
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **48/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa PAOLA TORRESAN**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – corpo A _ Abitazione;

Lotto 002 – corpo A _ Deposito agricolo;

Lotto 003 – corpo A _ Abitazione rurale – corpo B Deposito agricolo.

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



Beni in Setteville (BL)
Località/Frazione Alano di Piave
 via Tenente Fausto De Rossi, civico n. 16/D

Lotto: 001 - Abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A _ Abitazione

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: via Tenente Fausto De Rossi 16/D [REDACTED]

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: via Tenente Fausto De Rossi 16/D [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

2. Dati Catastali

Corpo: A _ Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 24, particella 1714

Confini: La particella 1714 confina a nord con la part. 1712 (unità immobiliare), a est con la part. 2036 (strada privata di proprietà [REDACTED] per [REDACTED] per [REDACTED] e [REDACTED] per [REDACTED] a sud con la particella 2035 (terreno), a ovest con la part. 1329 (terreno) e la part. 1119 (abitazione con scoperto).

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
L'unità immobiliare come rilevabile da quanto indicato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, è stato oggetto di un intervento inquadrabile nell'ambito della straordinaria manutenzione, attività operata in assenza di titolo edilizio, a completamento del quale non è stata presentata pratica DOC.FA di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio. Si ricorda che, fra le altre ragioni, le direttive dell'Agenzia prevedono che gli interventi di diversa distribuzione interna dei locali debba essere verificato se la rendita catastale sia o meno aumentata oltre il 15%, nel qual caso è previsto si debba provvedere al deposito di un atto di aggiornamento DOC.FA.	Eventuale presentazione di pratica DOC.FA di aggiornamento. Costi quantificabili in € 448,35 (Cassa di previdenza e IVA di legge compresi escluso rilievo e digitalizzazione quantificati nei costi di regolarizzazione urbanistico edilizia) relativamente alle Pratiche per diritti catastali € 70.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

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

Corpo: A _ Abitazione

Verificata e riscontrata.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5



4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A _ Abitazione

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A _ Abitazione

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
N.B. la verifica eseguita ha avuto natura esclusivamente visiva con alcune verifiche dimensionali a campione, pertanto la puntuale individuazione delle difformità di seguito descritte dovrà necessariamente fare riferimento ad un puntuale rilievo dello stato dei luoghi con restituzione su supporto informatico, digitalizzazione degli elaborati grafici allegati all'ultimo Titolo edilizio rilasciato/conformato e predisposizione di tavola comparativa tale da consentire la puntuale individuazione delle opere difformi e il loro inquadramento alla fine dell'individuazione del corretto percorso da intraprendere per l'acquisizione del Titolo a Sanatoria. L'alloggio ad una verifica visiva risulta per quanto ai piani terra e primo coerente con i Titoli edilizi rintracciati, mentre al piano interrato è stata riscontrata una diversa compartimentazione oltre che diverso uso dei locali. Nello specifico, a parte il sottoscala, all'indicato livello erano previsti due soli locali; la lavanderia e il garage. Nella realtà, in lavanderia risulta presente anche la centrale termica, mentre l'originario locale da destinare ad autorimessa, per gran parte ubicato sotto il corpo principale dell'edificio e in parte sotto il lastrico solare, è stato compartimentato in corrispondenza della muratura che definisce il volume fuori terra e il corridoio prospiciente la scala interna di collegamento verticale, destinando l'ampio vano così ottenuta a taverna. La superficie sottostante il lastrico solare risulta poi aperta in quanto non installati i previsti portoni in legno. A livello grafico non risultano indicati i necessari parapetti a protezione dislivelli che naturalmente risultano installati. Come nella parte descrittiva è stato già detto, sono presenti due tettoie in legno, non autorizzate e accatastate, la prima posizionata in corrispondenza del lastrico solare sul fronte sud, la seconda a ridosso della facciata ovest dell'abitazione e del confine nord con la particella 1712 di proprietà di terzi. Superfettazioni costituite da due tettoie non autorizzate e non accatastate, una soprastante il lastrico solare, l'altra a confine nord della proprietà.	Trasmissione a mezzo SUE di CILA/SCIA a Sanatoria con acquisizione degli eventuali pareri delle Amministrazioni competenti. <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo puntuale dell'unità, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge: € 230,58 Digitalizzazione dello stato rilevato e del progetto a corredo dell'ultimo Titolo reperito, compreso Cassa di Previdenza e IVA di legge: € 922,32 CILA/SCIA A Sanatoria ai sensi del DPR 380/01, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge.: € 1.537,20 Sanzione di cui all'art. 6/bis, comma 5 del DPR 380/01: € 1.000,00 Diritti di Segreteria: € 20,00 Rimozione <u>Oneri regolarizzazione:</u> Demolizione elementi verticali e di copertura con trasporto a discarica del materiale di risulta compresi onere di discarica e IVA di legge: € 2.183,20

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



6. Stato di possesso

Corpo: A _ Abitazione

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 10

7. Oneri

Corpo: A _ Abitazione

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

-

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 11

8. APE

Corpo: A _ Abitazione

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Predisposto e registrato. Indice di prestazione energetica:

Classe Energetica F

-

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

9. Altre avvertenze

Corpo: A _ Abitazione

Non note

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

10. Vendibilità

buona.

Il giudizio sul grado di appetibilità del bene da parte del mercato è stato espresso in funzione del numero di immobili che risultano in vendita in zona, naturalmente con specifico riferimento alla tipologia dell'immobile (bifamigliare), all'attuale vivacità del mercato, ancorché l'andamento sia sinusoidale con tempi di latenza non sempre definibili. Lo stabile è poi ubicato a poca distanza dal centro di Alano di Piave.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

11. Pubblicità

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 162.273,70***

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12



dovrebbero determinare una variazione di rendita; _ proprio in relazione della rendita si osserva l'anomala classificazione nella categoria A/2 per l'unità in parola, non tanto o non solo per il fatto che si tratta di unità su edificio di natura bifamiliare, ma perché l'autorimessa risulta compresa nella stessa planimetria dell'abitazione, caratteristica questa che normalmente è riservata alle categorie A/7 (ville - villini).

