

# TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 114/2019

Giudice dott. Federico Montalto

promossa da

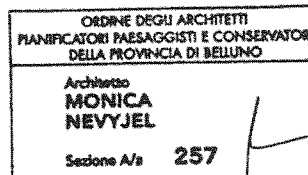
.....  
rappresentata dall'avv.  
.....

contro

## RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Giudice esecutore: dott. Federico Montalto  
Esperto stimatore: dott. arch. Monica Nevyjel  
Decreto di nomina in data: 01.11.2020  
Giuramento in data: 03.11.2020  
Udienza per la vendita: 14.09.2021

L'esperto stimatore  
Dott. arch. Monica Nevyjel  
via Garibaldi n. 41, 32100 Belluno



INDICE

SCHEDA SINTETICA ED INDICE	pag. 3
PREMESSA	pag. 4
CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 4
DEBITORE	pag. 4
Quesito n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 5
Formazione dei lotti per la vendita	pag. 5
Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 5
Proprietà dei beni pignorati	pag. 5
Diritti reali dei beni pignorati	pag. 6
Provenienza	pag. 6
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 7
Individuazione	pag. 7
Localizzazione	pag. 7
Caratteristiche generali e descrizione	pag. 7
Composizione	pag. 9
Condizioni di manutenzione	pag. 9
Classe energetica	pag. 10
Estratto della mappa catastale	pag. 11
Ortofoto	pag. 12
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 12
Planimetrie catastali	pag. 13
Piante dello stato attuale dell'immobile	pag. 14
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 17
Corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di pignoramento	pag. 17
Storia catastale del fabbricato	pag. 18
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 19
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	pag. 19
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA	pag. 22
Destinazione urbanistica	pag. 22
Procedure amministrative presenti presso il Comune	pag. 22
Regolarità edilizia	pag. 22
Regolarità sotto il profilo strutturale	pag. 24
Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi	pag. 25
Piante di raffronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali	pag. 25
Costi di regolarizzazione	pag. 27
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 27
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 27
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 29
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 29
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 29
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 29
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 31
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE D'ALL'UFFICIO ANAGRAFE	pag. 32
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 36
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 39
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 42



## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO UNICO

Comune di Borgo Valbelluna (BL) – frazione Trichiana, via Morgan n. 112  
Procedura Es.Imm. n. 114/2019; G.E. dott. Federico Montalto, promossa da:

**Diritto** (cfr pagg. 5-6): intera proprietà

**Bene** (cfr pag. 7): casa unifamiliare da ristrutturare, da terra a cielo, composta da due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, con diritti sulla corte comune e porzione di corte esclusiva

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Comune di Borgo Valbelluna (BL), frazione Trichiana, via Morgan n. 112

**Stato** (cfr pag. 9): scadente

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 5):

Comune di Borgo Valbelluna - Sezione di Trichiana (BL)

Catasto Fabbricati fg. 7

- part. n. **292**, cat. A/4, classe 1, cons. 8,5 vani, sup. catastale mq. 194, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 192, rendita Catastale € 201,93, frazione Morgan n. 31, piani T-1-2, graffata alle part. n. **295** e **297** sub. **2** (ex part. 450 sub. 2) ed ex part. 452 (accorpate per allineamento mappe)

Catasto Terreni fg. 7

- part. **292**, corte esclusiva, sup. a. 0.20, area di fabbricato demolito "con diritto alla corte part. **293** del fg. 7".

La part. 292 insiste sulla part. 292 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 20.00.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pagg. 17-18): sono state rilevate differenze dovute a variazioni degli identificativi intercorse nel tempo per allineamento mappe

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pagg. 22-27): è stata riscontrata la presenza di difformità di natura catastale

**Valore di stima** (cfr pag. 31): € 52'000,00 al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata (Euro cinquantaduemila virgola zero centesimi)

**Valore mutuo** capitale euro 113'400,00, totale euro 170'100,00, durata di anni 30

**Vendibilità**: scarsa

**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. 27): l'immobile, in esito ai riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi effettuati, è risultato disabitato

**Titolo di occupazione** ---

**Oneri** non risultano spese condominiali

**APE** (cfr pag. 10): la scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

**Problemi**: sono presenti difformità di natura catastale che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 1'065,00

## 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 01.11.2020, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 114/2019 R.G. promosso da

contro

il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, risultante residente, dal certificato di residenza A.I.R.E. rilasciato in data \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

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 03.11.2020.

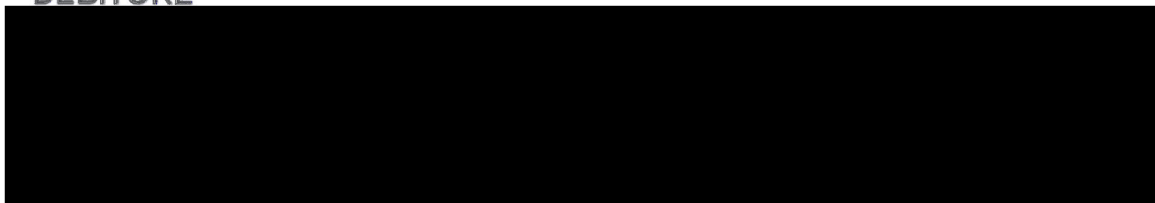
### CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore procedente è \_\_\_\_\_

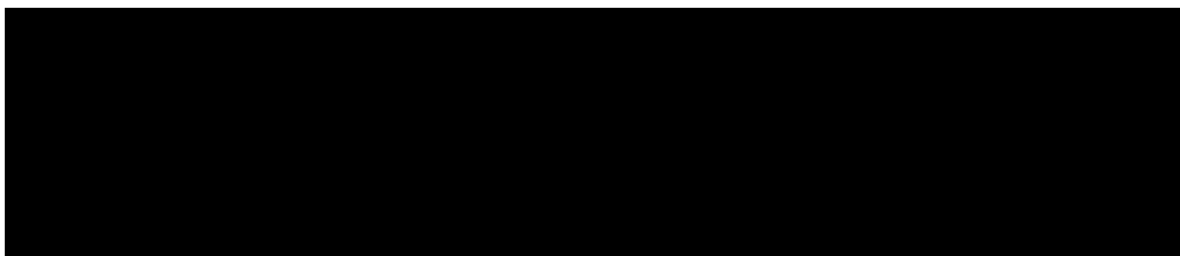
\_\_\_\_\_ I, con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ I.  
rappresentato dall'avv. \_\_\_\_\_

Creditori intervenuti è \_\_\_\_\_

### DEBITORE



Stato civile \_\_\_\_\_



### Quesito n. 1

## IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Borgo Valbelluna, in Provincia di Belluno, località Trichiana, e consiste in una casa unifamiliare da terra a cielo, da ristrutturare, composta da due piani fuori terra, con diritto sulla corte scoperta comune, sita in frazione Morgan n. 112, posta in aderenza ad altri edifici.

### **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 del bene pignorato**

I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali attuali:

Comune di Borgo Valbelluna - Sezione di Trichiana (BL)

Catasto Fabbricati fg. 7

- part. n. **292**, cat. A/4, classe 1, cons. 8,5 vani, sup. catastale mq. 194, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 192, rendita Catastale € 201,93, frazione Morgan n. 31, piani T-1-2, graffata alle part. n. **295** e **297** sub. **2** (ex part. 450 sub. 2) ed ex part. 452 (accorpate per allineamento mappe)

Catasto Terreni fg. 7

- part. **292**, corte esclusiva, sup. a. 0.20, area di fabbricato demolito "con diritto alla corte part. **293** del fg. 7".

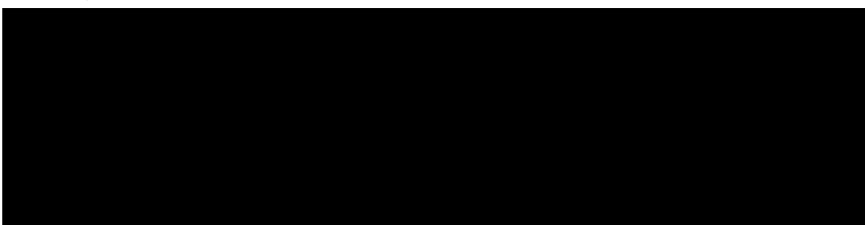
La part. 292 insiste sulla part. 292 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 20.00.

### Confini

L'immobile così identificato confina con strada pubblica, part. 293, 294, 296 e 297 del fg. 7, salvo se altri.

### **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:



Il suddetto bene è pervenuto al debitore, che lo ha acquistato in regime di separazione dei beni e successivamente alla separazione giudiziale fra i coniugi avvenuta con sentenza del Tribunale di \_\_\_\_\_ (come riportato nell'allegato certificato di matrimonio) attraverso l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fiorella Francescon di Belluno in data 04.10.2006, Rep. n. 39571/14001,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno in data 06.10.2006 ai nn. R.G. 13885 R.P. 9433.

Non risulta depositato agli atti del procedimento il certificato di stato civile del debitore; la scrivente ha proceduto all'acquisizione dei certificati di residenza, stato di famiglia e di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe rispettivamente dei Comuni di Borgo Valbelluna (BL) e Siracusa (SR), 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
<input type="checkbox"/>	in comproprietà
<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. \_\_\_\_\_ ne ha acquisita la proprietà per la quota di 1/1:

##### 01 ATTO DI COMPRAVENDITA

##### NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 13885 R.P. 9433 DEL 06.10.2006

Compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio Francescon Fiorella di Belluno, in data 04.10.2006, Rep. n. 39571/14001, con i sigg.ri

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 della  
proprietà  
- \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 della  
proprietà  
- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 della  
proprietà  
vendono al sig. \_\_\_\_\_

che li acquista per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni i beni immobili così censiti al Catasto del Comune di Trichiana (BL):

- C.F. fg. 7 part. 292, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.F. fg. 7 part. 295, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.F. fg. 7 part. 450 sub. 2, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.F. fg. 7 part. 452, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.T. fg. 7 part. 292, corte o resede, cons. 20 centiare

Con la seguente precisazione, tra le altre presenti nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita, che si riporta nel fascicolo degli allegati:

La corte esclusiva risulta tutt'ora censita per duplicazione catastale al C.T. al fg. 7 part. 292, sup. 20 centiare, area di fabbricato demolito con diritto alla corte n. 293.



## Quesito n. 2

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

#### **Individuazione**

Il bene immobile è costituito da una vecchia casa unifamiliare da ristrutturare, da terra a cielo, composta da due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, in parte posta in aderenza ad altro edificio confinante, con porzione di corte esclusiva e diritti sulla corte comune scoperta.

#### **Localizzazione**

L'immobile si trova nel Comune di Borgo Valbelluna, in via Morgan n. 112, località Trichiana, in Provincia di Belluno.

La casa è compresa all'interno del vecchio abitato di Morgan, piccola frazione posta in zona collinare all'altitudine di circa 390 m. s.l.m.

La posizione è facilmente raggiungibile dalla viabilità di scorrimento della Valbelluna, in sinistra Piave, salendo da Trichiana.

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).

La casa si trova in adiacenza alla viabilità Comunale, dalla quale vi si accede attraverso la corte scoperta comune.

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

Il bene immobile è costituito da una vecchia casa ad uso abitazione, con adiacente porzione un tempo probabilmente adibita a stalla, completamente da ristrutturare, la cui planimetria catastale risulta avere data di deposito agosto 1948, che si trova in centro paese.

Fa parte di un complesso edilizio di case rurali, alle quali è costruita in parte in aderenza, e si affaccia sulla corte scoperta in comune con altri immobili.

La tipologia edilizia è quella tradizionale della vecchia casa di campagna, costruita con muri in pietra e solai in legno, interessata da successivi puntuali interventi edilizi di ristrutturazione, eseguiti probabilmente in tempi non recenti, documentati dalla presenza di porzioni di solaio in latero-cemento, in particolare quelli dei piani primo e sottotetto nell'ala adibita a deposito, e porzioni di muri in laterizio, specialmente presenti nel sottotetto.

Il tetto, a doppia falda inclinata, con le parti di testa a padiglione, è in legno con manto in tegole piane sostenute da travetti lignei; complessivamente versa in mediocre stato di manutenzione, le travi sono vetuste e mal conservate mentre l'orditura secondaria si presenta sottodimensionata e rada.

La casa è composta da due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile al quale si accede attraverso un basso portello accessibile con scala a pioli dalla zona notte nel primo piano.

Al piano terra si trovano la cucina, alla quale si accede attraverso la porta d'ingresso che si apre sul cortile comune, il soggiorno dal quale si accede alla stanza sul fondo ad uso ripostiglio; dalla cucina si accede alla scala interna in legno, alla base della quale si trova un piccolo locale ripostiglio prolungato fino al di sotto della scala.

