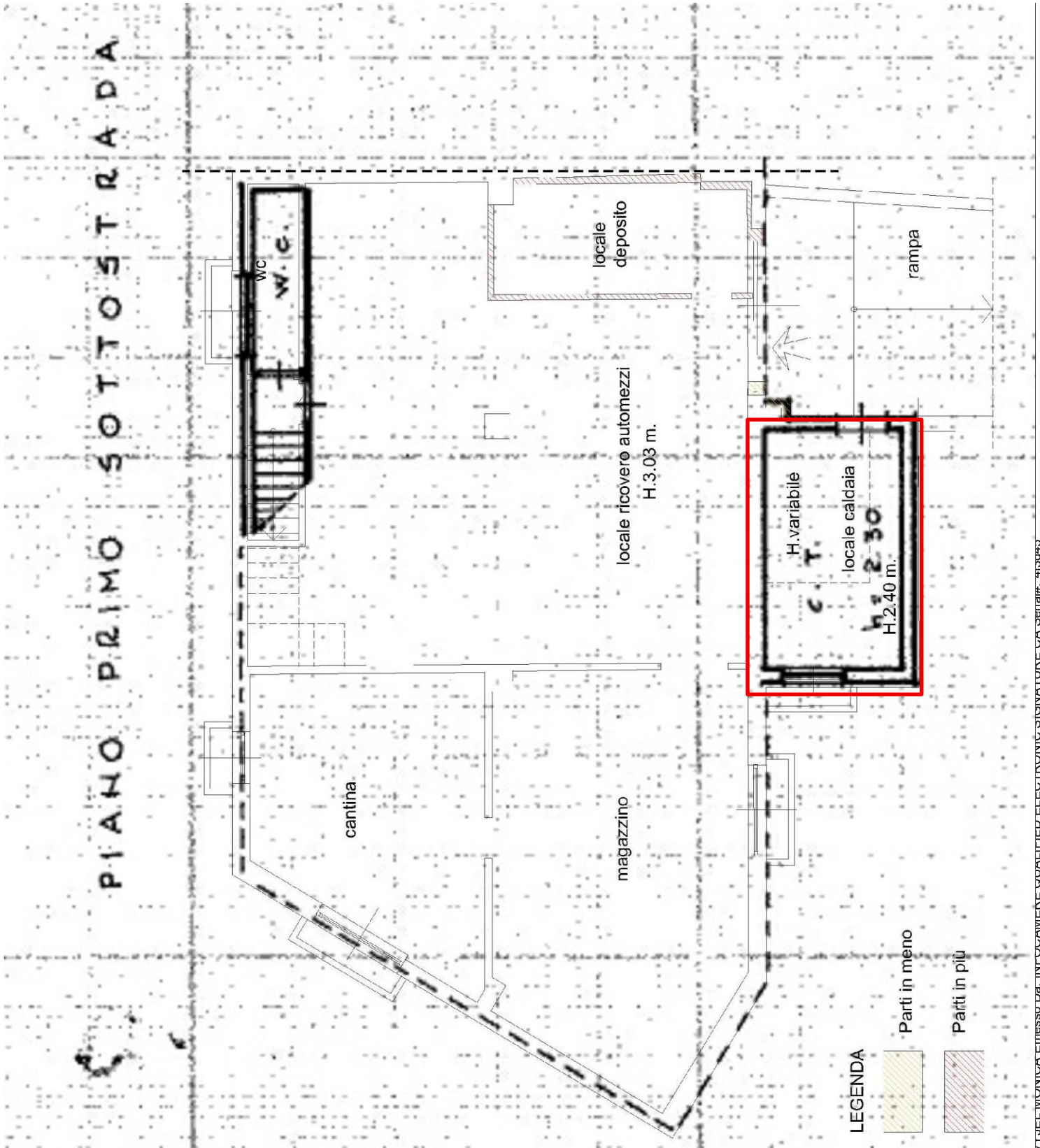
RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LE PIANTE ALLEGATE AL PROGETTO AUTORIZZATO

