

# TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RGE 84/2021  
riunita alla n. 78/2022 RGE  
Giudice dott.ssa Gersa Gerbi

promosse da

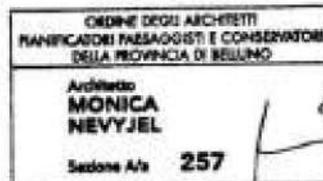
**Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.**  
rappresentata dall'avv. Karl Reinstadler del Foro di Bolzano  
e dall'avv. Giulia Doglioni del Foro di Belluno

contro



**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**  
Appartamento in casa bifamiliare  
con autorimessa, scoperto  
e parti comuni

L'esperto stimatore  
Dott. arch. Monica Nevyjel  
via Garibaldi n. 41, 32100 Belluno  
e mail: [studionevyjel@libero.it](mailto:studionevyjel@libero.it)  
pec: [monica.nevyjel@archiworldpec.it](mailto:monica.nevyjel@archiworldpec.it)



INDICE

SCHEDA SINTETICA ED INDICE	pag. 3
PREMESSA	pag. 5
CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 5
DEBITORE	pag. 5
Quesito n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 6
Formazione dei lotti per la vendita	pag. 6
Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 6
Proprietà dei beni pignorati	pag. 7
Diritti reali dei beni pignorati	pag. 8
Provenienza	pag. 8
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 9
Individuazione	pag. 9
Localizzazione	pag. 9
Caratteristiche generali e descrizione	pag. 9
Composizione	pag. 12
Condizioni di manutenzione	pag. 13
Classe energetica	pag. 13
Avvertenze	pag. 13
Estratto della carta topografica (Editrice Tabacco-Udine)	pag. 14
Estratto della mappa catastale	pag. 14
Ortofoto	pag. 15
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 15
Planimetrie catastali	pag. 16
Piante dell'immobile allegate al progetto autorizzato	pag. 18
Piante dello stato attuale dell'immobile	pag. 22
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 26
Corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di pignoramento	pag. 27
Storia catastale del fabbricato	pag. 27
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 28
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	pag. 29
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE	pag. 32
Destinazione urbanistica	pag. 32
Procedure amministrative presenti presso il Comune	pag. 32
Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi	pag. 34
Regolarità edilizia - urbanistica	pag. 38
Costi di regolarizzazione	pag. 44
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 45
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 45
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 46
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 46
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 46
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 46
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 49
Quesito n. 14: ACQ. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE	pag. 49
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 50
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 53
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 56



## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO UNICO

Comune di Borgo Valbelluna (BL) – via Frontin n. 22 frazione Trichiana  
Procedura: Es.Imm. n. 84/2021 rg riunita alla Es.Imm. n. 78/2022 rg;  
G.E. dott.ssa Gersa Gerbi  
promosse da: Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. contro [REDACTED]

**Diritto** (cfr pag. 7): intera proprietà degli immobili sub. 7-10 e la quota di  $\frac{1}{2}$  degli immobili sub. 3-6

**Bene** (cfr pag. 8): appartamento ad uso abitazione posto al primo piano del fabbricato bifamiliare, con autorimessa, un bagno e disimpegno posti nel piano seminterrato, oltre a corte scoperta esclusiva e parti comuni consistenti in vano scala, locale caldaia e corti scoperte; si precisa che l'appartamento e il garage sono posti in vendita per l'intera proprietà, unitamente alle quote di comproprietà delle parti comuni, mentre la corte sub. 3 e 6 per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

**Ubicazione** (cfr pag. 8): Trichiana nel Comune di Borgo Valbelluna (BL), via Frontin n. 22

**Stato** (cfr pag. 12): discreto/buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 25):

I beni immobili sono così identificati al fg. 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna – Sezione di Trichiana:

- appartamento piano 1:

part. n. 382, sub. 10, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 126 mq., totale escluse aree scoperte 122 mq., rendita € 312,46, frazione Cavassico Superiore, piano 1

- garage piano seminterrato:

part. n. 382, sub. 7, cat. C/6, classe 1, cons. 46 mq., rendita € 40,39, frazione Cavassico Superiore, piano S1

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in:

- sub. 12, bcnc, scala, corridoio e corte comuni ai sub. 7-8-10-14;

- sub. 13, bcnc, centrale termica comune ai sub. 10-14;

- sub. 17, bcnc, corte comune ai sub. 7-10-19-20;

- sub. 18, bcnc, corte comune ai sub. 7-10;

Inoltre è compresa la proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  dei seguenti terreni:

- sub. 3, cat. F1 area urbana, mq. 3,00, frazione Cavassico Superiore;

- sub. 6, cat. F1 area urbana, mq. 72,00, frazione Cavassico Superiore.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 26): circa i dati catastali non sono state rilevate differenze

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pagg. 31-43): è stata riscontrata la presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica e catastale, solo in parte sanabili, che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 7'100,00.

**Valore di stima** (cfr pagg. 46-48): € 111'000,00 al netto dei costi di regolarizzazione e dell'importo dovuto per decurtazione per vendita forzata  
(Euro centoundicimila virgola zero centesimi)

**Valore mutuo:** Importo capitale € 90'000,00, totale € 180'000,00, durata anni 25

**Vendibilità:** buona



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

**Occupazione** (cfr pag. 44): l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità del debitore che vi risiede

**Titolo di occupazione** (---): proprietà

**Oneri** (cfr pag. 45): il debitore ha comunicato che il fabbricato non è costituito in condominio e che le spese comuni, quali luce scale e manutenzioni delle parti comuni, vengono gestite tra i due proprietari in maniera puntuale

**APE** (cfr pag. 12): viene redatto in tale sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

**Problemi:**

Si segnala la presenza delle seguenti problematiche:

- sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastale, solo in parte sanabili, che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 7'100,00;
- risultano non sanabili, se non tramite il ripristino dello stato autorizzato, la veranda presente nel poggiolo al primo piano e, da quanto comunicato dall'Ufficio tecnico Comunale (si veda il paragrafo Regolarità edilizia-urbanistica della presente relazione), il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi posto nella corte scoperta, che dovranno essere demoliti.



# RELAZIONE DI STIMA

redatta dall'esperto stimatore dott. arch. Monica Nevyjel

## PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta dalla scrivente dott. arch. Monica Nevyjel, nata a Agordo (BL) il 21.07.1967, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 257, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno con n. 63, nella qualità di esperto stimatore incaricato dal Giudice dott. Federico Montalto, con decreto di nomina in data 25.02.2022, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. **84/2021 R.G.** promosso da

### **Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.**

rappresentata dall'avv. Karl Reinstadler del Foro di Bolzano e dall'avv. Giulia Doglioni Roner del Foro di Belluno

contro

il sig. [REDACTED]

La sottoscritta ha inoltrato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, tramite il portale telematico del Tribunale di Belluno, la dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto ed il giuramento in data 01.03.2022.

Successivamente il creditore precedente ha promosso l'ulteriore atto di pignoramento immobiliare, in data 23.09.2022, nei confronti di [REDACTED] su ulteriori beni consistenti in porzione di corte scoperta in comproprietà; la nuova procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo con il n. 78/2022 RGE ed è stata riunita dal Giudice alla n. 84/2021 RGE con provvedimento del 21/02/2023.

## CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore precedente è la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede in Bolzano (BZ) in via Cassa di Risparmio n. 12, c.f. e p.IVA 00152980215.

Non risultano creditori intervenuti.

## DEBITORE

Il debitore è il sig. [REDACTED]

come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del [REDACTED] che si unisce nel fascicolo degli allegati.

## Stato civile

Il sig. [REDACTED]



● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]  
● [REDACTED]

### Quesito n. 1

### IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni immobili oggetto del pignoramento consistono in un appartamento che si estende sull'intero primo piano di una casa bifamiliare, con garage al piano seminterrato, bagno e disimpegno, corte scoperta di proprietà, oltre a parti comuni, il tutto sito in frazione Frontin n. 22 in località Trichiana nel Comune di Borgo Valbelluna (BL).

#### **Formazione dei lotti per la vendita**

La tipologia del bene, la sua natura e la sua configurazione distributiva e funzionale portano alla formazione di un unico lotto di vendita, come nel seguito meglio descritto.

#### **Identificazione catastale dei beni pignorati**

I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Borgo Valbelluna (BL), Sezione di Trichiana (C), Catasto Fabbricati fg. 8

- 1) **appartamento piano 1:**  
part. n. 382, sub. 10, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 126 mq., totale escluse aree scoperte 122 mq., rendita € 312,46, frazione Cavassico Superiore, piano 1  
proprietà per la quota di 1/1
- 2) **garage piano seminterrato:**  
part. n. 382, sub. 7, cat. C/6, classe 1, cons. 46 mq., rendita € 40,39, frazione Cavassico Superiore, piano S1  
proprietà per la quota di 1/1
- 3) **porzione di corte scoperta:**  
part. n. 382, sub. 3, cat. F/1, frazione Cavassico Superiore  
proprietà per la quota di 1/2
- 4) **porzione di corte scoperta:**  
part. n. 382, sub. 6, cat. F/1, frazione Cavassico Superiore  
proprietà per la quota di 1/2



proprietà dei beni ai nn. 1) e 2):

proprietario per la quota di 1/1

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in:

- sub. **12**, bcnc, scala, corridoio e corte comuni ai sub. **7-8-10-14**;
- sub. **13**, bcnc, centrale termica comune ai sub. **10-14**;
- sub. **17**, bcnc, corte comune ai sub. **7-10-19-20**;
- sub. **18**, bcnc, corte comune ai sub. **7-10**;

proprietà dei beni ai nn. 3) e 4):

Risultano comproprietari ciascuno per la quota di  $\frac{1}{4}$  i seguenti intestatari, non interessati dal procedimento in oggetto:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile insiste sulla part. 382 del fg. 8 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 3'810.

#### Confini

La particella 382 confina tutto attorno con le particelle n. 576, 529, 528, 379, 380, strada Comunale.

L'unità immobiliare sub. 10, che si trova al 1° piano, confina con la scala comune sub. 12 e tutto intorno con scoperto.

L'autorimessa sub. 7, che si trova al 1° piano sottostrada, confina con corridoio comune sub. 12, con altra proprietà sub. 14, c.t. comune sub. 13, corte comune sub. 17, altra proprietà sub. 19, area urbana sub. 4.

La corte scoperta di proprietà sub. 18 confina con corte comune sub. 17, corte in comproprietà sub. 6, strada Comunale, corte scoperta sub. 19.

La corte scoperta di proprietà per la quota di 1/2 sub. 6 confina con corte comune sub. 18, corte sub. 19, corte comune sub. 17, corte comune sub. 12, strada Comunale.

La corte scoperta di proprietà per la quota di 1/2 sub. 3 confina con corte comune sub. 12, area urbana sub. 4, area urbana sub. 2, strada Comunale.

#### **Proprietà dei beni pignorati**

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

per la quota di 1/1:

##### **1) appartamento piano 1:**

fg. **8**, part. n. **382**, sub. **10**, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 126 mq., totale escluse aree scoperte 122 mq., rendita € 312,46, frazione Cavassico Superiore, piano 1

##### **2) garage piano seminterrato:**



fg. 8, part. n. 382, sub. 7, cat. C/6, classe 1, cons. 46 mq., rendita € 40,39, frazione Cavassico Superiore, piano S1

per la quota di 1/2:

**3) porzione di corte scoperta:**

fg. 8, part. n. 382, sub. 3, cat. F/1, frazione Cavassico Superiore proprietà per la quota di 1/2

**4) porzione di corte scoperta:**

fg. 8, part. n. 382, sub. 6, cat. F/1, frazione Cavassico Superiore proprietà per la quota di 1/2

I suddetti beni sono pervenuti al debitore attraverso l'atto di divisione ai rogiti del Notaio Domenico Napolitano in Belluno in data 15.02.2021, Rep. n. 4595/3801, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno ai numeri R.G. 1841 R.P. 1550 in data 17.02.2021.

Non risulta depositato agli atti del procedimento il certificato di stato civile del debitore; la scrivente ha proceduto all'acquisizione dei certificati di residenza attuale e storico, di stato di famiglia e di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe rispettivamente dei Comuni di [REDACTED] e di [REDACTED] inclusi nel fascicolo degli allegati, con le risultanze in precedenza riportate nel paragrafo *DEBITORE*.

**Diritti reali dei beni pignorati**

<input checked="" type="checkbox"/>	diritto di proprietà per la quota di 1/1 in relazione ai sub. 7-10
<input checked="" type="checkbox"/>	in comproprietà per la quota di 1/2 in relazione ai sub. 3-6
<input type="checkbox"/>	nuda proprietà
<input type="checkbox"/>	usufrutto
<input type="checkbox"/>	altro

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

<input checked="" type="checkbox"/>	corrisponde
<input type="checkbox"/>	non corrisponde

**Provenienza**

I beni pignorati provengono dal seguente atto attraverso il quale il sig. [REDACTED] ne ha acquisita la proprietà per le quote in esso indicate:

**01 ATTO DI DIVISIONE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1841 R.P. 1550 DEL 17.02.2021**

Atto di divisione ai rogiti del Notaio Domenico Napolitano in Belluno in data 15.02.2021, Rep. n. 4595/3801, dei beni immobili caduti nell'eredità di [REDACTED] fra i suoi eredi, con il quale a

- [REDACTED] vengono assegnati i beni immobili così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna:

- fg. 8 part. 382, sub. 10, cat. A/2, vani 5,5 per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 7, cat. C/6, mq. 46 per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 3, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 6, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà



## **Quesito n. 2**

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**

#### **Individuazione**

Il bene immobile è costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al primo piano del fabbricato bifamiliare, con autorimessa, un bagno e disimpegno posti nel piano seminterrato, oltre a corte scoperta esclusiva e parti comuni consistenti in vano scala, locale caldaia e corti scoperte, sito in frazione Frontin n. 22 in località Trichiana nel Comune di Borgo Valbelluna (BL).

Vi si accede attraverso il vano scala comune dalla corte scoperta comune.

Completano l'unità abitativa, che ha superficie commerciale di mq. 123,70, oltre ai due poggiali di superficie complessiva di mq. 12,95: il garage di 41,75 mq. posto al piano seminterrato, al quale si accede dalla corte scoperta comune; un servizio igienico/lavanderia con disimpegno, al quale si accede dal garage nel piano seminterrato di 13,80 mq.; un'area scoperta esterna di proprietà di 168 mq. L'immobile si presenta in discrete condizioni generali di manutenzione.

L'appartamento è collocato all'interno di una casa a condominio posta su due livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al sottotetto non praticabile, che ospita due appartamenti, uno per piano.

#### **Localizzazione**

L'immobile si trova nel Comune di Borgo Valbelluna, in frazione Frontin n. 22, località Trichiana, in Provincia di Belluno; si tratta di un edificio singolo collocato in zona agricola pianeggiante, caratterizzata da una edificazione rada e dalla presenza di traffico ridotto, ubicata a valle della frazione di Frontin, all'altitudine di circa 380 m. s.l.m.; si trova in adiacenza alla viabilità Comunale, dalla quale vi si accede attraverso la corte scoperta comune.

