
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - 7 unità
immobiliari

Esperto alla stima: Arch. Tiziano Dalla Mora
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]



Beni in Borgo Valbelluna (BL)
Località/Frazione Trichiana
Via Donatori di Sangue

Lotto: 01 - 7 unità immobiliari

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1)

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: Corpo E - Terreni

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 10

2. Dati Catastali

Corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 32, particella 284, subalterno 1

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
in dettaglio: - il distributivo degli ambienti in planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, ma non corrisponde alla licenza edilizia depositata e autorizzata; - il locale cantina al piano terra presente nella licenza edilizia depositata e autorizzata non è riportato nella planimetria catastale, ma è stato riportato e	nuovo accatastamento a seguito di nuovo permesso di costruzione in sanatoria o nuovo intervento edilizio. <u>Oneri regolarizzazione:</u> nuovo accatastamento: € 500,00



<p>inserito come parte nell'unità immobiliare identificata al sub 6, oggetto di pignoramento, con cui è comunicante tramite foro di passaggio; inoltre non sono state realizzate le finestre della cantina sulla parete rivolta a ovest; - al piano seminterrato, all'esterno, lungo il lato rivolto a est è stato realizzato un vano in adiacenza all'edificio che non risulta né accatastato né autorizzato da licenza edilizia; all'esterno, nella stessa corte, sono presenti anche altri due corpi di fabbricati di modesta entità adibiti a magazzino, che non risultano né accatastati né autorizzati da licenza edilizia; - al piano primo è presente una porta che comunica con il sub 8, oggetto di pignoramento; al piano seminterrato è presente una porta che comunica con il sub 9, oggetto di pignoramento; entrambe le aperture non sono state autorizzate da licenza edilizia, ma sono presenti nelle planimetrie catastali.</p>	
---	--

Corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati catastali: foglio 32, particella 284, subalterno 6

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Dati catastali: foglio 32, particella 284, subalterno 7

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>in dettaglio: - il distributivo degli ambienti in planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, ma non corrisponde alla licenza edilizia depositata e autorizzata; - il locale cantina del sub 1 al piano terra è presente nella licenza edilizia depositata e autorizzata, ma è riportato nella planimetria catastale come parte nell'unità immobiliare identificata al sub 6, oggetto di pignoramento, con cui è comunicante tramite foro di passaggio non autorizzato da licenza edilizia; - il sub 7 comunica con il subalterno 11 (B.C.N.C) tramite una porta che è segnata nei documenti catastali ma che non è stata autorizzata da licenza edilizia.</p>	<p>nuovo accatastamento a seguito di nuovo permesso di costruzione in sanatoria o nuovo intervento edilizio.</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>nuovo accatastamento: € 500,00</p>

Corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 32, particella 284, subalterno 8



Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
in dettaglio: - il distributivo degli ambienti in planimetria catastale non corrisponde nè allo stato di fatto nè alla licenza edilizia depositata e autorizzata; - sono presenti aperture all'interno dell'unità che corrispondono parzialmente a quanto riportato nella licenza edilizia depositata e autorizzata; - il subalterno 8 è collegato tramite una porta al subalterno 1, come riportato in planimetria catastale, ma non autorizzato da licenza edilizia.	nuovo accatastamento a seguito di nuovo permesso di costruzione in sanatoria o nuovo intervento edilizio per ripristino situazione licenziata e autorizzata. <u>Oneri regolarizzazione:</u> nuovo accatastamento: € 500,00

Corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 32, particella 284, subalterno 9

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
in dettaglio: al piano seminterrato è presente una porta che comunica con il sub 1, oggetto di pignoramento; l'apertura non è stata autorizzata da licenza edilizia ma è presente nelle planimetrie catastali.	nuovo accatastamento a seguito di nuovo permesso di costruzione in sanatoria o nuovo intervento edilizio. <u>Oneri regolarizzazione:</u> nuovo accatastamento: € 500,00

Corpo: Corpo E - Terreni

Dati catastali: foglio 32, particella 53

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 55, 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Dati catastali: foglio 32, particella 483

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 55, 284, 52 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 10

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

Corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1)

Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.



Corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

Corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

Corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

Corpo: Corpo E - Terreni

È stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 10

4. Condizioni dell'immobile**Corpo:** Corpo A - Abitazione (sub 1)

Stato: mediocre

Corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Stato: sufficiente

Corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

Stato: discreto

Corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

Stato: sufficiente

Corpo: Corpo E - Terreni

Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 19

5. Situazione edilizia / urbanistica**Corpo:** Corpo A - Abitazione (sub 1)

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale: le difformità rilevate riguardano il piano terra, nell'unità identificata in catasto al foglio 32, mappale	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <u>Oneri regolarizzazione:</u> </div>



<p>284, subalterno 6, oggetto di questo procedimento; l'irregolarità riguarda la presenza di un foro comunicante tra due vani, che non è presente in atti edilizi né autorizzato da concessione, ma è presente in catasto fabbricati. Il foro pertanto è da ritenersi irregolare e da sanare a livello amministrativo. Il terrazzino a sud non corrisponde per superficie a quanto licenziato e pertanto va adattato secondo progetto autorizzato. Sono rilevate opere abusive non soggette a richiesta di sanatoria e pertanto da rimuovere: si tratta di tre modesti corpi di fabbrica in muratura presenti nella corte come magazzini che non sono riscontrati nelle licenze edilizie autorizzate.</p>	<p>pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00 demolizione fabbricati esterni: € 3.000,00</p>
---	---

Corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale: le difformità rilevate riguardano i fori di comunicazione precedentemente descritti come anomalia catastale; nello specifico l'irregolarità riguarda la presenza di un foro comunicante tra i subalterni 1 e 6 e tra i subalterni 7 e 11, che non sono presenti in atti edilizi né autorizzati da concessione, ma sono presenti in catasto fabbricati. I fori pertanto sono da ritenersi irregolari e da sanare a livello amministrativo.</p>	<p>Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00</p>

Corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale: le difformità rilevate riguardano i fori di comunicazione precedentemente descritti come anomalia catastale e la mancata corrispondenza con quanto autorizzato da concessione edilizia; nello specifico l'irregolarità riguarda la presenza di un foro comunicante con il subalterno 1, la divisione in due unità abitative, la diversa distribuzione dei vani e dei setti in-</p>	<p>Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00</p>



terni, la mancata realizzazione di alcune opere autorizzate e la mancanza di dichiarazione di variante aggiuntiva e di chiusura lavori.

Corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale: le difformità rilevate riguardano i fori di comunicazione precedentemente descritti come anomalia catastale e sono da ritenersi irregolari e da sanare a livello amministrativo.	Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria <u>Oneri regolarizzazione:</u> pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00

Corpo: Corpo E - Terreni

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

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

6. Stato di possesso

Corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1)

Occupato da [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 14/04/2022 registrato per l'importo di euro 0,00. Registrato a Belluno il 27/04/2022 ai nn.466-3. Tipologia contratto: tempo indeterminato

Corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Corpo E - Terreni

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 43

7. Oneri

Corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1)

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.



Corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: Corpo E - Terreni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 45

8. APE

Corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1)

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 341.88 kWh/m2y

Attestato di Prestazione Energetica predisposto e non registrato, classificato in classe con G.

Corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 196.26 kWh/m2y (sub 6) e 234.20 kWh/m2y (sub 7)

Attestato di Prestazione Energetica predisposto e non registrato, classificato in classe con G.

Corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 337,66 kWh/m2y

Attestati di Prestazione Energetica predisposti e non registrati, classificati in classe con G.

Corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

Certificato energetico presente: SI

bene esente dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non soggetto all'obbligo di certificazione energetica, come definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005. Attestazione redatta ai sensi di legge e per gli usi consentiti dalla norma vigente.

Corpo: Corpo E - Terreni

Certificato energetico presente: NO

bene esente dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non soggetto all'obbligo di certificazione energetica, come definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005. Attestazione redatta ai sensi di legge e per gli usi consentiti dalla norma vigente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.45

9. Altre avvertenze

Corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1)



non presenti e/o non pervenuti

Corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)
non presenti e/o non pervenuti

Corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)
non presenti e/o non pervenuti

Corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)
non presenti e/o non pervenuti

Corpo: Corpo E - Terreni
non presenti e/o non pervenuti

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.45

10. Vendibilità

sufficiente.