Pianta piano interrato Lotto 2 e parti comuni

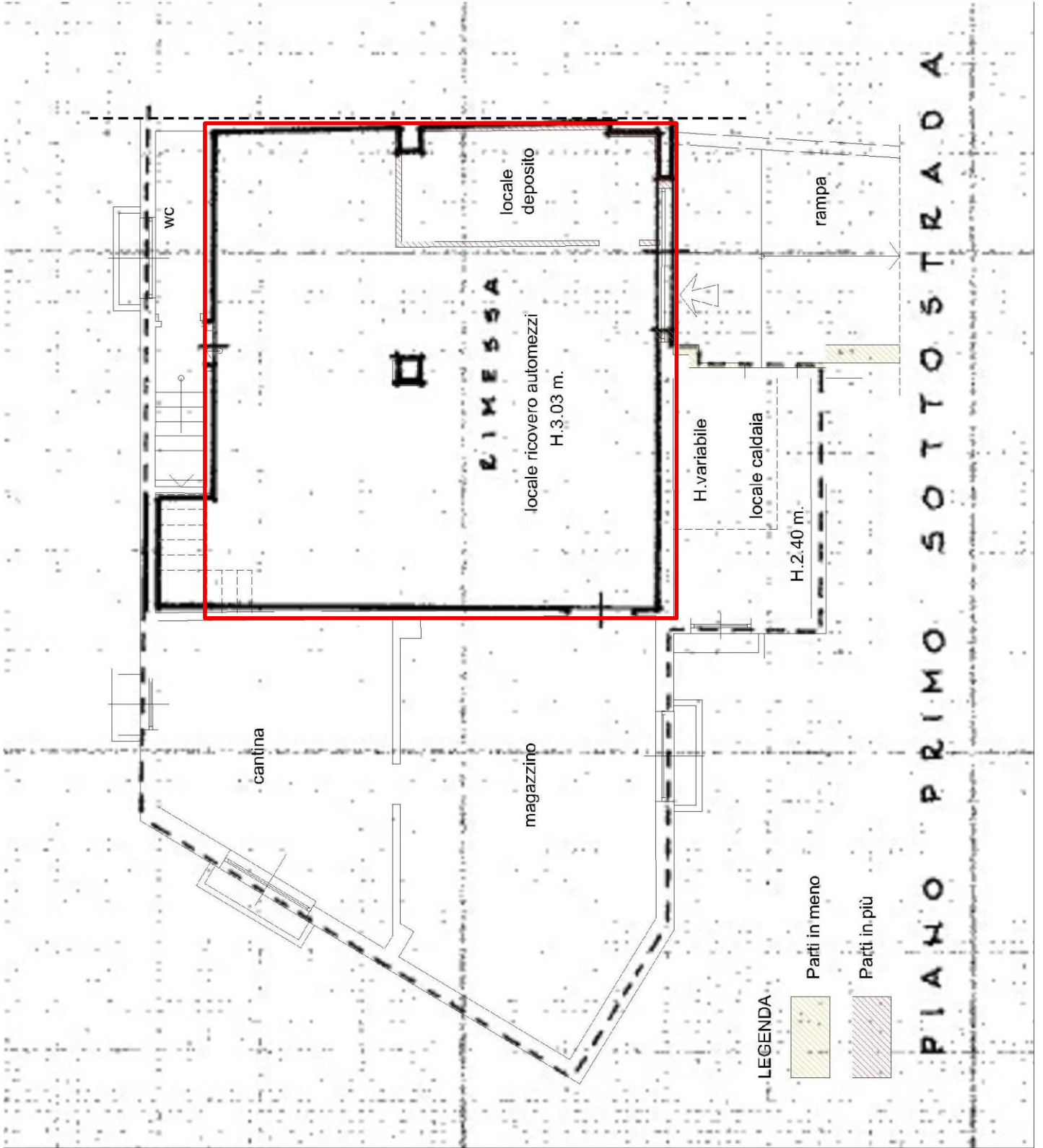


RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LE PLANIMETRIE CATASTALI

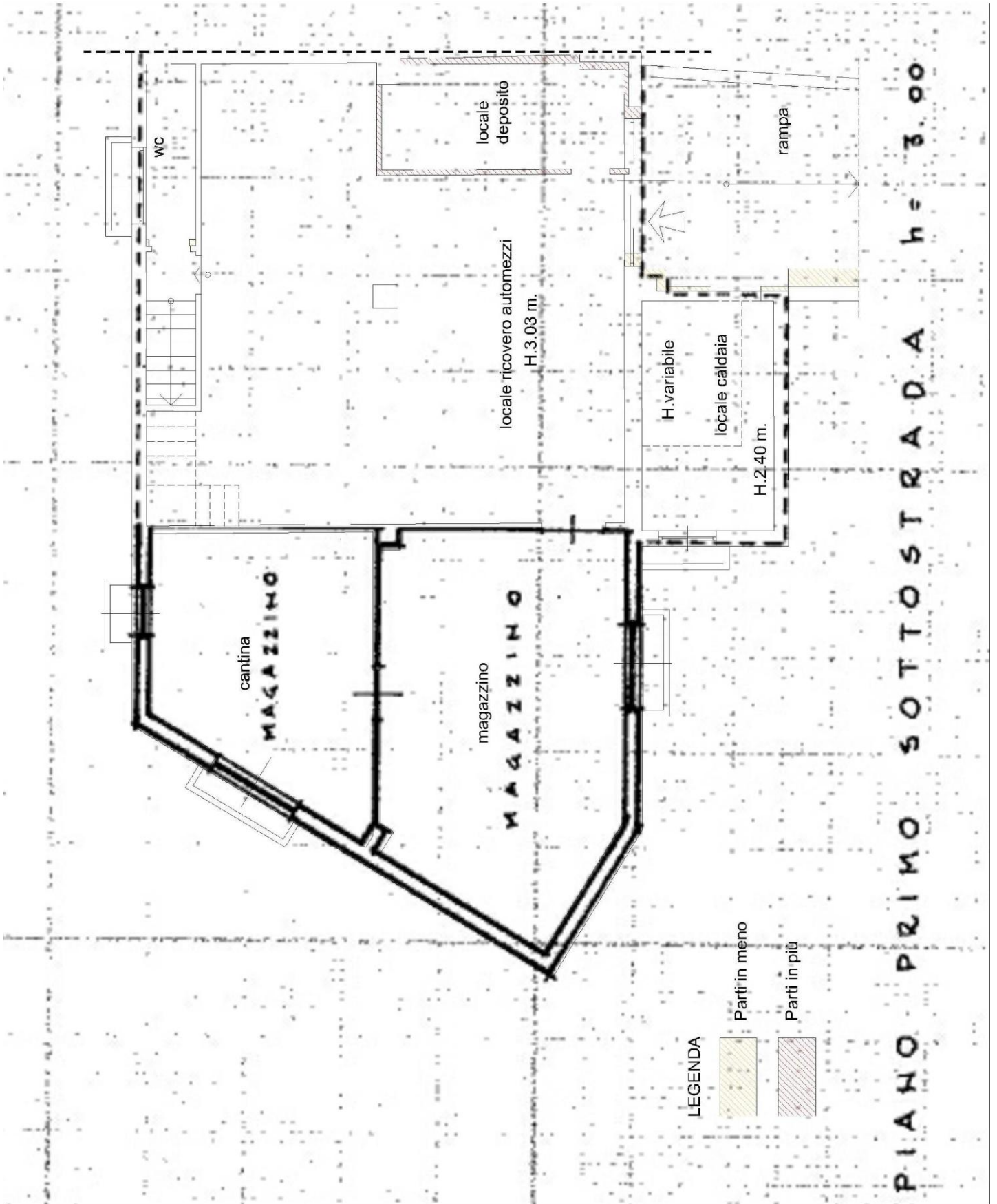
Pianta piano interrato Lotto 2 e parti comuni