La posizione, nelle vicinanze del Centro Servizi per Anziani di Villanova, si trova ai margini dell'abitato di Frontin, a circa due chilometri dal centro paese di Trichiana; è facilmente raggiungibile dalla viabilità di scorrimento della Valbelluna, in sinistra Piave, salendo da Trichiana.

Centri limitrofi significativi: dista circa 2 km. dal centro di Trichiana, 15 km. dalla città capoluogo Belluno, 20 km. dalla cittadina di Feltre e 20 km. dall'uscita dell'autostrada A27 a Cadola (BL).

#### **Caratteristiche generali e descrizione**

Il bene immobile è composto dall'alloggio posto al primo piano, l'autorimessa con bagno e disimpegno nel piano seminterrato, un capanno in legno ad uso deposito attrezzi (con la precisazione che il capanno presenta difformità edilizie non sanabili; si rimanda al paragrafo *Regolarità edilizia-urbanistica*) ed un giardino, oltre alle parti



comuni consistenti nel vano scala e disimpegno comune, locale centrale termica e corti scoperte.

Il fabbricato deriva dall'intervento di costruzione realizzato alla fine degli anni 1960 e successivamente di ristrutturazione del piano sottotetto risalente all'inizio degli anni 1980 per ricavarne l'alloggio di carattere economico.

L'edificio presenta muratura in laterizio, solai in latero-cemento così come il tetto, che è a doppia falda inclinata.

Risulta rilasciata la licenza di abitabilità in data 24.09.1982; per il dettaglio delle pratiche edilizie si rimanda al capitolo "Procedure amministrative presenti presso il Comune" ed al "Fascicolo allegati" in cui si trovano le copie dei titoli autorizzativi.

Si raggiunge l'edificio attraverso la strada Comunale, dalla quale si accede direttamente al cortile comune; la zona antistante al portoncino d'ingresso comune è la corte comune di pertinenza sub. 12, pianeggiante e, si rileva nel corso del sopralluogo, utilizzata quale parcheggio comune.

L'immobile pignorato si trova all'interno del fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato ed a sottotetto non praticabile, quest'ultimo ricavato nella fascia centrale al di sotto della copertura a due falde.

Attraverso la scala comune interna, si sale all'appartamento che si trova al primo piano; l'immobile non è dotato di ascensore.

Si accede all'interno dell'appartamento nella zona d'ingresso, dal quale, attraversando la cucina, si raggiunge il soggiorno/pranzo; dall'ingresso si accede ad un corridoio sul quale si aprono le tre camere da letto, il servizio igienico ed un piccolo ripostiglio cieco.

Dall'ingresso, attraverso una botola ricavata nel soffitto, tramite una scala metallica retrattile, si sale al sottotetto; si tratta di un cassone sottofalda non praticabile, ricavato nella fascia centrale più alta, che presenta altezza variabile tra m. 0,96 nel punto più basso e m. 1,27 al colmo.

Dall'ingresso si accede al piccolo poggiolo rivolto a nord-est, mentre dal soggiorno si accede al poggiolo ad angolo, rivolto verso sud-ovest e sud-est; su questo lato del poggiolo risulta insistere una veranda chiusa da telaio e vetro; dall'esame della documentazione agli atti presso il Comune è risultato che tale veranda non sia stata autorizzata e che pertanto la situazione dovrà essere regolarizzata attraverso la sua demolizione, previa presentazione della relativa pratica edilizia, come illustrato nel paragrafo *Regolarità edilizia* nel prosieguo della presente relazione.

I pavimenti sono in piastrelle in cucina, soggiorno/pranzo, ingresso, corridoio e bagno, dove costituiscono anche il rivestimento delle pareti; nella camera sud-ovest è in parquet, nelle due altre camere è in laminato.



Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; nelle due fasce laterali rivolte a nord ed a sud il soffitto piano si piega seguendo l'inclinazione della falda; i soffitti, caratterizzati dalla presenza dei travetti in legno a vista, sono rivestiti in legno (tipo "perline") nel soggiorno/pranzo, cucina e bagno, mentre nelle camere, ingresso e corridoio presentano superficie rasata e tinteggiata di bianco.

I poggiali, su solette cementizie, presentano pavimento in piastrelline e parapetti su struttura metallica.

Gli infissi esterni, datati, sono in pvc e vetro camera mentre nel bagno e nella cucina sono in legno e vetro camera; le tapparelle sono in pvc con cassonetti tradizionali incavati nella parete esterna; le porte interne sono tamburate; il portoncino d'ingresso non è blindato.

La soffitta non praticabile ricavata nel sottotetto presenta tetto inclinato in laterocemento a vista e murature in laterizio a vista; il pavimento è in tavole di legno; vi è presente un'apertura a filo falda per accedere in copertura.

Si accede al piano seminterrato attraverso il vano scala ed il disimpegno comuni; vi si trovano l'autorimessa, di dimensioni interne di ca. m. 4,15x8,40 di profondità, ed altezza di m. 2,40; presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, portone carrabile basculante non elettrificato.

Sul fondo del vano, attraverso la posa di una parete in lamiera, è stata separata una zona in cui si trovano un servizio igienico ed il disimpegno; il bagno, adibito anche a lavanderia, presenta pavimento e pareti rivestite in piastrelle tipo "cementine", soffitto e parte delle pareti rasate e tinteggiate di bianco; l'impianto elettrico è a vista.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni serviti dalla caldaia autonoma alimentata a gas naturale, presente nel locale c.t. comune posto nel piano seminterrato, accessibile attraverso la porta che si apre direttamente sulla corte comune scoperta.

Nel corso del sopralluogo nell'alloggio è stata riscontrata la presenza di una stufa a legna con rivestimento in ceramica, collocata nella cucina, e di una stufa alimentata a "pellet" posta nel corridoio della zona notte.

Al momento del sopralluogo nell'alloggio sono risultati essere presenti l'acqua corrente e l'elettricità.

Nel cortile staccato dalla casa si trova il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi che presenta dimensioni interne in pianta di ca. m. 3,00x5,10, altezza interna di m. 2.70, portone basculante carrabile, che si apre sul lato verso la corte comune, e porta pedonale in legno sul lato rivolto verso il giardino privato.

Si tratta di una costruzione in legno, fissata al suolo attraverso staffe d'acciaio che la tengono sollevata da terra di qualche centimetro; la copertura è a falda unica



leggermente inclinata, con soprastante tettoia in lamiera ed una piccola tettoia in aggetto al di sopra del portone in lamiera ondulata; il pavimento è in piastre cementizie con finitura in ghiaia, il portone basculante in acciaio è rivestito esternamente in legno. E' presente l'impianto elettrico.

### Composizione

Alloggio primo piano

L'appartamento si sviluppa sull'intero primo piano, eccetto il vano scala comune, ed è così composto:

- ingresso sup. netta mq. 11,45
- soggiorno/pranzo sup. netta mq. 16,55
- cucina sup. netta mq. 13,40
- camera doppia sup. netta mq. 17,20
- camera doppia sup. netta mq. 15,80
- cameretta sup. netta mq. 10,60
- bagno sup. netta mq. 8,75
- corridoio sup. netta mq. 5,50
- ripostiglio sup. netta mq. 2,40
- poggiolo angolo sud-est / sud-ovest sup. mq. 9,30
- poggiolo lato nord-est sup. mq. 3,70

L'altezza netta interna dell'unità immobiliare è di m. 2,65, mentre a ridosso delle pareti sud e nord si inclina lungo le due fasce longitudinali fino all'altezza di m. 2,20; le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Piano seminterrato

- autorimessa sup. netta mq. 17,20;
- bagno/lavanderia sup. netta mq. 3,70
- disimpegno sup. netta mq. 6,40

Il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi, come illustrato nel paragrafo relativo al rilievo delle difformità edilizie, dovrà essere demolito in quanto, sotto il profilo edilizio-urbanistico, non risulta conforme agli elaborati autorizzati, come da parere preventivo fornito dal tecnico Comunale, allegato alla presente relazione.

Nell'area retrostante al deposito attrezzi, confinante con la strada Comunale, è presente un giardino di proprietà, corrispondente alla corte sub. 18 comune ai due subalterni 7 e 10 di proprietà del debitore ed oggetto del pignoramento immobiliare.

Si tratta di un'area di superficie catastale di circa mq. 168, recintata e sulla quale insiste in parte il deposito attrezzi, utilizzata quale giardino e a prato, nell'ambito della quale è stata realizzata una zona pavimentata sulla quale insiste un barbecue in muratura.



#### Condizioni di manutenzione:

L'immobile presenta materiali e finiture datate, e mediamente usurate, che nel complesso si presentano in discrete/buone condizioni di manutenzione.

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

#### Classe energetica

La scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in cui si trova indicata la classe energetica dell'immobile in oggetto.

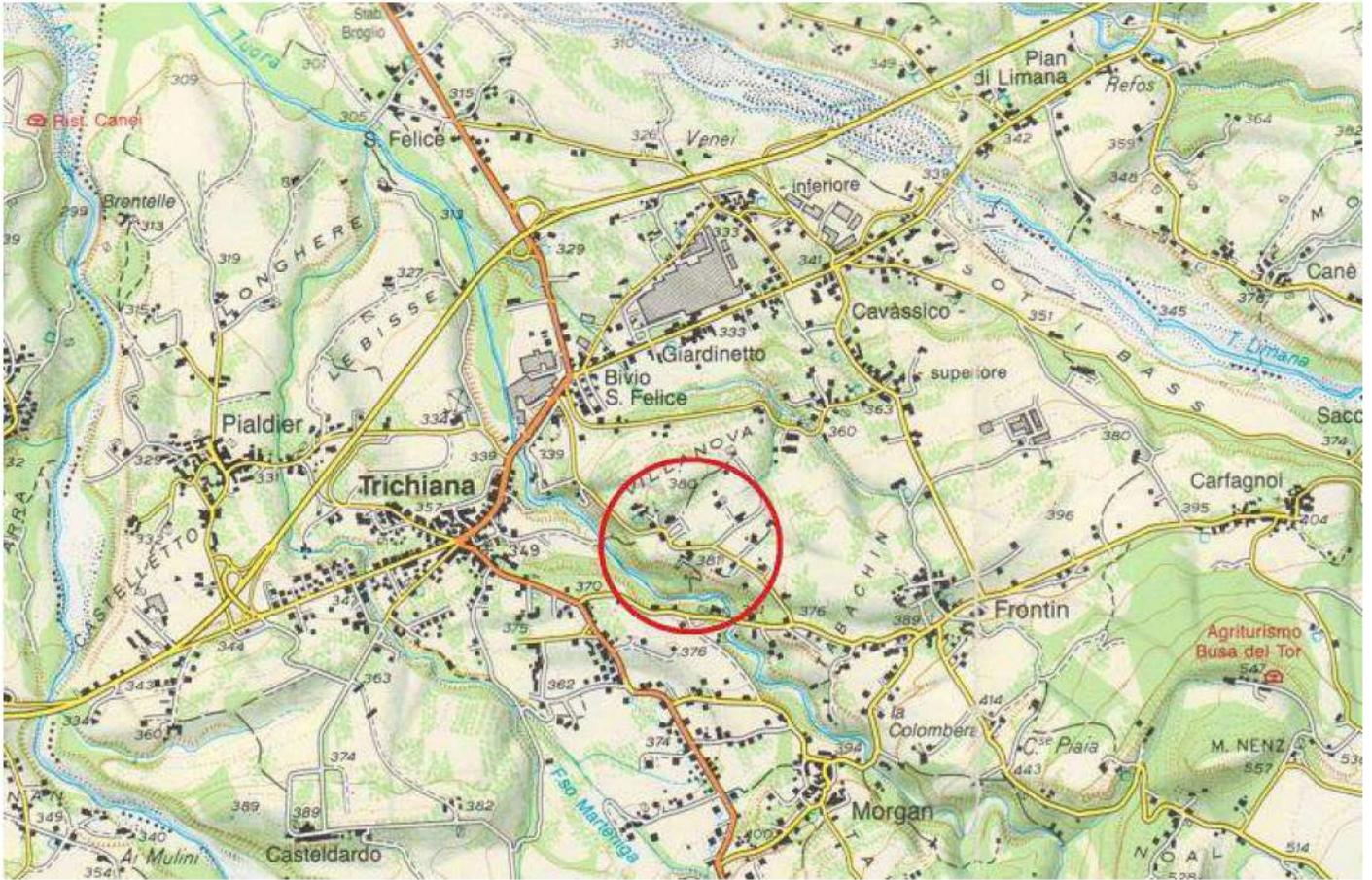
#### Avvertenze

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza di difformità edilizie - urbanistiche interne ed esterne (si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*);
- presenza di difformità catastali (si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*).



Estratto della carta topografica (Editrice Tabacco - Udine)



Estratto della mappa catastale fg. 8 del Comune di Borgo Valbelluna (BL) sez. Trichiana



Ortofoto - Località Frontin di Trichiana, Comune di Borgo Valbelluna (BL)



Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto



**Planimetrie catastali**

Appartamento, 1° piano, fg. 8, part. 382, subalterno 10, sez. Trichiana

to presentazione: 22/01/1991 - Data: 27/04/2022 - n. T190223 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO  
A. fig. Arch. 987



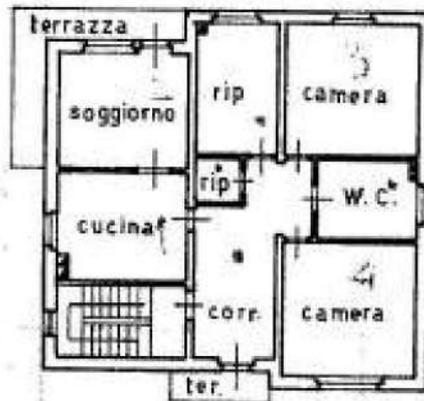
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 99 (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRICHIANA via VILLANOVA civ. \_\_\_\_\_

**PIANTA PIANO PRIMO HM 250**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

0016 01  
Comune di BORGONO VALBELLUNO (MI421C) - Foglio 8 - Particella 382 - Subalterno 10 -  
ZIDONE CAVASSIOL SI PERSIERE Piano I

Dichiarazione di N.C.   
Censibile alla variazione   
presentazione: 22/01/1991 - Data: 27/04/2022 - n. T190223 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R  
Formato di acquisizione: M(210x297) - Formato stampa richiesto: M(210x297)  
n. 382 sub 10

Compilatore dell' Arch. \_\_\_\_\_  
(Titolo, cognome e nome)  
DAL MAGRO FIORE  
Formato all'atto: M(210x297) - Richiedente: NVYMNC67L61A083R  
della provincia di BELLUNO n. 93  
data 19.04.91 Firma [Signature]

UNIONE PROFESSIONI  
**93**  
U.I.U. ARCH.  
FIORE  
DAL MAGRO

RESERVATO ALL'UFFICIO  
6  
6/17/91

Garage, piano seminterrato, fg. 8, part. 382, subalterno 7, sez. Trichiana

Data presentazione: 22/01/1991 - Data: 27/04/2022 - n. T 190220 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO  
F. 102 1982 887



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRICHIANA via VILLANOVA CIV. ....