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. I lotti in questione sono valutati con un livello di complessità sufficiente: unica proprietà, sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.49

11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.49

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 148.500,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.49



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1).****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Trichiana, Via Donatori di Sangue**

Note: unità immobiliare inserita in corpo di fabbrica unico, costituita da abitazione con cantina e distribuita su tre livelli. Corrisponde al bene catastalmente identificato al Foglio 32, Particella 284, Subalterno 1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ (CF ██████████), nato a ██████████ (BL) il ██████████, Diritto di Proprietà per 1/1., foglio 32, particella 284, subalterno 1, indirizzo PIAZZA FRATELLI SCHIOCCHET SANT'ANTONIO n. 75, piano S-T-1, comune M421C, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 163 m², rendita € € 253,06

Derivante da: - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2019 Pratica n. BL0082873 in atti dal 06/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 34046.1/2019); - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2015 Pubblico ufficiale CAVALLET Sede TRICHIANA (BL) - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 9990 n. 1971 registrato in data 07/12/2016 - SUCCESSIONE DI ROSSET EMMA Voltura n. 9745.1/2016 - Pratica n. BL0082981 in atti dal 20/12/2016.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Note: non si segnala incoerenza di identificazione toponomastica tra gli indirizzi segnalati nell'atto di pignoramento, nei dati catastali, nelle pratiche edilizie e negli archivi anagrafici; l'abitazione è identificata al civico n.43; il negozio è identificato al civico n.42.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, sono variate le intestazioni e sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indi-



cati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente e la relativa pratica edilizia depositata e autorizzata. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in dettaglio: - il distributivo degli ambienti in planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, ma non corrisponde alla licenza edilizia depositata e autorizzata; - il locale cantina al piano terra presente nella licenza edilizia depositata e autorizzata non è riportato nella planimetria catastale, ma è stato riportato e inserito come parte nell'unità immobiliare identificata al sub 6, oggetto di pignoramento, con cui è comunicante tramite foro di passaggio; inoltre non sono state realizzate le finestre della cantina sulla parete rivolta a ovest; - al piano seminterrato, all'esterno, lungo il lato rivolto a est è stato realizzato un vano in adiacenza all'edificio che non risulta né accatastato né autorizzato da licenza edilizia; all'esterno, nella stessa corte, sono presenti anche altri due corpi di fabbricati di modesta entità adibiti a magazzino, che non risultano né accatastati né autorizzati da licenza edilizia; - al piano primo è presente una porta che comunica con il sub 8, oggetto di pignoramento; al piano seminterrato è presente una porta che comunica con il sub 9, oggetto di pignoramento; entrambe le aperture non sono state autorizzate da licenza edilizia, ma sono presenti nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento a seguito di nuovo permesso di costruzione in sanatoria o nuovo intervento edilizio.

nuovo accatastamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7).

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Trichiana, Via Donatori di Sangue

Note: unità immobiliari inserite in corpo di fabbrica unico, costituite da un negozio distribuito su un unico livello. Corrisponde ai beni catastalmente identificati al Foglio 32, Particella 284, Subalterni 6 e 7.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ (CF ██████████), nato a ██████████ (BL) il ██████████

Diritto di Proprietà' per 1/1., foglio 32, particella 284, subalterno 6, indirizzo FRAZIONE SANT'ANTONIO TORTAL, piano T, comune M421C, categoria C/1, classe 1, consistenza 90 m², superficie 104 m², rendita € € 911,03

Derivante da: - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2019 Pratica n. BL0083843 in atti dal 06/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIOR-NAMENTO ANSC (n. 35016.1/2019); - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2015 Pubblico ufficiale CAVALLET Sede TRI-CHIANA (BL) - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 9990 n. 1971 registrato in data 07/12/2016 - SUCCESSIONE DI ROSSET EMMA Voltura n. 9745.1/2016 - Pratica n. BL0082981 in atti dal 20/12/2016.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Note: non si segnala incoerenza di identificazione toponomastica tra gli indirizzi segnalati nell'atto di pignoramento, nei dati catastali, nelle pratiche edilizie e negli archivi anagrafici; bene identificato al civico n.42;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ (CF ██████████), nato a ██████████ (BL) il ██████████

Diritto di Proprietà' per 1/1., foglio 32, particella 284, subalterno 7, indirizzo FRAZIONE SANT'ANTONIO TORTAL, piano T, comune M421C, categoria C/1, classe 1, consistenza 62 m², superficie 70 m², rendita € € 627,60

Derivante da: - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2019 Pratica n. BL0083843 in atti dal 06/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIOR-NAMENTO ANSC (n. 35013.1/2019); - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2015 Pubblico ufficiale CAVALLET Sede TRI-CHIANA (BL) - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 9990 n. 1971 registrato in data 07/12/2016 - SUCCESSIONE DI ROSSET EMMA Voltura n. 9745.1/2016 - Pratica n. BL0082981 in atti dal 20/12/2016.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Note: non si segnala incoerenza di identificazione toponomastica tra gli indirizzi segnalati nell'atto di pignoramento, nei dati catastali, nelle pratiche edilizie e negli archivi anagrafici.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pi-



gnorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, sono variate le intestazioni e sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente e la relativa pratica edilizia depositata e autorizzata. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

Conformità catastale:

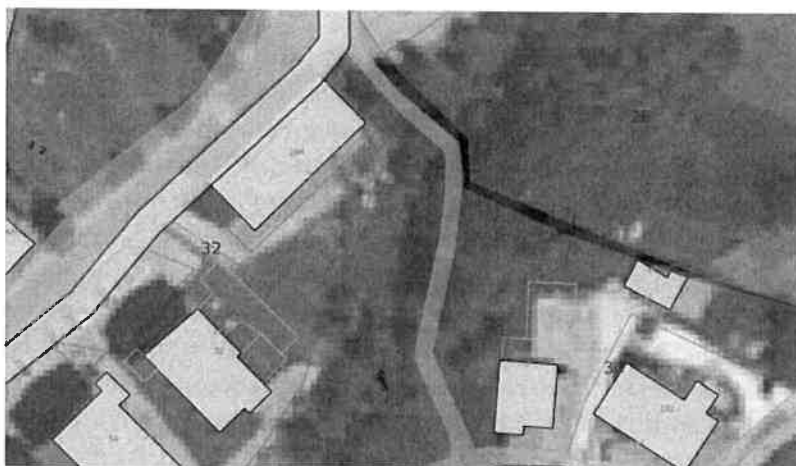
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in dettaglio: - il distributivo degli ambienti in planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, ma non corrisponde alla licenza edilizia depositata e autorizzata; - il locale cantina del sub 1 al piano terra è presente nella licenza edilizia depositata e autorizzata, ma è riportato nella planimetria catastale come parte nell'unità immobiliare identificata al sub 6, oggetto di pignoramento, con cui è comunicante tramite foro di passaggio non autorizzato da licenza edilizia; - il sub 7 comunica con il subalterno 11 (B.C.N.C) tramite una porta che è segnata nei documenti catastali ma che non è stata autorizzata da licenza edilizia.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento a seguito di nuovo permesso di costruzione in sanatoria o nuovo intervento edilizio.

nuovo accatastamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Trichiana, Via Donatori di Sangue

Note: unità immobiliare inserita in corpo di fabbrica unico, costituita da due appartamenti distribuiti su un unico livello. Corrisponde al bene catastalmente identificato al Foglio 32, Particella 284,



Subalterno 8.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato a [REDACTED] (BL) il [REDACTED]Diritto di Proprietà per 1/1., foglio 32, particella 284, subalterno 8, indirizzo FRAZIONE SANT'ANTONIO TORTAL, piano T-1-2, comune M421C, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 164 m², rendita € € 361,52**Derivante da:** - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2019 Pratica n. BL0082873 in atti dal 06/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35014.1/2019); - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2015 Pubblico ufficiale CAVALLET Sede TRICHIANA (BL) - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 9990 n. 1971 registrato in data 07/12/2016 - SUCCESSIONE DI ROSSET EMMA Voltura n. 9745.1/2016 - Prati-ca n. BL0082981 in atti dal 20/12/2016.**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.**Note:** non si segnala incoerenza di identificazione toponomastica tra gli indirizzi segnalati nell'atto di pignoramento, nei dati catastali, nelle pratiche edilizie e negli archivi anagrafici; bene identificato al civico n.41.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, sono variate le intestazioni e sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente e la relativa pratica edilizia depositata e autorizzata. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in dettaglio: - il distributivo degli ambienti in planimetria catastale non corrisponde nè allo stato di fatto nè alla licenza edilizia depositata e autorizzata; - sono presenti aperture all'interno dell'unità che corrispondono parzialmente a quanto riportato nella licenza edilizia depositata e autorizzata; - il subalterno 8 è collegato tramite una porta al subalterno 1, come riportato in planimetria catastale, ma non autorizzato da licenza edilizia.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento a seguito di nuovo permesso di costruzione in sanatoria o nuovo intervento edilizio per ripristino situazione licenziata e autorizzata.

nuovo accatastamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9).