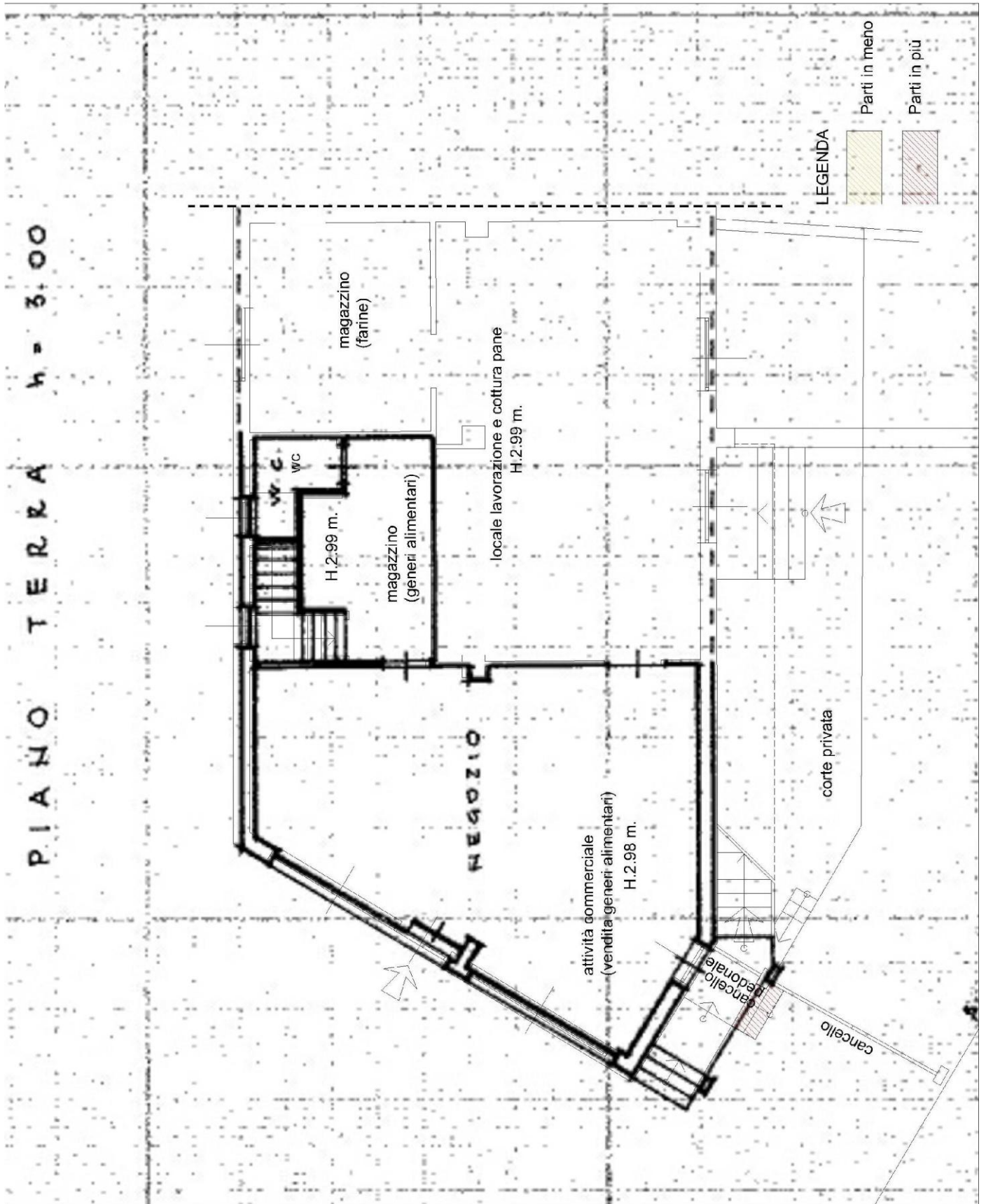
Pianta piano interrato – parti comuni



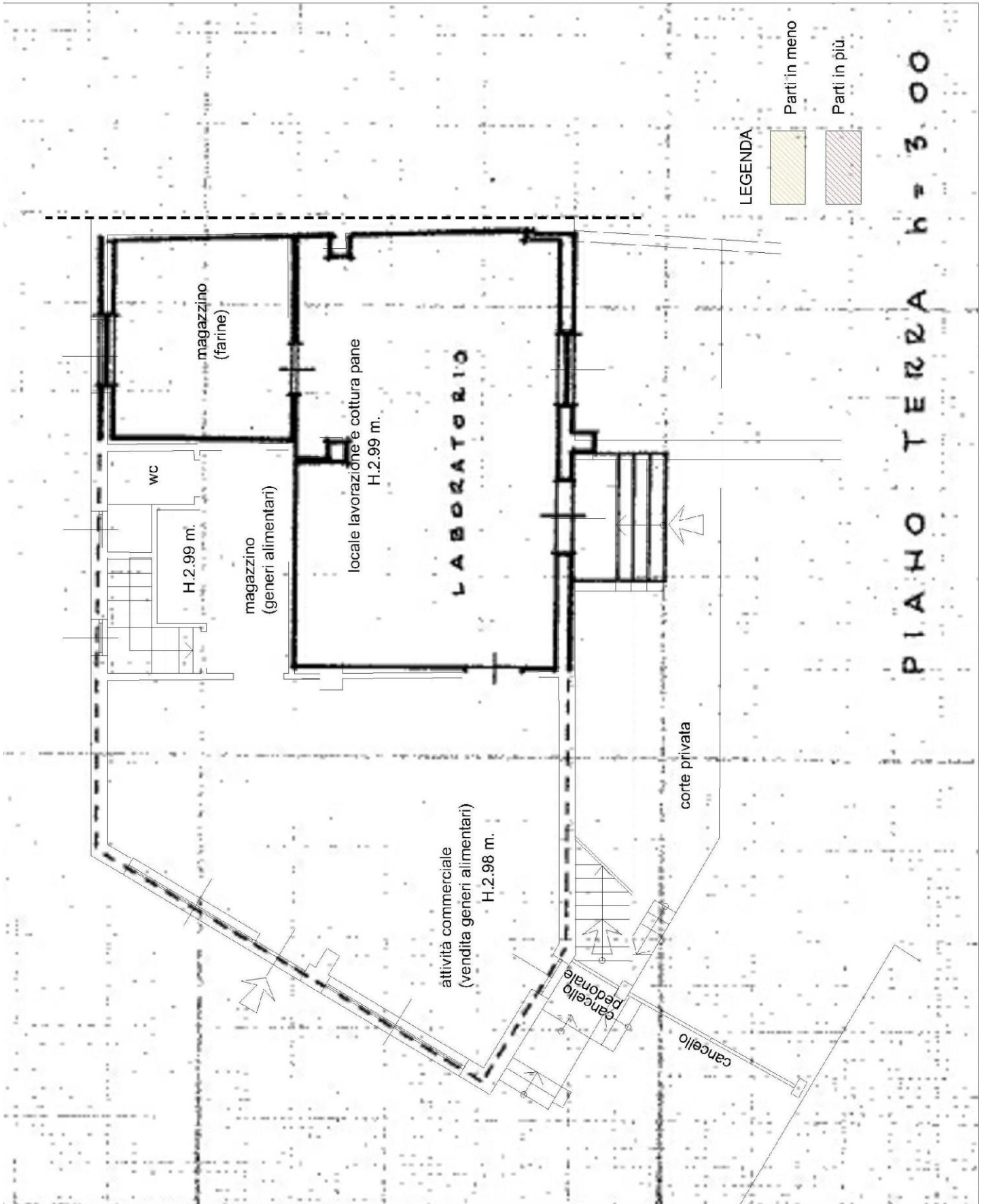
Pianta piano interrato



Pianta piano terra



Pianta piano terra



Costi di regolarizzazione

Alla data odierna si stimano in via indicativa e provvisoria i costi nel seguito elencati, in quanto la quantificazione dovrà essere effettuata al momento della presentazione della pratica di regolarizzazione, sentito nel merito il tecnico Comunale.

Le piante sopra allegate sono da considerarsi indicative delle difformità riscontrate, e si raccomanda, in sede di presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, di eseguire tutti i necessari riscontri tecnici e dimensionali sul posto.

I costi della pratica edilizia in sanatoria, del frazionamento ed aggiornamento catastale, con riguardo tanto alle parti comuni quanto alle singole unità immobiliari, vengono imputate tra i costi di regolarizzazione di ciascuno dei due lotti nella quota di 1/2.

Si riporta di seguito la stima, che per le ragioni sopra esposte è da considerarsi di massima, dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali rilevate.

descrizione	Importo €
Pratica edilizia da presentare al Comune per difformità edilizie:	
8. sanzione (importo stimato) € 1'032/2	516,00
9. diritti di segreteria (nel caso di S.C.I.A.) € 90,00/2	45,00
10. spese tecniche professionista incaricato per la S.C.I.A. (stimate) € 1'800,00/2	900,00
11. cassa previdenziale ed IVA su ½ spese tecniche (importo arrotondato)	242,00
Pratica di aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno:	
12. diritti di segreteria (stimati) € 140/2	70,00
13. spese tecniche professionista incaricato (stimate) € 800,00/2	400,00
14. cassa previdenziale ed IVA su ½ spese tecniche (importo arrotondato)	113,00
sommano	2'286,00
arrotondato a	2'300,00

Si stima che i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo edilizio e catastale, possano ammontare ad € 2'300,00, come da conteggio sopra riportato.

Restano esclusi eventuali oneri dovuti a:

- monetizzazione del posto auto



Quesito n. 7

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del debitore che risulta residente nell'appartamento posto al primo piano.

Quesito n. 8

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In esito alle verifiche seguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, sono emerse le seguenti formalità gravanti sui beni immobili pignorati:

01 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 5312 R.P. 845 DEL 21.04.2005

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 12.04.2005, Rep. n. 54034/19359, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Bovio Calderari S.p.A. con sede in Trento capitale € 160'000,00, totale € 320'000,00, durata di anni 20

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

Con annotazione a iscrizione per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 R.G. 16123 R.P. 1820 del 19.12.2008.

02 SURROGAZIONE DI MUTUO FONDIARIO GIA' CONCESSO

ANNOTAZIONE R.G. 16123 R.P. 1820 DEL 18.12.2008

Surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 di mutuo già concesso, ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62572/25036, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 46'991,90, n. 199 rate mensili

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

03 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 15924 R.P. 2337 DEL 18.12.2008

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62573/25037, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 178'000,00, totale € 284'800,00, durata di anni 15

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A



- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

04 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6522 R.P. 776 DEL 16.06.2017

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 09.06.2017, Rep. n. 74228/33381, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 50'000,00, totale € 100'000,00, durata di anni 10 e 1 mese

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

05 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14326 R.P. 1621 DEL 16.12.2019

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Andrea Zamberlan di Feltre in data 04.12.2019, Rep. n. 13286/10336, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 34'000,00, totale € 54'400,00, durata di anni 10

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

06 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14101 R.P. 1372 DEL 25.11.2024

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 05.09.1924, Rep. n. 2926/2024, presentato da UNICOMM srl con sede a Dueville (VI)

Contro

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo capitale di € 1'915,48, totale € 5'000,00, sui seguenti beni immobili, tra altri, per la quota di 1/1 della proprietà, così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n.