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H 2,40



urban  
del fabbricato - Situazione al 27/04/2022 - Comune di BORGONO VALBELLUNO (MB) - c. Foglio 8 - Particella 382 - Subalterno 7 -  
SEZIONE CAVA SASSO SUPERIORE Piano S1

ORIENTAMENTO



SCALA DI L. 200

Dichiarazione di N.C.   
Personale in variazione   
Data presentazione: 22/01/1991 - Data: 27/04/2022 - n. T 190220 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R  
Identificativo catastale: A42105297 - F. (formato stampa richiesto): A42105297  
F. ....  
n. 382 sub. 7

Compilata dall' Arch. ....  
(Titolo, cognome e nome)  
DAL MAGRO FIORE  
iscritto all' albo degli ARCHITETTI  
della provincia di BELLUNO n. 93  
date 19.01.91 Firma Dal Magro

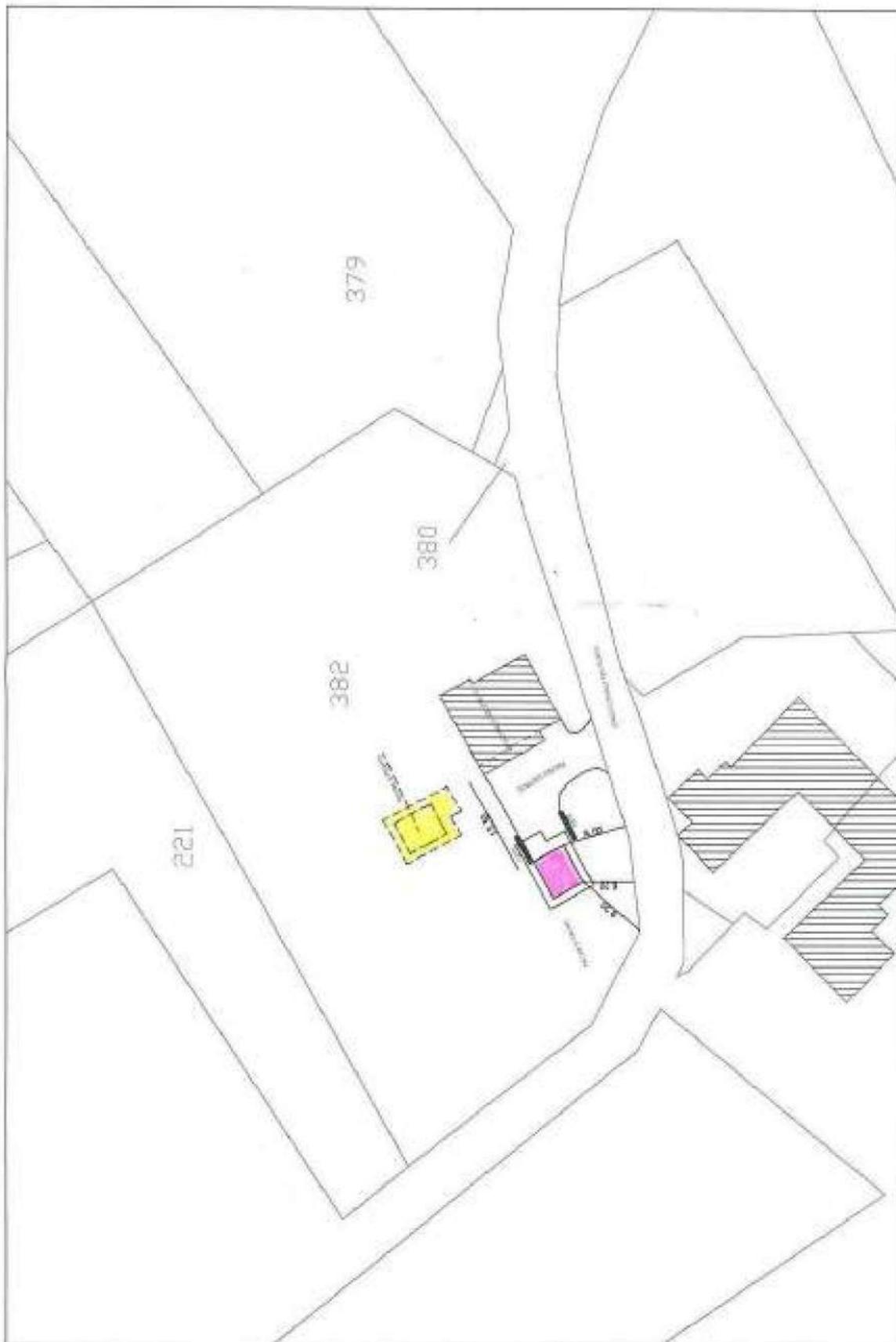
SEGRETO ARCHIVATI  
**93**  
8831, AALP  
FIORE  
DAL MAGRO

RISERVATO ALL'UFFICIO  
8/17/91

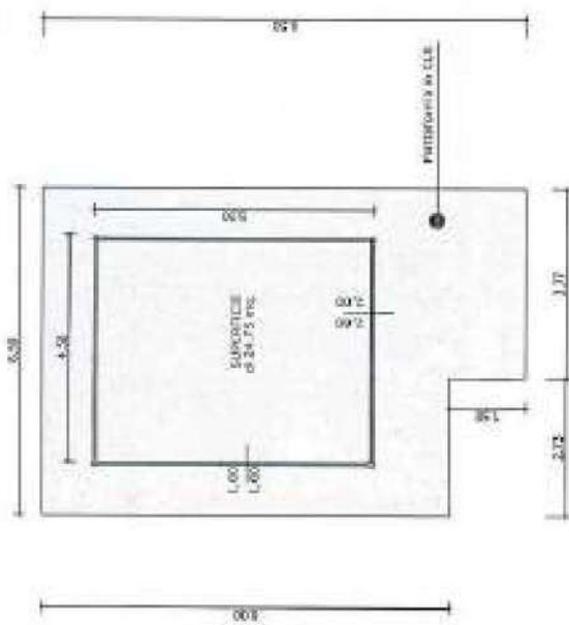




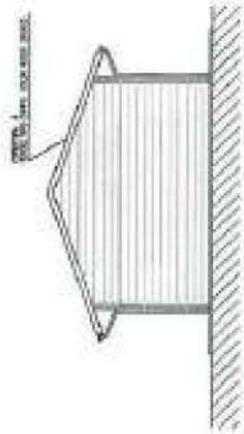
PLANIMETRIA GENERALE  
SCALA 1:500



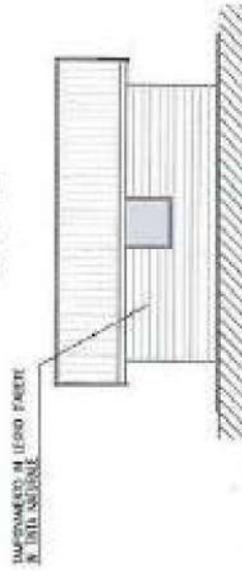
PIANTA  
SCALA 1:100



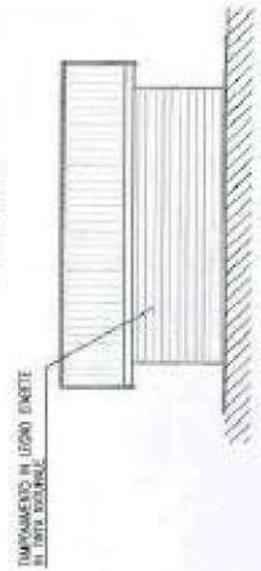
PROSPETTO NORD  
SCALA 1:100



PROSPETTO OVEST  
SCALA 1:100



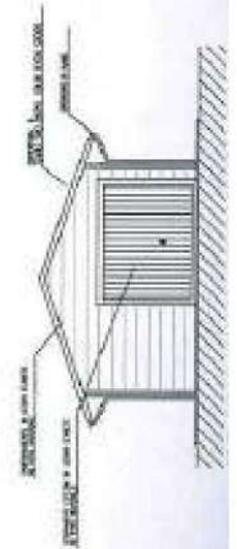
PROSPETTO EST  
SCALA 1:100



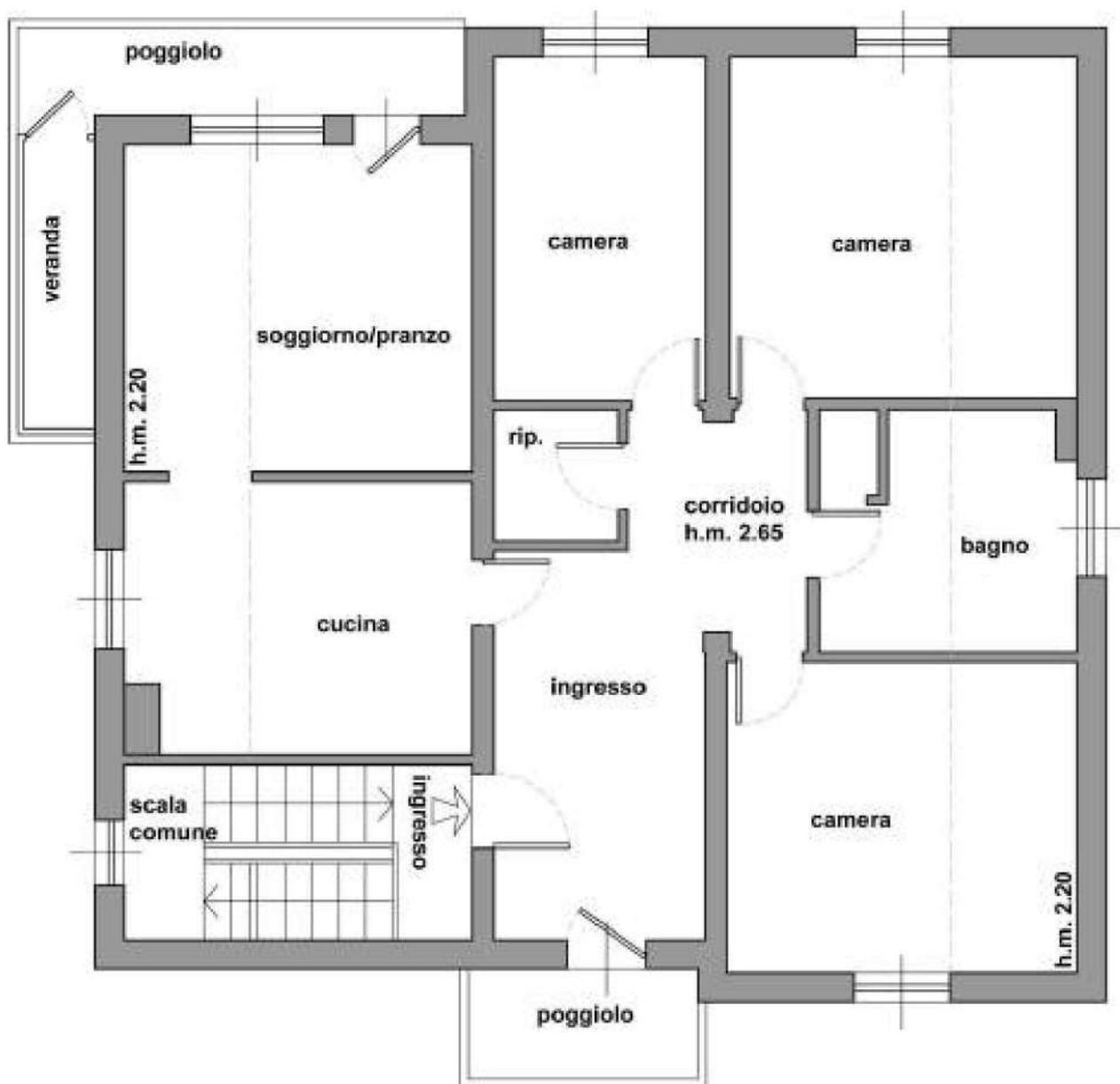
SEZIONE  
SCALA 1:100



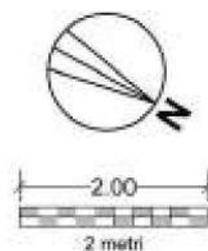
PROSPETTO SUD  
SCALA 1:100



**Piante dello stato attuale degli immobili**  
Pianta dell'alloggio - 1° piano



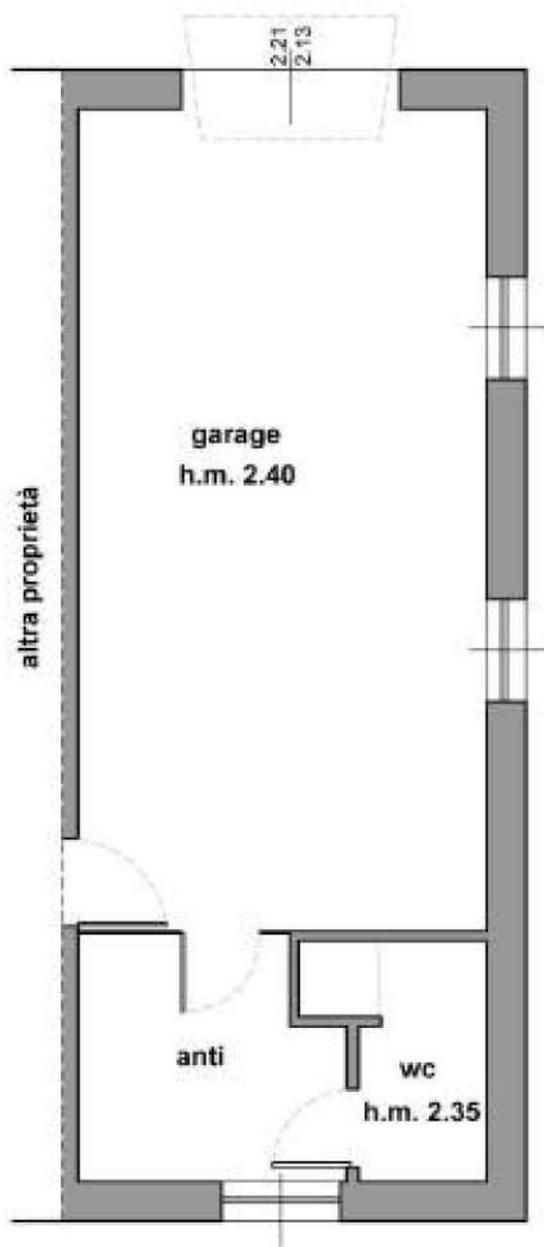
**PIANTA DEL 1°PIANO (SOTTOTETTO)**  
**STATO ATTUALE**



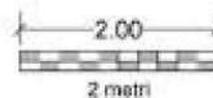
Piante del garage posto al piano seminterrato e del manufatto in legno adibito a deposito attrezzi