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Trichiana, Via Donatori di Sangue

Note: unità immobiliare inserita in corpo di fabbrica unico, costituita da un magazzino distribuito su un unico livello. Corrisponde al bene catastalmente identificato al Foglio 32, Particella 284, Subalterno 9.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], (CF [REDACTED]), nato a [REDACTED] (BL) il [REDACTED],

Diritto di Proprietà per 1/1., foglio 32, particella 284, subalterno 9, indirizzo FRAZIONE SANT'ANTONIO TORTAL, piano S1, comune M421C, categoria C/1, classe 1, consistenza 133 m², superficie 154 m², rendita € € 82,43

Derivante da: - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2019 Pratica n. BL0083843 in atti dal 06/12/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35015.1/2019); - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal co-



mune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C (n. 33/2019); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2015 Pubblico ufficiale CAVALLET Sede TRI-CHIANA (BL) - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 9990 n. 1971 registrato in data 07/12/2016 - SUCCESSIONE DI ROSSET EMMA Voltura n. 9745.1/2016 - Pratica n. BL0082981 in atti dal 20/12/2016.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Note: non si segnala incoerenza di identificazione toponomastica tra gli indirizzi segnalati nell'atto di pignoramento, nei dati catastali, nelle pratiche edilizie e negli archivi anagrafici;

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, sono variate le intestazioni e sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente e la relativa pratica edilizia depositata e autorizzata. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in dettaglio: al piano seminterrato è presente una porta che comunica con il sub 1, oggetto di pignoramento; l'apertura non è stata autorizzata da licenza edilizia ma è presente nelle planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento a seguito di nuovo permesso di costruzione in sanatoria o nuovo intervento edilizio.

nuovo accatastamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: Corpo E - Terreni.

sito in frazione: Trichiana, Via Donatori di Sangue

Note: Il lotto comprende unità immobiliari site nel Comune di Borgo Valbelluna (BL), località Trichiana, catastalmente identificate al Foglio 32, Particella 284, Subalterni 1, 6, 7, 8, 9, che comprendono rispettivamente 2 abitazioni, 2 negozi e un magazzino. Nel lotto sono compresi anche i beni comuni, identificati al Foglio 32, Particella 284, Subalterni 10 e 11, già compresi nell'atto di pignoramento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], (CF [REDACTED]), nato a [REDACTED] (BL) il [REDACTED], Diritto di Proprietà' per 1/1. , sezione censuaria M421C, foglio 32, particella 53, qualità prato, classe 4, superficie catastale 480 m2, reddito dominicale: € € 0.74, reddito agrario: € € 0.62

Derivante da: - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C. (n. 25/2019); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2015 Pubblico ufficiale CAVALLET Sede TRICHIANA (BL) - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 9990 n. 1971 registrato in data 07/12/2016 - SUCCESSIONE DI [REDACTED], Voltura n. 9746.1/2016 - Pratica n. BL0082981 in atti dal 20/12/2016. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale , ovvero TRICHIANA (L422) (BL) Foglio 32 Particella 53.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 55, 483 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], (CF [REDACTED]), nato a [REDACTED] (BL) il [REDACTED], Diritto di Proprietà' per 1/1. , sezione censuaria M421C, foglio 32, particella 483, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 510 m2, reddito dominicale: € € 2.11, reddito agrario: € € 1.45

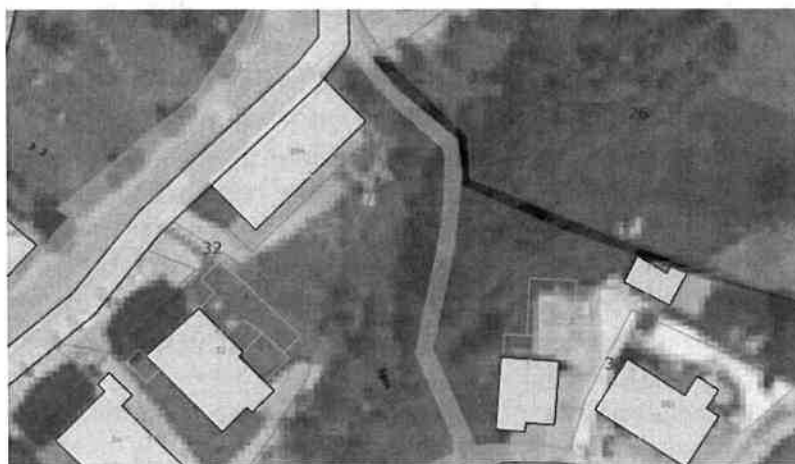


Derivante da: - VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 06/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Trichiana L422; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana M421C. (n. 25/2019); - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2015 Pubblico ufficiale CAVALLET Sede TRICHIANA (BL) - UU Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 9990 n. 1971 registrato in data 07/12/2016 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 9746.1/2016 - Pratica n. BL0082981 in atti dal 20/12/2016. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale, ovvero TRICHIANA (L422) (BL) Foglio 32 Particella 483.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da est con le particelle 55, 284, 52 e, salvi altri, la viabilità comunale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale non sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, sono variate le intestazioni e non sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Espropriazione per pubblica utilità: no



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di procedimento sono situati nel Comune di Borgo Valbelluna (BL), località Trichiana, in Via Donatori di Sangue, 41-43. Il lotto costituito è composto da un edificio residenziale a blocco singolo nel quale sono inseriti 2 terreni e 5 unità immobiliari: 2 unità adibite ad abitazione di tipo economico, 2 negozi e un magazzino inserite in un unico corpo di fabbrica residenziale barra produttivo, edificato in un unico lotto. L'edificio è catastalmente ubicato nel Comune di Borgo Valbelluna (BL), località di Trichiana, identificato al Foglio 32, Particella 284, subalterni n. 1 (Abitazione), 6 (Negozio-Bottega), 7 (Negozio-Bottega), 8 (Abitazione) e 9 (Magazzino). Nel lotto sono compresi: le soffitte, la corte di pertinenza esclusiva (riportata in perizia come corpo accessorio al corpo A); le parti comuni, meglio identificate al Foglio 32, Particella 284, subalterni n. 10 e 11 come bene comune non censibile (B.C.N.C.), già oggetto di procedimento, che corrispondono rispettivamente al marciapiede esterno, alla centrale termica e al vano scala posizionato a ovest del fabbricato; i terreni circostanti identificati al Foglio 32, Particella n. 53 e 483, già oggetto di procedimento.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: alimentari (sufficiente), hotel / ristoranti (sufficiente), scuole (sufficiente), poste (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Passo San Boldo, vari percorsi escursionistici.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus 0,1 km

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Corpo A - Abitazione (sub 1)

L'unità immobiliare che costituisce il corpo A appartiene al primo blocco del fabbricato costruito nel 1960 e posizionato a est. Il bene, indicato al numero civico 43, è disposto su tre livelli ed è costituito da un'abitazione con magazzino e negozio. Al piano terra si accede con ingresso indipendente all'abitazione dal lato nord e si individuano un atrio con vano scala e due stanze, con accesso a un terrazzino esterno; anche il negozio ha un accesso indipendente lungo il lato nord ed è composto da un locale; si precisa che le due stanze e il negozio sono direttamente collegati da due porte; il negozio è collegato al sub 6 attraverso un'apertura, non licenziata da pratica edilizia, posizionata dove originariamente era stata presente una finestra. Al piano primo, accessibile dal vano scala, si accede a un corridoio distributivo verso il bagno e tre stanze; si precisa che nella stanza a sud ovest è posizionata una porta, non licenziata da pratica edilizia, che conduce al sub8 e che funge da unico accesso a una parte del subalterno stesso, come meglio specificato successivamente per il Corpo C. Al piano secondo infine è individuata una soffitta non praticabile, accessibile dal vano scala interno e comunicante con il sub 8 tramite foro di apertura. Al piano sottostrada, seminterrato, accessibile dal vano scala interno e da una porta comunicante direttamente con la corte esterna, si trova il magazzino distinto in due vani; si precisa che il magazzino comunica con un foro passante, non licenziato da pratica edilizia, che conduce al magazzino del sub 9. Nel calcolo della consistenza viene compresa anche la corte esterna al fabbricato, che è individuata in catasto al foglio 32, mappale 284, e che circonda il fabbricato lungo i lati est, sud, ovest; di fatto, attraverso una strada privata, collega il livello stradale comunale con il livello sottostrada e permette l'accesso ai vani dei subalterni 1 e 9.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **187,00**

E' posto al piano: ST-0-1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 43; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Superfici coperte calpestabili		Calcolo delle superfici con percorso classico DPR 138/98			
Ingresso	12,00 mq	Superficie pareti		Totale computato 42,38 mq	
Negozi		(a) Pareti perimetrali esterne	42,38 mq	42,38 mq	
Soggiorno	9,70 mq	(b) Pareti interne		0,00 mq	
Salone		(c) Pareti in comunione		0,00 mq	
Studio		Superfici scoperte		Totale computato 7,32 mq	
Cucina	12,50 mq	Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25mq / 10% oltre 25mq	3,00 mq	0,90 mq
Angolo cottura		Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25mq / 5% oltre 25mq		0,00 mq
Bagno	4,90 mq	Giardini di appartamento	19% fino a Sup. coperta/ 2% oltre		0,00 mq
Servizio		Giardini di ville / vilini	10% fino 1/5 Sup. coperta/ 2% oltre	210,00 mq	6,42 mq
Camera 1	14,30 mq	Pertinenze accessorie		Totale computato 41,26 mq	
Camera 2	18,28 mq	Cantine, soffitti e similari comunicanti	50%	56,00 mq	27,80 mq
Camera 3	18,80 mq	Cantine, soffitti e similari non comunicanti	25%	55,00 mq	13,76 mq
Camera 4		Superficie utile netta		96,26 mq	
Altre cantine (somma mq)		Superficie utile lorda		96,26 mq	
Disimpegni	6,10 mq	Sup. commerciale		187,2 mq	
Ripostigli					