Al piano terra, non direttamente collegato all'abitazione ma con accesso dal cortile, si trova anche il locale deposito, probabilmente un tempo adibito a stalla o stanza da lavoro, in cui sulla parete di fondo è presente un vecchio focolare; il pavimento, in vecchie lastre di pietra, si presenta dissestato; vi si accede attraverso il portone a due ante in ferro, realizzato ampliando la vecchia porta d'ingresso.

All'altezza del primo pianerottolo della scala si trova il piccolo servizio igienico, probabilmente realizzato in un secondo tempo rispetto all'edificio originario, la cui presenza è documentata nella planimetria catastale risalente all'agosto 1948, dove è identificato quale "latrina".

Il primo piano è destinato alla zona notte, composta da tre camere da letto, di cui una passante attraverso la quale si raggiunge la terza camera; dal disimpegno, scendendo tre gradini, si accede al locale deposito del primo piano, posto nell'ala nord dell'edificio; presenta pavimento in massetto di cemento, realizzato sul solaio che, come quello soprastante, si presenta in latero-cemento al grezzo e, sulla parete di fondo, si rileva la presenza di una porta di collegamento all'edificio adiacente, chiusa dal tamponamento in mattoni di laterizio.

Dal disimpegno, posizionando una scala a pioli, si raggiunge lo stretto portello attraverso il quale si accede al sottotetto.

Si tratta di uno spazio non abitabile e non agevolmente praticabile, con altezze variabili, a seconda delle porzioni edilizie, da pochi centimetri, lungo i lati di imposta delle falde, a m. 1,30/1,90 delle linee di colmo.

Sotto il profilo edilizio è stata reperita agli atti Comunali una pratica edilizia risalente al 1992 in cui si trovano allegate le piante di parte dell'immobile (ad esclusione del corpo a due piani adibito a locali deposito) che risultano riportare l'assetto del tempo dell'edificio.

Gli elaborati sono stati riportati nel fascicolo degli allegati nelle pagine da 33 a 38, con titolo: "Elaborati grafici dello stato di fatto allegati alle pratiche edilizie – in data 05.03.1992",.

Per il dettaglio delle pratiche edilizie si rimanda al paragrafo "Procedure amministrative presenti presso il Comune", risposta al quesito n. 6 – *Regolarità edilizia - urbanistica*, ed al "Fascicolo allegati" in cui si trovano le copie dei titoli autorizzativi.

L'accesso al cortile comune avviene dalla viabilità Comunale, attraverso il cancello in ferro sostenuto dalle due colonne laterali; il cortile è recintato da un muretto con rete soprastante e con colonnina angolare.





Il cortile comune è lasciato a prato incolto; fa parte della proprietà la stretta fascia della corte attestata lungo il confine sul lato sud-ovest, di dimensioni approssimative di m. 10x2, di superficie risultante da visura catastale storica di mq. 20,00.

Sulla facciata dell'ala nord prospettante sulla corte comune, esposta a sud-ovest, è presente una vecchia nicchia, probabilmente ad uso votivo, con una cornice decorata.

### **Composizione**

Piano terra:

- cucina sup. netta mq. 11.70 – altezza interna m. 2.68
- soggiorno sup. netta mq. 18.10 – altezza interna m. 2.76 (pavimento al grezzo)
- ripostiglio sup. netta mq. 10.95 – altezza interna m. 2.71
- ripostiglio sup. netta mq. 2.65
- disimpegno sup. netta mq. 1.08
- locale deposito sup. netta mq. 20.73 – altezza interna m. 2.32 (non direttamente collegato)

Piano intermedio:

- servizio igienico sup. netta mq. 2.40 – altezza interna m. 2.12

Piano primo:

- camera sup. netta mq. 11.60 – altezza interna m. 2.61
- camera sup. netta mq. 18.35 – altezza interna m. 2.72
- camera sup. netta mq. 11.95 – altezza interna m. 2.72
- disimpegno sup. netta mq. 4.12
- locale deposito sup. netta mq. 21.60 – altezza interna m. 2.08

Fascia di corte scoperta di proprietà della superficie di circa mq. 20.00 (come riportato in visura catastale).

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

### **Condizioni di manutenzione:**

Complessivamente l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione ed, in parte, interessato da alcuni lavori edilizi intrapresi nel passato che si presentano non completati, come il pavimento del soggiorno al piano terra che è in massetto di cemento e privo di pavimentazione.

Le pareti interne presentano vecchi intonaci vetusti e degradati, così come i pavimenti, che sono in parte anche in battuto di cemento al piano terra ed in vecchie tavole di legno al primo piano, e come i rivestimenti in generale, il tetto, le porte, gli impianti e tutte le parti edilizie nel loro complesso; gli infissi sono in legno con vetro unico, vetusti ed in cattivo stato di conservazione, come gli scuretti esterni.

L'immobile richiede l'esecuzione di un intervento complessivo di ristrutturazione che interessi le parti edilizie, le strutture, il rifacimento del tetto e di tutti gli impianti.

La casa è priva di impianto di riscaldamento, al momento del sopralluogo risultante costituito dalla cucina a legna presente nella cucina al piano terra, dove si trova anche il contatore dell'energia elettrica; il riscaldamento dell'acqua calda in cucina e nel bagno è effettuato tramite boiler elettrico.

Allo stato attuale l'impianto idrico non eroga acqua.

Per quanto concerne la fognatura, non essendo stata reperita presso il Comune documentazione tecnica al riguardo, anche in considerazione della vetustà in cui versa il servizio igienico, si ritiene che possa richiedere un intervento di adeguamento.

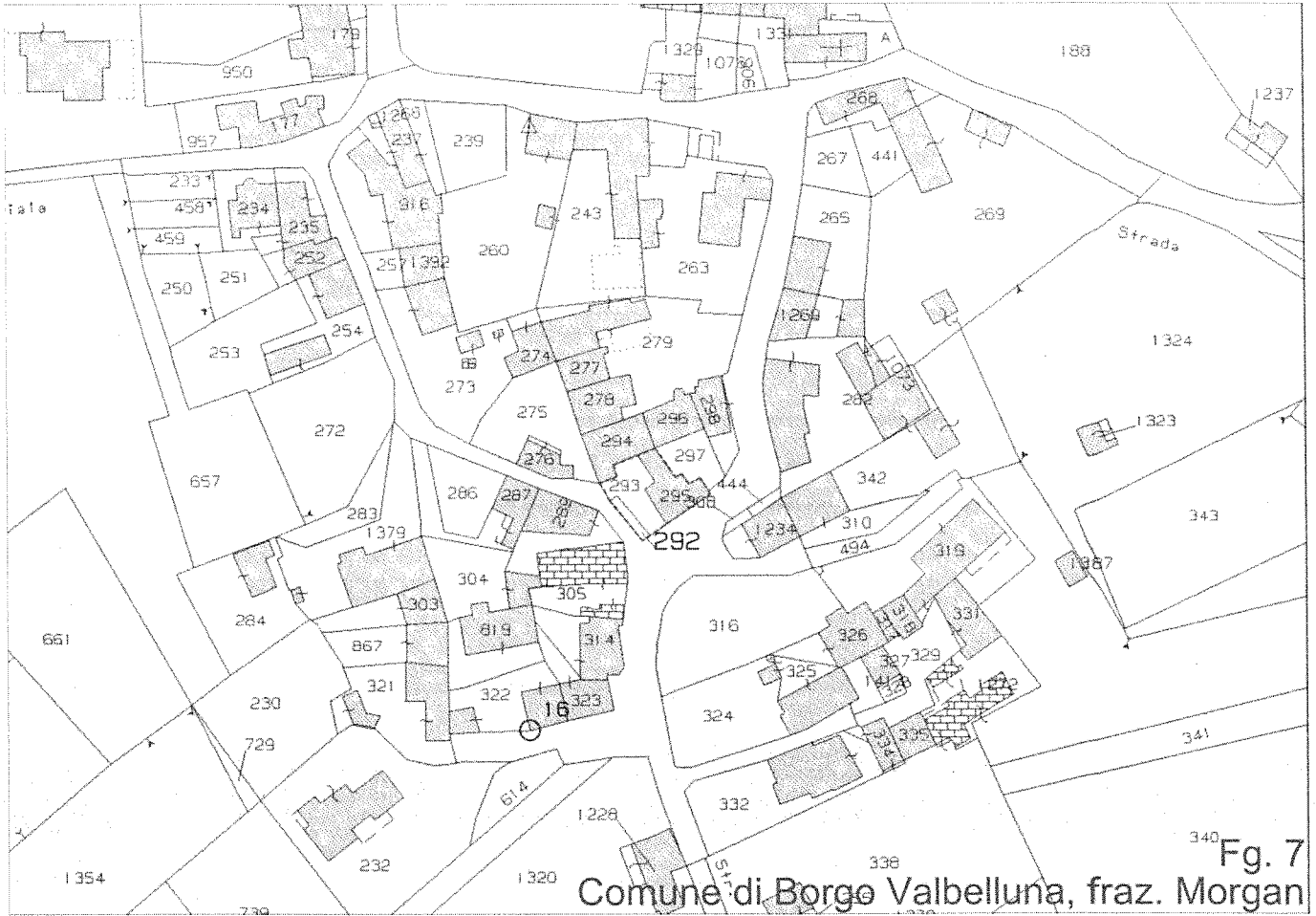
In ragione del tempo che potrà intercorrere tra il sopralluogo eseguito dalla scrivente, nell'ambito del quale sono state riprese le fotografie che documentano lo stato attuale dell'immobile e che vengono allegate alla perizia di stima, ed il momento dell'eventuale esperimento d'asta, si raccomanda agli 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) che si è reso necessario redigere.

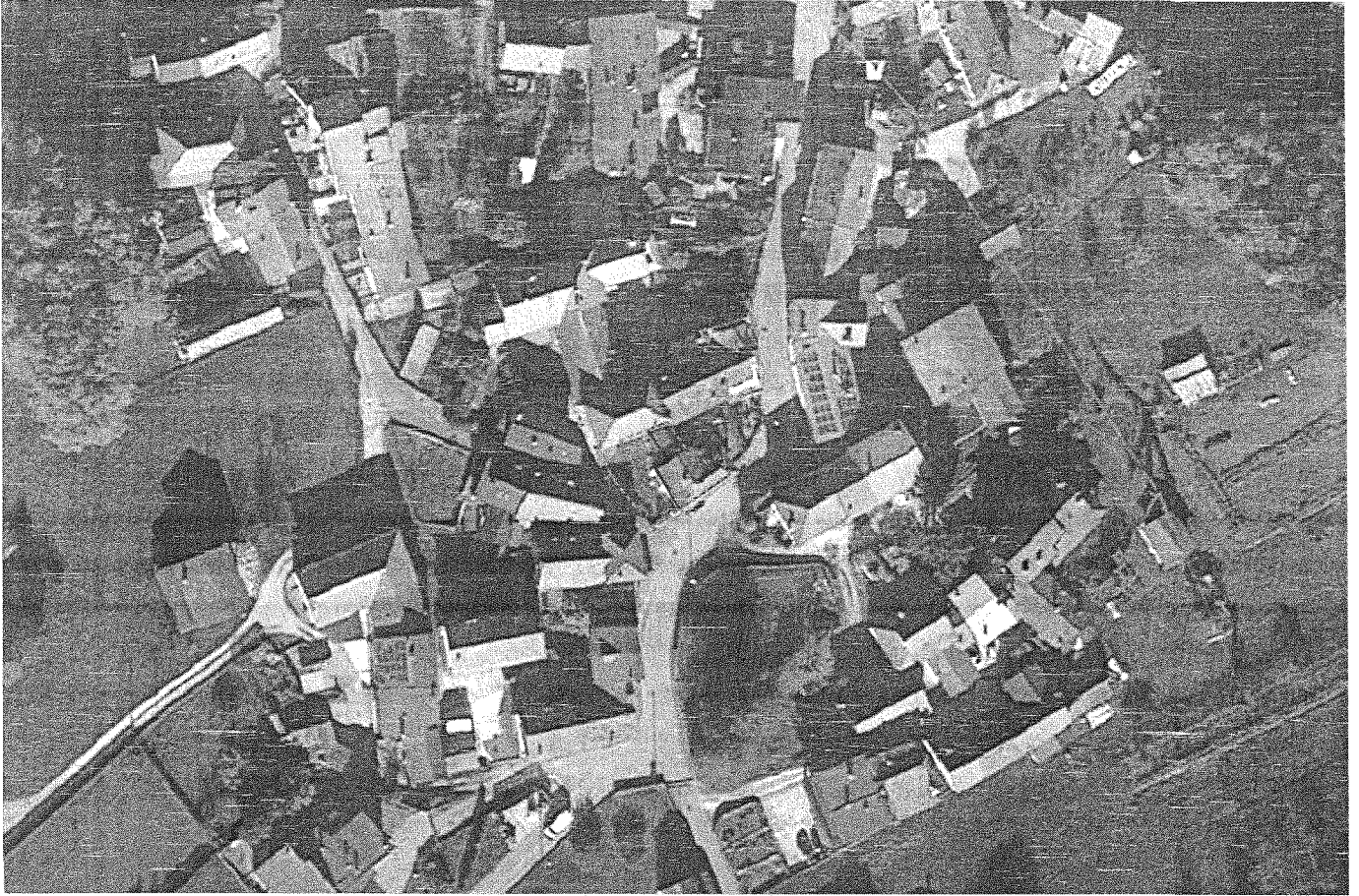


Estratto della mappa catastale Fg. 7 Sezione di Trichiana del Comune di Borgo Valbelluna (BL)