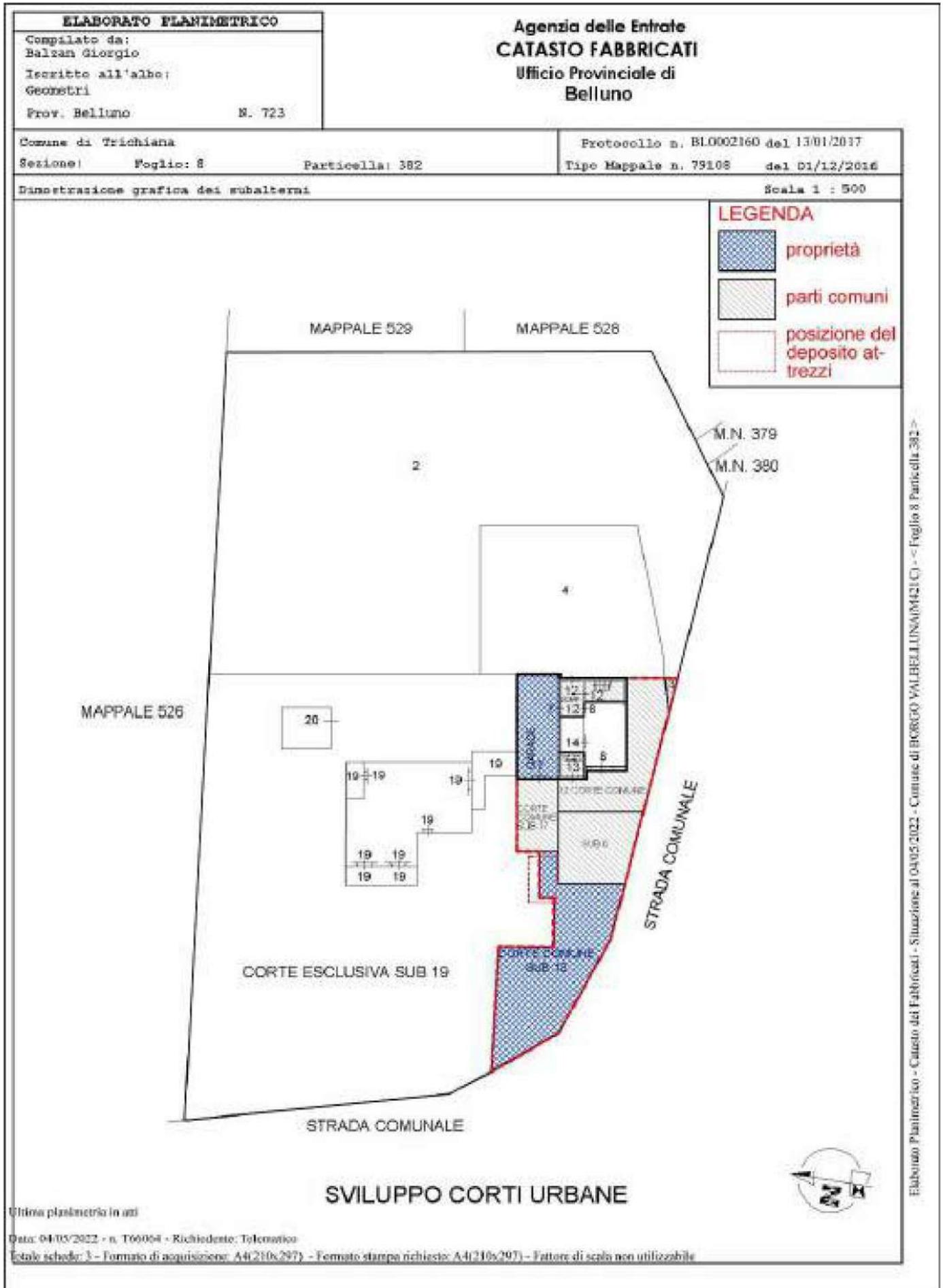
**PIANTA DEPOSITO ATTREZZI  
STATO ATTUALE**



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
STATO ATTUALE**



ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE CON INDICAZIONE DELLA PROPRIETA'



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2022 - Comune di BORGO VALBELLUNA(MI21C) - Foglio 8 Particella 382 -

Firmato Da: NEVYJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5



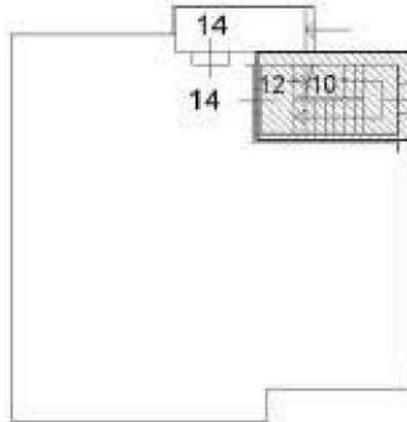
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Belluno

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Balsan Giorgio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Belluno	N. 723

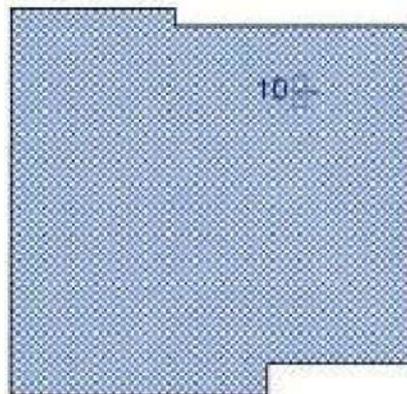
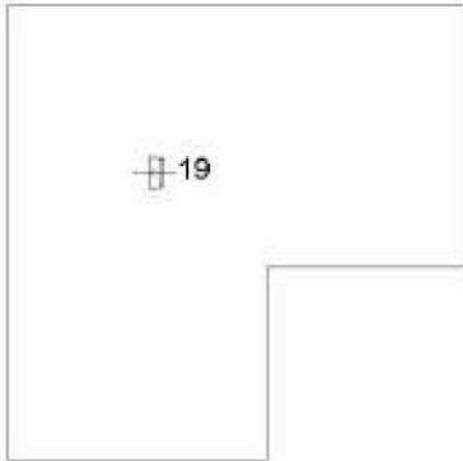
Comune di Trichiana		Protocollo n. BL0002160 del 13/01/2017	
Sezione:	Foglio: 8	Particella: 382	Tipo Mappale n. 79108 del 01/12/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200

**LEGENDA**

	proprietà
	parti comuni



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2022 - Comune di BORGIO VALBELLUNO (BL) (CA) - Foglio 8 Particella 382

Ultima planimetria in atti





La corte scoperta di proprietà per la quota di 1/2 sub. 3 confina con corte comune sub. 12, area urbana sub. 4, area urbana sub. 2, strada Comunale.

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

Il verbale del pignoramento immobiliare in data 30.10.2021 rep. n. 767 promosso dell'esecutante Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. contro l'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] che ha dato origine al procedimento esecutivo n. 84/2021 RGE, risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 23.11.2021 ai nn. RG 14799 R.P. 12102.

Il verbale del pignoramento immobiliare in data 29.09.2022 rep. n. 867/2022 promosso dell'esecutante Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. contro l'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] che ha dato origine al procedimento esecutivo n.78/2022 RGE, poi riunito al n. 84/2021 di cui sopra, risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 06.10.2022 ai nn. RG 12396 R.P. 9898.

Gli identificativi catastali dei beni immobili riportati nei citati atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione corrispondono a quelli forniti dalle visure catastali.

Ditta intestata:

- [REDACTED]

Il titolo esecutivo è l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Domenico Napolitano in Belluno in data 14.07.2014 Rep. n. 57/43, con cui la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. ha concesso alla sig.ra [REDACTED] a titolo di mutuo della durata di anni 25, la somma capitale di € 90'000,00 (totale € 180'000,00), con garanzia posta sugli immobili oggetto del pignoramento.

### **Storia catastale del fabbricato**

Si riportano di seguito i passaggi catastali che hanno interessato nel tempo i beni pignorati, di cui si riportano, nel fascicolo "documenti allegati", le relative visure catastali storiche (da pag. 21).

I beni immobili individuati al C.F. fg. 8 del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sezione di Trichiana, part. n. 382, sub. 7 e 10, derivano da:

- variazione territoriale del 30.01.2019 in atti dal 06.03.2019 Legge Regionale n. 1 del 24.01.2019 provenienti dal Comune di Trichiana; trasferiti al Comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana (n. 31/2019);
- variazione del 22.01.1991 in atti dal 05.02.1991 per fusione, frazionamento, variazione di identificativo catastale e diversa distribuzione spazi interni (n. B/171.1/1991); sono stati soppressi i sub. 1-2-3 della part. 320 del fg. 8;
- variazione toponomastica del 03.11.2003 Pratica n. 200098 in atti dal 03.11.2003 (n. 60901.1/2003);
- variazione toponomastica del 13.05.2014 Pratica n. BL0075604 in atti dal 13.05.2014 (n. 47559.1/2014).



Il bene immobile individuato al C.F. fg. 8 del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sezione di Trichiana, part. n. 382, sub. 3, deriva da:

- variazione territoriale del 30.01.2019 in atti dal 06.03.2019 Legge Regionale n. 1 del 24.01.2019 provenienti dal Comune di Trichiana; trasferiti al Comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana (n. 31/2019);
- variazione toponomastica del 13.05.2014 pratica n. BL0075598 in atti dal 13.05.2014 (n. 47553.1/2014);
- variazione toponomastica del 03.11.2003 pratica n. 200091 in atti dal 03.11.2003 (n. 60894.1/2003);
- scrittura privata del 25.01.1991 in atti dal 12.03.1992 divisione (n. A/1478.2/1991);
- costituzione del 22.01.1991 in atti dal 07.02.1991 (n. C/135.1/1991).

Il bene immobile individuato al C.F. fg. 8 del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sezione di Trichiana, part. n. 382, sub. 6, deriva da:

- variazione territoriale del 30.01.2019 in atti dal 06.03.2019 Legge Regionale n. 1 del 24.01.2019 provenienti dal Comune di Trichiana; trasferiti al Comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana (n. 31/2019);
- variazione toponomastica del 03.05.2014 pratica n. BL0075601 in atti dal 13.05.2014 (n. 47556.1/2014);
- variazione toponomastica del 03.11.2003 pratica n. 200094 in atti dal 03.11.2003 (n. 60897.1/2003);
- costituzione del 22.01.1991 in atti dal 07.02.1991 (n. C/138.1/1991).

La part. 382 del Catasto Terreni è ente urbano della superficie di 3'810 mq. e deriva da:

- variazione territoriale del 30.01.2019 in atti dal 06.03.2019 Legge Regionale n. 1 del 24.01.2019 provenienti dal Comune di Trichiana; trasferiti al Comune di Borgo Valbelluna sezione Trichiana (n. 28/2019);
- tipo mappale del 01.12.2016 Pratica n. BL0079108 in atti dal 01.12.2016 presentato il 01.12.2016 (n. 79108.1/2016);
- tipo mappale del 26.11.2010 Pratica n. BL0210348 in atti dal 26.11.2010 presentato il 26.11.2010 per nuova costruzione (n. 210348.1/2010);
- soppressione della part. 320 del fg. 8 C.T. con variazione in soppressione del 17.12.1998 in atti dal 17.12.1998 – variazione d'ufficio – T.M. 1410/98 (n. 8.1/1998);
- la part. 320 deriva dall'impianto meccanografico del 01.03.1976.

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

#### **Quesito n. 4**

#### **PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Si riporta il prospetto sintetico nella pagina 3 della presente relazione.



## Quesito n. 5

### RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

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

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

#### **01 ATTO DI DONAZIONE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8322 R.P. 7358 DEL 18.12.1979**

**Variata in data 20.11.2012**

Atto di donazione ai rogiti del notaio Pasquale Osnato di Mel (BL) in data 19.11.1979 Rep. n. 4696/2555, con cui [REDACTED] dona al figlio [REDACTED] la porzione di fabbricato così catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Trichiana (BL) (ora Comune di Borgo Valbelluna):

- fg. 8 mapp. 320, dichiarato al N.C.E.U. il 2.10.1979

precisamente quella porzione del piano sottotetto (sopra al primo piano) composta da una soffitta, una cameretta e stenditoio, con diritto alla scala nell'angolo sud-est dell'edificio ed alla centrale termica nella parte ovest del piano terra, il tutto come identificato nella scheda e planimetria n. 36917 (prot. 1450/79), con diritto alla corte di pertinenza mapp. 320.

#### **02 ATTO DI DIVISIONE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 2403 R.P. 2101 DEL 23.02.1991**

Atto di divisione ai rogiti del Notaio Pasquale Osnato in Belluno in data 25.01.1991, Rep. n. 29.835/8.705, dei beni immobili caduti nell'eredità di [REDACTED] fra i suoi figli, con il quale a

- [REDACTED]  
[REDACTED]

vengono assegnate, oltre ad altri immobili, le porzioni di fabbricato così catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Trichiana (ora Comune di Borgo Valbelluna):

- fg. 8 part. 382, sub. 1-5-7, consistenti in

- area urbana di mq. 1'638

- area urbana di mq. 78

- autorimessa a piano primo sottostrada.

Con le seguenti precisazioni:

- il fabbricato in loc. Villanova di Trichiana mapp. n. 382 del fg. 8 era già individuato con il mapp. 320 del Catasto Urbano.

Con atto notaio Osnato 19.11.1979 n. 4696 rep., trascritto il 18.12.1979 ai nn. 8322/7358 il sig. [REDACTED] ne donò porzioni ai figli [REDACTED] Con tipo mappale n. 3125 del 17.1.1991 è derivato il nuovo mapp. n. 382 "ente urbano" di are 38,10.

Con denuncia di variazione B/171/91 e C/135-136-137 è stato dichiarato al N.C.E.U. il fabbricato m. n. 382 che consta delle porzioni sub. 1-2-4-5-7-8-9, della porzione sub. 10 che è l'appartamento già di [REDACTED] in virtù della citata donazione, del terreno scoperto sub. 3 di mq. 3 e sub. 6 di mq. 72 che, unitamente alla corte "non censibile" sub. 12 costituiscono la corte comune in parti eguali fra [REDACTED] cui perciò i detti subb. 6 e 3 andranno intestati, della centrale termica sub. 13 comune fra le due abitazioni subb. 9 e 10, della detta corte, delle scale e del corridoio individuato col sub. 12, che sono comuni agli appartamenti ed autorimesse subb. 7-8-9-10.