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: I beni del lotto sono in mediocri condizioni di manutenzione e salubrità. Il fabbricato è stato realizzato nel 1960 e poi ampliato nel 1962 con successive varianti; le strutture e i componenti edilizie sono di seguito descritte. Le fondazioni sono continue in conglomerato cementizio; il muro di elevazione perimetrale della cantina è stato realizzato in pietrame; i muri di elevazione del piano terra sono in pietrame e quelli dei piani superiori in blocchi forati da 26 cm il; le tramezze interne portanti sono in blocchi forati da 26 cm e quelle divisorie in blocchi forati da 15 cm; i solai sono in laterizio armato; Il tetto è in legname di abete con copertura in tegole piane marsigliesi; il pavimento della cantina è in battuto di cemento con sottostante massiciata; il pavimento dei servizi wc è in piastrelle e nelle camere è in tavolato piallato e levigato; gli infissi sono in legno di larice di colore marrone risalenti alle epoche di costruzione, dotati di vetrocamera e tapparelle in legno; il portoncino d'ingresso è in legno con struttura non massiccia, mentre le porte interne sono del tipo tamburate a specchiatura semplice; gli intonaci sono a due strati interni ed esterni in malta di cemento e calce bianca.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico centralizzato con caldaia a gasolio per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria del fabbricato, collegato a radiatori in acciaio presenti nelle varie stanze. L'impianto è comune a tutti subalterni del fabbricato ed è collocato nel piano sottostada a nord; tale vano (sub 10), accessibile dal sub 9, non è praticabile e l'impianto è dismesso in base a quanto dichiarato dall'esecutato; pertanto il corpo in questione non è dotato di impiantistica termica attiva. L'unità è dotata di impianto elettrico funzionante che risale indicativamente all'epoca di costruzione, ma non risponde alla vigente normativa. Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è mediocre, si ritiene necessaria una tinteggiatura dei locali, soprattutto in bagno e nelle stanze da letto, e si segnala la presenza di infiltrazioni di umidità nel locale cantina al piano seminterrato.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto risalente indicativamente all'epoca di costruzione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto termico centralizzato con caldaia a gasolio
Stato impianto	dismesso
Epoca di realizzazione/adeguamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto risalente indicativamente all'epoca di costruzione.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	non presenti e/o non pervenuti
Esistenza carri ponte	NO

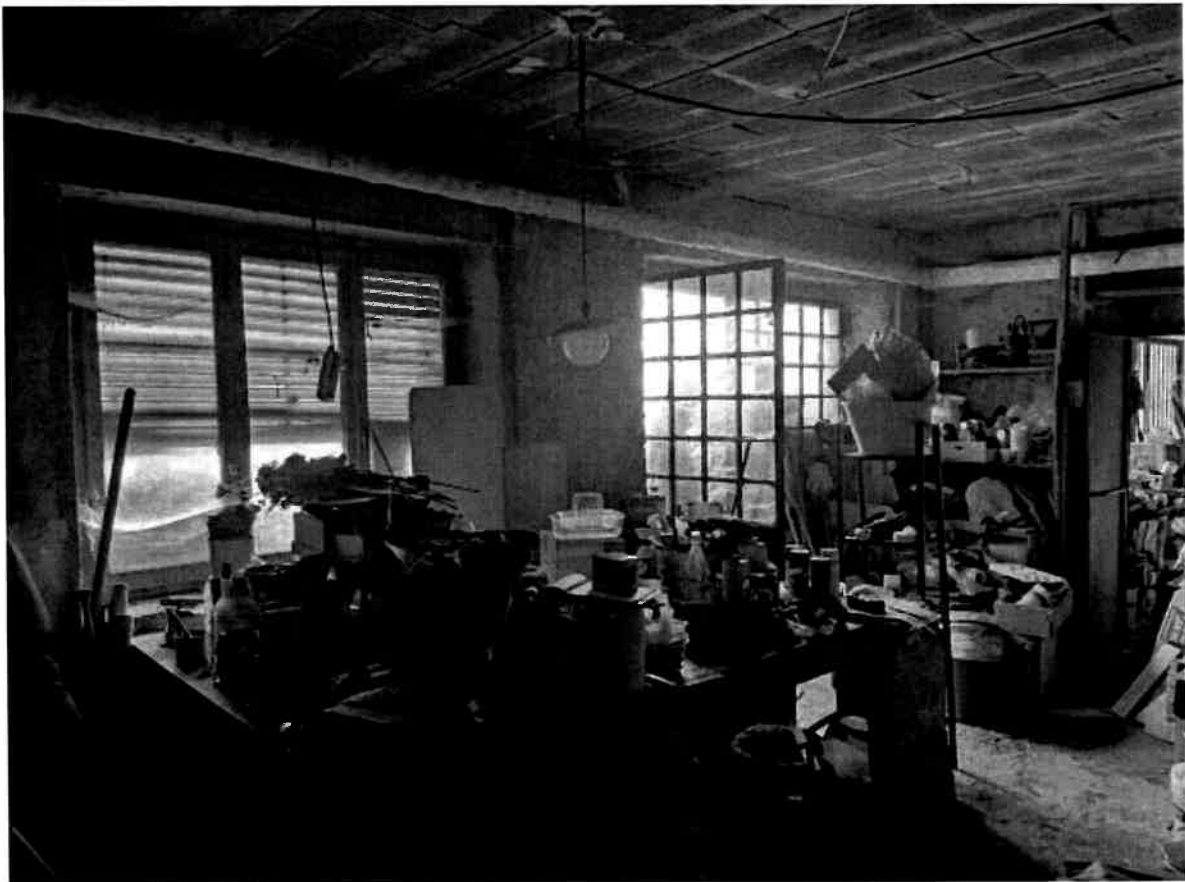
Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----









Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Le unità immobiliari che costituiscono il corpo B appartengono al secondo blocco del fabbricato costruito nel 1963 e posizionato a ovest. Il bene è disposto su un unico livello ed è costituito da un negozio. Al piano terra si accede dalla strada comunale tramite le porte-vetrine disposte lungo la facciata a nord; all'interno si individuano due locali collegati da una porta; come meglio definito nella sezione dedicata alle irregolarità catastali ed edilizie i due locali sono collegati con i vani dei sub 1 e 11 tramite foro di apertura e porta di passaggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 143,00

E' posto al piano: ST

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.96

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Superfici coperte calpestabili		Calcolo delle superfici con percorso classico DPR 138/98				
Ingresso				Totale computato	16.07 mq	
Negozio sub 6	62.90 mq	(a) Pareti perimetrali esterne	16.07 mq	(b) Pareti interne	0.00 mq	
Negozio sub 7	62.16 mq	(c) Pareti in comunione			0.00 mq	
Solone		Superfici scoperte			Totale computato	2.10 mq
Studio		Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25mq / 10% oltre 25mq	7.00 mq	2.10 mq	
Cucina		Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25mq / 5% oltre 25mq		0.00 mq	
Angolo cottura		Giardini di appartamento	10% fino a 5mq, coperti 2% oltre		0.00 mq	
Bagno		Giardini di villosi / vilini	10% fino a 1/5 Sup. coperta / 2% oltre		0.00 mq	
Servizio		Pertinenze accessorie			Totale computato	0.00 mq
Camera 1		Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%		0.00 mq	
Camera 2		Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%		0.00 mq	
Camera 3		Superficie utile netta			125.06 mq	
Camera 4		Superficie utile lorda			125.06 mq	
Altre camere (com.mq)		Sup. commerciale			143.23 mq	
Disimpegno						
Ripostigli						

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I beni del lotto sono in sufficienti condizioni di manutenzione e salubrità. Il fabbricato è stato realizzato nel 1960 e poi ampliato nel 1963 con successive varianti; le strutture e i componenti edilizie sono di seguito descritte.

Le fondazioni del secondo blocco sono dell'epoca, con struttura a pilastri in parte armati secondo la pratica costruttiva, mentre i solai al piano seminterrato, terra e primo sono in laterizio semplice con cappa non isolati; i muri di elevazione del piano terra sono in pietrame e in blocchi forati da 26 cm; le tramezze interne portanti sono in blocchi forati da 26 cm e quelle divisorie in blocchi forati da 15 cm; il tetto presenta struttura portante in legno, in continuità alla parte iniziale, priva di cordoli di coronamento, con travi principali e murali e listelli; il manto di copertura è in tegole di laterizio; il pavimento della cantina è in battuto di cemento con sottostante massiciata; il pavimento è in piastrelle cementizie; gli infissi sono in ferro risalenti alle epoche di costruzione; gli intonaci sono a due strati interni ed esterni in malta di cemento e calce bianca.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico centralizzato con caldaia a gasolio per il riscaldamento del fabbricato, collegato a dispositivi di emissioni presenti nei vani. La centrale termica (sub 10) è comune a tutti subalterni del fabbricato ed è collocato nel piano sottostrada a nord; tale vano, accessibile dal sub 9, non è praticabile e l'impianto è dismesso in base a quanto dichiarato dall'esecutato; pertanto il corpo in questione non è dotato di impiantistica termica attiva. L'unità è dotata di impianto elettrico funzionante che risale indicativamente all'epoca di costruzione, ma non risponde alla vigente normativa. Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è sufficiente, si ritiene necessaria una tin-



teggatura dei locali, la revisione degli impianti termico ed elettrico.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto risalente indicativamente all'epoca di costruzione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto termico centralizzato con caldaia a gasolio
Stato impianto	dismesso
Epoca di realizzazione/adequamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto risalente indicativamente all'epoca di costruzione.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	non presenti e/o non pervenuti
Esistenza carri ponte	NO