Espropriazione per pubblica utilità: Non vi sono evidenze che il bene sia soggetto e/o assoggettabile ad espropriazione per pubblica utilità.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area dove si inserisce l'edificio si colloca ai margini dell'abitato di Alano di Piave dove vi è la sede municipale, oltre che ai margini di un'ampia area per lo più urbanizzata e a spiccata vocazione residenziale (fronti ovest e nord); sui fronte est e sud l'area è tipicamente agricola, sia per la sua destinazione di piano che per la sua conduzione.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico inesistente - strada privata con parcheggi riservati ai residenti l'alloggio in esame.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Materna, Primaria e Secondaria di 1° grado., Posta e Farmacia, Attività commerciali in genere.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Feltre (BL), Belluno (BL), Valdobbiadene (TV), Montebelluna (TV), Asolo (TV), Castelfranco Veneto (TV)..

Attrazioni paesaggistiche: Massiccio del Monte Grappa, Asta del Piave interessata dagli eventi bellici Grande Guerra..

Attrazioni storiche: Museo Civico Storico Territoriale di Alano di Piave, Museo Civico della Miniera e dell'Emigrazione..

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Alano - Fener Valdobbiadene _ circa 5 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A _ Abitazione**

Abitazione con accesso da strada privata, attraverso la corte esclusiva che si sviluppa sui fronti est, sud e ovest. L'ingresso principale all'edificio è posto sul fronte est, in posizione più elevata rispetto alla viabilità privata (part. 2036) e immette in un vano che collega con la scala di collegamento ai piani (S1 e 1), ad un servizio igienico e a un ampio locale di tipo open space adibito a cucina-pranzo e soggiorno; dalla zona pranzo si può accedere ad un ampio lastrico solare (terrazzo nella planimetria catastale) che coincide con il solaio di copertura dei posti auto coperti. Su quest'ultimo, a ridosso del vano pranzo soggiorno è presente una superfetazione costituita da una struttura in legno con copertura in pendenza a falda unica, con tamponamento sul fronte ovest realizzato mediante un elemento in alluminio anodizzato e vetro, che dovrà essere rimossa in quanto priva di titolo edilizio e di accatastamento (elemento non computato ai fini della valorizzazione, mentre ne sono stati indicativamente individuati i costi per la rimozione). Al piano primo si contano tre camere da letto e un servizio igienico. Le due camere con affaccio principale sul fronte est dispongono di un poggiatesta che si sviluppa per tutta la facciata. Da questo piano, attraverso una botola, è possibile accedere al volume tecnico di sottotetto. Al piano scantinato è stata ricavata la centrale termica dove trovano spazio anche un wc e una vaschetta in ceramica, una doccia e la colonna lavatrice - asciugatrice, la taverna - cantina e un vano aperto sul fronte est sotto il lastrico solare (questi due in origine avrebbero costituito l'autorimessa).

In aderenza alla facciata ovest e a confine sul lato nord con la particella 1712 (prop. di terzi) e, sul lato ovest, la particella 1119 (prop. di terzi) è presente una ulteriore tettoia in legno con copertura in pendenza a falda unica, struttura che dovrà essere rimossa in quanto priva di titolo edilizio e di accatastamento (elemento non computato ai fini della valorizzazione, mentre ne sono stati indicativamente individuati i costi per la rimozione).



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: via Tenente Fausto De Rossi 16/D [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: via Tenente Fausto De Rossi 16/D [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **330,82**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1990 con ultimazione lavori nell'anno 1996.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 al piano interrato (circa m 2,20 per i posti auto), m 2,70 al piano terra e primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio si colloca al margine dell'abitato di Alano di Piave, al margine dell'area residenziale e prospetta una vasta area a destinazione e conduzione agricola. La costruzione è del tipo con struttura verticale è costituita da telai rigidi in conglomerato cementizio armato, per i due piani fuori terra, mentre il piano interrato è caratterizzato da setti murari rigidi, sempre in conglomerato cementizio armato; il solaio piano di calpestio del piano terra è del tipo a lastra, mentre quelli di calpestio e di copertura del piano primo sono in laterocemento, così come quello inclinato del tetto (informazioni ricavate dal Certificato di Collaudo Statico allegato alla richiesta di agibilità). Il manto di copertura è in tegole di cemento con presenza sulla falda ovest di due pannelli per la produzione di acqua calda igienico sanitaria. La scala interna di collegamento fra i piani è in conglomerato cementizio. L'abitazione ha altezze dei locali di circa cm 220 per l'area coperta sul fronte sud (sotto il lastrico solare) adibita a posti auto coperti, circa cm 2,55 per il piano interrato e circa cm 270 per il piano terra e primo. L'ingresso ha serramento in legno e vetro, le porte interne all'abitazione sono in legno tamburato, in alcuni casi con specchiatura superiore in vetro; la porta della centrale termica è metallica, quella di accesso alla taverna è in legno con specchio in vetro nella parte superiore, mentre quella che divide la taverna dall'area coperta sotto il lastrico solare è in alluminio e vetro. I serramenti di finestra e porta finestra del piano terra e primo sono in legno con vetrocamera, tutti serviti da oscuri esterni in legno, la finestra della c.t. è in pvc con apertura a ribalta, mentre quelle della taverna sono in alluminio anodizzato. I pavimenti del piano terra sono piastrelle di ceramica così come le alzate e le pedate della scala interna di collegamento verticale; il pavimento delle camere è in legno, mentre disbrigo e servizio igienico hanno pavimento in piastrelle di ceramica. Tutto il piano scantinato ha pavimento in piastrelle di ceramica, con la sola eccezione dello spazio sotto il lastrico solare che è in battuto di cemento; terrazzi, lastrico solare e scala esterna prospiciente l'accesso principale sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Entrambi i servizi igienici (P.T. - P. 1), così come la zona dell'angolo cucina sono rivestiti in piastrelle di ceramica; anche il lato della c.t. destinato a lavanderia - wc è rivestita in ceramica. Tutti i locali risultano, per la parte non rivestita in ceramica, intonacati e tinteggiati; in alcune posizioni dei soffitti, in particolare nella camera sull'angolo sud est è stata notata la presenza di muffe, ancorché in misura certamente contenuta. Gli aggetti esterni sono, ove necessario, protetti da parapetti metallici.