#### **03 ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 16800 R.P. 11252 DEL 23.11.2007**



Atto di donazione ai rogiti del notaio Stefano Stivanello di Ponte nelle Alpi (BL) in data 15.11.2007 Rep. n. 812/513, con cui [REDACTED] dona alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà, riservando per sé e dopo di sé per la coniuge [REDACTED] l'usufrutto, gli immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trichiana (BL) (ora Comune di Borgo Valbelluna):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, via Frontin n. 22, piano 1, cat. A/2, vani 5,5
- fg. 8 part. 382, sub. 7, via Frontin n. 22, piano S1, cat. C/6, mq. 46

con le relative quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e sul pertinente terreno coperto e scoperto ed in particolare sulla corte, scale, corridoio sub. 12 b.c.n.c. ai sub. 7-8-9-10, sulla c.t. sub. 13 b.c.n.c. ai sub. 9-10

#### **ATTO DI RISOLUZIONE DI DONAZIONE**

**ANNOTAZIONE R.G. 6671 R.P. 606 DEL 16.07.2014**

**FORMALITA' DI RIFERIMENTO: TRASCRIZIONE R.P. 11252 DEL 23.11.2007**

Atto di risoluzione di donazione ai rogiti del notaio Domenico Napolitano di Belluno in data 14.7.2014 Rep. n. 55/41, con cui [REDACTED] e la figlia [REDACTED] consensualmente convengono la risoluzione retroattiva del contratto di donazione stipulato con atto del notaio Stefano Stivanello di Ponte nelle Alpi (BL) in data 15.11.2007 Rep. n. 812/513.

Con la precisazione che non trattandosi di un nuovo trasferimento i beni non cadranno in comunione legale ed il sig. [REDACTED] risulterà titolare esclusivo del diritto di piena proprietà essendo beni personali del sig. [REDACTED] al momento della donazione ora risolta.

#### **04 ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 16801 R.P. 11253 DEL 23.11.2007**

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del notaio Stefano Stivanello di Ponte nelle Alpi (BL) in data 15.11.2007 Rep. n. 812/513, con cui [REDACTED] riserva per sé e dopo di sé per la coniuge [REDACTED] l'usufrutto, gli immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trichiana (BL) (ora Comune di Borgo Valbelluna):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, via Frontin n. 22, piano 1, cat. A/2, vani 5,5
- fg. 8 part. 382, sub. 7, via Frontin n. 22, piano S1, cat. C/6, mq. 46

con le relative quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e sul pertinente terreno coperto e scoperto ed in particolare sulla corte, scale, corridoio sub. 12 b.c.n.c. ai sub. 7-8-9-10, sulla c.t. sub. 13 b.c.n.c. ai sub. 9-10

#### **05 ATTO DI COMPRAVENDITA**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6697 R.P. 5306 DEL 16.7.2014**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Domenico Napolitano di Belluno in data 14.7.2014 Rep. n. 56/42, con cui [REDACTED] vende a

[REDACTED] che acquista in regime di separazione dei beni

gli immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trichiana (BL) (ora Comune di Borgo Valbelluna):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, frazione Cavassico Superiore, piano 1, cat. A/7, vani 5,5 per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 7, frazione Cavassico Superiore, piano S1, cat. C/6, mq. 46 per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 3, frazione Cavassico Superiore, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 6, frazione Cavassico Superiore, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà

con le relative quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare: sulla corte, scale, corridoio sub. 12 b.c.n.c. ai sub. 7-8-10-14, sulla c.t. sub. 13 b.c.n.c. ai sub. 10-14, corte sub. 18 comune ai soli sub. 7-10, corte sub. 17 comune ai sub. 7-10-15-16.

#### **06 CONTRATTO DI MUTUO**

**NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6698 R.P. 790 DEL 16.07.2014**



Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Domenico Napolitano di Belluno in data 14.07.2014, Rep. n. 57/43, con cui

contrae mutuo ipotecario con la

Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. con sede in Bolzano capitale € 90'000,00, totale € 180'000,00, durata di anni 25

sugli immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trichiana (BL) (ora Comune di Borgo Valbelluna):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, frazione Cavassico Superiore, piano 1, cat. A/7, vani 5,5 per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni
- fg. 8 part. 382, sub. 7, frazione Cavassico Superiore, piano S1, cat. C/6, mq. 46 per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni

#### **07 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5200 R.P. 4016 DEL 22.06.2020**

Certificato di denunciata successione in data 18.06.2020 Rep. n. 167998/88888/20, a seguito del decesso in data 25.01.2020 di

In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna (BL):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, cat. A/2, vani 5,5 per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 7, cat. C/6, mq. 46 per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 3, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 6, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà che vengono devoluti per legge agli eredi:
- coniuge [redacted] per la quota di 2/3 dei sub. 10-7 e per la quota di 2/6 dei sub. 3-6
- genitore [redacted] per la quota di 1/4 dei sub. 10-7 e per la quota di 1/8 dei sub. 3-6
- fratello [redacted] per la quota di 1/12 dei sub. 10-7 e per la quota di 1/24 dei sub. 3-6

#### **08 ATTO DI DIVISIONE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1841 R.P. 1550 DEL 17.02.2021**

Atto di divisione ai rogiti del Notaio Domenico Napolitano in Belluno in data 15.02.2021, Rep. n. 4595/3801, dei beni immobili caduti nell'eredità di [redacted] fra i suoi eredi, con il quale a

vengono assegnati i beni immobili così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna:

- fg. 8 part. 382, sub. 10, cat. A/2, vani 5,5 per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 7, cat. C/6, mq. 46 per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 3, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 6, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà

#### **09 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 14799 R.P. 12102 DEL 23.11.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 30.10.2021 Rep. n. 767 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede in Bolzano Contro

gravante sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna (BL):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, cat. A/2, vani 5,5, via Frontin n. 22, per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 7, cat. C/6, mq. 46, via Frontin n. 22, per la quota di 1/1 della proprietà



## **10 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 12396 R.P. 9898 DEL 06.10.2022**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29.09.2022 Rep. n. 867/2022 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede in Bolzano Contro

- [REDACTED] gravante sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna (BL):
  - fg. 8 part. 382, sub. 3, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 3, per la quota di 1/2 della proprietà
  - fg. 8 part. 382, sub. 6, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 72, per la quota di 1/2 della proprietà.

### **Quesito n. 6**

### **REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE**

#### **Destinazione urbanistica**

L'immobile in oggetto, ricade, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Borgo Valbelluna (BL), in area così classificata:

- P.A.T.I.: Ambito Territoriale Omogeneo 2T – Aree agricole
- P.R.G.: Zona Territoriale Omogenea "E3" e come tale soggetto alla normativa di cui all'art. 37 delle Norme di Attuazione.

Si riporta, nel fascicolo degli allegati, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Valbelluna in data 26.05.2022.

#### **Procedure amministrative presenti presso il Comune**

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

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 302 del 16.09.1969 – prot. n. 2670  
Nulla osta per la costruzione di una casa di abitazione rurale in località Villanova, su terreno censito al Catasto al fg. 8 mapp. n. 223, rilasciata alla ditta [REDACTED]
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. 302 DELL'11.12.1970  
Autorizzazione di abitabilità n. 302 rilasciata in data 11.12.1970, in relazione alla costruzione rurale realizzata giusto permesso di costruzione n. 302 del 16.09.1969;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 1533 DEL 10.01.1980 - prot. n. 3733  
Concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di un fabbricato in località Villanova di Trichiana su area distinta con il mappale 320 del fg. 8;



- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 1533/VAR DEL 20.03.1982 - prot. n. 560  
Concessione edilizia per l'esecuzione di variante alla ristrutturazione di un fabbricato in località Frontin di Trichiana su area distinta con il mappale 320 del fg. 8;
- LICENZA DI ABITABILITA' DEL 24.09.1982 PRATICA N. 1533  
Licenza di abitabilità rilasciata in data 24.09.1982, in relazione ai lavori di ristrutturazione della casa urbana giusto progetto approvato in data 10.01.1980 e successiva variante, inerente all'alloggio all'ultimo piano sul mapp. 320, sita in via Frontin n. 22;
- ATTO D'OBBLIGO IN DATA 19.11.1979  
Atto d'obbligo (prodotto all'interno del fascicolo degli allegati) ai rogiti del notaio Pasquale Osnato di Mel (BL) in data 19.11.1979 con il quale il sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario del fabbricato sito in località Villanova di Trichiana al fg. 8 mappale 320, oggetto di ristrutturazione in relazione all'alloggio del piano secondo, si impegna a realizzare un alloggio di tipo economico e ad alienare l'alloggio in questione al prezzo unitario determinato secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 61/1977 ed a praticare canoni di locazione convenzionati, fissando la validità del presente atto d'obbligo in anni 30.
- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI IN DATA 30.03.2001  
Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria al fabbricato in via Frontin nn. 22-23 a Trichiana fg. 8 mapp. 382 sub. 10, consistenti in tinteggiatura esterna ed isolante;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3/05 DEL 12.04.2005 – prot. n. 2598  
Permesso di costruire n. 3/05 del 12.04.2005 al prot. n. 2598, per la realizzazione di manufatto accessorio rurale in legno, ad uso deposito attrezzi, ai sensi dell'art. 13.6 del Regolamento Edilizio Comunale su terreno censito al fg. 8 mappale 382 di Trichiana;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 7/05 IN VARIANTE DEL 20.07.2005 prot. n. 5524  
Permesso di costruire n. 7/05 del 20.07.2005 al prot. n. 5524, per la realizzazione di manufatto accessorio rurale in legno, ad uso deposito attrezzi ai sensi dell'art. 13.6 del Regolamento Edilizio Comunale, in variante al Permesso di Costruire n. 03/05 per modifica ubicazione, su terreno censito al fg. 8 mappale 382 di Trichiana;
- Comunicazione di Inizio Lavori – C.I.L. prot. n. 4012 del 23.04.2015  
Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di edilizia libera prot. n. 4012 del 23.04.2015, p.e. n. 93/2015 per la realizzazione di recinzione del giardino accessorio all'unità immobiliare residenziale censita al fg. 8 mapp. 382 sub. 10.



### **Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi**

Si segnala che le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Belluno presentano alcune difformità rispetto al reale stato dei luoghi rilevato sul posto, consistenti in variazioni puntuali come indicate nelle piante di seguito riportate.

Nell'alloggio si rileva lo slittamento di tramezze divisorie, la diversa dimensione del poggiolo posto a nord-est e la presenza di una veranda vetrata sul poggiolo lato strada.

Nel piano seminterrato consistono nella presenza di tramezze divisorie per la realizzazione di un bagno e disimpegno, e nello slittamento della porta di comunicazione con il vano scala comune.

Nell'elaborato planimetrico non risulta la rappresentazione del manufatto ligneo ad uso deposito attrezzi.

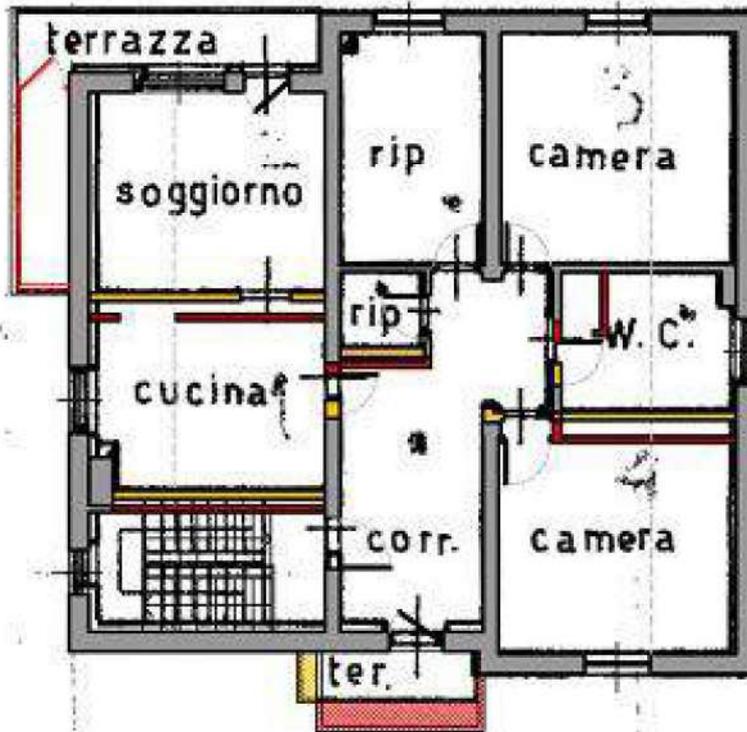
Si evidenzia che l'aggiornamento catastale, ad eccezione delle difformità non sanabili così come si presentano allo stato attuale, che interessano la veranda nel poggiolo ed il deposito attrezzi, richiede la preventiva regolarizzazione delle situazione sotto il profilo edilizio-urbanistico, come esposto nel prosieguo della relazione.

Successivamente potranno essere presentate le planimetrie catastali aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali degli immobili con la rappresentazione delle difformità riscontrate.



## PIANTA PIANO PRIMO HM 2,50



PIANTA DEL 1°PIANO (SOTTOTETTO)  
RAFFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE  
E LO STATO ATTUALE

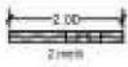


**PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H 2,40**



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
RAFFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE  
E LO STATO ATTUALE**

**LEGENDA**

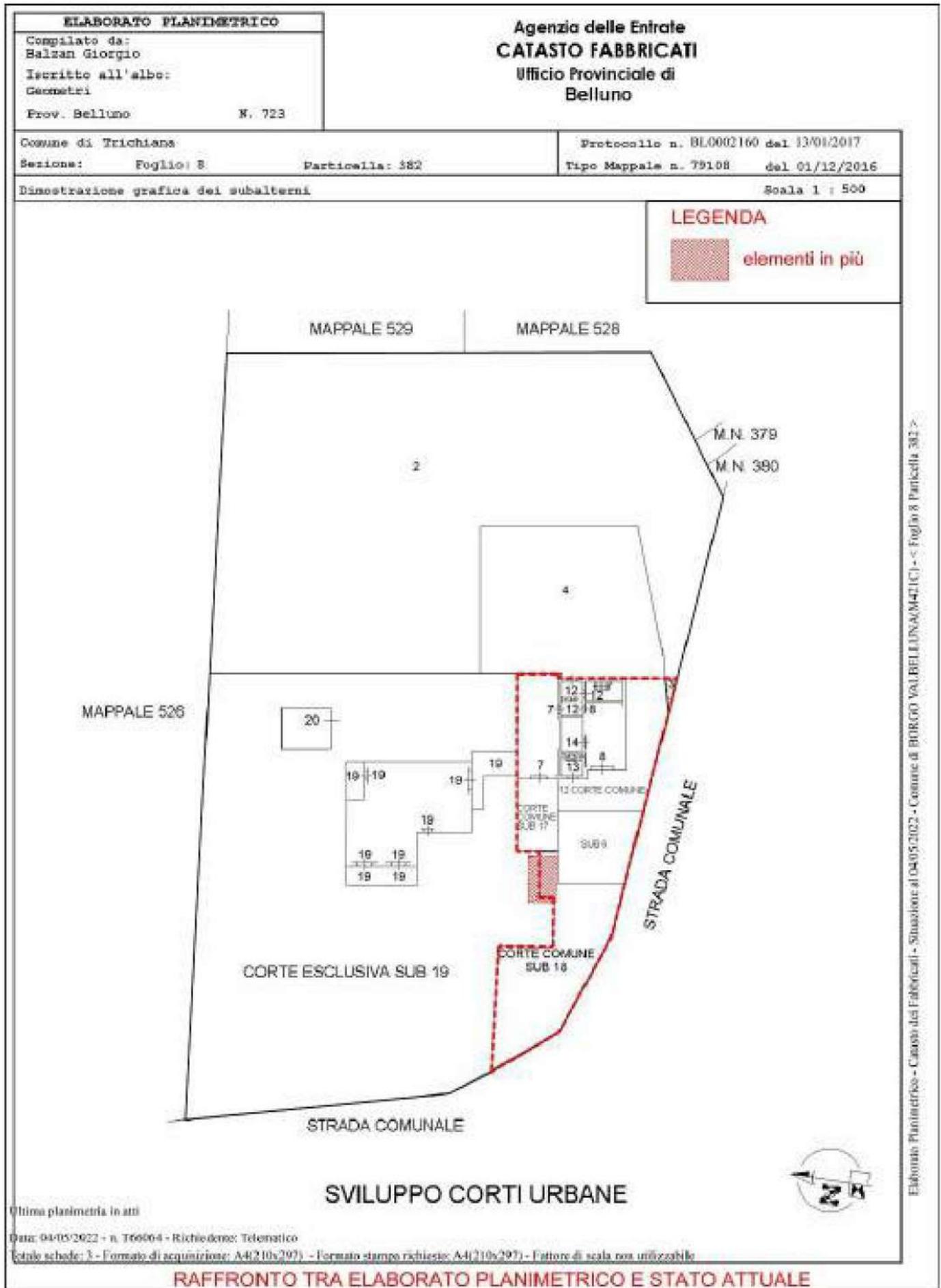


 elementi in meno

 elementi in più



Elaborato planimetrico catastale piano terra



RAFFRONTO TRA ELABORATO PLANIMETRICO E STATO ATTUALE

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2022 - Comune di BORGIO VALBELLUNO(M421C) - < Foglio 8 Particella 382 >

## **Regolarità edilizia - urbanistica**

In esito alle verifiche eseguite presso l'immobile in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici approvati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stata rilevata la presenza di alcune difformità di natura edilizia concernenti le variazioni che si trovano indicate nelle piante di seguito riportate.