07 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7229 R.P. 6021 DEL 17.06.2025

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 31.05.2025 Rep. n. 446 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. con sede a Bolzano contro xxx n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo di € 164'287,74, sui seguenti beni immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune, via Nazionale

Quesito n. 9

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Dall'esame della mappa catastale non è risultato che il bene ricada su suolo demaniale; si rileva la presenza di due bocche di lupo sotto strada, all'interno delle quali si affacciano le finestre del wc e della cantina interrata, che si trovano al di fuori della proprietà, che coincide con il sedime catastale dell'edificio, nella strada pubblica, chiuse da grigliato.

Quesito n. 10

ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame della documentazione posta a disposizione dagli uffici e dalle amministrazioni competenti, e da quanto riferito alla scrivente dal proprietario nell'ambito dei sopralluoghi eseguiti, non sono emersi oneri di altra natura gravanti sui beni.

Quesito n. 11

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Al momento attuale non sono documentate spese condominiali, essendo l'edificio un'unica proprietà; la divisione in due unità immobiliari con parti comuni comporterà la formazione di spese condominiali.

Quesito n. 12

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Valore commerciale dei beni

Superficie commerciale



Viene di seguito conteggiata la superficie commerciale complessiva, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali, fino a 50 cm., di quelli interni e di metà di quelli in comune, fino allo spessore di 25 cm., alla quale verranno applicati i coefficienti di destinazione di seguito indicati.

Le parti e le superfici comuni indivisibili, quali la corte scoperta ed il locale centrale termica, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, conteggiati nella superficie commerciale.

Coefficienti di destinazione:

- locale commerciale e vani accessori piano terra	1,00
- locali accessori comunicanti con vano principale: scala e bagno piano interrato	0,60
rimessa mezzi/deposito nel piano interrato, in comproprietà	0,60
- locali accessori non comunicanti con vano principale: magazzino e cantina piano interrato	0,40

Valutazione a misura di alloggio ed accessori

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
locale commerciale e vani accessori piano terra	177,31	1,00	177,31
scala e bagno piano interrato	10,35	0,60	6,21
magazzino e cantina piano interrato	73,11	0,40	29,24
Totale superficie commerciale mq.			212,76

Valutazione a misura rimessa/deposito comune:

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
rimessa/deposito p. interrato	88,90	0,60	53,34
Totale superficie commerciale mq.			53,34



Stima del bene immobile

Viene adottato il criterio di stima di tipo particolareggiato comparativo, in cui vengono acquisiti i valori di mercato praticati in contrattazione di beni di natura analoga, apportando le opportune variazioni in conseguenza delle peculiari caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima.

I valori utilizzati derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ore, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e tramite il confronto con altri tecnici del settore ed agenzie immobiliari.

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili, in ragione delle attuali condizioni di mercato oggetto di "giudizio di stima", sono stati considerati come elementi di differenziazione la loro ubicazione e forma, il valore del soprassuolo, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la raggiungibilità, la destinazione e conformità urbanistica, la valenza ambientale e turistica, l'irriproducibilità dei volumi, il livello di piano, la vetustà ed è stata condotta un'indagine comparativa con fabbricati presenti nelle zone circostanti.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno e da quelle allegate alla pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Setteville, e confrontati con le misurazioni eseguite dalla scrivente.

Il valore di stima è stato valutato anche in base alle caratteristiche proprie dell'immobile, alle destinazioni, dimensioni, altezze, alla qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, alla dotazione impiantistica, alla disposizione degli spazi, alla luminosità ed esposizione, allo stato manutentivo.

Nella determinazione del valore unitario di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

Valore a nuovo di costruzione di immobile di tipo civile, Comune di Setteville:

€ 1'900,00

Coefficienti di differenziazione:

- vetustà: riflette lo stato di degrado naturale e l'obsolescenza strutturale e impiantistica dell'immobile; anno di costruzione (agibilità): 1987	0,73 (età: 39 anni)
- stato di conservazione e manutenzione	0,85
- livello e dotazione di finiture e impianti	0,90
- ubicazione	0,85
- esposizione solare	0,95
- rendimento energetico	0,85
- deprezzamento mercato immobiliare	0,95



Calcolo del valore unitario:

€ 1'900,00 x 0,73 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,95 x 0,85 x 0,95 = €/mq. 691,87

Decurtazione per vendita forzata:

In considerazione delle seguenti condizioni presenti:

- l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti
- necessità di procedere alla regolarizzazione di difformità di natura edilizia e catastale con un costo stimato in € 2'300,00

si ritiene congruo applicare una decurtazione quantificata nel 15% al valore di mercato, stimato in 165'965,14, pari ad € 24'894,77.

descrizione	Sup. comm. mq.	valore unitario €/mq.	quota di pertin.	valore totale €	arrotondamento €
Locale commerciale ed accessori	212,76	691,87		147'202,26	
Autorimessa	53,34	703,52	1/2	18'762,88	
Detrazione costi per la regolarizzazione di difformità edilizie e catastali presenti				-2'300,00	
Decurtazione per vendita forzata, pari al 15% di € 165'965,14				-24'894,77	
Valore complessivo di stima del compendio immobiliare				138'770,37	139'000,00

Al netto dei costi stimati per regolarizzazione edilizia, come precisato nel paragrafo *Costi di regolarizzazione*, e per decurtazione applicata per la vendita forzata.

E' compresa la quota di comproprietà delle parti comuni quali corte scoperta e locale c.t.; gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare.

SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL LOTTO 2 IN € 139'000,00 (EURO CENTOTRENTANOVEMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI)

Si ritiene che la vendibilità sia media in considerazione dell'appetibilità della zona e dell'offerta immobiliare presente nell'area.

Quesito n. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La quota di proprietà del debitore oggetto della vendita è pari ad 1/1.



Quesito n. 14

ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE

La scrivente ha provveduto ad acquisire i seguenti certificati anagrafici che si uniscono all'interno del fascicolo degli allegati:

- certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Setteville (BL) in data 28.10.2025;
- certificato di storico di residenza, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Setteville (BL) in data 28.10.2025.