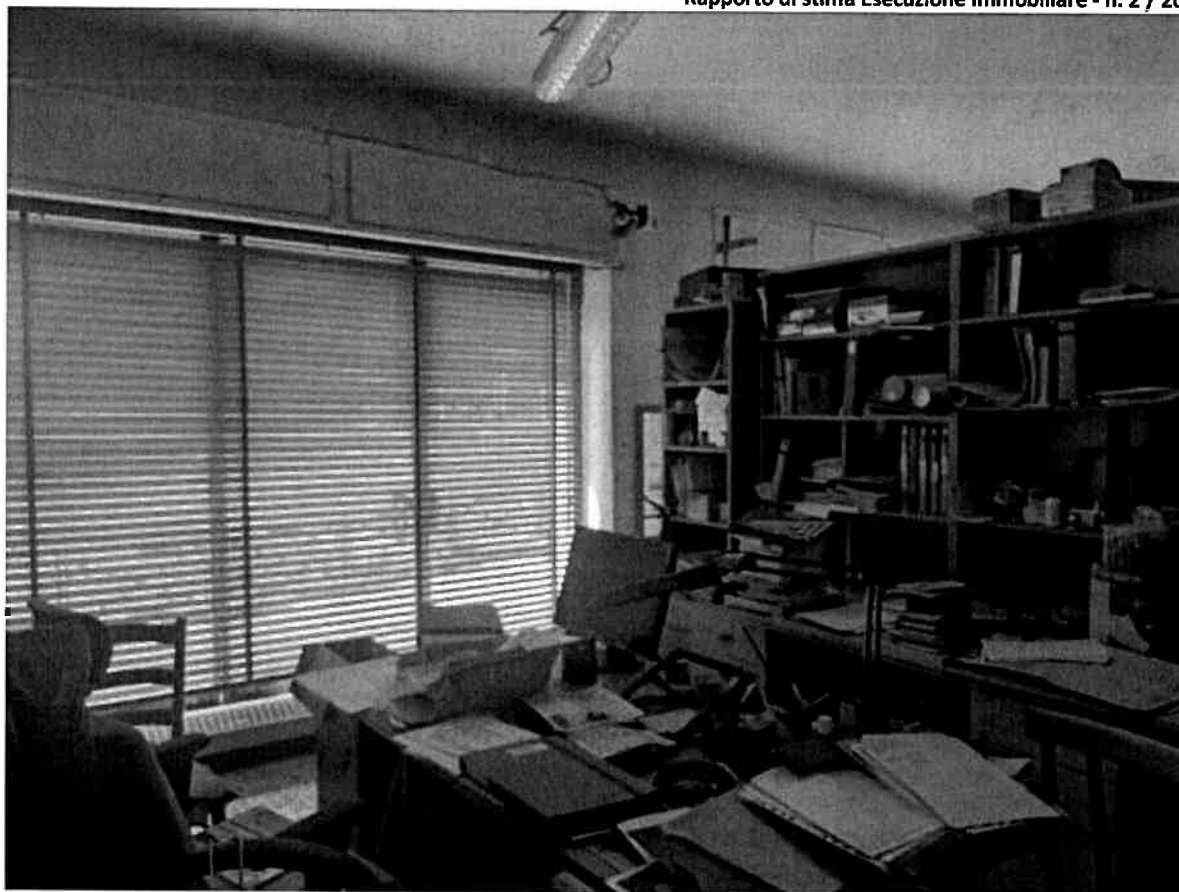
Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----









Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Corpo C - Abitazione (sub 8)

L'unità immobiliare che costituisce il corpo C appartiene al secondo blocco del fabbricato costruito nel 1963 e posizionato a ovest. Il bene è disposto su un unico livello ed è costituito da due appartamenti. Infatti, allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare è divisa in due appartamenti distinti e non collegati, poiché la porta situata a metà corridoio centrale è tamponata. L'appartamento a est è abitato esclusivamente dall'esecutato ed è accessibile unicamente passando per la porta collegata al subalterno 1; l'appartamento a ovest invece è abitato senza titolo dal signor Spezzati Gianluca, C.F. SPZGLC68D17L736A, e dal suo nucleo familiare, già titolare del contratto di comodato d'uso gratuito che ha come oggetto i beni del subalterno 1. Al piano terra si accede dalla strada comunale all'ingresso del blocco a ovest, quindi si accede all'atrio indicato come B.C.N.C. al subalterno 11 e tramite il vano scala si sale ai piani superiori. Al piano primo si accede ai locali degli appartamenti: per l'appartamento a ovest sono individuati due bagni e quattro stanze collegate al corridoio centrale, un terzo bagno collegato direttamente a una delle stanze adibita a cucina; per l'appartamento a est, sono individuati un soggiorno con angolo cottura e un corridoio distributivo verso tre stanze e un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~XXXXXXXXXX~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ - Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **198,00**

E' posto al piano: ST-1-2



L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Superfici coperte calpestabili		Calcolo delle superfici con percorso classico DPR 138/98		Totale computato	
vani interni	142.00 mq			16.80 mq	
		Superficie pareti			
		(a) Pareti perimetrali esterne	12.30 mq	12.30 mq	
		(b) Pareti interne	6.30 mq	6.30 mq	
		(c) Pareti in comunione		8.00 mq	
		Superfici scoperte		Totale computato	
		Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25mq / 10% oltre 25mq	0.00 mq	0.00 mq
		Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25mq / 5% oltre 25mq	0.00 mq	0.00 mq
		Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta/ 2% oltre	0.00 mq	0.00 mq
		Giardini di villa / villini	10% fino 1/5 Sup. coperta/ 2% oltre	0.00 mq	0.00 mq
		Perinenze accessorie		Totale computato	
		Cantine, soffite e similari comunicanti	50%	0.00 mq	37.38 mq
		Cantine, soffite e similari non comunicanti	25%	149.80 mq	37.38 mq
		Superficie utile netta		142.00 mq	
		Superficie utile lorda		148.30 mq	
		Sup. commerciale		197.98 mq	

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I beni del lotto sono in discrete condizioni di manutenzione e salubrità. Il fabbricato è stato realizzato nel 1960 e poi ampliato nel 1963 con successive varianti; le strutture e i componenti edilizie sono di seguito descritte. Le fondazioni del secondo blocco sono dell'epoca, con struttura a pilastri in parte armati secondo la pratica costruttiva, mentre i solai al piano seminterrato, terra e primo sono in laterizio semplice con cappa non isolati; i muri di elevazione del piano terra sono in pietrame e in blocchi forati da 26 cm; le tramezze interne portanti sono in blocchi forati da 26 cm e quelle divisorie in blocchi forati da 15 cm; il tetto presenta struttura portante in legno, in continuità alla parte iniziale, priva di cordoli di coronamento, con travi principali e murali e listelli; il manto di copertura è in tegole di laterizio; il pavimento della cantina è in battuto di cemento con sottostante massiciata; il pavimento è in piastrelle cementizie, rivestito nelle stanze con strato di linoleum e parquet; gli infissi sono in legno con vetrocamera; gli intonaci sono a due strati interni ed esterni in malta di cemento e calce bianca. L'unità immobiliare è dotata di due impianti termici per il riscaldamento e l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria, uno per ciascun appartamento, posizionati nei due bagni rivolti a sud. L'unità è dotata di impianto elettrico funzionante che risale indicativamente all'epoca di costruzione, ma non risponde alla vigente normativa. Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è nel complesso discreto, in quanto il subalterno presenta le stesse caratteristiche descritte per gli altri ambienti con alcune migliorie effettuate nel corso degli anni che hanno interessato le finiture e i bagni rivolti a sud.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto risalente indicativamente all'epoca di costruzione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	2 impianti termici con caldaia a gas
Stato impianto	attivi



Epoca di realizzazione/adeguamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	mancanza di libretti di impianto per la climatizzazione registrati in catasto impianti regionale.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

Ascensori montacarichi e carri ponte:

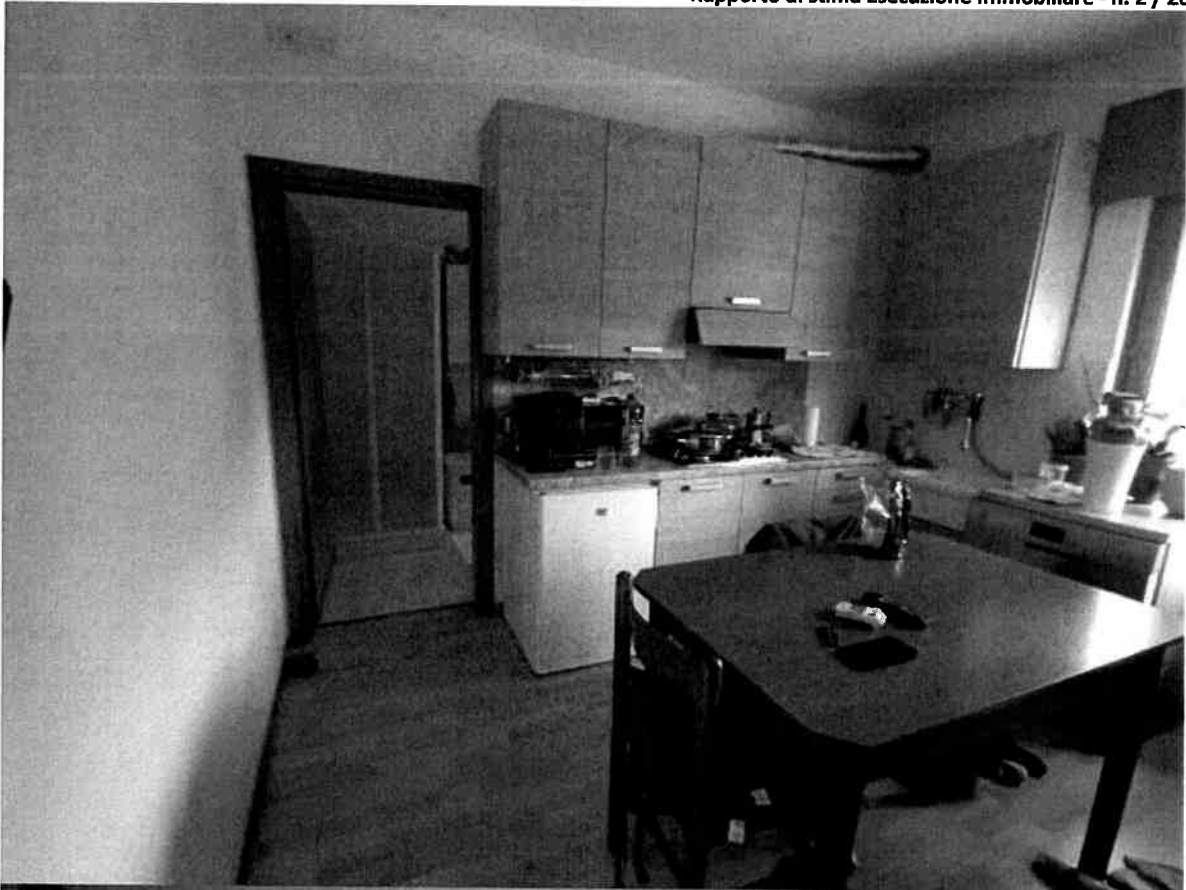
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	non presenti e/o non pervenuti
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

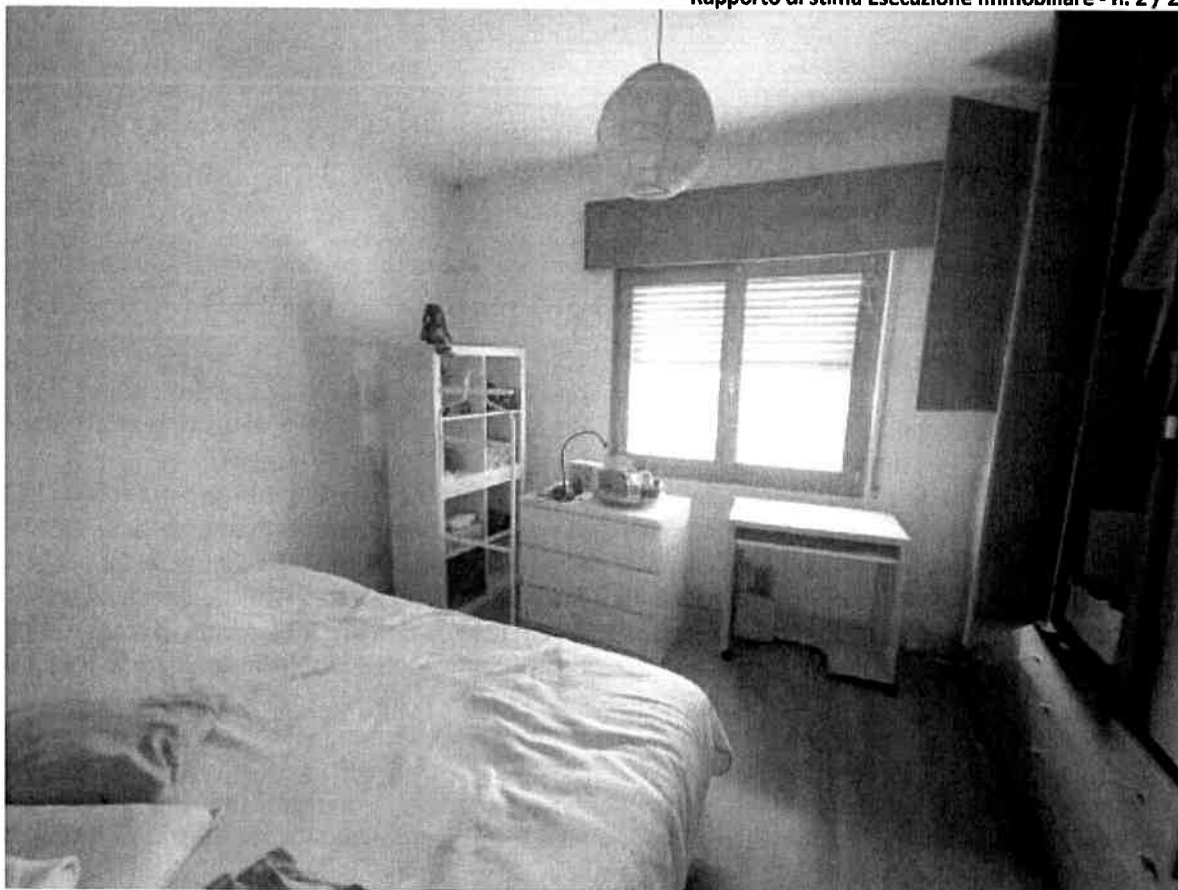
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----











Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Corpo D - Magazzino (sub 9)

L'unità immobiliare che costituisce il corpo D appartiene al secondo blocco del fabbricato costruito nel 1963 e posizionato a ovest. Il bene è disposto su un unico livello ed è costituito da un magazzino. I locali del magazzino sono accessibili direttamente dalla corte esterna e da due porte comunicanti con il subalterno 1 e con il vano scala che si collega con i subalterni 7 e 11, come meglio definito nella sezione dedicata alle irregolarità catastali ed edilizie.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: S -1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.83

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1



Calcolo delle superfici con percorso classico DPR 138/98

Superfici coperte calpestabili		Superficie pareti		Totale computato
Locali magazzino	121,00 mq	(a) Pareti perimetrali esterne	13,00 mq	13,00 mq
		(b) Pareti interne	0,00 mq	0,00 mq
		(c) Pareti in comunione	0,00 mq	0,00 mq
		Superfici scoperte		Totale computato
		Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25mq / 10% oltre 25mq	0,00 mq
		Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25mq / 5% oltre 25mq	0,00 mq
		Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta/ 2% oltre	0,00 mq
		Giardini di ville / villini	10% fino 1/5 Sup. coperta/ 2% oltre	0,00 mq
		Perinenze accessorie		Totale computato
		Canine, soffite e similari comunicanti	50%	0,00 mq
		Canine, soffite e similari non comunicanti	25%	0,00 mq
		Superficie utile netta		121,00 mq
		Superficie utile lorda		121,00 mq
		Sup. commerciale		134,00 mq

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I beni del lotto sono in sufficienti condizioni di manutenzione e salubrità. Il fabbricato è stato realizzato nel 1960 e poi ampliato nel 1963 con successive varianti; le strutture e i componenti edilizie sono di seguito descritte. Le fondazioni del secondo blocco sono dell'epoca, con struttura a pilastri in parte armati secondo la pratica costruttiva, mentre i solai al piano seminterrato, terra e primo sono in laterizio semplice con cappa non isolati; i muri di elevazione del piano terra sono in pietrame e in blocchi forati da 26 cm; le tramezze interne portanti sono in blocchi forati da 26 cm e quelle divisorie in blocchi forati da 15 cm; il tetto presenta struttura portante in legno, in continuità alla parte iniziale, priva di cordoli di coronamento, con travi principali e murali e listelli; il manto di copertura è in tegole di laterizio; il pavimento della cantina è in battuto di cemento con sottostante massiciata; il pavimento è in piastrelle cementizie; gli infissi sono in ferro risalenti alle epoche di costruzione; gli intonaci sono a due strati interni ed esterni in malta di cemento e calce bianca.