Nell'alloggio al primo piano sono presenti:

- difformità puntuali della distribuzione interna;
- variazione delle dimensioni delle forometrie in facciata;
- presenza di una veranda chiusa ricavata nel poggiolo rivolto a sud-est al di sotto dello sporto del tetto;
- diversa dimensione del poggiolo presente sulla facciata rivolta a nord-est.

Nell'autorimessa posta al piano seminterrato sono presenti:

- difformità della distribuzione interna, consistenti nella realizzazione di un bagno/lavanderia con antibagno e nella diversa posizione della porta d'accesso dall'interno;
- variazione di forometrie in facciata;
- allargamento del portone d'ingresso.

Manufatto in legno ad uso deposito attrezzi:

- risulta essere stato realizzato con dimensioni, forma e posizione difformi rispetto al titolo autorizzativo rilasciato; in particolare su tale punto il tecnico Comunale, su richiesta della scrivente, ha fornito il seguente parere preventivo, anche allegato nel seguito:

*Vista la Sua nota, in particolare il punto laddove viene chiesta la sanabilità o meno del punto in questione, questo servizio tecnico, sulla base della documentazione da Lei fornita e visto l'art. 13.6 del R.E.C. dell'ex comune di Trichiana, che si allega in copia, ritiene che l'immobile così come nella sua attuale forma e consistenza non sia sanabile, in quanto strutturalmente e architettonicamente concepito con una falda.*

*Pertanto, qualora vi fosse l'interesse a riproporre il suddetto manufatto, l'avente titolo dovrà procedere alla presentazione di un nuovo permesso di costruire previa demolizione parziale o totale del medesimo immobile.*

*Ciò premesso i costi sono commisurati al contributo di costruzione vigenti in caso di nuova costruzione in base al progetto che verrà presentato dall'avente titolo.*

*Per quanto concerne l'aspetto sanzionatorio, essendo l'opera abusiva, vige la normativa di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..*

*La informo, che in base alle informazioni che sono da Lei pervenute, il presente ufficio provvederà ad avviare il procedimento per l'accertamento della sussistenza delle irregolarità segnalate da codesto CTU.*

Pertanto in conclusione risultano non sanabili, se non tramite il ripristino dello stato autorizzato, la veranda presente nel poggiolo al primo piano e, da quanto sopra riportato, il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi posto nella corte scoperta.



Si allega il parere reso dal tecnico Comunale in merito alle difformità edilizie, di cui è affetto il deposito attrezzi, trasmesso alla scrivente a mezzo posta elettronica in data 30.6.2022.

**Da:** Edilizia Privata [ediliziaprivata@borgovalbelluna.bl.it]  
**Inviato:** giovedì 30 giugno 2022 17:21  
**A:** Monica Nevyjel  
**Cc:** BRUNO FONTANA  
**Oggetto:** Re: Richiesta di informazioni tecniche ad uso Ctu - Allegato  
**Allegati:** dlc\_00003\_26-02-2019\_aggiornamento oneri.pdf; dlc\_00013\_05-03-2019\_aggiornamento costo.pdf; NORME CORRETTE 2015.doc

Buongiorno Architetto,

vista la Sua nota, in particolare il punto laddove viene chiesto la sanabilità o meno del punto in questione, questo servizio tecnico, sulla base della documentazione da Lei fornita e visto l'art. 13.6 del R.E.C. dell'ex comune di Trichiana, che si allega in copia, ritiene che l'immobile così come nella sua attuale forma e consistenza non sia sanabile, in quanto strutturalmente e architettonicamente concepito con una falda. Pertanto, qualora vi fosse l'interesse a riproporre il suddetto manufatto, l'avente titolo dovrà procedere alla presentazione di un nuovo permesso di costruire previo demolizione parziale o totale del medesimo immobile. Ciò premesso i costi sono commisurati al contributo di costruzione vigenti in caso di nuova costruzione in base al progetto che verrà presentato dall'avente titolo.

Per quanto concerne l'aspetto sanzionatorio, essendo l'opera abusiva, vige la normativa di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

La informo, che in base alle informazioni che sono da Lei pervenute, il presente ufficio provvederà ad avviare il procedimento per l'accertamento della sussistenza delle irregolarità segnalate da codesto CTU.

Cordiali saluti

---

**Da:** "Monica Nevyjel" <studionevyjel@libero.it>  
**A:** "ediliziaprivata@borgovalbelluna.bl.it" <ediliziaprivata@borgovalbelluna.bl.it>  
**Inviato:** Giovedì, 16 giugno 2022 12:30:29  
**Oggetto:** Richiesta di informazioni tecniche ad uso Ctu - Allegato

---

**Da:** Monica Nevyjel [mailto:studionevyjel@libero.it]  
**Inviato:** lunedì 30 maggio 2022 10:36  
**A:** "ediliziaprivata@borgovalbelluna.bl.it"  
**Oggetto:** Richiesta di informazioni tecniche ad uso Ctu

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata  
Del Comune di Borgo Valbelluna

Buongiorno,  
facendo seguito alla richiesta telefonica di informazioni tecniche espressa al tecnico sig.ra Francescon venerdì scorso, a ad accesso agli atti eseguito il 25.5 u.s., in qualità di Ctu nominata nell'ambito del procedimento esecutivo n. 84/2021 rg – Tribunale di Belluno, che concerne l'immobile sito in questo Comune, frazione Trichiana, loc. Frontin n. 22, censito al C.F. al fg. 8 part. 382, chiedo cortesemente un appuntamento al fine di accertare la possibilità, e le eventuali modalità, di regolarizzazione delle



difformità di cui risulta affetto il manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi, realizzato nell'ambito del terreno pertinenziale dell'abitazione.

Con tale obiettivo mi permetto di anticipare alcune informazioni nel merito.

Il manufatto è stato realizzato giusto Permesso di Costruire n. 3/05 del 12.4.2005, e variante PdC n. 7/05 del 20.7.2005, che autorizzavano la realizzazione di un "manufatto accessorio rurale" ai sensi dell'art. 13.6 del R.E.C.

Si tratta della posa in opera di un ripostiglio per attrezzi prefabbricato completamente in legno, di limitate dimensioni (in pianta m. 5.20x3.05xh.2.70=mc.42.82) e non stabilmente infisso al suolo dal quale è sopraelevato attraverso staffe in acciaio sulle quali è fissato.

Il manufatto accessorio insiste in area pertinenziale all'abitazione, ricadente in ZTO "E3", dalla quale risulta distanziato di m. 8.50+8.70, e rimane all'interno della superficie definita da 10 volte il sedime dell'abitazione.

Unisco una schematica planimetria comparativa con la posizione del deposito attrezzi attuale e quella del progetto autorizzato.

Rispetto al progetto autorizzato il manufatto presenta le seguenti difformità:

- Dimensioni in pianta più piccole (m.5.20x3.05 anziché m. 5.50x4.50)
- Copertura a falda unica inclinata anziché a doppia falda
- Presenza al di sopra di una tettoia in lamiera
- posizione variata rispetto al progetto autorizzato, pur ricadente sempre all'interno dell'area pertinenziale dell'edificio residenziale
- distanza dall'abitazione inferiore a m. 10.00

Sono inoltre presenti alcune difformità inerenti alla distribuzione interna nell'autorimessa posta al piano terra dell'edificio residenziale, all'interno della quale è stato realizzato un servizio igienico con antibagno.

Dovendo indicare in perizia se le difformità riscontrate siano sanabili e, nel caso affermativo, attraverso quale tipologia di pratica edilizia, indicando i relativi costi di sanzioni e diritti di segreteria, chiedo cortesemente un appuntamento al fine di verificare quanto sopra.

Allego:

- planimetria comparativa collocazione del deposito attrezzi
- due immagini dello stesso

Restando in attesa di un cortese riscontro, porgo i più cordiali saluti  
Arch. Monica Nevyjel

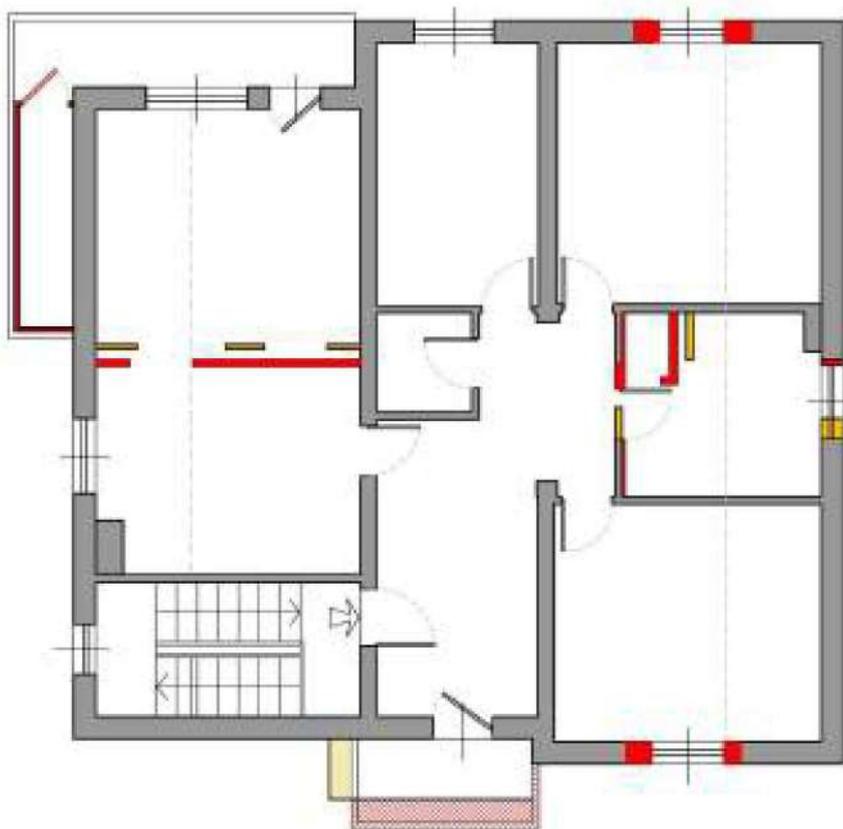
---

Dott. arch. Monica Nevyjel – studio di architettura  
via Garibaldi 41, 32100 Belluno  
tel. e fax 0437 950860 – cell. 348 3908752  
e-mail: [studionevyjel@libero.it](mailto:studionevyjel@libero.it)  
P.E.C.: [monica.nevyjel@archiworldpec.it](mailto:monica.nevyjel@archiworldpec.it)



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

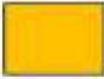
Pianta dell'alloggio (1° piano)



**PIANTA DEL 1°PIANO (SOTTOTETTO)**

**LEGENDA**

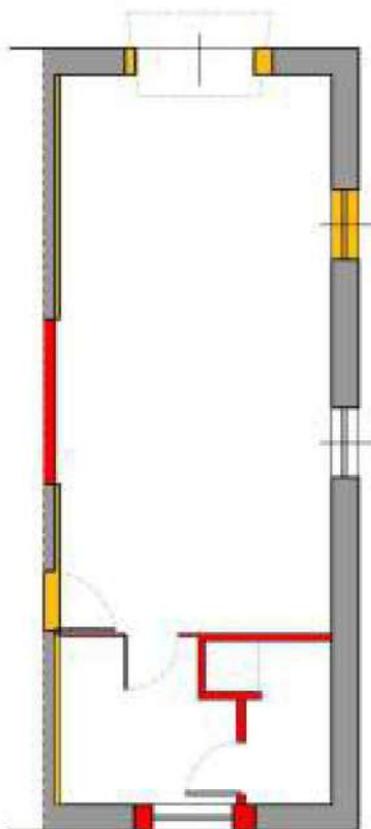
2.00  
2 (mm)

 elementi in meno

 elementi in più

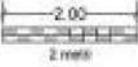


Pianta del garage (piano seminterrato)