I sanitari del servizio al piano terra sono in ceramica con lavandino a colonna e wc a basamento, al piano primo wc e bidet sono a basamento con lavandino a semincasso e vasca in acciaio; le rubinetterie sono tutte in acciaio.



L'impianto elettrico è quello realizzato all'atto della costruzione originaria senza successivi interventi; è stata rintracciata la Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia di tipo a basamento alimentato a gasolio, tre elettropompe, superfici radianti in acciaio a piastra con termostati ambiente collocati al piano terra e primo; è inoltre presente un impianto solare termico per la produzione di sola acqua calda di uso igienico sanitario composto da due pannelli posizionati sulla falda ovest della copertura, e da un della capacità di circa 290 litri.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DI.CO allegata alla richiesta di agibilità (anno1996).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a basamento alimentata a gasolio.
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	31,4/34,8 kW.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	DI.CO allegata alla richiesta di agibilità (anno 1996).

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietari [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/10/1990 . In forza di atto di compravendita - a rogito di MALVAGNA MAURIZIO, in data 12/10/1990, ai nn. 8276; trascritto a BELLUNO, in data 09/11/1990, ai nn. 9781/8388.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 41/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 20/10/1990 al n. di prot. 1918/493 UT

Numero pratica: 14

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/1992 al n. di prot. 32/UT/92

Rilascio in data 26/03/1992 al n. di prot. 32/UT/92

Numero pratica: 82

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/08/1995 al n. di prot. 4921

Rilascio in data 29/09/1995 al n. di prot. 4921

Numero pratica: 4.261

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Abitabilità

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO BIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 16/08/1996 al n. di prot. 4.261

Numero pratica: 1370

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attività edilizia libera

Per lavori: INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/03/2012 al n. di prot. 1370

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: N.B. la verifica eseguita ha avuto natura esclusivamente visiva con alcune verifiche dimensionali a campione, pertanto la puntuale individuazione delle difformità di seguito descritte dovrà necessariamente fare riferimento ad un puntuale rilievo dello stato dei luoghi con restituzione su supporto informatico, digitalizzazione degli elaborati grafici allegati all'ultimo Titolo edilizio rilasciato/conformato e predisposizione di tavola comparativa tale da consentire la puntuale individuazione delle opere difformi e il loro inquadramento alla fine dell'individuazione del corretto percorso da intraprendere per l'acquisizione del Titolo a Sanatoria. L'alloggio ad una verifica visiva risulta per quanto ai piani terra e primo coerente con i Titoli edilizi rintracciati, mentre al piano interrato è stata riscontrata una diversa compartimentazione oltre che diverso uso dei locali. Nello specifico, a parte il sottoscala, all'indicato livello erano previsti due soli locali; la lavanderia e il garage. Nella realtà, in lavanderia risulta presente anche la centrale termica, mentre l'originario locale da destinare ad autorimessa, per gran parte ubicato sotto il corpo principale dell'edificio e in parte sotto il lastrico solare, è stato compartimentato in corrispondenza della muratura che definisce il volume fuori terra e il corridoio prospiciente la scala interna di collegamento verticale, destinando l'ampio vano così ottenuta a taverna. La superficie sottostante il lastrico solare risulta poi aperta in quanto non installati i previsti portoni in legno. A livello grafico non risultano indicati i necessari parapetti a protezione dislivelli che naturalmente risultano installati. Come nella parte descrittiva è stato già detto, sono presenti due tettoie in legno, non autorizzate e accatastate, la prima posizionata in corrispondenza del lastrico solare sul fronte sud, la seconda a ridosso della facciata ovest dell'abitazione e del confine nord con la particella 1712 di proprietà di terzi.

Regolarizzabili mediante: rasmissione a mezzo SUE di CILA/SCIA a Sanatoria con acquisizione degli eventuali pareri delle Amministrazioni competenti.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche distributive interne al piano interrato.

Rilievo puntuale dell'unità, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge: € 230,58

Digitalizzazione dello stato rilevato e del progetto a corredo dell'ultimo Titolo reperito, compreso

Cassa di Previdenza e IVA di legge.: € 922,32

CILA/SCIA A Sanatoria ai sensi del DPR 380/01, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge:

€ 1.537,20

Sanzione di cui all'art. 6/bis, comma 5 del DPR 380/01: € 1.000,00

Diritti di Segreteria: € 20,00



Oneri Totali: € 5.893,30

Note: La spesa relativa alle spese tecniche è da ritenersi meramente indicativa e potrà essere oggetto di modifica a seguito dei puntuali riscontri cui sopra si è fatto riferimento. Analogamente i costi di manodopera e lo smaltimento del materiale di risulta derivanti dalla demolizione delle due superfetazioni (tettoie) di cui si è detto nell'apposito capitolo.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Superfetazioni costituite da due tettoie non autorizzate e non accatastate, una soprastante il lastrico solare, l'altra a confine nord della proprietà.