Elaborato da: NIEVVE IEL MONICA Emasec. P.z. INECCAMERE CUIA IIFIED E I ECTRONIC. SIGNATURE CA Serial#: 12ca5

Ortofoto



Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto



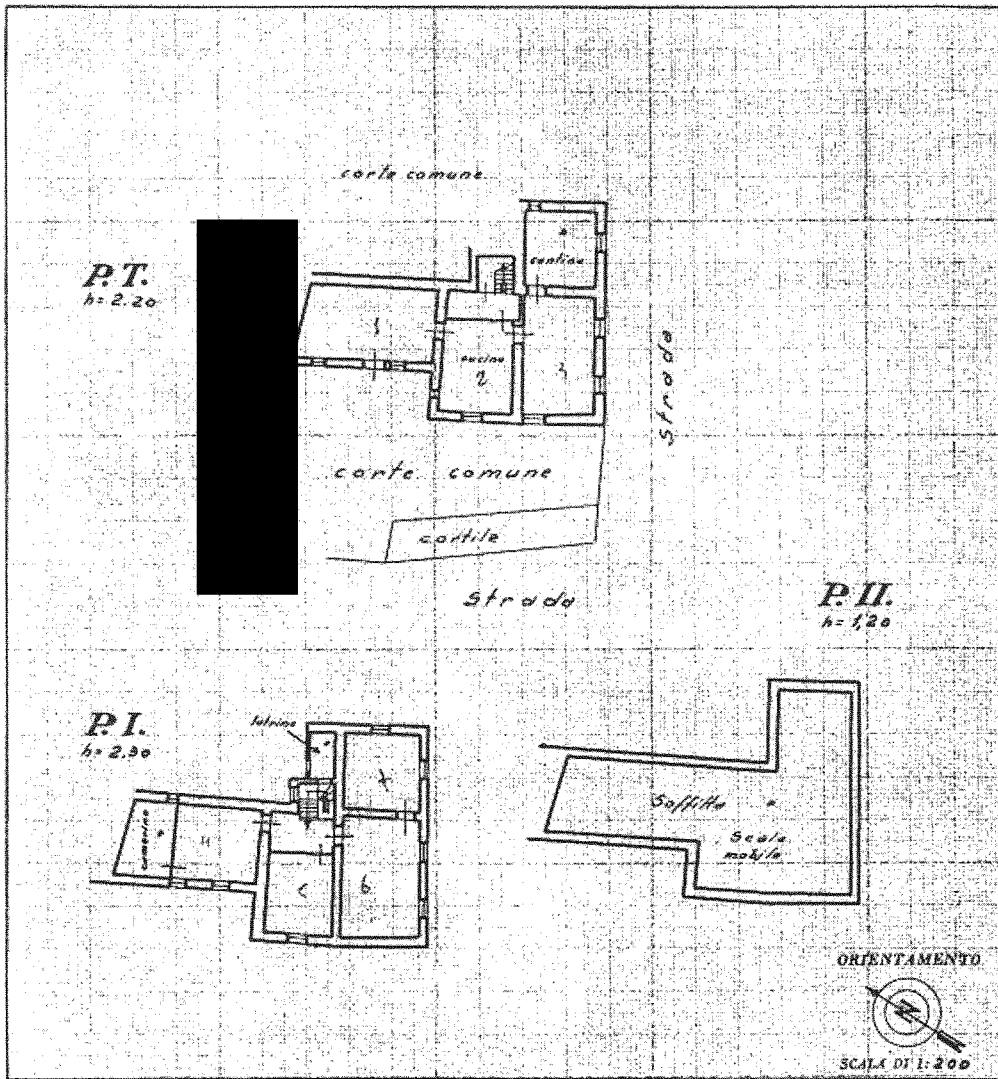
Planimetria catastale

Data presentazione: 01/01/1943 - Data: 21/11/2020 - n. T59157 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETI LEGGE 11 APRILE 1934-XV, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Trichiana* *Via Fraz. Morgan n. c. 31*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal *Geom. Callen Danilo*  
(Titolo, anno e ragione del catasto)

Inscritto all'Albo de  
della Provincia di *D'UFFICIO*  
DATA mese di *Agosto 1948*  
Firma: *Callen*

DATA  
PRONT. N°

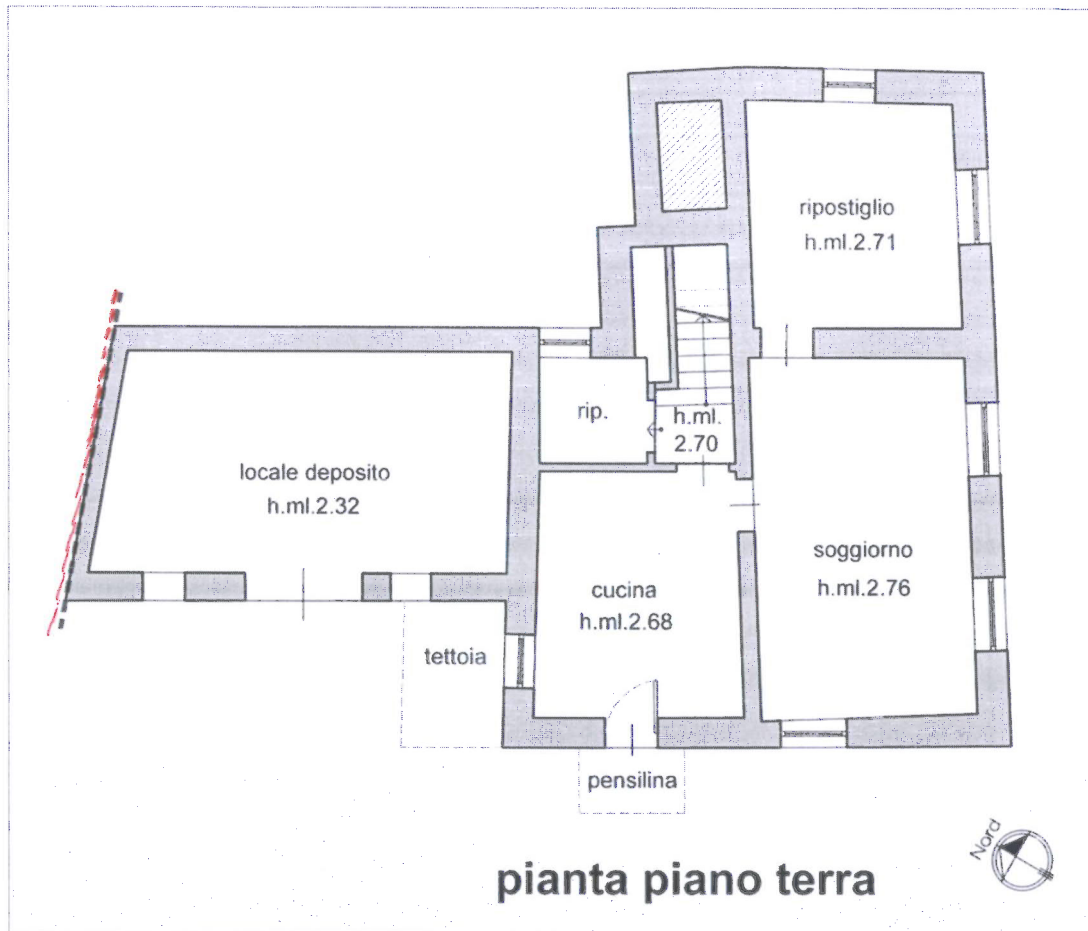
ACCETTABILE  
Comune di **TRICHIANA**  
Partita n. *353*  
Foglio n. *7*  
Part. edil. n. *1232* Sub. *11*  
*476* *2*