## PIANTA DEL PIANO SEMINTERRATO

**LEGENDA**

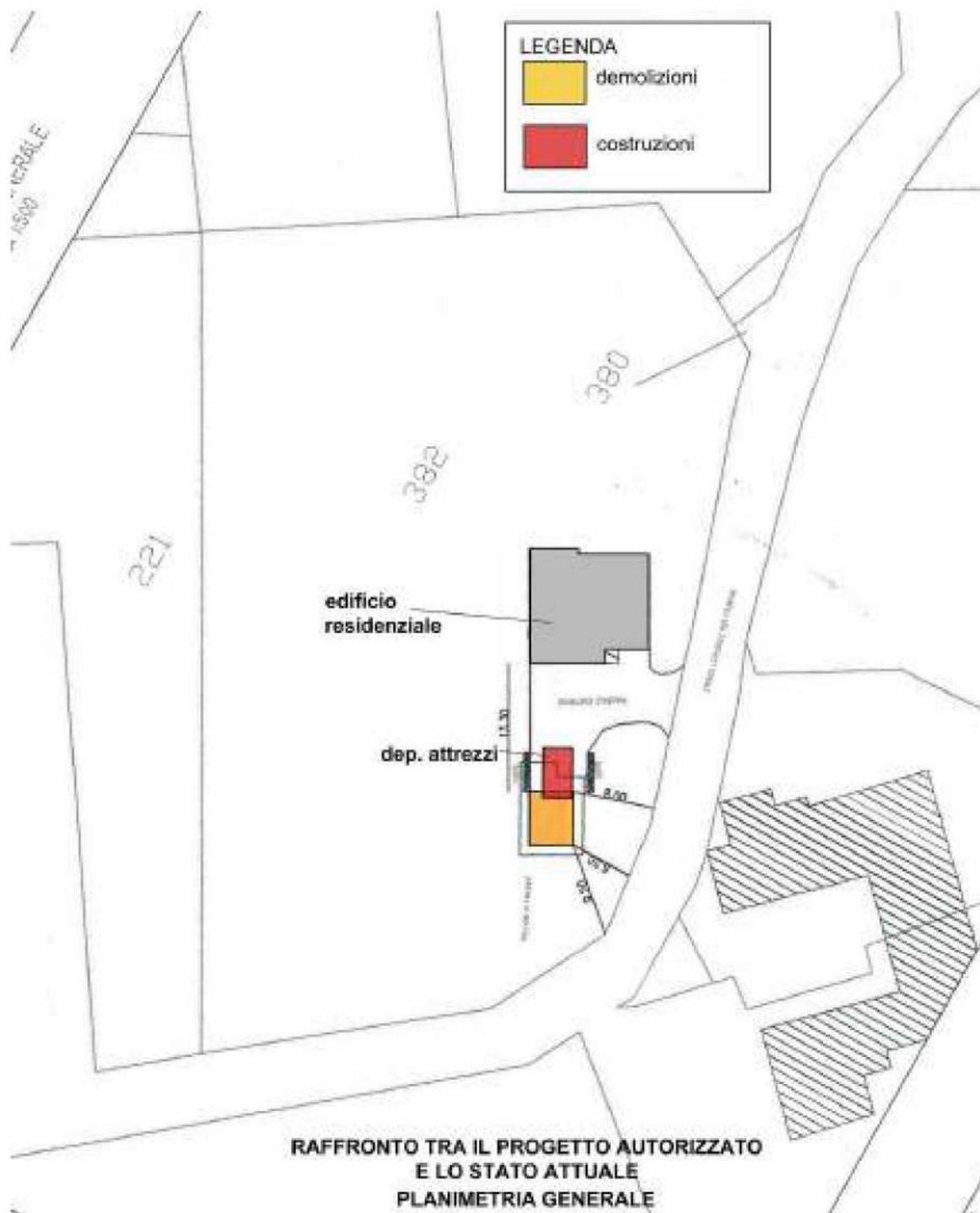
 2.00  
2 metri

 elementi in meno

 elementi in più



# PLANIMETRIA GENERALE (PIANO DI CAMPAGNA)



Per la parte delle difformità edilizie-urbanistiche riscontrate sanabili, la situazione può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) od altra pratica che potrà essere indicata dall'U.T.

La pratica interesserà la regolarizzazione delle difformità presenti sanabili nonché la messa in ripristino dello stato autorizzato in relazione alle parti non sanabili, che consistono nella presenza della veranda chiusa presente sul poggolo e del manufatto in legno ad uso deposito attrezzi.

La sanatoria relativa all'avvenuto allargamento del portone d'ingresso richiede anche la verifica da parte di tecnico abilitato dell'idoneità statica e strutturale della parte interessata dall'intervento difforme.

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

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

#### **Costi di regolarizzazione**

Si riporta di seguito la stima di massima dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali rilevate:

descrizione	Importo €
Pratica edilizia da presentare al Comune per difformità edilizie/strutturali:	
- sanzione (importo stimato)	1'000,00
- diritti di segreteria (nel caso di S.C.I.A.)	70,00
- spese tecniche professionista incaricato per S.C.I.A. (stimate)	800,00
- spese tecniche per verifica dell'idoneità statica e strutturale (stimate)	700,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	405,00
- lavori edili di messa in pristino (importo stimato)	3'000,00
Pratica di aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Belluno:	
- diritti di segreteria (stimati)	100,00
- spese tecniche professionista incaricato (stimate)	800,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	225,00
sommano	7'100,00

**Si stima che i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo edilizio e catastale, ammontino ad € 7'100,00, come da conteggio sopra riportato.**



## Quesito n. 7

### STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Il bene immobile, in esito alle informazioni ed alle indicazioni acquisite dal proprietario sig. [REDACTED] presente al momento dei sopralluoghi, è risultato abitato dal debitore che vi risiede insieme alla propria famiglia, come documentato dal certificato di residenza riportato nel fascicolo degli allegati.

## Quesito n. 8

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

#### **01 CONTRATTO DI MUTUO**

##### **NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6698 R.P. 790 DEL 16.07.2014**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Domenico Napolitano di Belluno in data 14.07.2014, Rep. n. 57/43, con cui

[REDACTED]  
contrae mutuo ipotecario con la

Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. con sede in Bolzano capitale € 90'000,00, totale € 180'000,00, durata di anni 25

sugli immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trichiana (BL) (ora Comune di Borgo Valbelluna):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, frazione Cavassico Superiore, piano 1, cat. A/7, vani 5,5 per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni
- fg. 8 part. 382, sub. 7, frazione Cavassico Superiore, piano S1, cat. C/6, mq. 46 per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni

#### **02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 14799 R.P. 12102 DEL 23.11.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 30.10.2021 Rep. n. 767 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede in Bolzano

Contro

[REDACTED]  
gravante sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna (BL):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, cat. A/2, vani 5,5, via Frontin n. 22, per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 7, cat. C/6, mq. 46, via Frontin n. 22, per la quota di 1/1 della proprietà

#### **03 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 12396 R.P. 9898 DEL 06.10.2022**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29.09.2022 Rep. n. 867/2022 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede in Bolzano

Contro

-

[REDACTED]  
gravante sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna (BL):

- fg. 8 part. 382, sub. 3, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 3, per la quota di 1/2 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 6, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 72, per la quota di 1/2 della proprietà.



### **Quesito n. 9**

#### **VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

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

### **Quesito n. 10**

#### **ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

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

### **Quesito n. 11**

#### **SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE**

Il debitore ha comunicato che il fabbricato non è costituito in condominio e che le spese comuni, quali luce scale e manutenzioni delle parti comuni, vengono gestite tra i due proprietari in maniera puntuale.

### **Quesito n. 12**

#### **VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

##### **Valore commerciale dei beni**

##### **Superficie commerciale**

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

##### ***Avvertenze***

- Considerata la difformità edilizia-urbanistica di cui è risultato essere affetto il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi, di cui il parere preventivo del tecnico Comunale indica la demolizione totale o parziale, si procederà alla quantificazione del valore del terreno sul quale insiste e non alla stima dell'immobile che non potrà essere acquisito e conservato nella sua attuale configurazione.  
Inoltre si quantifica per il medesimo manufatto il valore d'uso, fino all'avvenuta demolizione, in € 10'000,00.

##### **Coefficienti di destinazione:**

- abitazione	1,00
- poggioli	0,30
- locali accessori non comunicanti con vano principale (bagno con disimpegno nel piano seminterrato)	0,25
- autorimessa	1,00
- area scoperta di pertinenza esclusiva (fino alla sup. dell'u.i.)	0,10
- area scoperta di pertinenza esclusiva (eccedenza della sup. dell'u.i.)	0,02



Valutazione a misura di alloggio ed accessori

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
abitazione	123,70	1,00	123,70
poggioli	12,95	0,30	3,88
locali accessori non comunicanti, p. seminterrato	13,80	0,25	3,45
area scoperta di pertinenza esclusiva (fino alla sup. dell'u.i.)	123,70	0,10	12,37
area scoperta di pertinenza esclusiva (eccedenza della sup. dell'u.i.: mq. 168-123,70=mq.44,30)	44,30	0,02	0,89
<b>Totale superficie commerciale mq.</b>			<b>144,29</b>

Valutazione a misura box auto:

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
garage	41,75	1,00	41,75
<b>Totale superficie commerciale mq.</b>			<b>41,75</b>

Stima del bene immobile

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

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

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

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

Il valore di stima è stato valutato anche in base alle caratteristiche proprie dell'immobile, alle destinazioni, dimensioni, altezze, alla qualità dei materiali e delle



finiture, alle caratteristiche architettoniche, alla dotazione impiantistica, alla disposizione degli spazi, alla luminosità ed esposizione, allo stato manutentivo.

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

Valore a nuovo costruzione abitazione di tipo civile, Comune di Borgo Valbelluna (già Comune di Trichiana) € 1'900,00

Anno di costruzione 1982

Coefficienti di differenziazione:

- vetustà 1982 0,72 (età: 41 anni)
- stato di conservazione e manutenzione 0,90 (buono)
- livello e dotazione di finiture e impianti 0,90
- ubicazione 0,90
- esposizione solare 1,00
- rendimento energetico 0,85
- deprezzamento mercato immobiliare 0,90

Calcolo del valore unitario:

€ 1'900,00 x 0,72 x 0,90 x 0,90 x 0,90 x 1,00 x 0,85 x 0,90 = €/mq. 762,91  
arrotondato ad €/mq. 763,00

Decurtazione per vendita forzata:

In considerazione delle seguenti condizioni presenti:

- l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti
- necessità di procedere alla regolarizzazione di alcune difformità di natura edilizia con un costo stimato in € 7'100,00

si ritiene congruo applicare una decurtazione quantificata nel 15% al valore di mercato, stimato in € 126'793,27, pari ad € 19'018,99.

descrizione	Superficie mq.	valore unitario €/mq.	Coeff. riduz.	valore totale €	arrotondamento €
Abitazione ed accessori	144,29	763,00	-	110'093,27	
Garage	41,75	400,00	-	16'700,00	
Detrazione costi per la regolarizzazione di difformità edilizie presenti				7'100,00	
Decurtazione per vendita forzata, pari al 15% di € 126'793,27				19'018,99	
Valore d'uso del manufatto in legno ad uso deposito attrezzi				10'000,00	
<b>Valore complessivo di stima del compendio immobiliare</b>				<b>110'674,28</b>	<b>111'000,00</b>



### **Euro centoundicimila virgola zero centesimi**

Al netto dei costi stimati per la regolarizzazione edilizia e della decurtazione applicata per la vendita forzata.

E' compresa la quota di comproprietà delle parti comuni; gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare.

**SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA IN € 111'000,00 (EURO CENTOUNDICIMILA0 VIRGOLA ZERO CENTESIMI)**

Si ritiene che la vendibilità sia buona.

### **Quesito n. 13**

#### **VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Non si rende necessario procedere alla valutazione della quota.

### **Quesito n. 14**

#### **ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE**

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

- certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di [REDACTED] in data 03.05.2022;
- certificato di residenza storico, stato di famiglia, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di [REDACTED] in data 03.05.2022;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del [REDACTED] in data 04.05.2022.



## SCHEDA DATI PER LA VENDITA

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

### LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione posto al primo piano del fabbricato bifamiliare, con autorimessa, un bagno e disimpegno posti nel piano seminterrato, oltre a corte scoperta esclusiva e parti comuni consistenti in vano scala, locale caldaia e corti scoperte, sito in frazione Frontin n. 22 in località Trichiana nel Comune di Borgo Valbelluna (BL).

La superficie commerciale complessiva è di mq. 144,29 oltre al garage che ha superficie commerciale di mq. 41,75; è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni e la quota di 1/2 della proprietà di due porzioni di corte scoperta.

Alla data dei sopralluoghi, di cui alle fotografie allegate, 12.05.2022 e 14.05.2022, l'alloggio si presentava in discrete/buone condizioni di manutenzione; si segnala che presenta materiali e finiture datate e mediamente usurate.

L'immobile è risultato libero e nella disponibilità dei debitori.

L'appartamento si sviluppa sull'intero primo piano, eccetto il vano scala comune, ed è così composto:

- ingresso sup. netta mq. 11,45
- soggiorno/pranzo sup. netta mq. 16,55
- cucina sup. netta mq. 13,40
- camera doppia sup. netta mq. 17,20
- camera doppia sup. netta mq. 15,80
- cameretta sup. netta mq. 10,60
- bagno sup. netta mq. 8,75
- corridoio sup. netta mq. 5,50
- ripostiglio sup. netta mq. 2,40
- poggiolo angolo sud-est / sud-ovest sup. mq. 9,30
- poggiolo lato nord-est sup. mq. 3,70

L'altezza netta interna dell'unità immobiliare è di m. 2,65, mentre a ridosso delle pareti sud e nord si inclina lungo le due fasce longitudinali fino all'altezza di m. 2,20; le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Nel piano seminterrato si trovano:

- autorimessa sup. netta mq. 17,20;
- bagno/lavanderia sup. netta mq. 3,70
- disimpegno sup. netta mq. 6,40

Il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi, come illustrato nel paragrafo relativo al rilievo delle difformità edilizie, dovrà essere demolito in quanto, sotto il profilo edilizio-urbanistico, non risulta conforme agli elaborati autorizzati, come da parere preventivo fornito dal tecnico Comunale, allegato alla presente relazione.

Oltre alle parti scoperte comuni, esiste un giardino di proprietà della superficie di circa mq. 168.

I beni immobili pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna (BL), Sezione di Trichiana (C), fg. 8:



**1) appartamento piano 1:**

part. n. **382**, sub. **10**, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 126 mq., totale escluse aree scoperte 122 mq., rendita € 312,46, frazione Cavassico Superiore, piano 1  
proprietà per la quota di 1/1

**2) garage piano seminterrato:**

part. n. **382**, sub. **7**, cat. C/6, classe 1, cons. 46 mq., rendita € 40,39, frazione Cavassico Superiore, piano S1  
proprietà per la quota di 1/1

**3) porzione di corte scoperta:**

part. n. **382**, sub. **3**, cat. F/1, frazione Cavassico Superiore  
proprietà per la quota di 1/2

**4) porzione di corte scoperta:**

part. n. **382**, sub. **6**, cat. F/1, frazione Cavassico Superiore  
proprietà per la quota di 1/2

proprietà dei beni ai nn. 1) e 2):

proprietario per la quota di 1/1

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in:

- sub. **12**, bcnc, scala, corridoio e corte comuni ai sub. **7-8-10-14**;
- sub. **13**, bcnc, centrale termica comune ai sub. **10-14**;
- sub. **17**, bcnc, corte comune ai sub. **7-10-19-20**;
- sub. **18**, bcnc, corte comune ai sub. **7-10**;

proprietà dei beni ai nn. 3) e 4):

proprietario per la quota di 1/2

L'immobile insiste sulla part. 382 del fg. 8 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 3'810.

Confini

La particella 382 confina tutto attorno con le particelle n. 576, 529, 528, 379, 380, strada Comunale.