Regolarizzabili mediante: rimozione

Demolizione elementi verticali e di copertura con trasporto a discarica del materiale di risulta compresi onere di discarica e IVA di legge.: € 2.183,20

Oneri Totali: € 2.183,20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 4476 del 16 dicembre 1997
Zona omogenea:	parte in Z.T.O. "C1.2" completamento estensivo e parte in Z.T.O. "E2.2" sottozona per la funzione agricola - produttiva.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Diritto di Prelazione (cessione o locazione) a favore del Comune di Alano di Piave (ora Setteville) ai sensi dell'art. 8 della L. 10 del 28 gennaio 1977 e dell'art. 11 della L.R.V. n. 61 del 27 giugno
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Malvagna in data 12.10.1990, rep. n. 8277 _ registrato a Feltre il 22.10.1990, al n. 311, Serie II^ _ trascritto a Belluno il 09.11.1990 al R.G. N. 9782 e al R.P. N. 8389.
Obblighi derivanti:	Vincolo di prezzo massimo di cessione £ 896.096 (£ ottocentonovantaseimilanovantasei) stabilito nel rogito del 12.10.1990 che, rivalutato ad oggi (febbraio 2025) risultano pari a £ 2.004.567 (£ duemilioniquattromilacinquecentosessantasette) ovvero € 1.035,27 (€ milletrentacinque,27). Vedi ulteriori note

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Al riguardo, nei casi ordinari, si renderebbe necessaria una notifica ai sensi di legge tale da consentire, qualora vigente, l'esercizio del diritto di prelazione all'ente pubblico (Amministrazione comunale) prima della formalizzazione del rogito di vendita e/o del contratto di locazione. Alla luce della Sentenza di Cassazione a sezioni unite del 16 settembre 2015 n. 8135, è' ragionevole pensare che i vincoli in questione operino nei soli trasferimenti negoziali, non anche in quelli effettuati nell'ambito di procedure esecutive; gli stessi vincoli tornerebbero, invece, operativi per l'eventuale successivo trasferimento ad opera dell'aggiudicatario. **Questione da approfondire**

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile.



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 20/05/2024 ai nn. 520 iscritto/trascritto a BELLUNO in data 11/06/2024 ai nn. 6787/5660;

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 104000; Importo capitale: € 65000 ; A rogito di NOTAIO MALVAGNA in data 24/10/2017 ai nn. 74647/33673; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 02/11/2017 ai nn. 12232/1372

6.2.2 *Pignoramenti:* Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'abitazione non risponde in termini di accessibilità alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche (L. 13/89 - D.M. 236/89 - D.G.R.V. n. 1428/11).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Predisposto e registrato. Indice di prestazione energetica:

Classe Energetica F

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Non note

9Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A _ Abitazione**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie è stato eseguito sulle planimetrie catastali, computando la superficie al lordo delle murature perimetrali esterne in quota 100% fino ad uno spessore di cm 50, al 50% quelle di compartimentazione con altre unità; alle superfici così ottenute sono stati applicati dei coefficienti di omogeneizzazione come individuabili nell'apposita tabella.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
taverna e centrale termica	sup lorda di pavimento	84,89	0,45	38,20



piano interrato				
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	82,51	1,00	82,51
lastrico solare piano terra	sup lorda di pavimento	31,87	0,10	3,19
poggiolo piano terra	sup lorda di pavimento	4,12	0,20	0,82
nicchia ingresso	sup lorda di pavimento	2,22	0,25	0,56
abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	84,89	1,00	84,89
poggiolo piano primo	sup lorda di pavimento	10,66	0,20	2,13
posti auto coperti piano interrato	sup lorda di pavimento	29,66	0,35	10,38
		330,82		222,68

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - semestre 1

Zona: Alano di Piave Comune di Setteville (BL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville - villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

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

Si ricorda che compito dell'estimatore è formulare un "giudizio di stima", ovvero esprimere in cifre la sommatoria di una proposizione teorica, successiva all'assunzione di una pluralità di dati, tecnici ed economici, che si avvicini al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. L'attuale situazione del mercato immobiliare, il forte aumento dei costi di intervento sugli edifici indicano uno stato generale non propriamente vitale e favorevole, con conseguente ricaduta anche sul mercato immobiliare.

Pur tuttavia gli operatori di mercato che operano nell'area riferiscono comunque che la richiesta è presente, ma si incentra su edifici di basso costo e potenzialmente da subito utilizzabili o che necessitano di minimi interventi per essere utilizzati. Tutto ciò rende complesso esporre valori di mercato sufficientemente attendibili.

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

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

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



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

I dati rilevati sono stati estratti dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per ampiezza e omogeneità, nel caso in esame, sembrano essere i più affidabili, ancorché necessariamente tarati dall'esperienza dell'utilizzatore. I dati OMI del 1° semestre 2024 indicavano per la zona e con riferimento a Ville e Villini un valore minimo di 600 €/m² e massimo di 900 €/m².

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Ufficio tecnico di Setteville (BL), loc. Alano di Piave;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Primarie Agenzie Immobiliari; Siti di vendita presenti sui principali motori di ricerca.
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dati OMI: Abitazioni civili: minimo 500 €/m² - massimo 750 €/m²; Ville e Villini: minimo 600 €/m² - massimo 900 €/m²..

8.3 Vendibilità:

buona
Il giudizio sul grado di appetibilità del bene da parte del mercato è stato espresso in funzione del numero di immobili che risultano in vendita in zona, naturalmente con specifico riferimento alla tipologia dell'immobile (bifamigliare), all'attuale vivacità del mercato, ancorché l'andamento sia sinusoidale con tempi di latenza non sempre definibili. Lo stabile è poi ubicato a poca distanza dal centro di Alano di Piave.