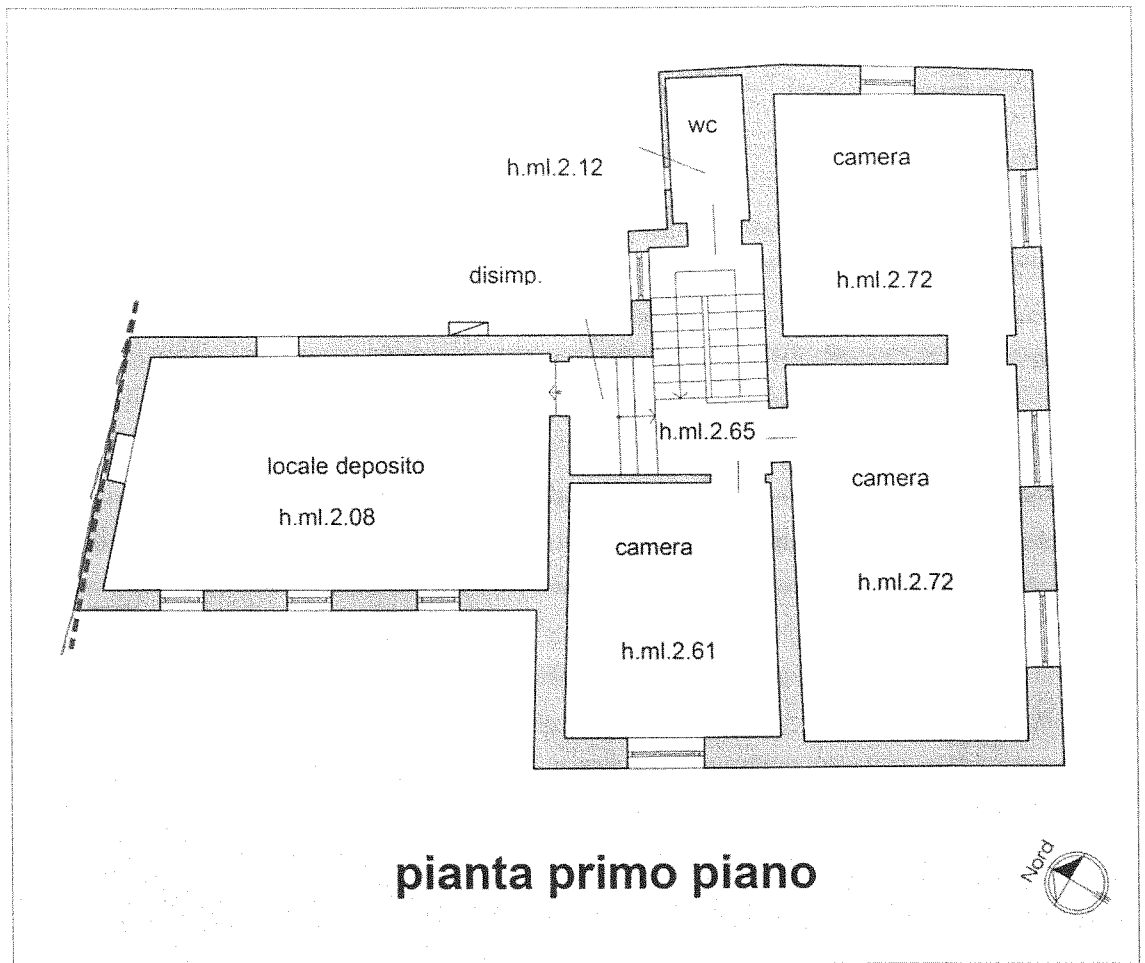
Ultima planime

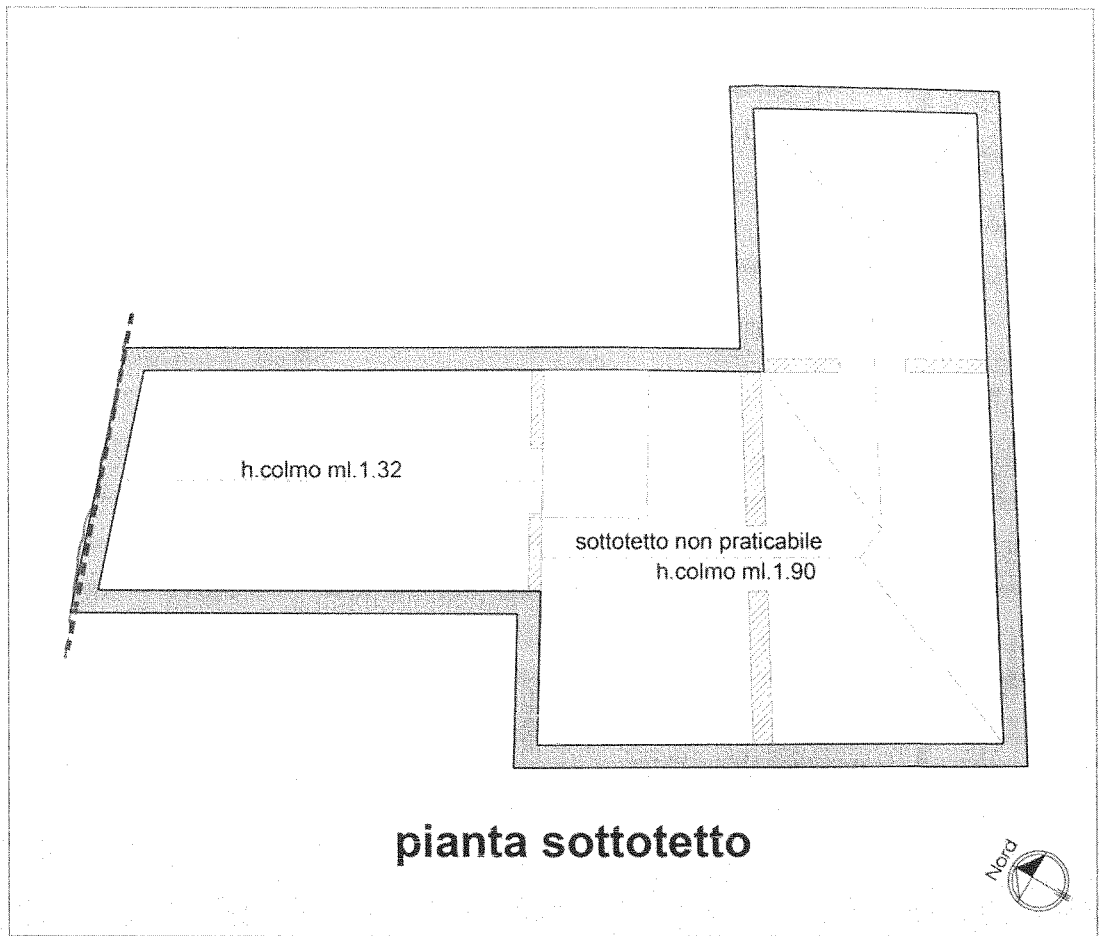
Data presentazione: 01/01/1943 - Data: 21/11/2020 - n. T59157 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2020 - Comune di BORGIO VALBELLUNA/C (M421) - Foglio: 7 - Particella: 292 - Subalterno: 0 - FRAZIONE MORGAN n. 31 piano: T-1-2;

PIANTE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE





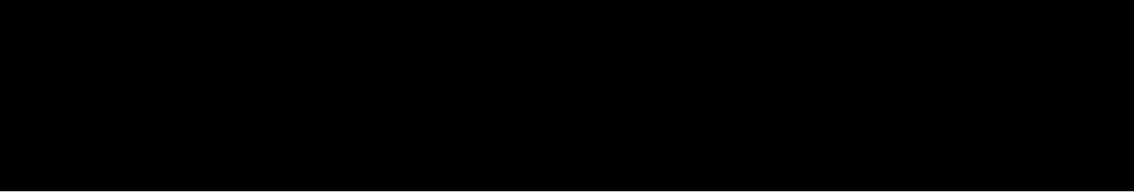




**Quesito n. 3**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

I beni immobili costituenti il lotto di vendita sono così identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Borgo Valbelluna - Sezione di Trichiana (BL):



I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali attuali:

Comune di Borgo Valbelluna - Sezione di Trichiana (BL)

Catasto Fabbricati fg. 7

- part. n. **292**, cat. A/4, classe 1, cons. 8,5 vani, sup. catastale mq. 194, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 192, rendita Catastale € 201,93, frazione Morgan n. 31, piani T-1-2, graffata alle part. n. **295** e **297** sub. **2** (ex part. 450 sub. 2) ed ex part. 452 (accorpate per allineamento mappe)

Catasto Terreni fg. 7

- part. **292**, corte esclusiva, sup. a. 0.20, area di fabbricato demolito "con diritto alla corte part. **293** del fg. 7".

La part. 292 insiste sulla part. 292 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 20.00.

**Confini**

L'immobile così identificato confina con strada pubblica, part. 293, 294, 296 e 297 del fg. 7, salvo se altri.

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

Gli identificativi catastali dei beni immobili pignorati riportati nell'atto di pignoramento del 13.12.2019 n. 1254 di Rep., e nella corrispondente nota di trascrizione in data 31.01.2020 ai nn. RG 998 R.P. 808, sono i seguenti:

Ditta intestata: Pandolfo Salvatore, nato a Sortino (SR) il 06.10.19577, c.f. PND SVT 57R06 I864Z

Comune di Borgo Valbelluna - Sezione di Trichiana (BL)

Catasto Fabbricati fg. 7

- part. n. **292 – 295 – 450 sub. 2 – 452**

Catasto Terreni fg. 7

- part. **292**

Con la precisazione, nella nota di trascrizione, che: "Quanto oggetto del pignoramento risulta in attualità identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna – Sezione Trichiana al fg. 7 con la particella 292 graffata con le particelle 295 e 297 subalterno 2."



Si rileva che gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano variati rispetto ai numeri identificativi che attualmente forniscono le visure catastali.

In particolare le part. 450 sub. 2 è diventata in attualità la part. 297 sub. 2, graffiata alle part. 292 e 295 per allineamento mappe, così come per allineamento mappe la part. 452 è stata accorpata alle citate particelle attuali.

### Storia catastale del fabbricato

Si elencano 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; si unisce l'estratto della mappa catastale che risulta allegato alla pratica edilizia risalente al 1992.



PLANIMETRIA 1: 1000



Si rileva, nella mappa catastale sopra riportata tratta dalla documentazione reperita in Comune, che il bene interessato dal pignoramento è contraddistinto in mappa dagli identificativi n. 292, 295 e 452, mentre la corte comune è la part. 293.

Gli attuali identificativi catastali fg. 7 C.F. part. 292, 295, 297 sub. 2 graffati e C.T fg. 7 part. 292 con diritto alla corte fg. 7 part. 293, derivano dalla 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.

Precedentemente i medesimi identificativi catastali, del C.F. fg. 7 part. 292-295-297/2 graffati, sono stati interessati dalla variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie ed in precedenza sono stati oggetto di variazione toponomastica richiesta dal Comune in data 04.03.2011 prot. n. BL0039630 in atti dal 04.03.2011.

In precedenza:

- le part. 292 e 295 del fg. 7 derivano dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- la part. 297/2 deriva dall'identificativo part. 450/2 per allineamento mappe con variazione del 27.02.2007 prot. n. BL0026614 in atti dal 27.02.2007 – Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 4247.2/2007)
- la part. 452 viene accorpata alle part. 292-295-450/2 per variazione identificativi per allineamento mappe del 27.02.2007 prot. n. BL 0026608 in atti dal 27.02.2007 (n. 4245.1/2007)
- le part. 450/2 e 452 del fg. 7 derivano dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

#### 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 SUCCESSIONE**

[REDACTED]

a favore

- \_\_\_\_\_), n. \_\_\_\_\_

dell'usufrutto

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 della

proprietà

- \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 della

proprietà

- \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 della



proprietà  
Dei seguenti beni immobili:

Comune di Trichiana – N.C.E.U.  
Fg. 7 mapp. n. 292 – 295 – 450/2 – 452 Cat. A/4 cl. 1<sup>a</sup> vani 8,5  
Fg. 7 mapp. n. 292 area fabbr. demol. di are 0,20  
Corrisponde a parte del fabbricato di cui alla part. 353 N.C.E.U.

*N.d.R. Successivamente, a seguito del decesso di \_\_\_\_\_ con  
ricongiungimento di usufrutto del 16.11.2005 prot. BL0110889 in atti dal 27.12.2005,  
l'immobile perviene nella piena proprietà dei 3 figli sopra citati per la quota di 1/3  
ciascuno.*

**02 ATTO DI COMPRAVENDITA  
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 13885 R.P. 9433 DEL 06.10.2006**

Compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio  
Francescon Fiorella di Belluno, in data 04.10.2006, Rep. n. 39571/14001, con i  
sigg.ri

- \_\_\_\_\_ io), n. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 della  
proprietà  
- F. \_\_\_\_\_ n. a \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 della  
proprietà  
- \_\_\_\_\_ (sog.a), \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 della  
proprietà  
vendono al sig.

che li acquista per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni  
i beni immobili così censiti al Catasto del Comune di Trichiana (BL):

- C.F. fg. 7 part. 292, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.F. fg. 7 part. 295, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.F. fg. 7 part. 450 sub. 2, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.F. fg. 7 part. 452, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.T. fg. 7 part. 292, corte o resede, cons. 20 centiare

Con la precisazione che, tra le altre presenti nella nota di trascrizione dell'atto di  
compravendita, che si riporta nel fascicolo degli allegati: la corte esclusiva risulta  
tutt'ora censita per duplicazione catastale al C.T. al fg. 7 part. 292, sup. 20 centiare,  
area di fabbricato demolito con diritto alla corte n. 293.

**03 CONTRATTO DI MUTUO  
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 13887 R.P. 3050 DEL 06.10.2006**

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francescon Fiorella di  
Belluno, in data 04.10.2006, Rep. n. 39572/14002,  
con cui il sig.

contrae mutuo ipotecario con

capitale euro 113'400,00, totale euro 170'100,00, durata di anni 30  
sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Trichiana (BL)

- C.F. fg. 7 part. 292, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.F. fg. 7 part. 295, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.F. fg. 7 part. 450 sub. 2, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato
- C.F. fg. 7 part. 452, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato



per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.  
Con la precisazione che la corte esclusiva del fabbricato risulta tutt'ora censita per duplicazione catastale al C.T. al fg. 7 part. 292, sup. 20 centiare, area di fabbricato demolito con diritto alla corte n. 293 del fg. 7.

**04 IPOTECA LEGALE**

**NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 17346 R.P. 3569 DEL 04.12.2007**

Iscrizione dell'ipoteca legale in data 26.11.2007 Rep. n. 133926/16 da parte di Equitalia Nomos S.p.A. con sede in Torino, derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modific. dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01 contro il sig.

per l'importo capitale Euro 2'544,91, totale Euro 5'089,82 sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Trichiana (BL)

- C.F. fg. 7 part. 292, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 31, pT-1, graffato

- C.F. fg. 7 part. 295, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 31, pT-1, graffato

- C.F. fg. 7 part. 297 sub. 2 (ex 450 sub. 2), A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 31, pT-1, graffato

- C.T. fg. 7 part. 292, cons. 20 centiare

per la quota di 1/1

N.d.R. Sulla nota di trascrizione è riportata l'annotazione R.G. 6688 R.P. 1056 del 14.06.2013 di cancellazione totale.

**05 IPOTECA LEGALE**

**NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 10689 R.P. 1302 DEL 14.11.2014**

Iscrizione dell'ipoteca legale in data 04.11.2014 Rep. n. 331/1614

da parte di con sede in Milano, e a Belluno in via Vittorio Veneto n. 167, derivante da ruolo ai sensi art. 77 dpr 602/73

contro il sig.

per l'importo capitale Euro 33'964,90, totale Euro 67'929,80

sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Trichiana (BL)

- C.F. fg. 7 part. 292

- C.F. fg. 7 part. 295

- C.F. fg. 7 part. 297 sub. 2 (ex 450 sub. 2), A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani

**06 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 998 R.P. 808 DEL 31.01.2020**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 13.12.2019 Rep. n. 1254 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di

Contro

n. a

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Borgo Valbelluna (BL)

- C.F. Fg. 7 part. 292

- C.F. Fg. 7 part. 295

- C.F. Fg. 7 part. 450 sub. 2

- C.F. Fg. 7 part. 452

A4 Abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani

- C.T. fg. 7 part. 292, terreno, cons. 20 centiare

Per la quota di 1/1

Con la precisazione che quanto oggetto del pignoramento risulta in attualità identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna – sezione di Trichiana al fg. 7 con la part. 292 graffata con le part. 295 e 297 sub. 2.