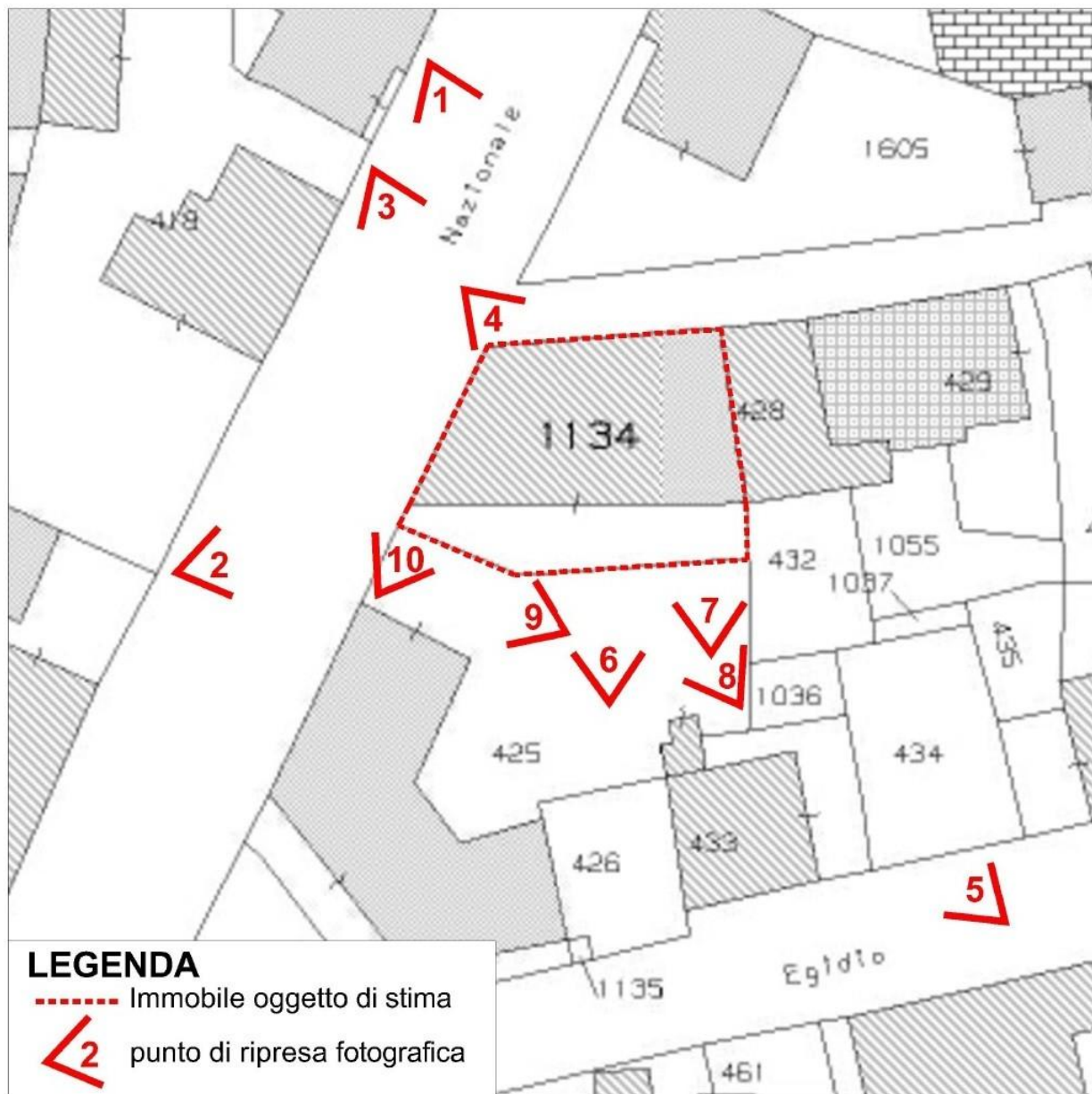
La sottoscritta ha richiesto al Comune di Feltre, competente della formazione dell'atto di nascita, le necessarie informazioni sullo stato civile del debitore, che ha riscontrato con comunicazione a mezzo pec del 28.10.2025 indicando che il sig xxx risulta a tutt'oggi di stato libero senza avere mai contratto matrimonio, allegando il certificato di nascita

Si unisce la comunicazione Pec del Comune di Feltre nel fascicolo ALL.1 - Documentazione tecnica.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punti di ripresa fotografica viste esterne



VISTE ESTERNE LOTTI 1 E 2



1



2



3



4



5



7



6





8



9



10



LOTTO 2 – Negozio, laboratorio e magazzini piano terra – magazzini piano interrato

INTERNI PIANO TERRA



36 – Negozio



37 - Negozio



38 – Negozio



39 - Negozio



40 – Retrobottega



41 – Retrobottega



42 – Quadro elettrico





43 – Retrobottega



44 - Contatore



45 – Laboratorio



46 – Laboratorio



47 – Laboratorio



48 – Laboratorio



49 – Laboratorio



50 – Magazzino



51 – Laboratorio



INTERNI PIANO INTERRATO



52 – Magazzino



53 – Magazzino



54 – Scala di accesso all'interrato



55 – Magazzino



57 – Magazzino



56 – Magazzino



58 – Cantina





59 – Cantina



60 – Servizio igienico alla base della scala



PARTI COMUNI AI LOTTI 1 E 2 - PIANO INTERRATO



61 – Locale ricovero automezzi



62 – Locale ricovero automezzi



63 – Locale ricovero automezzi



**64 – Locale ricovero automezzi
Parte separata da parete in cartongesso**



65 – Locale ricovero automezzi





66 – Porta d'accesso al locale centrale termica



67 – Ingresso alla centrale termica



68 – Il locale centrale termica



69 – il bruciatore all'interno del locale centrale termica



70 – Particolare del bruciatore



71 – Contatori nel locale centrale termica



SCHEDE DATI PER LA VENDITA E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Elementi per ordinanza di vendita e dati per la pubblicità straordinaria della vendita

IMMOBILE LOTTO 1

Quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'appartamento, ad uso abitazione da sanare, posto al primo piano, con locale rimessa/deposito e centrale termica interrati comuni con altra unità immobiliare, nel fabbricato sito nel centro di Quero in via Nazionale n. 25/A, nel Comune di Setteville (BL).

Il fabbricato è composto da n. 2 unità immobiliari, con comproprietà condominiale di locale ad uso rimessa/deposito nel piano interrato, locale centrale termica (riscaldamento centralizzato) e corte scoperta.

La superficie commerciale dell'appartamento e locali pertinenziali è di mq. 179,42, mentre la rimessa/deposito in comproprietà sviluppa superficie commerciale omogeneizzata di mq. 53,34; è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni. Alla data del sopralluogo, di cui alle fotografie allegate l'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione; si segnala che presenta materiali e finiture datate e mediamente usurate, risalenti agli anni ottanta/novanta del 1900.

L'appartamento si sviluppa sull'intera superficie del primo piano, presenta altezza utile interna di m. 2,69, esposizione su tre lati a sud, ovest e nord mentre ad est si trova in aderenza ad altro edificio, ed allo stato attuale presenta la seguente composizione:

- ingresso sup. netta mq. 2,89
- corridoio sup. netta mq. 8,46
- soggiorno/cucina/pranzo sup. netta mq. 58,28
- bagno 1 sup. netta mq. 6,07
- corridoio zona notte sup. netta mq. 10,01
- camera 1 sup. netta mq. 14,53
- camera 2 sup. netta mq. 20,18
- camera 3 sup. netta mq. 15,87
- bagno 2 sup. netta mq. 7,74
- ripostiglio sup. netta mq. 4,58
- poggiolo sup. mq. 6,71

In comproprietà con l'unità immobiliare posta al piano terra vi sono il locale interrato ad uso rimessa/deposito di superficie utile di mq. 71,96, la centrale termica interrata e la fascia di corte scoperta di circa mq. 68,00 interclusa posta a ridosso del fabbricato. Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Dati catastali:

Comune di Setteville (BL), sezione A - Quero, Catasto Fabbricati fg. **33**

- 1) part. n. **1134**, sub. **5**, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 170 mq., escluse aree scoperte mq. 168, rendita € 436,41, via Nazionale, piano 1

proprietà per la quota di 1/1

Abitazione



- 2) part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1

Rimessa (in comune Lotti 1 e 2)

- 3) part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, via Nazionale, piano T
Gli immobili insistono sulla particella censita al Catasto Terreni n. 1134 del fg. 33, ente urbano di superficie di mq. 253

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432, 425.

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in: rimessa posta nel piano interrato sub. 3, locale centrale termica sub. 1 da frazionare, corte scoperta piano terra sub. 6.

Proprietà dei beni pignorati

xxx nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. xxx proprietario per la quota di 1/1.

Sono presenti difformità di natura edilizia e catastale il cui costo per la regolarizzazione è stimato in € 2'300,00.

Quota di proprietà oggetto di vendita: 1/1

Stima della quota proprietaria di 1/1 del bene immobile: € 121'000,00

In lettere Euro centoventunomila e zero centesimi

Al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite ai beni immobili pignorati:

01 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 5312 R.P. 845 DEL 21.04.2005

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 12.04.2005, Rep. n. 54034/19359,
con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Bovio Calderari S.p.A. con sede in Trento capitale € 160'000,00, totale € 320'000,00, durata di anni 20

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

Con annotazione a iscrizione per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 R.G. 16123 R.P. 1820 del 19.12.2008.