8.4 Pubblicità:

Si suggeriscono le ordinarie forme pubblicitarie comunemente utilizzate quali: siti internet - social - editoria specializzata con particolare divulgazione nelle province venete quali Treviso e Belluno - editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

8.5 Valutazione corpi:

A _ Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.350,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
taverna e centrale termica piano interrato	38,20	€ 900,00	€ 34.380,00
abitazione piano terra	82,51	€ 900,00	€ 74.259,00
lastrico solare piano terra	3,19	€ 900,00	€ 2.871,00
poggiolo piano terra	0,82	€ 900,00	€ 738,00
nicchia ingresso	0,56	€ 900,00	€ 504,00
abitazione piano primo	84,89	€ 900,00	€ 76.401,00
poggiolo piano primo	2,13	€ 900,00	€ 1.917,00
posti auto coperti piano interrato	10,38	€ 900,00	€ 9.342,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 200.412,00
vetustà detrazione del 15.00%			€ -30.061,80
Valore Finale			€ 170.350,20
Valore corpo			€ 170.350,20
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero

€ 170.350,20

Valore complessivo diritto e quota

€ 170.350,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A_Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	222,68	€ 170.350,20	€ 170.350,20

8.6 Adeguamenti e correzioni

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.076,50

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare in questione si colloca su un edificio di tipologia bifamiliare tipica, con distribuzione su tre livelli: interrato, terra e un piano primo che, evidentemente, con una unica scala di collegamento verticale fra i piani, non risulta facilmente frazionabile se non a pena di costi decisamente importanti.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 162.273,70

8.8 Regime fiscale della vendita

Il regime fiscale fa riferimento all'Imposta di Registro e dipende dalla possibilità dall'acquirente di acquistare il bene con le agevolazioni di prima casa.

8.9 Valore Mutuo: -

Beni in Setteville (BL)
Località/Frazione **Alano di Piave**
via Tenente Fausto De Rossi, civico n. 16/D

Lotto: 002 - Deposito agricolo**1. Quota e tipologia del diritto**

Corpo: A - Deposito agricolo

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 16

2. Dati Catastali

Corpo: A - Deposito agricolo

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati catastali: foglio 24, particella 1853, subalterno 3

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 16



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

Corpo: A - Deposito agricolo

Verificata e riscontrata.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 16

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Deposito agricolo

Stato: mediocre

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 16

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Deposito agricolo

Conformità edilizia: ALTRO

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Deposito agricolo

Occupato da Simioni Franco, in qualità di proprietario dell'immobile

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 20

7. Oneri

Corpo: A - Deposito agricolo

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: -

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 20

8. APE

Corpo: A - Deposito agricolo

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non predisposto ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. 192/2005 e dell'appendice A del D.M. 26/06/2015 trattandosi di edificio agricolo o rurale, non residenziale, sprovvisto di impianti di climatizzazione.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Deposito agricolo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20

10. Vendibilità

sufficiente.

Il giudizio sul grado di appetibilità è condizionato dalla considerazione che il corpo oggetto di perizia è porzione di una struttura agricola che difficilmente può essere di interesse di soggetti terzi rispetto ai proprietari della restante parte di edificio.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21



12. Prezzo

Prezzo da libero: € 24.290,00***

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

13. Valore mutuo

-

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Deposito agricolo.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Setteville (BL) CAP: 32038 frazione: Alano di Piave, via Tenente Fausto De Rossi

Note: In realtà, come sarà espresso nell'apposito capitolo, la categoria indicata nella visura catastale è D1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED], foglio 24, particella 1853, subalterno 3, indirizzo via Tenente Fausto de Rossi, comune SETTEVILLE, categoria D/1, rendita € 479,76**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Verificata e riscontrata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Nella visura catastale la categoria assegnata risulta essere la categoria D/1 che, di norma, è assegnata agli opifici e ai fabbricati destinati all'attività industriale con l'utilizzo di macchinari fissi. Questi comprendono stabilimenti e fabbriche che svolgono un'attività produttiva trasformando la materia prima in beni economici destinati alla vendita. Si ritiene che la categoria catastale corretta dovrebbe essere D10 che, di norma, è specificamente destinata ai fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura. Si tratta di immobili che hanno ragion d'essere esclusivamente a sostegno delle attività agricole e al ristoro degli animali.

Espropriazione per pubblica utilità: Non vi sono evidenze che il bene sia soggetto e/o assoggettabile ad espropriazione per pubblica utilità.**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'area dove si inserisce l'edificio si colloca ai margini dell'abitato di Alano di Piave dove vi è la sede municipale, all'interno di un'ampia area agricola, sia per quanto alla sua destinazione di piano che per la sua conduzione. La zona è comunque limitrofa a un'ampia area per lo più urbanizzata e a spiccata vocazione residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico inesistente - strada privata**Servizi presenti nella zona:** -**Servizi offerti dalla zona:** -**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Feltre (BL), Belluno (BL), Valdobbiadene (TV), Montebelluna (TV), Asolo (TV),

Castelfranco Veneto (TV)..