## Quesito n. 6

### REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

#### **Destinazione urbanistica**

L'immobile in oggetto ricade, ai sensi del vigente P.A.T. del Comune di Borgo Valbelluna (BL), in Ambito Territoriale Omogeneo "2T – Centri storici" art. 85 delle N.T. e nel Piano Regolatore Generale in Zona Territoriale Omogenea "A" art. 25 delle N.T.A.

Con la precisazione che a seguito dell'approvazione del P.A.T.I. il vigente P.R.G. assume il ruolo di Piano degli Interventi per le parti compatibili.

Si riporta, nel fascicolo degli allegati, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Valbelluna in data 18.06.2021.

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

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Borgo Valbelluna (BL) 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:

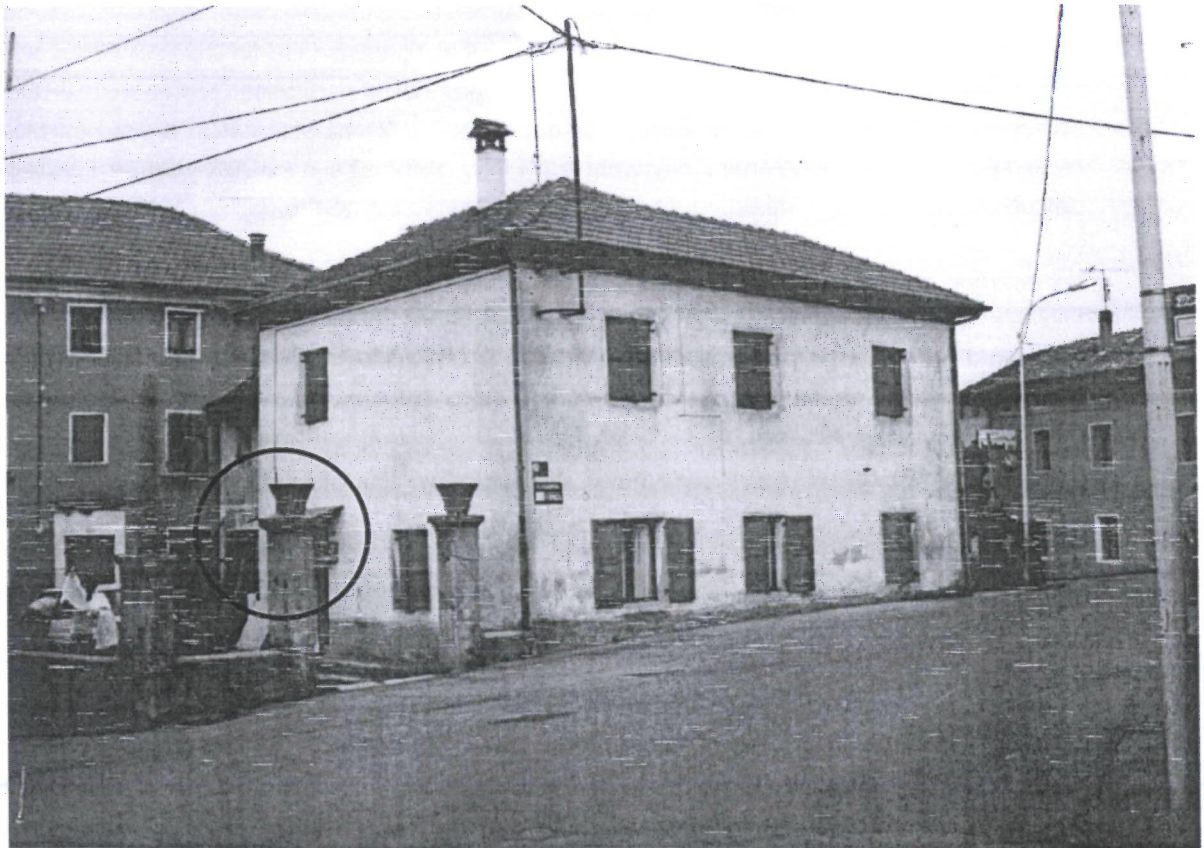
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 2500 – prot. n. 544 del 22.02.1985  
Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria sull'edificio sito in via Morgan censito al Catasto al fg. 7 mapp. 295, rilasciata alla sig.ra  
residente in via Morgan n. 112 a Trichiana.  
I lavori previsti consistono nella sostituzione del manto di copertura, dei serramenti esterni ed in lavori di riparazione del pavimento.  
Il rifacimento del tetto interessa la porzione dell'edificio adibita a rimessa e ripostiglio, come si legge nella domanda inoltrata a firma della sig.ra  
, assunta al protocollo n. 544 in data 25.01.1985.
- AVVISO DI AVVENUTO RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 3849 DEL 26.03.1992  
Avviso di avvenuto rilascio della Concessione Edilizia n. 3849 del 26.03.1992 ai  
, per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e costruzione di un bagno in un fabbricato ad uso residenziale sito in località Trichiana, via Morgan n. 31, mapp. n. 295 del fg. 7.  
Si precisa che, tra la documentazione sottoposta all'attenzione della scrivente presso l'ufficio tecnico Comunale, non è risultata presente la Concessione Edilizia in oggetto.  
Il nuovo servizio igienico, previsto nel progetto, non risulta essere stato realizzato.
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 3850 DEL 14.02.1992  
Autorizzazione Edilizia n. 3850 del 14.02.1992 rilasciata alla sig.ra  
per l'esecuzione di lavori di sostituzione di infissi esterni in fabbricato sito in via Morgan, mapp. n. 295 del fg. 7.

#### **Regolarità edilizia**

In esito alle verifiche eseguite presso l'immobile in oggetto sulla scorta degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tra i quali si precisa non essere presente la rappresentazione grafica dell'ala posta a nord (depositi ai piano terra e



primo) contraddistinta con l'identificativo n. 452 nella vecchia mappa catastale, è stata rilevata la generale corrispondenza allo stato attuale, fatta eccezione per la presenza della piccola tettoia aggettante posta al piano terra a ridosso del locale deposito, di tipo precario e che versa in condizioni fatiscenti, posta presumibilmente a protezione della legna da riscaldamento; è presente nella documentazione fotografica allegata alla pratica della Concessione Edilizia n. 3849 del 26.03.1992, di seguito riportata.



COMUNE DI TRICHIANA

PROVINCIA DI BELLUNO

Ditta: \_\_\_\_\_

PROGETTO: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO  
AD USO ABITAZIONE

Foglio 7 Mapp. 295

3849

*Giuliano*  
COSTANTINI  
C. 41

## REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE

Nell'ala dell'edificio adibita a locale deposito ai piani terra e primo, è emersa la presenza di due solai in latero-cemento di cui non si è trovato riscontro all'interno delle pratiche edilizie visionate in Comune, che ha richiesto di essere approfondita sotto il profilo della legittimità edilizia-strutturale.

La scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Genio Civile di Belluno, al fine di verificare se con i nominativi degli allora proprietari risultasse la presenza di titoli autorizzativi; presso gli uffici di Belluno in data 07.09.2021 ha visionato i registri cartacei delle autorizzazioni a costruire rilasciate dal luglio 1982 all'anno 1997, mentre l'addetto dell'ufficio accesso agli atti ha verificato i registri telematici a partire dall'anno 1997 ad oggi.

Le ricerche eseguite non hanno dato esito e non è risultato il rilascio di autorizzazioni riferite ai nominativi della sig.ra "

proprietari dell'immobile in quanto pervenuto in eredità a seguito del decesso del sig.

Considerato che non è dato sapere quando detti solai siano stati realizzati, si precisa che, per il Comune di Trichiana, l'autorizzazione sismica per la realizzazione di detti solai si rende necessaria dopo l'entrata in vigore del Decreto del Ministero dei LL.PP. del 14.05.1982 avente per oggetto l'"Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche della regione Veneto".

Pertanto alla luce della documentazione che è stata posta a disposizione della scrivente presso gli uffici tecnici del Genio Civile di Belluno e del Comune di Borgo Valbelluna (ex Comune di Trichiana), non è possibile allo stato attuale verificare se per la realizzazione di detti solai sarebbe stato necessario o meno ottenere l'autorizzazione sismica.

Il fabbricato versa oggi in uno stato di generale deterioramento edilizio e strutturale, condizioni che richiedono che venga fatto oggetto di un intervento di complessiva ristrutturazione edilizia, strutturale ed impiantistica.