02 SURROGAZIONE DI MUTUO FONDIARIO GIA' CONCESSO

ANNOTAZIONR R.G. 16123 R.P. 1820 DEL 18.12.2008



Surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 di mutuo già concesso, ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62572/25036, con cui:
xxx n. a Feltre il 24.04.1980
contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano
capitale € 46'991,90, n. 199 rate mensili
Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

03 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 15924 R.P. 2337 DEL 18.12.2008

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62573/25037, con cui:
xxx n. a Feltre il 24.04.1980
contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano
capitale € 178'000,00, totale € 284'800,00, durata di anni 15
Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):
- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

04 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6522 R.P. 776 DEL 16.06.2017

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 09.06.2017, Rep. n. 74228/33381, con cui:
xxx n. a Feltre il 24.04.1980
contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano
capitale € 50'000,00, totale € 100'000,00, durata di anni 10 e 1 mese
Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):
- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

05 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14326 R.P. 1621 DEL 16.12.2019

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Andrea Zamberlan di Feltre in data 04.12.2019, Rep. n. 13286/10336, con cui:
xxx n. a Feltre il 24.04.1980
contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in



Bolzano

capitale € 34'000,00, totale € 54'400,00, durata di anni 10

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

06 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14101 R.P. 1372 DEL 25.11.2024

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 05.09.1924, Rep. n. 2926/2024, presentato da UNICOMM srl con sede a Dueville (VI)

Contro

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo capitale di € 1'915,48, totale € 5'000,00, sui seguenti beni immobili, tra altri, per la quota di 1/1 della proprietà, così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

07 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7229 R.P. 6021 DEL 17.06.2025

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 31.05.2025 Rep. n. 446 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. con sede a Bolzano contro xxx n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo di € 164'287,74, sui seguenti beni immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune, via Nazionale

IMMOBILE LOTTO 1: CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia

Quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'appartamento, ad uso abitazione da sanare, posto al primo piano, con locale rimessa/deposito e centrale termica interrati comuni con altra unità immobiliare, nel fabbricato sito nel centro di Quero in via Nazionale n. 25/A, nel Comune di Setteville (BL).

Il fabbricato è composto da n. 2 unità immobiliari, con comproprietà condominiale di locale ad uso rimessa/deposito nel piano interrato, locale centrale termica (riscaldamento centralizzato) e corte scoperta.



La superficie commerciale dell'appartamento e locali pertinenziali è di mq. 179,42, mentre la rimessa/deposito in comproprietà sviluppa superficie commerciale omogeneizzata di mq. 53,34; è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni. Alla data del sopralluogo, di cui alle fotografie allegate l'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione; si segnala che presenta materiali e finiture datate e mediamente usurate, risalenti agli anni ottanta/novanta del 1900.

Ubicazione: via Nazionale n. 25/A, località Quero, Comune di Setteville (BL)

Dati catastali:

Comune di Setteville (BL), sezione A - Quero, Catasto Fabbricati fg. **33**

- 1) part. n. **1134**, sub. **5**, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 170 mq., escluse aree scoperte mq. 168, rendita € 436,41, via Nazionale, piano 1
proprietà per la quota di 1/1

Abitazione

- 2) part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1

Rimessa (in comune Lotti 1 e 2)

- 3) part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, via Nazionale, piano T

Gli immobili insistono sulla particella censita al Catasto Terreni n. 1134 del fg. 33, ente urbano di superficie di mq. 253

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432, 425.

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in: rimessa posta nel piano interrato sub. 3; corte scoperta piano terra sub. 6.

Proprietà dei beni pignorati

xxx nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. xxx proprietario per la quota di 1/1.

Accesso: l'accesso all'appartamento è solo pedonale ed avviene dalla viabilità Comunale; l'accesso alla corte scoperta, alla rimessa/deposito interrato ed al locale c.t. è intercluso ed attualmente avviene attraverso la corte scoperta di altra proprietà.

Pertinenze: corte scoperta comune interclusa di superficie di mq. 68,00 circa.

Diritto venduto: oggetto della vendita è la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei beni.

Qualità: unità immobiliare di tipo civile.

Composizione:

L'appartamento si sviluppa sull'intera superficie del primo piano, presenta altezza utile interna di m. 2,69, esposizione su tre lati a sud, ovest e nord mentre ad est si trova in aderenza ad altro edificio, ed allo stato attuale presenta la seguente composizione:

- ingresso sup. netta mq. 2,89
- corridoio sup. netta mq. 8,46
- soggiorno/cucina/pranzo sup. netta mq. 58,28
- bagno 1 sup. netta mq. 6,07
- corridoio zona notte sup. netta mq. 10,01



- camera 1 sup. netta mq. 14,53
- camera 2 sup. netta mq. 20,18
- camera 3 sup. netta mq. 15,87
- bagno 2 sup. netta mq. 7,74
- ripostiglio sup. netta mq. 4,58
- poggiolo sup. mq. 6,71

In proprietà con l'unità immobiliare posta al piano terra vi sono il locale interrato ad uso rimessa/deposito di superficie utile di mq. 71,96, la centrale termica interrata e la fascia di corte scoperta interclusa posta a ridosso del fabbricato.

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Esposizione:

L'unità immobiliare presenta esposizione su tre lati a sud, ovest e nord.

Condizioni di manutenzione:

L'immobile presenta materiali e finiture datate e mediamente usurate, risalenti agli anni ottanta/novanta del 1900.

Impianti: Sono presenti gli impianti idro-termo-sanitario con caldaia centralizzata ed elettrico.

Variations catastali: si rende necessario eseguire il frazionamento del locale centrale termica comune e l'aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia.

Provenienza: Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà del debitore attraverso i seguenti atti:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5310 R.P. 3829 DEL 21.04.2005

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre, rep. n. 54032/19357 del 12.04.2005 con cui Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, per la quota di 1/1 dell'usufrutto, hanno venduto a xxx n. a Feltre il 24.04.1980, la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
 - fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
 - fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- con la proprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC.

02 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5311 R.P. 3830 DEL 21.04.2005

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre, rep. n. 54032/19357 del 12.04.2005 con cui Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, per la quota di 1/1 dell'usufrutto, hanno venduto a xxx n. a Feltre il 24.04.1980, la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
 - fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- con la proprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC.



Occupazione: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del debitore che risulta residente nell'appartamento posto al primo piano.

Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:

Sono presenti difformità di natura edilizia e catastale con costo stimato per la regolarizzazione in € 2'300,00.

APE: La classe energetica attribuita all'appartamento è "F"; si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 93596/2024 avente validità fino al 13.07.2034, redatto al fine di passaggio di proprietà.

Planimetria

Si uniscono le planimetrie catastali e gli elaborati grafici (piante) allegati al progetto autorizzato dal Comune.

Si allegano inoltre le piante dello stato di fatto risultante dai rilievi eseguiti dalla scrivente, oltre alle piante di confronto tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali nonché il progetto approvato.

Segnalazione di problematiche

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza di difformità edilizie che interessano la distribuzione interna;
- presenza di difformità catastali che interessano la distribuzione interna;
- necessità di procedere al frazionamento del locale centrale termica comune interrato e di attribuzione di identificativo catastale autonomo;
- accesso pedonale dalla strada pubblica alla corte scoperta comune intercluso;
- accesso carrabile dalla strada pubblica alla rimessa interrata intercluso;
- necessità di sostenere le spese per la separazione degli impianti e delle utenze delle due unità immobiliari e delle parti comuni;
- apparecchi ed impianti tecnologici per la fabbricazione artigianale di prodotti da forno (pane, ecc,) stoccati nei piano terra ed interrato, tra cui celle frigorifere e/o per la lievitazione;
- assenza di posto auto privato.

Prezzo base: il valore stimato attribuibile alla quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile è di € 121'000,00 al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

In lettere Euro centoventunomila virgola zero centesimi.