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: - -

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **A - Deposito agricolo**

Annesso rustico ad uso deposito, che rappresenta la porzione sud est di un corpo di fabbrica di grandi dimensioni, interamente di natura rustica (stalla, fienile et cetera); l'accesso alla proprietà avviene da strada privata (part. 2031). L'unità comprende un locale di deposito, una tettoia aperta e un'ampia corte propria che si sviluppa sui fronti sud e ovest della part. 1853.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **210,20**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1980 (corpo di fabbrica oggetto di perizia, mentre le porzioni di fabbricato di altra proprietà risultano edificate in precedenza.)

ha un'altezza utile interna minima di circa m 2,80 e massima di circa m 3,90; entrambe le misure fanno riferimento all'intradosso dell'elemento in acciaio in pendenza.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il corpo di fabbrica è stato edificato in aderenza ad un edificio a destinazione rustica preesistente ed è costituito da un ordito di pilastri in ferro, collocati sul lato esterno (sud) a sostegno di un primo ordine di travature poste nel senso della pendenza che, sulla parte interna - da quanto visibile - risultano appoggiate a delle mensole vincolate agli elementi verticali in c.a., dove presenti, dell'adiacente corpo stalla; negli altri casi alla muratura in cotto di tamponamento fra pilastro e pilastro della medesima stalla. Sopra le travi in pendenza, perpendicolarmente a queste, vi è un ordito di elementi tipo omega sui quali appoggia il manto di copertura costituita da pannelli sandwich di colore grigio-bianco. I tamponamenti perimetrali sui fronti est e sud, in quanto le pareti nord e ovest sono parte integrante delle unità adiacenti, sono in conglomerato cementizio (est), di tipo misto in conglomerato cementizio alla base con blocchi di CLS nella parte superiore (sud). La pavimentazione è in conglomerato cementizio, i serramenti (sud) di finestra e portone sono in ferro. Dalla documentazione acquisita risulta inoltre che la struttura ha subito un incendio che ha danneggiato il manto di copertura (in origine in Eternit di seguito rimosso con tutti i criteri e le autorizzazioni previste dalla normativa per l'intervento di bonifica eseguito, ma in assenza di Titolo edilizio, assenza successivamente sanata). Pare opportuno evidenziare come, il professionista che ha formalizzato la pratica di Sanatoria edilizia, abbia esplicitamente riportato nella Relazione Tecnico Illustrativa il fatto che "Le strutture portanti sono rimaste inalterate e sono in buone condizioni, tali da non essere state modificate ma solamente tinteggiate". Non è dato sapere se l'intervento di "tinteggiatura" sia stato o meno eseguito da ditta certificata e con vernici intumescenti e spessori tali garantire adeguata protezione da ulteriori analoghi accadimenti.



IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **29/04/2001**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a FELTRE, in data 10/10/2001, ai nn. 88/738; trascritto a BELLUNO, in data 08/06/2002, ai nn. 6975/5592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **03/05/2004**. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO MALVAGNA MAURIZIO, in data 03/05/2004, ai nn. 51703; trascritto a BELLUNO, in data 13/05/2004, ai nn. 6774/5120.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **03/05/2004**. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO MALVAGNA MAURIZIO, in data 03/05/2004, ai nn. 51703; trascritto a BELLUNO, in data 13/05/2004, ai nn. 6773/5119.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE PORTICATO APERTO PER RICOVERO ATTREZZI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 29/03/1974 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE PORTICATO APERTO PER DEPOSITO ATTREZZI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/05/1976 al n. di prot. 1790

Rilascio in data 13/07/1976 al n. di prot.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE CANTINA INTERRATA E BUCA INSILAMENTO CEREALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/10/1978 al n. di prot. 3340

Rilascio in data 27/12/1978 al n. di prot. 3340

Numero pratica: 2446

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: COSTRUZIONE FIENILE
 Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE
 Rilascio in data 12/05/1980 al n. di prot. 1382

Numero pratica: 49
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE VASCA LIQUAMI
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 08/03/1996 al n. di prot. 1400/96
 Rilascio in data 13/07/1996 al n. di prot. 1400/96

Numero pratica: 2018/07332
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI RICHIESTI
 Oggetto: SANATORIA ORDINARIA CON MODIFICHE
 Presentazione in data 19/07/2018 al n. di prot. 88429
 Rilascio in data 07/01/2019 al n. di prot. 1

Numero pratica: 0066694
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di Agibilità
 Oggetto: SANATORIA ORDINARIA CON MODIFICHE
 Presentazione in data 08/05/2019 al n. di prot. 0066694

4.1 Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Pur avendo rintracciato i Titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione in esame C.E. n. 1382/80 e P. di C. in Sanatoria n. 1/2019), si esprime un giudizio di forte riserva in esito alla mancanza di documentazione autorizzativa (Genio Civile di Belluno) delle strutture (fondazioni - elementi verticali in acciaio e orditura metallica della copertura), al tempo dell'originaria costruzione in quanto, dalla documentazione estratta presso l'Ufficio Tecnico del comune (allora) di Alano di Piave (BL) risulta che, nel Certificato di Regolare Esecuzione sottoscritto dal Direttore dei Lavori, dal Committente e dall'Impresa esecutrice viene affermato come non sia necessario il Certificato di Collaudo Statico delle opere. La perplessità si conferma in quanto nemmeno in occasione della Sanatoria chiesta e concessa nell'anno 2019, è stata predisposta a cura del richiedente o richiesta dall'Ufficio Tecnico comunale alcuna documentazione attestante la conformità strutturale dell'opera.

4.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 4476 del 16 dicembre 1997
Zona omogenea:	in Z.T.O. "E2.2" sottozona per la funzione agricola - produttiva.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Vincolo decennale d'uso ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 5 della Legge Regionale 13.09.1978 n. 58.
Estremi delle convenzioni:	Atto notaio Suitner in data 11.04.1980, rep. n.48821 _ registrato a Feltre il 15.04.1980, al n. 485, vol. 202 Mod. I _ trascritto a



	Belluno il 23.04.1980 al R.G. N. 3134 e al R.P. N. 2826.
Obblighi derivanti:	Mantenere la destinazione rurale dell'edificio oggetto di Titolo edilizio. Nel testo di legge a cui l'obbligazione si riferisce, ancorché faccia riferimento al "decennale", testualmente si dice: Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo decennale d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari. Tale vincolo decade a seguito di variazione dello strumento urbanistico. Ad oggi non risulta che lo strumento urbanistico, per l'area di piano dove l'immobile si inserisce, abbia subito modifiche che consentano di asserire la decadenza del vincolo espresso.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	-
Se sì, di che tipo?	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area, fra l'altro, è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Note sulla conformità:

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Simioni Franco, in qualità di proprietario dell'immobile

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]: A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 20/05/2024 ai nn. 520
iscritto/trascritto a BELLUNO in data 11/06/2024 ai nn. 6787/5660;

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni: Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti: Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

6.3 Misure Penali Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non predisposto ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. 192/2005 e dell'appendice A del D.M. 26/06/2015 trattandosi di edificio agricolo o rurale, non residenziale, sprovvisto di impianti di climatizzazione.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: -

Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto A - Deposito agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato eseguito sulle planimetrie catastali, computando la superficie al lordo delle perimetrali esterne in quota 100% fino ad uno spessore di cm 50, al netto delle murature di compartimentazione con altre unità in quanto ritenute di esclusiva proprietà di quest'ultime.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito rustico	sup lorda di pavimento	160,94	1,00	160,94
tettoia rustica	sup lorda di pavimento	49,26	0,60	29,56
		210,20		190,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Quanto espresso per l'abitazione di cui al corpo A lotto 001, deve essere integrato in esito alla specificità di questo lotto.

Ciò premesso, il metodo adottato per il giudizio estimativo fa riferimento alla stima sintetica a vista dell'intero corpo in carenza di comparabili presenti sul mercato immobiliare, per caratteristiche di destinazione, schema e tipologia costruttiva.

Al valore definito verrà applicato un coefficiente di abbattimento (25%) con riferimento alle ragioni di mercato esposte ma, con maggiore importanza, alla natura autorizzativa ed esecutiva delle strutture che compongono l'edificato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Setteville (BL) - Alano di Piave.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

Il giudizio sul grado di appetibilità è condizionato dalla considerazione che il corpo oggetto di perizia è porzione di una struttura agricola che difficilmente può essere di interesse di soggetti terzi rispetto ai proprietari della restante parte di edificio.

8.4 Pubblicità:

-

8.5 Valutazione corpi:

A - Deposito agricolo. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.720,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito rustico	160,94	€ 240,00	€ 38.625,60
tettoia rustica	29,56	€ 240,00	€ 7.094,40



Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 45.720,00
Valore corpo	€ 45.720,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.720,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.720,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Deposito agricolo	Fabbricati per attività agricole [D10]	190,50	€ 45.720,00	€ 45.720,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Decremento del 25% del valore attribuito in esito ai dubbi in merito alle problematiche di natura strutturale di cui si è detto. € -11.430,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 34.290,00**

8.8 Regime fiscale della vendita Regime ordinario soggetto a imposta di registro con aliquota da definire in relazione alle condizioni soggettive dell'acquirente (agevolazioni p.p.c.).

8.9 Valore Mutuo:

-

Beni in Setteville (BL)
Località/Frazione Alano di Piave
 via Tenente Fausto De Rossi, civico n. 16/D

Lotto: 003 - Rustico**1. Quota e tipologia del diritto**

Corpo: A - Abitazione rurale

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fisc. [REDACTED]

Corpo: B - Deposito agricolo

1/1 Simioni Franco - Piena proprietà

Cod. Fisc. [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 25



2. Dati Catastali**Corpo:** A - Abitazione rurale**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati catastali:** foglio 28, particella 60, subalterno 2**Confini:** La particella 60 confina per intero con la circostante part. 34 (prop. Sig. Simioni Franco ma non oggetto di pignoramento).**Conformità catastale:** SI**Corpo:** B - Deposito agricolo**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Dati catastali:** foglio 28, particella 60, subalterno 3**Confini:** La particella 60 confina per intero con la circostante part. 34 (prop. Sig. Simioni Franco ma non oggetto di pignoramento).**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 25

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento**Corpo:** A - Abitazione rurale

Verificata e riscontrata.

Corpo: B - Deposito agricolo

Verificata e riscontrata.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 25

4. Condizioni dell'immobile**Corpo:** A - Abitazione rurale**Stato:** in stato di abbandono**Corpo:** B - Deposito agricolo**Stato:** in stato di abbandono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 27

5. Situazione edilizia / urbanistica**Corpo:** A - Abitazione rurale**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
L'edificio è stato certamente oggetto di interventi recenti che, possono essere collocati orientativamente dopo l'anno 2007 che hanno comportato la realizzazione di un'ampia apertura interna di collegamento al piano terra fra le due unità (sub. 2 - 3), apertura che nelle planimetrie catastali depositate nel richiamato anno non la rappresentavano. L'opera realizzata in assenza di Titolo edilizio (Amministrazione comunale) e di Autorizzazione Sismica (Ufficio del Genio Civile di Belluno) consiste nella realizzazione di opere in conglomerato cementizio funzionali all'apertura del nuovo foro.	

Corpo: B - Deposito agricolo

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
L'edificio è stato certamente oggetto di interventi recenti che, possono essere collocati orientativamente dopo l'anno 2007 poiché, fra l'altro, hanno comportato anche la realizzazione di un'ampia apertura interna di collegamento al piano terra fra le due unità (sub. 2 - 3), apertura che nelle planimetrie catastali depositate nel richiamato anno non la rappresentavano. Più in generale le opere realizzate in assenza di Titolo edilizio (Amministrazione comunale) e di Autorizzazione Sismica (Ufficio del Genio Civile di Belluno) consistono nella realizzazione di opere in conglomerato cementizio aventi l'intento di consolidare le murature in pietra esistenti e hanno riguardato, oltre all'apertura già richiamata, la sottomurazione di quasi tutto il perimetro del locale di nord ovest (stalla).	