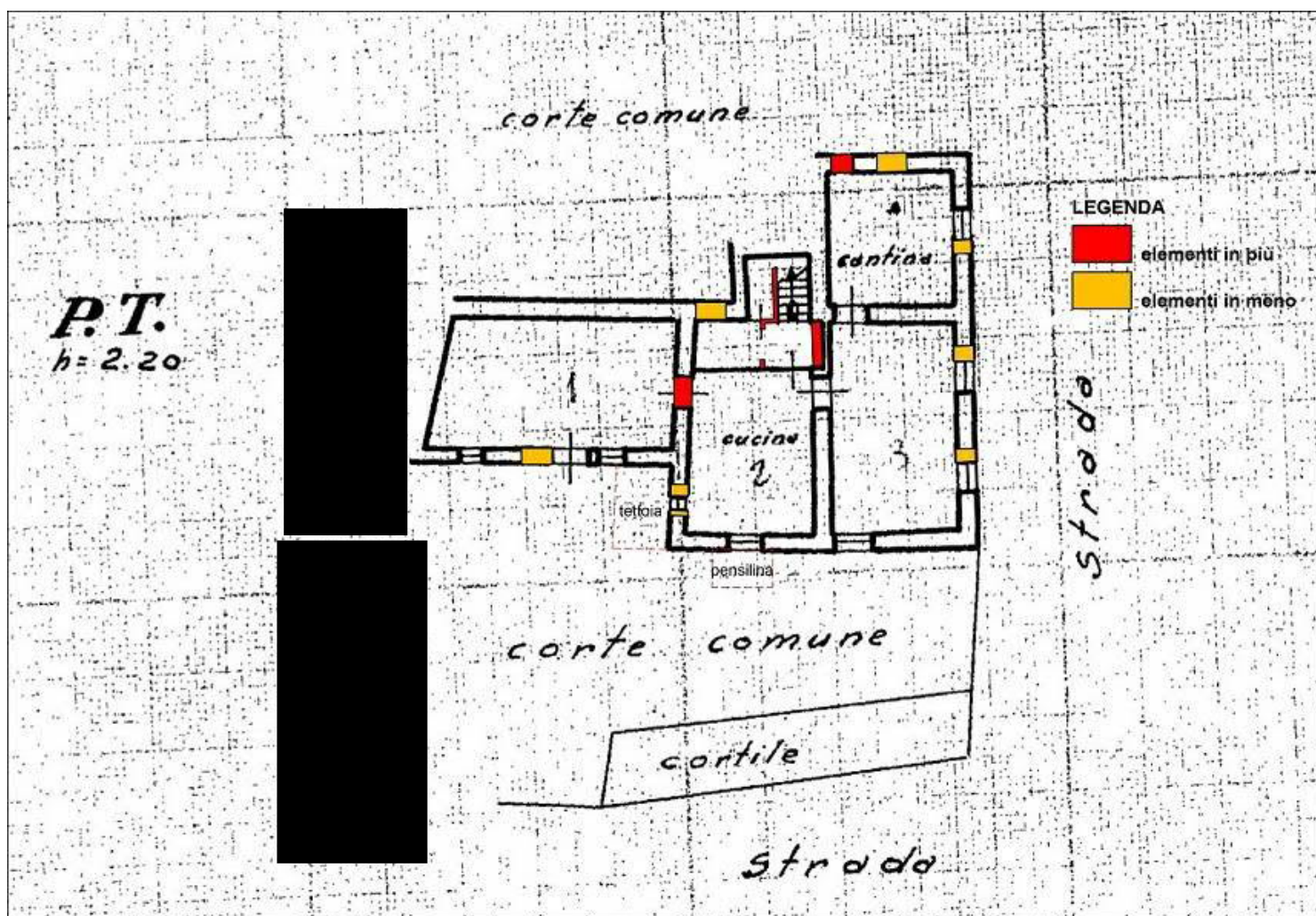


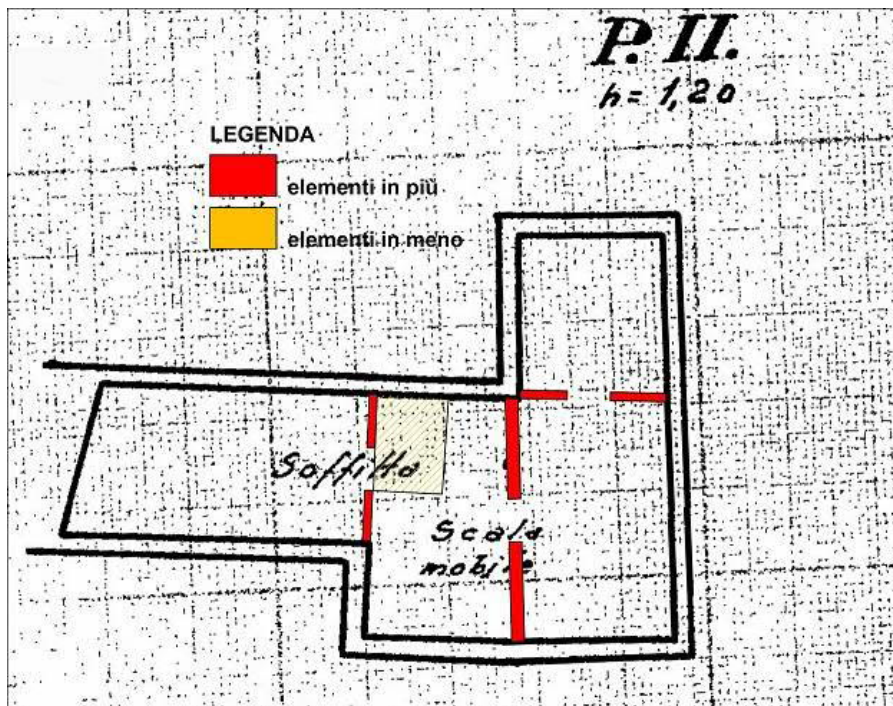
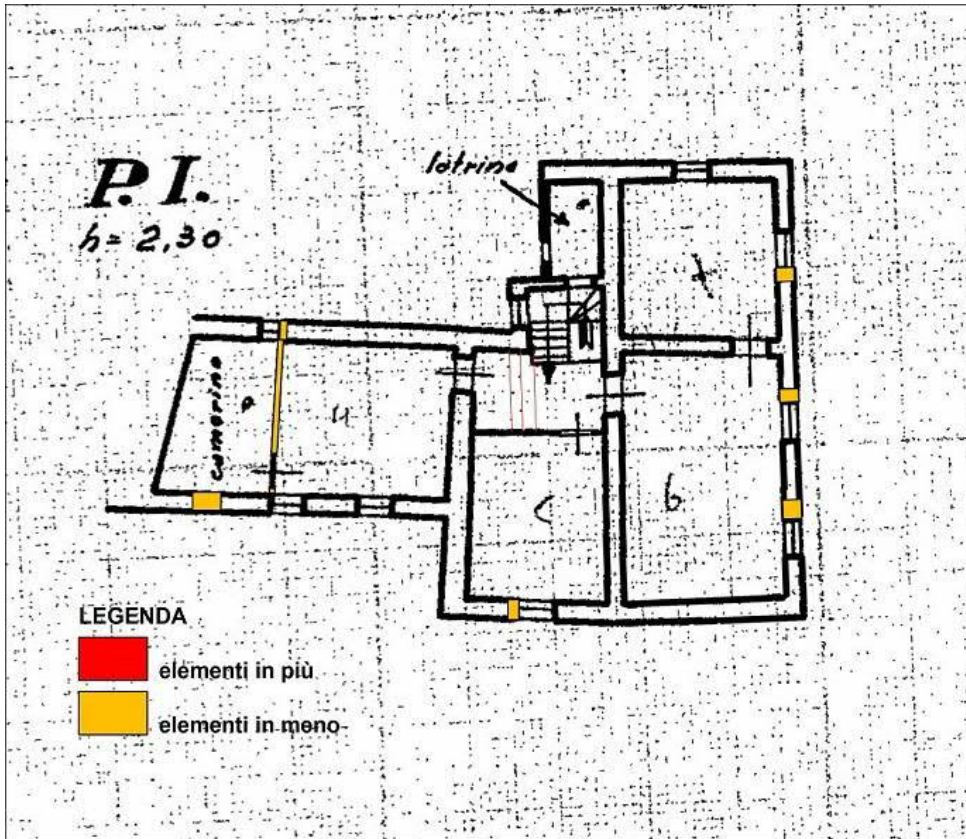
## Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi

Le planimetrie catastali, che risultano risalenti al mese di agosto dell'anno 1948, presentano alcune incongruenze rispetto allo stato attuale dell'immobile; si tratta di alcune variazioni della distribuzione interna e delle forometrie, come indicate nelle planimetrie catastali di confronto di seguito riportate.

Si renderà necessario pertanto procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali; nel seguito se ne quantificano i relativi costi tecnici.

## PIANTE DI RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LE PLANIMETRIE CATASTALI





### Costi di regolarizzazione

Si riporta di seguito la stima di massima dei costi per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, così come la scrivente allo stato attuale può quantificare:

descrizione	Importo €
Pratica di aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Belluno:	
- diritti di segreteria	50,00
- spese tecniche professionista incaricato (stimate)	800,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche stimate (arrotondato)	215,00
sommano	1'065,00

Si stima che i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo catastale, ammontino ad € 1'065,00, come da conteggio sopra riportato.

### Quesito n. 7

#### STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Il bene immobile, non essendosi reso reperibile il debitore, in esito al sopralluogo eseguito ed alle informazioni raccolte dalla scrivente sul luogo, risulta non utilizzato.

Il Custode incaricato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno, ha provveduto all'accesso forzoso all'immobile ed alla sostituzione del blocco chiave.

### 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. 13887 R.P. 3050 DEL 06.10.2006**

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francescon Fiorella di Belluno, in data 04.10.2006, Rep. n. 39572/14002, con cui il

contrae mutuo ipotecario con

capitale euro 113'400,00, totale euro 170'100,00, durata di anni 30 sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Trichiana (BL)

- C.F. fg. 7 part. 292, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato

- C.F. fg. 7 part. 295, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato

- C.F. fg. 7 part. 450 sub. 2, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato

- C.F. fg. 7 part. 452, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Con la precisazione che la corte esclusiva del fabbricato risulta tutt'ora censita per duplicazione catastale al C.T. al fg. 7 part. 292, sup. 20 centiare, area di fabbricato demolito con diritto alla corte n. 293 del fg. 7.



**02 IPOTECA LEGALE**

**NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 17346 R.P. 3569 DEL 04.12.2007**

Iscrizione dell'ipoteca legale in data 26.11.2007 Rep. n. 133926/16 da parte di \_\_\_\_\_, derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modif. dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01 contro il sig. F \_\_\_\_\_

per l'importo capitale Euro 2'544,91, totale Euro 5'089,82 sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Trichiana (BL)

- C.F. fg. 7 part. 292, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 31, pT-1, graffato

- C.F. fg. 7 part. 295, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 31, pT-1, graffato

- C.F. fg. 7 part. 297 sub. 2 (ex 450 sub. 2), A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 31, pT-1, graffato

- C.T. fg. 7 part. 292, cons. 20 centiare

per la quota di 1/1

**N.d.R. Sulla nota di trascrizione è riportata l'annotazione R.G. 6688 R.P. 1056 del 14.06.2013 di cancellazione totale.**

**03 IPOTECA LEGALE**

**NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 10689 R.P. 1302 DEL 14.11.2014**

Iscrizione dell'ipoteca legale in data 04.11.2014 Rep. n. 331/1614 da parte di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_

derivante da ruolo ai sensi art. 77 dpr 602/73 contro il sig. F \_\_\_\_\_

per l'importo capitale Euro 33'964,90, totale Euro 67'929,80 sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Trichiana (BL)

- C.F. fg. 7 part. 292

- C.F. fg. 7 part. 295

- C.F. fg. 7 part. 297 sub. 2 (ex 450 sub. 2)

A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani

**04 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 998 R.P. 808 DEL 31.01.2020**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 13.12.2019 Rep. n. 1254 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, con sede in Roma

Contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. a

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Borgo Valbelluna (BL)

- C.F. Fg. 7 part. 292

- C.F. Fg. 7 part. 295

- C.F. Fg. 7 part. 450 sub. 2

- C.F. Fg. 7 part. 452

A4 Abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani

- C.T. fg. 7 part. 292, terreno, cons. 20 centiare

Per la quota di 1/1

Con la precisazione che quanto oggetto del pignoramento risulta in attualità identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna – sezione di Trichiana al fg. 7 con la part. 292 graffata con le part. 295 e 297 sub. 2.



**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, non sono emersi oneri di altra natura gravanti sui beni .

**Quesito n. 11**

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE**

Allo stato attuale non risulta l'esistenza di spese di gestione delle parti comuni dell'immobile, consistenti in una corte scoperta, lasciata a prato incolto, in comune con altro fabbricato, al momento disabitato ed in stato di abbandono.

**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.

Coefficienti di destinazione:

- abitazione piani terra e 1°	1,00
- deposito non comunicante con vano principale piano terra	0,25
- deposito comunicante con vano principale piano 1°	0,50
- sottotetto non praticabile con altezza < m.1.60 piano 2°	0,10
- corte scoperta ad uso esclusivo	0,10

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
abitazione p. T-1	132,64	1,00	132,64
deposito non comunicante con vano principale p.T	27,74	0,25	6,94
deposito comunicante con vano principale p.1°	27,09	0,50	13,55
sottotetto non praticabile con altezza < m.1.60 p.2°	89,57	0,10	8,96
corte scoperta ad uso esclusivo	20,00	0,10	2,00
Totale superficie commerciale omogeneizzata mq.			164,09



### 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 in condizioni similari 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 analogo, Comune di Borgo Valbelluna (BL) € 1'900,00

Anno di costruzione dato non disponibile

Coefficienti di differenziazione:

- vetustà	0,70 (età oltre 45 anni)
- stato di conservazione e manutenzione	0,70
- livello e dotazione di finiture e impianti	0,70
- ubicazione	0,90
- esposizione solare	0,90
- rendimento energetico	0,80
- deprezzamento mercato immobiliare	0,90



Calcolo valore unitario:

€ 1'900,00 x 0,70 x 0,70 x 0,70 x 0,90 x 0,90 x 0,80 x 0,90 = €/mq. 380,07

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
- presenza di solai in latero – cemento di cui non risulta la progettazione strutturale
- necessità di procedere alla regolarizzazione di alcune difformità di natura catastale si ritiene congruo applicare al valore di mercato una decurtazione quantificata nel 15%

descrizione	Superficie mq.	valore unitario €/mq.	Coeff. riduz.	valore totale €	arrotondamento €
Abitazione ed accessori	164,09	380,07	-	62'365,69	
Detrazione costi per la regolarizzazione di difformità edilizie presenti				1'065,00	
Decurtazione per vendita forzata (15% di € 62'365,69)				9'354,85	
<b>Valore complessivo di stima del compendio immobiliare</b>				<b>51'945,84</b>	<b>52'000,00</b>

**Euro cinquantaduemila virgola zero centesimi**

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

E' compresa la quota di comproprietà delle parti comuni consistente nella corte scoperta, che, in quanto indivisibile, è già considerata nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare.

**SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA IN € 52'000,00 (EURO CINQUANTADUEMILA/00)**

Si ritiene che la vendibilità sia scarsa in considerazione delle caratteristiche edilizie e della localizzazione dell'immobile.

**Quesito n. 13**

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

La quota di proprietà del debitore è di 1/1.



**Quesito n. 14**

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

La scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati anagrafici che si allegano di seguito:

- il certificato contestuale di residenza A.I.R.E., di stato di famiglia A.I.R.E. – Anagrafe Italiani Residenti all'Estero, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Borgo Valbelluna (BL) in data 09.04.2021;
- il certificato di residenza storico, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Borgo Valbelluna (BL) in data 18.06.2021;
- l'estratto del registro degli atti di matrimonio dell'anno 1979, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Siracusa in data 14.04.2021.





CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA DEL DEBITORE – A.I.R.E.

Protocollo ANPR: 503188086



COMUNE DI BORGO VALBELLUNA

Certificato contestuale di Residenza AIRE, di Stato di famiglia AIRE

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 7 della Legge 27 ottobre 1988, N.470;  
Visti i dati registrati dal comune di BORGO VALBELLUNA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome

Nome

Risulta nato il

(C.F.

Risulta iscritto dal 10/06/2016 con i seguenti dati :

Stato Estero

Circonscrizione consolare

Città

Indirizzo

Comune di iscrizione in ANPR - sezione AIRE: BORGO VALBELLUNA

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome

Nome

nato il

(C.F.