L'unità immobiliare è allo stato di grezzo, e non è dotata di impiantistica termica ed elettrica. Attraverso i locali del magazzino si accede alla centrale termica individuata al subalterno 10, che è comune a tutti i subalterni del fabbricato ma non è praticabile. Complessivamente lo stato di manutenzione del bene immobile è sufficiente, si segnala la presenza di infiltrazioni di umidità nelle murature, si ritiene necessaria una pulizia generale dei locali e la revisione degli impianti termico ed elettrico.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	non presenti e/o non pervenuti
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	non presenti e/o non pervenuti

Ascensori montacarichi e carri ponte:



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	non presenti e/o non pervenuti
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----







Descrizione: di cui al punto **Corpo E - Terreni**

I beni oggetto di procedimento sono situati in località Nevegal a Belluno e fanno parte del Villaggio Faverghera. Nello specifico il corpo individuato nel fabbricato denominato Villa Bruna, identificato in via Faverghera n. 1242, è composto da un'unità abitativa, con relativa autorimessa e cantinetta. Il villaggio è costituito da 7 fabbricati costituiti ognuno da quattro unità immobiliari ad uso residenziale posti al piano primo e secondo, mentre al piano seminterrato sono situati vani tecnici, autorimesse e cantine.

L'abitazione in questione è orientata a est, è situata al piano rialzato del fabbricato, ha accesso indipendente ed è costituito da una zona pranzo con angolo cottura, un bagno, e due stanze. Il piano seminterrato ha un unico accesso ed è costituito da tre vani: un'ampia zona di autorimessa e un corridoio che conduce a due cantine; l'autorimessa è in condivisione con altra unità abitativa del fabbricato e lo spazio di parcheggio assegnato ai beni di procedimento è quello orientato a est, mentre la cantina di pertinenza è la prima che si trova lunga il corridoio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: convivente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **990,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario:

Note: Con atto di compravendita registrato dal Notaio Pierobon di Belluno in data 09/05/1959 al rep.n.1343, trascritto il 21/05/1959 ai nn.1793/1903 di formalità, [REDACTED] nato a [REDACTED] (BL) il [REDACTED], vendette a [REDACTED] nata a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] e a [REDACTED] nato a [REDACTED] (BL) il [REDACTED], i beni censiti al Catasto di Trichiana al foglio 32 coi mappali 51 e 53. Con atto per causa di morte, certificato di denuncia di successione, registrato in data 07/12/2016 al n. rep. 1971/9990/16, i beni oggetto di procedimento passano da [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] a [REDACTED] nato a [REDACTED] (BL) il [REDACTED].

Dati precedenti relativi a tutti i corpi e i beni oggetto di procedimento: Corpo A - Abitazione (sub 1), Corpo B - Negozio (sub 6 e 7), Corpo C - Abitazione (sub 8), Corpo D - Magazzino (sub 9), Corpo E - Terreni

4. PRATICHE EDILIZIE:

Dati successivi relativi a tutti i corpi e i beni oggetto di procedimento: Corpo A - Abitazione (sub 1), Corpo B - Negozio (sub 6 e 7), Corpo C - Abitazione (sub 8), Corpo D - Magazzino (sub 9).

Numero pratica: n. 236/1959

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di abitazione con negozio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/05/1959 al n. di prot. 1585

Rilascio in data 20/05/1959 al n. di prot. 236

Abitabilità/agibilità in data 15/12/1960 al n. di prot. 236

NOTE: l'intervento concerne beni individuati in catasto al foglio 32, mappale 51 del 1959, che attualmente corrispondono all'attuale foglio 32, mappale 284, sub 1 e parzialmente sub 6.

Numero pratica: n. 351/1962

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di abitazione con negozio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/1962 al n. di prot. 351

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1964 al n. di prot. 351

NOTE: in data 24-10-1963 è stato rilasciato permesso di abitabilità per i vani adibiti a negozio; in data 10-06-1964 è stato rilasciato permesso di abitabilità per i vani adibiti ad abitazione; l'intervento concerne beni individuati in catasto al foglio 32, mappale 51 del 1959, che attualmente corrispondono all'attuale foglio 32, mappale 284, sub 7-8-9 e parzialmente sub 6.

Numero pratica: n. 3119/1988

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: tinteggiatura

Oggetto: edificio esistente

NOTE: la pratica è registrata nell'archivio comunale, ma non è stata reperita in fase di accesso atti e non è stata resa disponibile ai fini del procedimento esecutivo.

Numero pratica: n. 214/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione edilizia fabbricato

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 27/07/2004 al n. di prot. 9177



NOTE: l'intervento concerne beni individuati in catasto che attualmente corrispondono all'attuale foglio 32, mappale 284, sub 7-8-9 e parzialmente sub 6; l'intervento non necessita di rilascio e di agibilità; non è stata depositata la dichiarazione di fine lavori e il contestuale certificato di collaudo.

Numero pratica: n. 255/2007

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione edilizia fabbricato; proroga termini DIA del 27-07-2004, pratica 214/2004

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 17/08/2007 al n. di prot. 9236

NOTE: l'intervento concerne beni individuati in catasto che attualmente corrispondono all'attuale foglio 32, mappale 284, sub 7-8-9 e parzialmente sub 6; l'intervento non necessita di rilascio e di agibilità; non è stata depositata la dichiarazione di fine lavori e il contestuale certificato di collaudo.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale: le difformità rilevate riguardano il piano terra, nell'unità identificata in catasto al foglio 32, mappale 284, subalterno 6, oggetto di questo procedimento; l'irregolarità riguarda la presenza di un foro comunicante tra due vani, che non è presente in atti edilizi né autorizzato da concessione, ma è presente in catasto fabbricati. Il foro pertanto è da ritenersi irregolare e da sanare a livello amministrativo. Il terrazzino a sud non corrisponde per superficie a quanto licenziato e pertanto va adattato secondo progetto autorizzato. Sono rilevate opere abusive non soggette a richiesta di sanatoria e pertanto da rimuovere: si tratta di tre modesti corpi di fabbrica in muratura presenti nella corte come magazzini che non sono riscontrati nelle licenze edilizie autorizzate.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: segnalazione di apertura foro tra vani;

pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00

demolizione fabbricati esterni: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere, ovvero non sono pervenute altre pratiche edilizie eccetto quelle dichiarate e descritte in perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A - Abitazione (sub 1)

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale: le difformità rilevate riguardano i fori di comunicazione precedentemente descritti come anomalia catastale; nello specifico l'irregolarità riguarda la presenza di un foro comunicante tra i subalterni 1 e 6 e tra i subalterni 7 e 11, che non sono presenti in atti edilizi né autorizzati da concessione, ma sono presenti in catasto fabbricati. I fori pertanto sono da ritenersi irregolari e da sanare a livello amministrativo.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: segnalazione di apertura foro tra vani;

pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00



Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere, ovvero non sono pervenute altre pratiche edilizie eccetto quelle dichiarate e descritte in perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale: le difformità rilevate riguardano i fori di comunicazione precedentemente descritti come anomalia catastale e la mancata corrispondenza con quanto autorizzato da concessione edilizia; nello specifico l'irregolarità riguarda la presenza di un foro comunicante con il subalterno 1, la divisione in due unità abitative, la diversa distribuzione dei vani e dei setti interni, la mancata realizzazione di alcune opere autorizzate e la mancanza di dichiarazione di variante aggiuntiva e di chiusura lavori.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ripristino situazione secondo quanto autorizzato o nuova progettazione.

pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere, ovvero non sono pervenute altre pratiche edilizie eccetto quelle dichiarate e descritte in perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo C - Abitazione (sub 8)

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria parziale: le difformità rilevate riguardano i fori di comunicazione precedentemente descritti come anomalia catastale e sono da ritenersi irregolari e da sanare a livello amministrativo.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: segnalazione di apertura foro tra vani;

pratica edilizia in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere, ovvero non sono pervenute altre pratiche edilizie eccetto quelle dichiarate e descritte in perizia.



Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo D - Magazzino (sub 9)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere, ovvero non sono pervenute altre pratiche edilizie eccetto quelle dichiarate e descritte in perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo E - Terreni

4.2 Conformità urbanistica:

Dati successivi relativi a tutti i corpi e i beni oggetto di procedimento: Corpo A - Abitazione (sub 1), Corpo B - Negozio (sub 6 e 7), Corpo C - Abitazione (sub 8), Corpo D - Magazzino (sub 9).

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) "LIMANA-TRICHIANA" vigente, approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 29/05/2017 e ratificato con deliberazione
Zona omogenea:	"ZONA B – Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate"; "ZONA E3 – Zone agricole".
Norme tecniche di attuazione:	SEZIONE C – TRICHIANA, FOGLIO N. 32, MAPPALE N. 284-483 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale: - Ambito territoriale Omogeneo (ATO) "3T Ambito di versante" di cui all'art. 66 delle Norme di Attuazione del PATI; - "Aree di urbanizzazione consolidata residenziali" di cui all'art. 86 delle Norme di Attuazione del PATI. Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi: - Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "ZONA B – Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate" di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI. SEZIONE C – TRICHIANA, FOGLIO N. 32, MAPPALE N. 53 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale: - Ambito territoriale Omogeneo (ATO) "3T Ambito di versante" di cui all'art. 66 delle Norme di Attuazione del PATI; - "Ambito Aree agricole" di cui agli art.li 119-120-120bis-120ter-120quater-121-122-123 delle Norme di Attuazione del PATI. Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi: - Omogenea (ZTO) "ZONA E3 – Zone agricole" di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: in termini di convenzioni urbanistiche e vincoli urbanistici non sono stati segnalati particolari evidenze o contrasti da parte dell'ufficio tecnico interpellato per quanto riguarda vincoli di carattere urbanistico, presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile o pattuizioni particolari previste per la vendita.