IMMOBILE LOTTO 2

Quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale ed accessori, posta al piano terra ed interrato con locale rimessa/deposito e centrale termica interrati comuni con altra unità immobiliare, nel fabbricato sito nel centro di Quero, in via Nazionale n. 25/A, nel Comune di Setteville (BL).

Il fabbricato è composto da n. 2 unità immobiliari, con comproprietà condominiale di locale ad uso rimessa/deposito nel piano interrato, locale centrale termica (riscaldamento centralizzato) e corte scoperta.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare e locali pertinenziali è di mq. 212,76, mentre la rimessa/deposito in comproprietà sviluppa superficie commerciale omogeneizzata di mq. 53,34; è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni. Alla data del sopralluogo, di cui alle fotografie allegate l'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione; si segnala che presenta materiali e finiture datate e mediamente usurate, risalenti agli anni ottanta/novanta del 1900.

L'unità immobiliare si trova al piano terra, con esposizione su tre lati a sud-est, sud-ovest e nord-ovest, e parte nel piano interrato; è così composta:

Piano terra:

altezza m. 2,98/2,99

- attività commerciale sup. netta mq. 61,33
- laboratorio sup. netta mq. 55,05
- magazzino sup. netta mq. 18,14
- magazzino sup. netta mq. 11,63
- wc sup. netta mq. 3,22
- vano scala sup. netta mq. 9,48

Piano interrato:

altezza m. 3,00

- magazzino sup. netta mq. 38,61
- deposito/cantina sup. netta mq. 23,98
- wc sup. netta mq. 3,82

In comproprietà con l'unità immobiliare posta al primo piano vi sono il locale interrato ad uso rimessa/deposito di superficie utile di mq. 71,96, la centrale termica interrata e la fascia di corte scoperta interclusa posta a ridosso del fabbricato, di superficie di mq. 68,00 circa.

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Dati catastali

Comune di Setteville (BL), sezione A - Quero, Catasto Fabbricati fg. **33**

- 1)** part. n. **1134**, sub. **1**, cat. C/1, classe 3, cons. 70 mq., sup. catastale totale 81 mq., rendita € 1'124,33, via Nazionale, piano S1-T
proprietà per la quota di 1/1

negozio

- 2)** part. n. **1134**, sub. **2**, cat. C/3, classe U, cons. 71 mq., sup. catastale totale 78 mq., rendita € 62,34, via Nazionale, piano T
proprietà per la quota di 1/1

laboratorio



3) part. n. **1134**, sub. **4**, cat. C/2, classe 1, cons. 57 mq., sup. catastale totale 70 mq., rendita € 35,33, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1

deposito

4) part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1

rimessa (in comune Lotti 1 e 2)

5) part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, via Nazionale, piano T
E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in: rimessa posta nel piano interrato sub. 3, locale c.t. sub. 1 da frazionare, corte scoperta piano terra sub. 6.

Gli immobili insistono sulla particella censita al Catasto Terreni n. 1134 del fg. 33, ente urbano di superficie di mq. 253

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432, 425.

Proprietà dei beni pignorati

xxx nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. xxx, proprietario per la quota di 1/1.

Sono presenti difformità di natura edilizia e catastale il cui costo per la regolarizzazione è stimato in € 2'300,00.

Quota di proprietà oggetto di vendita: 1/1

Stima della quota proprietaria di 1/1 del bene immobile: € 139'000,00

In lettere Euro centotrentanovemila e zero centesimi

Al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite ai beni immobili pignorati:

01 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 5312 R.P. 845 DEL 21.04.2005

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 12.04.2005, Rep. n. 54034/19359,
con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Bovio Calderari S.p.A. con sede in Trento capitale € 160'000,00, totale € 320'000,00, durata di anni 20

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

Con annotazione a iscrizione per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 R.G. 16123 R.P. 1820 del 19.12.2008.

02 SURROGAZIONE DI MUTUO FONDIARIO GIA' CONCESSO

ANNOTAZIONE R.G. 16123 R.P. 1820 DEL 18.12.2008



Surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 7/2007 di mutuo già concesso, ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62572/25036, con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 46'991,90, n. 199 rate mensili

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

03 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 15924 R.P. 2337 DEL 18.12.2008

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 04.12.2008, Rep. n. 62573/25037,

con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 178'000,00, totale € 284'800,00, durata di anni 15

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC

04 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6522 R.P. 776 DEL 16.06.2017

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 09.06.2017, Rep. n. 74228/33381,

con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano

capitale € 50'000,00, totale € 100'000,00, durata di anni 10 e 1 mese

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

05 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14326 R.P. 1621 DEL 16.12.2019

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Andrea Zamberlan di Feltre in data 04.12.2019, Rep. n. 13286/10336,

con cui:

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano



capitale € 34'000,00, totale € 54'400,00, durata di anni 10

Concede a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune
- C.T. fg. 33 part. 1134, Ente urbano, 2 are 53 centiare

06 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 14101 R.P. 1372 DEL 25.11.2024

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 05.09.1924, Rep. n. 2926/2024, presentato da UNICOMM srl con sede a Dueville (VI)

Contro

xxx n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo capitale di € 1'915,48, totale € 5'000,00, sui seguenti beni immobili, tra altri, per la quota di 1/1 della proprietà, così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

07 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7229 R.P. 6021 DEL 17.06.2025

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 31.05.2025 Rep. n. 446 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. con sede a Bolzano contro xxx n. a Feltre il 24.04.1980

per l'importo di € 164'287,74, sui seguenti beni immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 6, Ente comune, via Nazionale

IMMOBILE LOTTO 2: CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia

Quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale ed accessori, posta al piano terra ed interrato con locale rimessa/deposito e centrale termica interrati comuni con altra unità immobiliare, nel fabbricato sito nel centro di Quero, in via Nazionale n. 25/A, nel Comune di Setteville (BL).

Il fabbricato è composto da n. 2 unità immobiliari, con comproprietà condominiale di locale ad uso rimessa/deposito nel piano interrato, locale centrale termica (riscaldamento centralizzato) e corte scoperta.



La superficie commerciale dell'unità immobiliare e locali pertinenziali è di mq. 212,76, mentre la rimessa/deposito in comproprietà sviluppa superficie commerciale omogeneizzata di mq. 53,34; è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni. Alla data del sopralluogo, di cui alle fotografie allegate l'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione; si segnala che presenta materiali e finiture datate e mediamente usurate, risalenti agli anni ottanta/novanta del 1900.

Ubicazione: via Nazionale n. 25/A, località Quero, Comune di Setteville (BL)

Dati catastali

Comune di Setteville (BL), sezione A - Quero, Catasto Fabbricati fg. 33

- 1) part. n. **1134**, sub. **1**, cat. C/1, classe 3, cons. 70 mq., sup. catastale totale 81 mq., rendita € 1'124,33, via Nazionale, piano S1-T
proprietà per la quota di 1/1
negozio
- 2) part. n. **1134**, sub. **2**, cat. C/3, classe U, cons. 71 mq., sup. catastale totale 78 mq., rendita € 62,34, via Nazionale, piano T
proprietà per la quota di 1/1
laboratorio
- 3) part. n. **1134**, sub. **4**, cat. C/2, classe 1, cons. 57 mq., sup. catastale totale 70 mq., rendita € 35,33, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
deposito
- 4) part. n. **1134**, sub. **3**, cat. C/6, classe 1, cons. 86 mq., sup. catastale totale 86 mq., rendita € 75,51, via Nazionale, piano S1
proprietà per la quota di 1/1
rimessa (in comune Lotti 1 e 2)
- 5) part. n. **1134**, sub. **6**, bene comune non censibile, via Nazionale, piano T

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in: rimessa posta nel piano interrato sub. 3, il locale c.t. da frazionare sub. 1, la corte scoperta piano terra sub. 6.