Data 09/04/2021

L'ufficiale di anagrafe di BORGO VALBELLUNA

LAVANDA SILVIA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI n.445)

Firmato digitalmente da: LAVANDA SILVIA  
Data: 09/04/2021 11:27:38

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO DEL DEBITORE

**COMUNE DI BORGO VALBELLUNA**

**Provincia di Belluno**

ISTITUITO CON LEGGE REGIONALE 24 GENNAIO 2019, n.1 mediante fusione dei Comuni di Mel, Lentiai e Trichiana

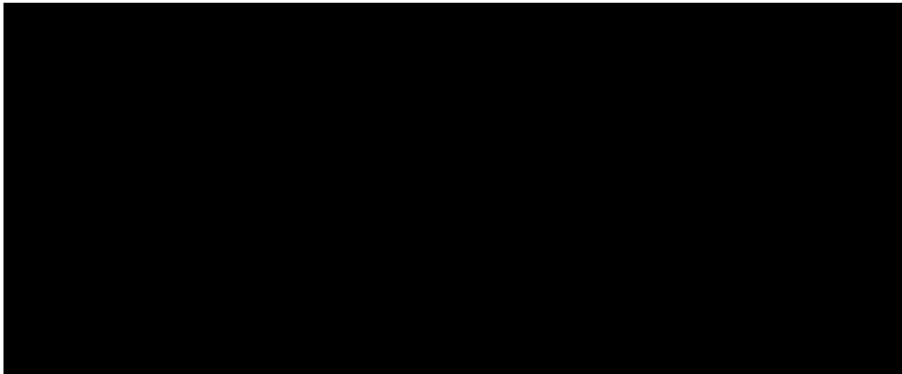
Piazza Papa Luciani, 3 - 32026 LOCALITA' MEL (BL)  
PIVA 01225000254  
Sito internet: [www.borgovalbelluna.bl.it](http://www.borgovalbelluna.bl.it)  
Casella posta certificata: [borgovalbelluna.bl@cert.jp-veneto.nsi](mailto:borgovalbelluna.bl@cert.jp-veneto.nsi)

**CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO**

Ai sensi dell'art. 35, quarto comma, del Regolamento approvato con D.P.R. 30 maggio 1989, n.223; in base alla risultanze anagrafiche si certifica che:

Atto n. 148 p.I s.A

- ha avuto nel Comune di Trichiana (BL) le seguenti vicende anagrafiche:



Validità: 6 mesi dalla data di rilascio.  
Rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio.

Borgo Valbelluna, 18 giugno 2021



L'Ufficiale d'Anagrafe delegato  
De Gasperin Fabio

*Fabio De Gasperin*

SERVIZIO SPORTELLO AL CITTADINO, ATTIVITA' CULTURALI E SOCIALI – Responsabile Adelina ANTONIAZZI  
UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI – Responsabile Sig.ra Paola De Paris  
Tel.: 0437/544280 - e-mail: [demografico@borgovalbelluna.bl.it](mailto:demografico@borgovalbelluna.bl.it)



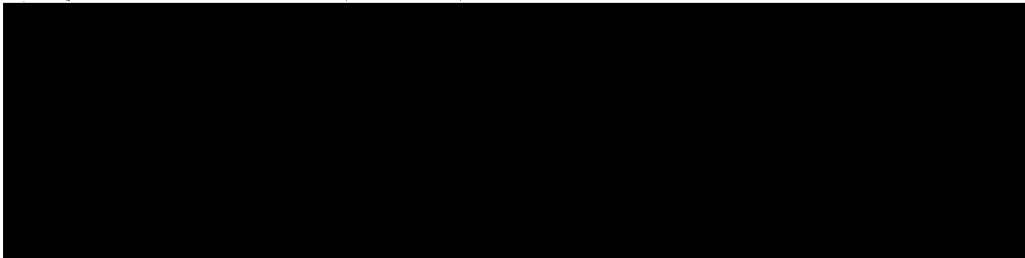
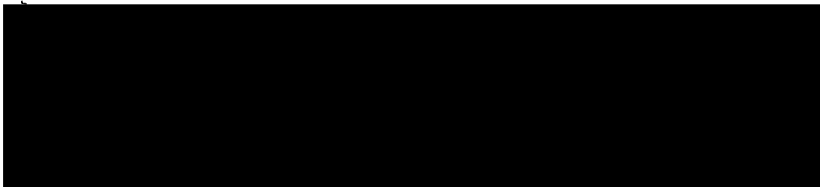
CERTIFICATO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE



CITTA' DI SERALUS  
SERVIZIO STATO CIVILE

STATO CIVILE

ESTRATTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO



Il presente si rilascia  
a richiesta MONICA NEVYJEL  
esente da diritti di Stato Civile (art. 110 comma 1 D.P.R.396/2000)

L'OPERATORE  
580



L'Ufficiale dello Stato Civile  
delegato

Francesco Pocchi  
*Monica Tocchi*

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della  
pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.  
(Art. 15, comma 1, lettera A, Legge 12 novembre 2011, n. 183)

## SCHEDA DATI PER LA VENDITA

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

### LOTTO UNICO

Casa unifamiliare da terra a cielo da ristrutturare, inserita all'interno di un complesso edilizio di vecchie case rurali alle quali è posta in aderenza; composta da due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, e due locali deposito nei piani terra e primo in ala adiacente, con corte scoperta comune e piccola porzione di corte esclusiva.

L'immobile si trova in Comune di Borgo Valbelluna (BL), frazione Trichiana, via Morgan n. 112.

La superficie commerciale è di mq. 132,64 di abitazione, mq. 54,83 di locali ad uso deposito, mq. 89,57 del sottotetto non praticabile e mq. 20,00 circa della corte scoperta esclusiva.

Alla data in cui sono state riprese le fotografie allegate, 10.06.2021, l'immobile si presentava in cattive condizioni di manutenzione, ed, in parte, interessato da alcuni lavori edili intrapresi nel passato che si presentano non completati, come il pavimento del soggiorno al piano terra che è in massetto di cemento e privo di pavimentazione.

L'immobile si sviluppa su due piani, collegati dalla scala interna in legno, oltre al sottotetto.

Al piano terra si trovano la cucina, che costituisce anche il locale d'ingresso, il soggiorno, due locali ripostiglio, il disimpegno, il vano scala ed il locale deposito posto nell'ala adiacente, che non comunica direttamente con l'abitazione e vi si accede dalla corte comune esterna.

Al primo piano si trovano tre camere da letto, di cui una passante dalla quale si accede alla camera posta sul fondo, il piccolo servizio igienico posto a metà scala, il disimpegno ed il locale deposito; attraverso un piccolo portello posto in alto sulla parete del disimpegno e tramite una scala a pioli, si sale nel sottotetto non praticabile.

I beni immobili pignorati sono così identificati al Catasto del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sezione di Trichiana:

Catasto Fabbricati fg. 7

- part. n. **292**, cat. A/4, classe 1, cons. 8,5 vani, sup. catastale mq. 194, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 192, rendita Catastale € 201,93, frazione Morgan n. 31, piani T-1-2, graffata alle part. n. **295** e **297** sub. **2** (ex part. 450 sub. 2) ed ex part. 452 (accorpate per allineamento mappe)

Catasto Terreni fg. 7

- part. **292**, corte esclusiva, sup. a. 0.20, area di fabbricato demolito "con diritto alla corte part. **293** del fg. 7".

La part. 292 insiste sulla part. 292 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 20.00.

### Confini

L'immobile così identificato confina con strada pubblica, part. 293, 294, 296 e 297 del fg. 7, salvo se altri.



Oggetto della vendita è l'intera proprietà.

Sono presenti difformità di natura catastale che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 1'065,00.

**Stima del bene immobile a corpo: € 52'000,00**

**In lettere Euro cinquantaduemila 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 consistente nella corte scoperta.

**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. 13887 R.P. 3050 DEL 06.10.2006**

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Francescon Fiorella di Belluno, in data 04.10.2006, Rep. n. 39572/14002, con cui il sig.

contrae mutuo ipotecario con

l'istituto di credito "Cassa di Risparmio di Udine e di Gorizia" di Udine

per la somma di Euro

capitale euro 113'400,00, totale euro 170'100,00, durata di anni 30

sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Trichiana (BL)

- C.F. fg. 7 part. 292, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato

- C.F. fg. 7 part. 295, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato

- C.F. fg. 7 part. 450 sub. 2, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato

- C.F. fg. 7 part. 452, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Con la precisazione che la corte esclusiva del fabbricato risulta tutt'ora censita per duplicazione catastale al C.T. al fg. 7 part. 292, sup. 20 centiare, area di fabbricato demolito con diritto alla corte n. 293 del fg. 7.

**02 IPOTECA LEGALE**

**NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 10689 R.P. 1302 DEL 14.11.2014**

Iscrizione dell'ipoteca legale in data 04.11.2014 Rep. n. 331/1614

da parte di : **MONICA FINESSO** con sede in

derivante da ruolo ai sensi art. 77 dpr 602/73

contro il sig.

per l'importo capitale Euro 33'964,90, totale Euro 67'929,80

sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Trichiana (BL)

- C.F. fg. 7 part. 292

- C.F. fg. 7 part. 295

- C.F. fg. 7 part. 297 sub. 2 (ex 450 sub. 2)

A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani

**03 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 998 R.P. 808 DEL 31.01.2020**



Trascrizione dell'atto giudiziario in data 13.12.2019 Rep. n. 1254 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di

Contro

n. a

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Borgo Valbelluna (BL)

- C.F. Fg. 7 part. 292

- C.F. Fg. 7 part. 295

- C.F. Fg. 7 part. 450 sub. 2

- C.F. Fg. 7 part. 452

A4 Abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani

- C.T. fg. 7 part. 292, terreno, cons. 20 centiare

Per la quota di 1/1

Con la precisazione che quanto oggetto del pignoramento risulta in attualità identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna – sezione di Trichiana al fg. 7 con la part. 292 graffata con le part. 295 e 297 sub. 2.



## CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

### Tipologia

Casa unifamiliare da terra a cielo da ristrutturare, inserita all'interno di un complesso edilizio di vecchie case rurali alle quali è posta in aderenza; composta da due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, e due locali deposito nei piani terra e primo di ala adiacente, con corte scoperta comune e piccola porzione di corte esclusiva.

### Ubicazione

Comune di Borgo Valbelluna (BL), frazione Trichiana, via Morgan n. 112.

### Dati catastali

I beni immobili pignorati sono così identificati al Catasto del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sezione di Trichiana:

Catasto Fabbricati fg. 7

- part. n. **292**, cat. A/4, classe 1, cons. 8,5 vani, sup. catastale mq. 194, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 192, rendita Catastale € 201,93, frazione Morgan n. 31, piani T-1-2, graffata alle part. n. **295** e **297** sub. **2** (ex part. 450 sub. 2) ed ex part. 452 (accorpate per allineamento mappe)

Catasto Terreni fg. 7

- part. **292**, corte esclusiva, sup. a. 0.20, area di fabbricato demolito "con diritto alla corte part. **293** del fg. 7".

La part. 292 insiste sulla part. 292 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 20.00.

### Confini

L'immobile così identificato confina con strada pubblica, part. 293, 294, 296 e 297 del fg. 7, salvo se altri.

**Accesso:** L'accesso alla proprietà avviene dalla strada Comunale.

### Pertinenze:

Corte scoperta comune e porzione di corte esclusiva.

### Diritto venduto:

Oggetto della vendita è l'intera proprietà.

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

**Composizione:** la composizione dell'immobile, che si sviluppa su due piani collegati dalla scala interna, oltre al sottotetto non praticabile, e la superficie interna netta calpestabile dei singoli locali, sono le seguenti:

Piano terra:

- cucina sup. netta mq. 11.70 – altezza interna m. 2.68
- soggiorno sup. netta mq. 18.10 – altezza interna m. 2.76 (pavimento al grezzo)
- ripostiglio sup. netta mq. 10.95 – altezza interna m. 2.71
- ripostiglio sup. netta mq. 2.65
- disimpegno sup. netta mq. 1.08
- locale deposito sup. netta mq. 20.73 – altezza interna m. 2.32 (non direttamente collegato)

Piano intermedio:

- servizio igienico sup. netta mq. 2.40 – altezza interna m. 2.12

Piano primo:

- camera sup. netta mq. 11.60 – altezza interna m. 2.61
- camera sup. netta mq. 18.35 – altezza interna m. 2.72
- camera sup. netta mq. 11.95 – altezza interna m. 2.72



- disimpegno sup. netta mq. 4.12  
- locale deposito sup. netta mq. 21.60 – altezza interna m. 2.08  
Fascia di corte scoperta di proprietà della superficie di circa mq. 20.00 (come riportato in visura catastale) e corte scoperta comune.  
Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione all'interno dei locali.

**Esposizione:**

Le facciate dell'immobile sono esposte a nord-est, sud-est e sud-ovest, mentre a nord – ovest è posto in aderenza ad altro edificio.