5. STATO DI POSSESSO:



Identificativo corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1)

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Occupato da [REDACTED] C.F. [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 14/04/2022 registrato per l'importo di euro 0,00

Registrato a Belluno il 27/04/2022 ai nn.466-3

Tipologia contratto: tempo indeterminato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si tratta di contratto di comodato d'uso gratuito che non è opponibile al pignoramento in caso di vendita forzata dell'immobile. Si stima un canone di affitto mensile pari a 300 €. Si precisa che l'unità immobiliare è nella disponibilità dell'affittuario Spezzati Gianluca, C.F. [REDACTED], ma risulta disabitato e non utilizzato in modo continuo, come meglio precisato successivamente nella descrizione del bene.

Identificativo corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Negozi, botteghe [C1] sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: per dettagli si rinvia alla sezione riguardante la descrizione del bene.

Identificativo corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Corpo E - Terreni

sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dati successivi relativi a tutti i corpi e i beni oggetto di procedimento: Corpo A - Abitazione (sub 1), Corpo B - Negozio (sub 6 e 7), Corpo C - Abitazione (sub 8), Corpo D - Magazzino (sub 9).

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registrato a Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 13/12/2024 ai nn. 1263/2024 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 10/01/2025 ai nn. 309/249

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Dati successivi relativi a tutti i corpi e i beni oggetto di procedimento: Corpo A - Abitazione (sub 1), Corpo B - Negozio (sub 6 e 7), Corpo C - Abitazione (sub 8), Corpo D - Magazzino (sub 9).

- Ipoteca volontaria attiva contro ██████████ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Pubblico ufficiale FRANCESCON FIORELLA in data 05/09/2017 ai nn. 51546/22292; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 12/09/2017 ai nn. 9984/1115

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Corpo A - Abitazione (sub 1)

sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti e/o non pervenuti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 341.88 kWh/m2y

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica predisposto e non registrato, classificato in classe con G.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti e/o non pervenuti

Avvertenze ulteriori: non presenti e/o non pervenuti

Identificativo corpo: Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti e/o non pervenuti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 196.26 kWh/m2y (sub 6) e 234.20 kWh/m2y (sub 7)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica predisposto e non registrato, classificato in classe con G.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti e/o non pervenuti

Avvertenze ulteriori: non presenti e/o non pervenuti

Identificativo corpo: Corpo C - Abitazione (sub 8)

sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti e/o non pervenuti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 337,66 kWh/m2y

Note Indice di prestazione energetica: Attestati di Prestazione Energetica predisposti e non registrati, classificati in classe con G.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti e/o non pervenuti

Avvertenze ulteriori: non presenti e/o non pervenuti

Identificativo corpo: Corpo D - Magazzino (sub 9)

sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti e/o non pervenuti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: bene esente dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non soggetto all'obbligo di certificazione energetica, come definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005. Attestazione redatta ai sensi di legge e per gli usi consentiti dalla norma vigente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti e/o non pervenuti

Avvertenze ulteriori: non presenti e/o non pervenuti

Identificativo corpo: Corpo E - Terreni

sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Donatori di Sangue

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti e/o non pervenuti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: bene esente dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in



quanto non soggetto all'obbligo di certificazione energetica, come definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005. Attestazione redatta ai sensi di legge e per gli usi consentiti dalla norma vigente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti e/o non pervenuti

Avvertenze ulteriori: non presenti e/o non pervenuti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'applicazione dei criteri di stima si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dal sottoscritto dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà. Il riferimento normativo e metodologico è ricavato da: D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750:2005 – "Servizi Agenzie Immobiliari"; UNI EN 15733 "Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari"). Per il calcolo della superficie dei terreni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure e nelle mappe catastali e a quanto verificato durante il sopralluogo. Pertanto si riportano di seguito le superfici utili dei vari ambienti dei lotti e successivamente il risultato dell'applicazione degli opportuni coefficienti di omogeneizzazione per quanto attiene alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (ad esempio relative a terrazze\balconi, mansarde, cantine, portici, vani interrati e corti). Infine si riporta il calcolo della Superficie Commerciale Totale dell'immobile computando per intero la quota derivante dalle murature interne e quelle perimetrali esterne, nonché la metà dei muri confinanti con altre proprietà.

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Corpo A - Abitazione (sub 1)

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie commerciale unità interne	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
superficie commerciale corte	sup lorda di pavimento	210,00	0,03	6,42
		390,00		186,42

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie commerciale	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
		143,00		143,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Corpo C - Abitazione (sub 8)

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
superficie commerciale	sup lorda di pavi- mento	198,00	1,00	198,00
		198,00		198,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Corpo D - Magazzino (sub 9)

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
superficie commerciale	sup lorda di pavi- mento	190,00	1,00	190,00
		190,00		190,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

di cui al punto Corpo E - Terreni

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
mapp 53, prato	sup reale netta	480,00	1,00	480,00
mapp 483, seminativo	sup lorda di pavi- mento	510,00	1,00	510,00
		990,00		990,00



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

criterio di stima per valore di mercato;
 applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno (BL);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno (BL);
 Uffici del registro di Belluno (BL);
 Ufficio tecnico di Comune di Borgo Valbelluna (BL);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, selezione valori per il Comune di Comune di Borgo Valbelluna (BL);
 Quotazioni e Rendimenti da Borsinoimmobiliare.it;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
 Altre fonti di informazione: valori e compravendite rilevate da:
 casa.it
 caasa.it
 idealista.it
 immobiliare.it
 caasa.it
 si rinvia a documentazione in allegato.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. I lotti in questione sono valutati con un livello di complessità sufficiente: unica proprietà, sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

8.5 Valutazione corpi:**Corpo A - Abitazione (sub 1). Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica € 50.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie commerciale	180,00	€ 540,00	€ 97.200,00
unità interne			
superficie commerciale	6,42	€ 540,00	€ 3.466,80
corte			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.666,80
coefficiente di merito degli immobili è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate detrazione del 50.00%			€ -50.333,40
arrotondamento cifra tonda detrazione di € 333.40			€ -333,40
Valore Finale			€ 50.000,00
Valore corpo			€ 50.000,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 50.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.000,00

Corpo B - Negozio (sub 6 e 7). Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica € 38.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie commerciale	143,00	€ 540,00	€ 77.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.220,00
coefficiente di merito degli immobili è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate detrazione del 50.00%			€ -38.610,00
arrotondamento cifra tonda detrazione di € 10.00			€ -10,00
Valore Finale			€ 38.600,00
Valore corpo			€ 38.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.600,00

Corpo C - Abitazione (sub 8). Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica € 53.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie commerciale	198,00	€ 540,00	€ 106.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.920,00
coefficiente di merito degli immobili è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate detrazione del 50.00%			€ -53.460,00
arrotondamento cifra tonda aumento di € 40.00			€ 40,00
Valore Finale			€ 53.500,00
Valore corpo			€ 53.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.500,00

Corpo D - Magazzino (sub 9). Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica € 30.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie commerciale	190,00	€ 230,00	€ 43.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.700,00
coefficiente di merito degli immobili è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell'Agenzia delle Entrate detrazione del 30.00%			€ -13.110,00
arrotondamento cifra tonda aumento di € 10.00			€ 10,00
Valore Finale			€ 30.600,00
Valore corpo			€ 30.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.600,00

Corpo E - Terreni.

Stima sintetica comparativa parametrica € 2.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



mapp 53, prato	480,00	€ 2,05	€ 984,00
mapp 483, seminativo	510,00	€ 2,65	€ 1.351,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.335,50
coefficiente di merito degli immobili è stata utilizzata come guida di riferimento la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 dell' Agenzia delle Entrate detrazione del 0.00%			€ 0,00
arrotondamento cifra tonda detrazione di € 35.50			€ -35,50
Valore Finale			€ 2.300,00
Valore corpo			€ 2.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo A - Abitazione (sub 1)	Abitazione di tipo popolare [A4]	186,42	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Corpo B - Negozio (sub 6 e 7)	Negozi, botteghe [C1]	143,00	€ 38.600,00	€ 38.600,00
Corpo C - Abitazione (sub 8)	Abitazione di tipo economico [A3]	198,00	€ 53.500,00	€ 53.500,00
Corpo D - Magazzino (sub 9)	Magazzini e locali di deposito [C2]	190,00	€ 30.600,00	€ 30.600,00
Corpo E - Terreni		990,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 17.500,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto potrebbe essere diviso secondo la divisione in corpi descritta in perizia, tuttavia comporterebbe una perdita di valore o funzionalità considerando le modalità di accesso e le condizioni di conservazione attuali. Si sconsiglia la divisione in parti, se non dopo aver risolto le anomalie catastali, gli interventi edilizi licenziati e il contratto di comodato d'uso.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 148.500,00
---	---------------------

Data generazione:
12-08-2025