Gli immobili insistono sulla particella censita al Catasto Terreni n. 1134 del fg. 33, ente urbano di superficie di mq. 253

Confini

La particella 1134 del fg. 33 confina tutto attorno con strada Comunale, particelle n. 428, 432, 425.

Proprietà dei beni pignorati

xxx nato a Feltre (BL) il 24.04.1980, residente a Setteville (BL) in via Nazionale n. 25/A Quero, c.f. xxx proprietario per la quota di 1/1.

Accesso: l'accesso all'immobile è solo pedonale ed avviene dalla viabilità Comunale; l'accesso alla corte scoperta, alla rimessa/deposito interrato ed al locale c.t. è intercluso ed attualmente avviene attraverso la corte scoperta di altra proprietà.

Dai locali del piano terra, attraverso la scala interna, è possibile accedere a piedi alla rimessa ed al locale c.t. Interrati; dal laboratorio del piano terra è possibile accedere a piedi alla corte scoperta tramite la scalinata esterna.

Pertinenze: corte scoperta comune interclusa di superficie di mq. 68,00 circa.



Diritto venduto: oggetto della vendita è la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei beni.

Qualità: unità immobiliare di tipo civile.

Composizione:

L'unità immobiliare si trova al piano terra, con esposizione su tre lati a sud-est, sud-ovest e nord-ovest, e parte nel piano interrato; è così composta:

Piano terra:

altezza m. 2,98/2,99

- attività commerciale sup. netta mq. 61,33
- laboratorio sup. netta mq. 55,05
- magazzino sup. netta mq. 18,14
- magazzino sup. netta mq. 11,63
- wc sup. netta mq. 3,22
- vano scala sup. netta mq. 9,48

Piano interrato:

altezza m. 3,00

- magazzino sup. netta mq. 38,61
- deposito/cantina sup. netta mq. 23,98
- wc sup. netta mq. 3,82

In comproprietà con l'unità immobiliare posta al primo piano vi sono il locale interrato ad uso rimessa/deposito di superficie utile di mq. 71,96, la centrale termica interrata e la fascia di corte scoperta interclusa, di superficie di mq. 68,00 circa, posta a ridosso del fabbricato.

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Esposizione:

L'unità immobiliare presenta esposizione al piano terra su tre lati a sud, ovest e nord.

Condizioni di manutenzione:

L'immobile presenta materiali e finiture datate e mediamente usurate, risalenti agli anni ottanta/novanta del 1900.

Impianti: Sono presenti gli impianti idro-termo-sanitario con caldaia centralizzata ed elettrico..

Variazioni catastali: si rende necessario eseguire il frazionamento del locale centrale termica comune e l'aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia.

Provenienza: Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà del debitore attraverso i seguenti atti:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5310 R.P. 3829 DEL 21.04.2005

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre, rep. n. 54032/19357 del 12.04.2005 con cui Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, per la quota di 1/1 dell'usufrutto, hanno venduto a xxx n. a Feltre il 24.04.1980, la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, sub. 1, C/1 negozio, cons. 70 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 2, C/3 laboratorio, cons. 71 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 4, C/2 magazzini, cons. 57 mq., via Nazionale n. 25/A



con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC.

02 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5311 R.P. 3830 DEL 21.04.2005

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Malvagna di Feltre, rep. n. 54032/19357 del 12.04.2005 con cui Favero Guerrino, n. a Fregona (TV) il 16.07.1918, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e Favero Gianfranco, n. a Quero il 23.06.1952, per la quota di 1/1 dell'usufrutto, hanno venduto a xxx n. a Feltre il 24.04.1980, la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero:

- fg. 33 part. 1134, sub. 3, C/6 autorimessa, cons. 86 mq., via Nazionale n. 25/A
- fg. 33 part. 1134, sub. 5, A/2 abitazione civile, cons. 6,5 vani, via Nazionale n. 25/A

con la comproprietà della corte part. 1134 sub. 6 BCNC.

Occupazione: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del debitore che risulta residente nell'appartamento posto al primo piano.

Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:

Sono presenti difformità di natura edilizia e catastale con costo stimato per la regolarizzazione in € 2'300,00.

APE: La classe energetica attribuita all'appartamento è "F"; si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 93596/2024 avente validità fino al 13.07.2034, redatto al fine di passaggio di proprietà.

Planimetria

Si uniscono le planimetrie catastali e gli elaborati grafici (piante) allegati al progetto autorizzato dal Comune.

Si allegano inoltre le piante dello stato di fatto risultante dai rilievi eseguiti dalla scrivente, oltre alle piante di confronto tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali nonché il progetto approvato.

Segnalazione di problematiche

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza di difformità edilizie che interessano la distribuzione interna;
- presenza di difformità catastali che interessano la distribuzione interna;
- necessità di procedere al frazionamento del locale centrale termica comune interrato e di attribuzione di identificativo catastale autonomo;
- accesso pedonale dalla strada pubblica alla corte scoperta comune intercluso;
- accesso carrabile dalla strada pubblica alla rimessa interrata intercluso;
- necessità di sostenere le spese per la separazione degli impianti e delle utenze delle due unità immobiliari e delle parti comuni;
- apparecchi ed impianti tecnologici per la fabbricazione artigianale di prodotti da forno (pane, ecc.) stoccati nei piano terra ed interrato, tra cui celle frigorifere e/o per la lievitazione;
- assenza di posto auto privato.

Prezzo base: il valore stimato attribuibile alla quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile è di € 139'000,00 al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

In lettere Euro centotrentanovemila virgola zero centesimi.



La presente relazione consta di n. 131 fasciate e dei fascicoli degli allegati, che ne costituiscono parte integrante, composti dai seguenti elaborati, come da indice dei documenti sotto riportato:

INDICE

ALL.1 – DOCUMENTAZIONE TECNICA

Estratto della carta topografica - Ed. Tabacco	pag. 2
Estratto della carta tecnica regionale	pag. 3
Ortofoto	pag. 3
Estratto della mappa catastale	pag. 4
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 4
Visure catastali attuali	pag. 5
Visure catastali storiche Comune di Setteville (Denominazione attuale)	pag. 19
Visure catastali storiche Comune di Quero Vas (Denominazione fino al 05.03.2024)	pag. 26
Elaborato planimetrico catastale	pag. 40
Planimetrie catastali	pag. 41
Certificato di destinazione urbanistica	pag. 46
Titoli autorizzativi edilizi	pag. 47
Piante dello stato attuale degli immobili	pag. 104
Piante comparative tra progetto autorizzato e stato attuale	pag. 107
Piante comparative tra planimetrie catastali e stato attuale	pag. 110
Autorizzazioni all'esercizio attività produttive	pag. 116
Certificati anagrafici del debitore	pag. 129

ALL.2 – TITOLI DI PROVENIENZA E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di provenienza	pag. 2
Mutui	pag. 7
Decreto ingiuntivo	pag. 23

ALL.3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTE ESTERNE LOTTI 1 E 2	pag. 2
LOTTO 1 - Unità immobiliare 1° piano	pag. 4
LOTTO 2 - Negozio, laboratorio e magazzini piano terra - magazzini piano interrato	pag. 8
PARTI COMUNI AI LOTTI 1 E 2 - piano interrato	pag. 11

ALL.4 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE LOTTO 1

ALL.5 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE LOTTO 2

La presente perizia di stima viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in forma telematica tramite il portale servizi telematici PCT, unitamente al fascicolo degli allegati.

Copia della perizia e del fascicolo degli allegati viene inviata al debitore, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti.

Quanto sopra la scrivente espone ad evasione dell'incarico conferito.

Belluno, 04.02.2026

Dott. arch. Monica Nevyjel