**Condizioni di manutenzione:**

Il bene si presenta in cattive condizioni di manutenzione e richiede un intervento complessivo di ristrutturazione.

**Impianti:**

Sono risultati presenti vecchi impianti idrico ed elettrico, mentre non risulta la dotazione dell'impianto di riscaldamento.

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

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

**01 ATTO DI COMPRAVENDITA**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 13885 R.P. 9433 DEL 06.10.2006**

Compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio Francescon Fiorella di Belluno, in data 04.10.2006, Rep. n. 39571/14001, con i sigg.ri

- ..... n. a ..... per la quota di 1/3 della proprietà  
- ..... n. a ..... per la quota di 1/3 della proprietà  
- ..... n. a ..... per la quota di 1/3 della proprietà  
vengono al sig.

..... n. a .....  
che li acquista per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni i beni immobili così censiti al Catasto del Comune di Trichiana (BL):  
- C.F. fg. 7 part. 292, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato  
- C.F. fg. 7 part. 295, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato  
- C.F. fg. 7 part. 450 sub. 2, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato  
- C.F. fg. 7 part. 452, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 8,5 vani, via Morgan n. 112, pT, graffato  
- C.T. fg. 7 part. 292, corte o resede, cons. 20 centiare

Con la precisazione, tra le altre presenti nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita, che si riporta nel fascicolo degli allegati:

La corte esclusiva risulta tutt'ora censita per duplicazione catastale al C.T. al fg. 7 part. 292, sup. 20 centiare, area di fabbricato demolito con diritto alla corte n. 293.

**Occupazione:** l'immobile, in esito ai riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi effettuati, è risultato disabitato.

**Regolarità edilizia-urbanistica, catastale e di prevenzione incendi:**

Sono presenti difformità di natura catastale che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 1'065,00.

**APE:** La scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che si è reso necessario redigere.





**Planimetria**

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

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

**Segnalazione di problematiche**

Si segnala la presenza delle seguenti problematiche:

- Sono presenti difformità di natura catastale che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 1'065,00.

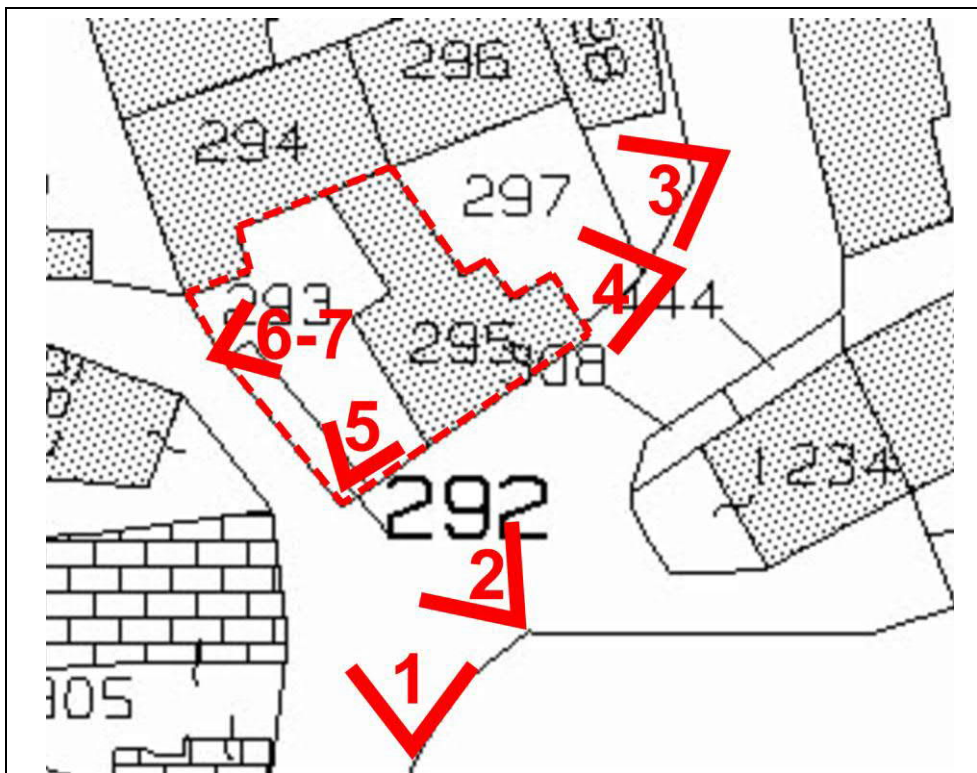
**Prezzo base:** il valore stimato attribuibile all'immobile è di **€ 52'000,00** al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

In lettere Euro cinquantaduemila virgola zero centesimi



## Documentazione fotografica

### Viste esterne



1 Vista dell'immobile dalla strada pubblica



2 Il cancello d'ingresso alla corte comune ed all'immobile



3 -4 Vista dalla strada del lato rivolto a nord-est dell'immobile (confinante con altra proprietà)





5 - 6 La facciata che prospetta sulla corte comune, con la porta d'ingresso



7 La facciata rivolta verso la corte comune



8 La porta d'ingresso



9 - 10 Particolari della facciata sud-ovest





**11** Vista dalla corte comune verso il cancello



**12** La tettoia



**13** Vista del pozzetto posto davanti alla soglia d'ingresso (dalla quale è ripresa l'immagine)



**14** Vista della corte comune da una finestra del primo piano sul fondo si vede la striscia di cortile di proprietà



**15 -16** Vista della corte comune verso il cancello e del marciapiede a ridosso della casa



## Viste degli interni

Piano terra



17 La cucina: vista verso la porta d'ingresso



18 Vista della cucina dalla porta d'ingresso



19 La cucina



20 La cucina



21 La cucina



22 Vista dell'ingresso alla cucina dal soggiorno





**23** Il soggiorno



**24** Il soggiorno verso la porta d'ingresso al ripostiglio



**25** L'ingresso al ripostiglio dal soggiorno



**26** Il soggiorno



**27** Il ripostiglio

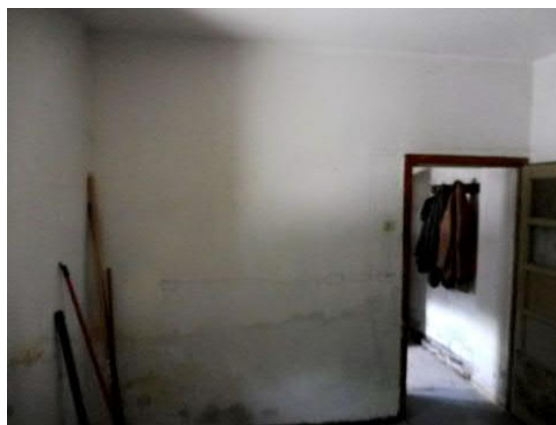


**28** Particolare di una finestra





**29** Il ripostiglio



**30** Il ripostiglio



**31** Ripostiglio lato scala



**32** Sottoscala



**33** La scala; sul pianerottolo intermedio si vede la porta d'ingresso al servizio igienico



---

Primo piano



34 Camera passante



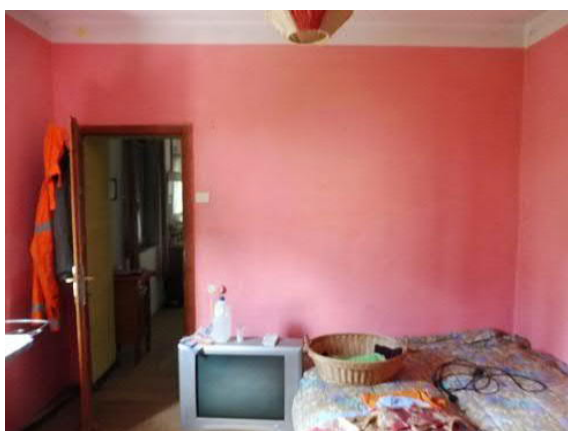
35 Camera passante



36 L'ingresso dalla camera passante alla cameretta



37 Cameretta



38 Cameretta



39 Cameretta







**40 - 41** Camera da letto (antistante al vano scala)



**42** Camera da letto (antistante al vano scala)



**43** Il servizio igienico



**44** Il servizio igienico



**45** Il servizio igienico





46 Il servizio igienico



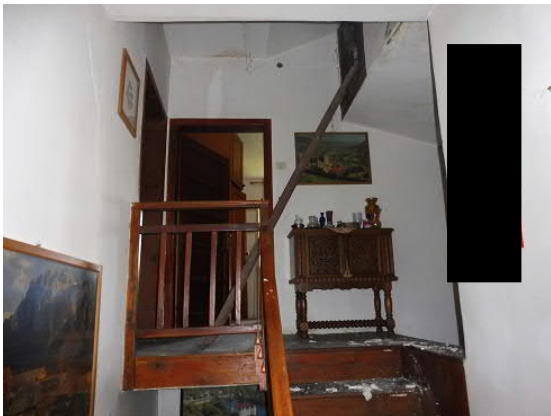
47 Vista dal servizio igienico verso la scala



48 Vista del servizio igienico dalla scala



49 Vista del servizio igienico dalla scala



50 Il vano scala

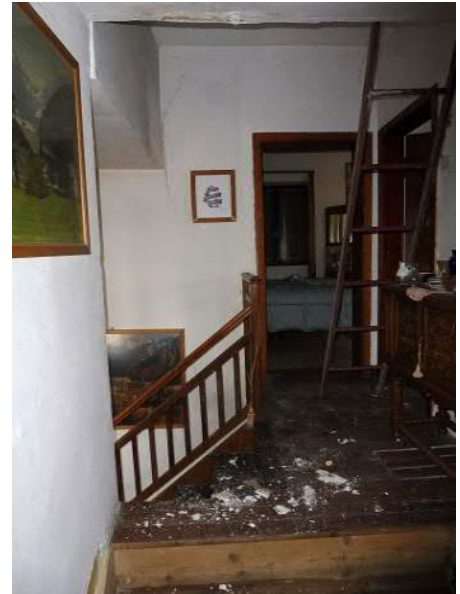


51 Il vano scala





52 L'ingresso al deposito al 1° piano dal vano scala



53 Il disimpegno del 1° piano visto dalla porta d'ingresso al deposito e la scala a pioli posizionata per accedere al sottotetto posto nel 2° piano



54 - 55 Il locale deposito al 1° piano



56 - 57 Il locale deposito al 1° piano





**58** Il locale deposito al 1° piano



**59** Il locale deposito al 1° piano:  
la parete di fondo con la porta  
tamponata



**60** Rampa della scala: vista verso la  
Cucina al piano terra

Secondo piano sottotetto (non praticabile)



**61** L'accesso al sottotetto



**62** Sottotetto





63 Sottotetto



64 Sottotetto



65 Sottotetto



66 Sottotetto



67 Sottotetto



68 Sottotetto





69 Sottotetto



70 Sottotetto



71 Sottotetto



72 Sottotetto



73 Sottotetto



74 Sottotetto



75 Sottotetto



76 Sottotetto





**77** Sottotetto



**78** Contatore energia elettrica, posto al piano terra



La presente relazione consta di n. 56 facciate e del fascicolo allegati, che ne costituisce parte integrante, composto da n. 61 pagine, come da indice dei documenti di seguito riportato:

**INDICE "FASCICOLO ALLEGATI"**

Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco	pag. 2
Estratto della carta tecnica regionale – Fonte: Consorzio Bim S.I.T.I.C.	pag. 2
Ortofoto	pag. 3
Estratto della mappa catastale fg. 7 Comune di Borgo Valbelluna (BL) sez. Trichiana	pag. 3
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 4
Visure catastali attuali degli immobili oggetto di stima	pag. 5
Planimetria catastale	pag. 7
Visure catastali storiche	pag. 8
Certificato di destinazione urbanistica	pag. 24
Titoli autorizzativi Comunali	pag. 25
Elaborati grafici dello stato di fatto allegati alle pratiche edilizie – in data 05.03.1992	pag. 33
Mappa dei sottoservizi (cartografia estratta dal Sistema Informativo Territoriale Intercomunale dei Comuni del Consorzio Bim Piave Belluno)	pag. 47
Piante dello stato attuale dell'immobile	pag. 48
Piante di raffronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali	pag. 50
Titolo di provenienza	pag. 52
Contratto di mutuo	pag. 56
Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore – A.I.R.E.	pag. 59
Certificato di residenza storico del debitore	pag. 60
Certificato di matrimonio del debitore	pag. 61

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 via posta al debitore, e tramite e-mail al creditore procedente ed a quelli intervenuti.

Si allegano le attestazioni dell'avvenuta trasmissione.

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

Belluno, 13 settembre 2021

L'esperto stimatore  
Dott. arch. Monica Nevyjel