L'unità immobiliare sub. 10, che si trova al 1° piano, confina con la scala comune sub. 12 e tutto intorno con scoperto.

L'autorimessa sub. 7, che si trova al 1° piano sottostrada, confina con corridoio comune sub. 12, con altra proprietà sub. 14, c.t. comune sub. 13, corte comune sub. 17, altra proprietà sub. 19, area urbana sub. 4.

La corte scoperta di proprietà sub. 18 confina con corte comune sub. 17, corte in comproprietà sub. 6, strada Comunale, corte scoperta sub. 19.

La corte scoperta di proprietà per la quota di 1/2 sub. 6 confina con corte comune sub. 18, corte sub. 19, corte comune sub. 17, corte comune sub. 12, strada Comunale.

La corte scoperta di proprietà per la quota di 1/2 sub. 3 confina con corte comune sub. 12, area urbana sub. 4, area urbana sub. 2, strada Comunale.

Oggetto della vendita sono:



- l'intera proprietà dei beni C.F. fg. 8 part. 382 sub. 7 e 10
- la quota di 1/2 della proprietà dei beni C.F. fg. 8 part. 382 sub. 3 e 6

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastali, solo in parte sanabili, che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 7'100,00.

**Stima del bene immobile a corpo: € 111'000,00**

**In lettere Euro centoundicimila e zero centesimi**

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

### **Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate**

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

#### **01 CONTRATTO DI MUTUO**

##### **NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6698 R.P. 790 DEL 16.07.2014**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Domenico Napolitano di Belluno in data 14.07.2014, Rep. n. 57/43, con cui

contrae mutuo ipotecario con la

Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. con sede in Bolzano capitale € 90'000,00, totale € 180'000,00, durata di anni 25

sugli immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trichiana (BL) (ora Comune di Borgo Valbelluna):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, frazione Cavassico Superiore, piano 1, cat. A/7, vani 5,5 per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni
- fg. 8 part. 382, sub. 7, frazione Cavassico Superiore, piano S1, cat. C/6, mq. 46 per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni

#### **02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 14799 R.P. 12102 DEL 23.11.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 30.10.2021 Rep. n. 767 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede in Bolzano

Contro

del Comune di Borgo Valbelluna (BL):

- fg. 8 part. 382, sub. 10, cat. A/2, vani 5,5, via Frontin n. 22, per la quota di 1/1 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 7, cat. C/6, mq. 46, via Frontin n. 22, per la quota di 1/1 della proprietà

#### **03 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 12396 R.P. 9898 DEL 06.10.2022**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29.09.2022 Rep. n. 867/2022 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede in Bolzano

Contro

gravante sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna (BL):

- fg. 8 part. 382, sub. 3, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 3, per la quota di 1/2 della proprietà
- fg. 8 part. 382, sub. 6, cat. F/1 area urbana, consistenza mq. 72, per la quota di 1/2 della proprietà.



## CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

### Tipologia

Appartamento ad uso abitazione posto al primo piano del fabbricato bifamiliare, con autorimessa, un bagno e disimpegno posti nel piano seminterrato, oltre a corte scoperta esclusiva e parti comuni consistenti in vano scala, locale caldaia e corti scoperte.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 144,29 oltre al garage che ha superficie commerciale di mq. 41,75; è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni e la quota di 1/2 della proprietà di due porzioni di corte scoperta.

**Ubicazione:** Frazione Frontin n. 22, loc. Trichiana, Comune di Borgo Valbelluna (BL)

### Dati catastali

I beni immobili pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna (BL), Sezione di Trichiana (C), fg. 8:

**2) appartamento piano 1:**

part. n. **382**, sub. **10**, cat. A/2, classe 1, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 126 mq., totale escluse aree scoperte 122 mq., rendita € 312,46, frazione Cavassico Superiore, piano 1  
proprietà per la quota di 1/1

**3) garage piano seminterrato:**

part. n. **382**, sub. **7**, cat. C/6, classe 1, cons. 46 mq., rendita € 40,39, frazione Cavassico Superiore, piano S1  
proprietà per la quota di 1/1

**4) porzione di corte scoperta:**

part. n. **382**, sub. **3**, cat. F/1, frazione Cavassico Superiore  
proprietà per la quota di 1/2

**5) porzione di corte scoperta:**

part. n. **382**, sub. **6**, cat. F/1, frazione Cavassico Superiore  
proprietà per la quota di 1/2

proprietà dei beni ai nn. 1) e 2):

E' annessa la quota di comproprietà delle parti comuni, consistenti in:

- sub. **12**, bcnc, scala, corridoio e corte comuni ai sub. **7-8-10-14**;
- sub. **13**, bcnc, centrale termica comune ai sub. **10-14**;
- sub. **17**, bcnc, corte comune ai sub. **7-10-19-20**;
- sub. **18**, bcnc, corte comune ai sub. **7-10**;

proprietà dei beni ai nn. 3) e 4):

proprietario per la quota di 1/2

L'immobile insiste sulla part. 382 del fg. 8 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 3'810.

### Confini

La particella 382 confina tutto attorno con le particelle n. 576, 529, 528, 379, 380, strada Comunale.

L'unità immobiliare sub. 10, che si trova al 1° piano, confina con la scala comune sub. 12 e tutto intorno con scoperto.



L'autorimessa sub. 7, che si trova al 1° piano sottostrada, confina con corridoio comune sub. 12, con altra proprietà sub. 14, c.t. comune sub. 13, corte comune sub. 17, altra proprietà sub. 19, area urbana sub. 4.

La corte scoperta di proprietà sub. 18 confina con corte comune sub. 17, corte in comproprietà sub. 6, strada Comunale, corte scoperta sub. 19.

La corte scoperta di proprietà per la quota di 1/2 sub. 6 confina con corte comune sub. 18, corte sub. 19, corte comune sub. 17, corte comune sub. 12, strada Comunale.

La corte scoperta di proprietà per la quota di 1/2 sub. 3 confina con corte comune sub. 12, area urbana sub. 4, area urbana sub. 2, strada Comunale.

**Accesso:** l'accesso alla corte comune avviene dalla viabilità via Frontin.

**Pertinenze:** Area scoperta comune e corte esclusiva della superficie di circa mq. 168.

**Diritto venduto:**

Oggetto della vendita sono:

- l'intera proprietà dei beni C.F. fg. 8 part. 382 sub. 7 e 10
- la quota di 1/2 della proprietà dei beni C.F. fg. 8 part. 382 sub. 3 e 6

**Qualità:** casa d'abitazione di tipo civile.

**Composizione:**

L'appartamento si sviluppa sull'intero primo piano, eccetto il vano scala comune, ed è così composto:

- ingresso sup. netta mq. 11,45
- soggiorno/pranzo sup. netta mq. 16,55
- cucina sup. netta mq. 13,40
- camera doppia sup. netta mq. 17,20
- camera doppia sup. netta mq. 15,80
- cameretta sup. netta mq. 10,60
- bagno sup. netta mq. 8,75
- corridoio sup. netta mq. 5,50
- ripostiglio sup. netta mq. 2,40
- poggiolo angolo sud-est / sud-ovest sup. mq. 9,30
- poggiolo lato nord-est sup. mq. 3,70

L'altezza netta interna dell'unità immobiliare è di m. 2,65, mentre a ridosso delle pareti sud e nord si inclina lungo le due fasce longitudinali è di m. 2,20; le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Nel piano seminterrato si trovano:

- autorimessa sup. netta mq. 17,20;
- bagno/lavanderia sup. netta mq. 3,70
- disimpegno sup. netta mq. 6,40

Il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi, come illustrato nel paragrafo relativo al rilievo delle difformità edilizie, dovrà essere demolito in quanto, sotto il profilo edilizio-urbanistico, non risulta conforme agli elaborati autorizzati, come da parere preventivo fornito dal tecnico Comunale, allegato alla presente relazione.

Oltre alle parti scoperte comuni, esiste un giardino di proprietà della superficie di circa mq. 168.

**Esposizione:**



L'unità immobiliare occupa l'intero primo piano e presenta l'esposizione su tutti i quattro lati, fatta eccezione per l'angolo est che è occupato dal vano scala comune.

**Condizioni di manutenzione:**

Lo stato di manutenzione complessivo in cui si presenta l'immobile è discreto/buono; nell'appartamento si rileva che materiali e finiture sono datate e mediamente usurate.

**Impianti:** Sono presenti gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, sottotraccia, che al momento del sopralluogo risultavano erogare l'energia elettrica e l'acqua.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a parete, serviti dalla caldaia autonoma alimentata a gas naturale, posta nel locale centrale termica comune nel piano seminterrato.

**Variazioni catastali:** in tale sede non sono state effettuate variazioni catastali.

**Provenienza:** Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà dei debitori attraverso i seguenti atti:

**01 ATTO DI DIVISIONE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1841 R.P. 1550 DEL 17.02.2021**

Atto di divisione ai rogiti del Notaio Domenico Napolitano in Belluno in data 15.02.2021, Rep. n. 4595/3801, dei beni immobili caduti nell'eredità di [REDACTED]

[REDACTED] fra i suoi eredi, con il quale a

- [REDACTED] vengono assegnati i beni immobili così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna:
  - fg. 8 part. 382, sub. 10, cat. A/2, vani 5,5 per la quota di 1/1 della proprietà
  - fg. 8 part. 382, sub. 7, cat. C/6, mq. 46 per la quota di 1/1 della proprietà
  - fg. 8 part. 382, sub. 3, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà
  - fg. 8 part. 382, sub. 6, F1 area urbana per la quota di 1/2 della proprietà

**Occupazione:** l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità del debitore che vi risiede.

**Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:**

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastali, solo in parte sanabili, che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 7'100,00.

**APE:** viene redatto in tale sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che si allega alla presente relazione.

**Planimetria**

Si allegano le planimetrie catastali e gli elaborati grafici (piante, sezione, prospetti) allegati al progetto autorizzato dal Comune.

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

**Segnalazione di problematiche**

Si segnala la presenza delle seguenti problematiche:

- sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastale, solo in parte sanabili, che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 7'100,00;
- risultano non sanabili, se non tramite il ripristino dello stato autorizzato, la veranda presente nel poggiolo al primo piano e, come comunicato dall'Ufficio tecnico Comunale (si veda il paragrafo *Regolarità edilizia-urbanistica* della presente relazione), il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi posto nella corte scoperta, che dovranno essere demoliti.

**Prezzo base:** il valore stimato attribuibile all'immobile è di € 111'000,00 al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

In lettere Euro centoundicimila e zero centesimi.



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Viste esterne



1 Vista delle facciate nord ed ovest dell'edificio



2 Vista della facciata ovest dell'edificio



3 Vista delle facciate ovest e sud dell'edificio



4 Vista della facciata sud dell'edificio



5 Vista delle facciate sud ed est dell'edificio



6 Vista delle facciate sud ed est dell'edificio





7 L'ingresso al garage nel piano seminterrato; sulla destra si vede la porta d'ingresso al locale comune della centrale termica

**Viste interne dell'appartamento posto al primo piano**



8 Ingresso



9 Corridoio



10 Corridoio



11 Vista delle porte d'ingresso e della cucina



12 Il soggiorno/sala da pranzo





13 Soggiorno/sala da pranzo



14 Cucina



15 Camera sud-ovest



16 Camera sud-ovest



17 Cucina



18 Camera nord-est





19 Cameretta



20 Cameretta



21 Bagno



22 Bagno



23 Bagno





24 Poggiolo lato sud-ovest



25 Poggiolo lato sud-ovest

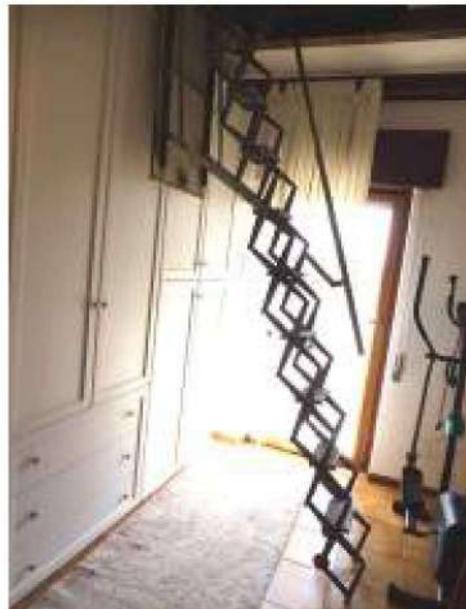


26 Veranda lato sud-est



27 Sottotetto

28 scala retrattile di accesso al sottotetto





29 Porta d'ingresso vista dalle scale comuni



30 Scale comuni viste dalla porta d'ingresso

**Viste interne dei locali posti al piano seminterrato (garage, bagno e disimpegno)**



31 Il garage visto dal portone d'ingresso



32 Il garage visto verso il portone d'ingresso



33 L'ingresso al disimpegno e, sulla destra, la porta che collega al vano scala comune





34 Disimpegno



35 Disimpegno



36 Bagno/lavanderia



37 Bagno/lavanderia



38 Caldaia autonoma nel locale comune c.t.



## Il manufatto ad uso deposito attrezzi ed il giardino



39 Il giardino visto dal poggiolo



40 Il deposito attrezzi



41 Il deposito attrezzi



42 Giardino retrostante al deposito attrezzi



43 Porta su retro del deposito attrezzi



44 Giardino retrostante al deposito attrezzi



La presente relazione consta di n. 64 fasciate e del fascicolo allegati, che ne costituisce parte integrante, composto da n. 132 pagine, come da indice dei documenti sotto riportato:

INDICE "FASCICOLO ALLEGATI"

Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco	pag. 2
Estratto della carta tecnica regionale	pag. 3
Ortofoto	pag. 3
Estratto della mappa catastale fg. 8 Comune di Borgo Valbelluna (BL)	pag. 4
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 4
Visure catastali attuali degli immobili oggetto di stima	pag. 5
Planimetrie catastali	pag. 11
Elaborato planimetrico catastale	pag. 15
Elenco dei subalterni catastali	pag. 18
Elaborato planimetrico catastale con indicazione della proprietà	pag. 19
Visure catastali storiche del Comune di Borgo Valbelluna (ex Comune di Trichiana)	pag. 21
Visure catastali storiche del Comune di Trichiana (ora Comune di Borgo Valbelluna)	pag. 43
Certificato di destinazione urbanistica	pag. 63
Titoli autorizzativi Comunali ed autorizzazioni di abitabilità	pag. 64
Piante dello stato attuale	pag. 110
Piante di raffronto tra lo stato attuale ed il progetto autorizzato	pag. 112
Piante di raffronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali	pag. 115
Titolo di provenienza	pag. 118
Mutuo ipotecario	pag. 121
Certificati anagrafici del debitore	pag. 129

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

Copia della perizia e del fascicolo degli allegati è stata inviata tramite e-mail al debitore ed al creditore precedente.

Si allegano le attestazioni dell'avvenuta trasmissione.

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

Belluno, 8 maggio 2023

Dott. arch. Monica Nevyjel