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

6. Stato di possesso**Corpo: A - Abitazione rurale****Libero****Corpo: B - Deposito agricolo****Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 31

7. Oneri**Corpo: A - Abitazione rurale****Spese condominiali arretrate ultimi due anni: -**

-

Corpo: B - Deposito agricolo**Spese condominiali arretrate ultimi due anni: -**

-

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 31

8. APE**Corpo: A - Abitazione rurale**

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non predisposto ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. 192/2005 e dell'appendice A del D.M. 26/06/2015 relativa a fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

Corpo: B - Deposito agricolo

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non predisposto ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. 192/2005 e dell'appendice A del D.M. 26/06/2015 trattandosi di edificio agricolo o rurale, non residenziale, sprovvisto di impianti di climatizzazione.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.31



9. Altre avvertenze

Corpo: A - Abitazione rurale

-

Corpo: B - Deposito agricolo

-

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.31

10. Vendibilità

sufficiente.

Il giudizio sul grado di appetibilità è condizionato dall'ubicazione, dalla consistenza e dallo stato d'uso, dello scarso scoperto di pertinenza, dalla viabilità e accessibilità, dalle servitù apparenti di cui si è detto negli appositi capitoli, oltre che dagli interventi intervenuti in assenza delle necessarie autorizzazioni.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

11. Pubblicità

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 18.090***

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

13. Valore mutuo

-

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione rurale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Setteville (BL) CAP: 32038 frazione: Alano di Piave, via Monte Grappa

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 28, particella 60, subalterno 2, indirizzo via Monte Grappa, piano T-1, comune SETTEVILLE, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,0, superficie 38, rendita € 44,42

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/03/2024 Pratica BL0019704 in atti dal 05/03/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 34 proveniente dal comune di ALANO DI PIAVE A121 (n. 19704.1/2024); COSTITUZIONE del 13/11/2007 Pratica n. BL0176199 in atti dal



13/11/2007 COSTITUZIONE (n. 3774.1/2007): Tipo Mappale del 11/02/2007 Pratica n. BL0158174 in atti dal 11/10/2007 (n. 158174.1/2007).

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: La particella 60 confina per intero con la circostante part. 34 (prop. [redacted] ma non oggetto di pignoramento).

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Espropriazione per pubblica utilità: Non vi sono evidenze che il bene sia soggetto e/o assoggettabile ad espropriazione per pubblica utilità.

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Setteville (BL) CAP: 32038 frazione: Alano di Piave, via Monte Grappa

Note: Il calcolo della superficie è stato eseguito sulle planimetrie catastali, computando la superficie al lordo delle perimetrali esterne in quota 100% fino ad uno spessore di cm 50, al 50% quelle di compartimentazione con altre unità; alle superfici così ottenute sono stati applicati dei coefficienti di omogeneizzazione come individuabili nell'apposita tabella.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 28, particella 60, subalterno 3, indirizzo via Monte Grappa, piano T-1, comune SETTEVILLE, categoria C/2, classe 1, consistenza m² 61, superficie 79, rendita € 31,50

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/03/2024 Pratica BL0019704 in atti dal 05/03/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 34 proveniente dal comune di ALANO DI PIAVE A121 (n. 19704.1/2024); COSTITUZIONE del 13/11/2007 Pratica n. BL0176199 in atti dal 13/11/2007 COSTITUZIONE (n. 3774.1/2007): Tipo Mappale del 11/02/2007 Pratica n. BL0158174 in atti dal 11/10/2007 (n. 158174.1/2007).

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: La particella 60 confina per intero con la circostante part. 34 (prop. [redacted] ma non oggetto di pignoramento).

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Espropriazione per pubblica utilità: Non vi sono evidenze che il bene sia soggetto e/o assoggettabile ad espropriazione per pubblica utilità.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio si colloca in località "Pila bassa" sulle pendici del Massiccio del Monte Grappa, a nord ovest del centro dell'abitato della frazione di Alano di Piave da cui dista circa 3,5 Km, in un'ampia area boschiva raggiungibile attraverso la via Monte Grappa (parte asfaltata e parte sterrata), sulla destra orografica del torrente Pila. L'edificio non è raggiungibile direttamente con mezzi ordinari (automobili), e gli ultimi 200 metri debbono essere percorsi a piedi, in quanto l'ultimo tratto è stato eroso dal torrente Pila, di cui la strada occupava parte dell'alveo.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Feltre (BL), Belluno (BL), Valdobbiadene (TV), Montebelluna (TV), Asolo (TV), Castelfranco Veneto (TV)..

Attrazioni paesaggistiche: Massiccio del Monte Grappa.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione rurale**

Porzione di edificio a destinazione abitativa disposta su due livelli (P.T. e P.1°), che rappresenta la porzione nord est dell'intero corpo di fabbrica (part. 60); l'accesso alla proprietà avviene dalla via Monte Grappa (per la prima parte asfaltata, nella seconda parte sterrata) e, successivamente attraverso la particella 61, il torrente Pila e la particella 34.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mc **81,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente la formazione del Nuovo Catasto in quanto già presente nelle mappe del tempo (anni 1954 - 1955).

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,13 misurata sotto il tavolato al piano terra, circa m 1,45 all'imposta della copertura e m 2,60 ne

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: in stato di abbandono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si colloca all'interno di un'ampia radura a sua volta circondata da grandi spazi boschivi, in prossimità del torrente Pila, sulla destra orografica del medesimo e, oltre alle due unità immobiliari dalle quali è composto, dispone anche di una piccola corte propria sul fronte nord. La struttura dell'edificio è quella tipica dei manufatti presenti nell'area ovvero in muratura di pietra legata con malte ormai di scarsa consistenza, generalmente priva di intonaco sia all'esterno che all'interno, ossia con porzioni di intonaco raso sasso; i solai piani intermedi sono in legno (travetti e soprastante tavolato) così come quello di copertura, a due falde quello della porzione rustica, ad una sola falda quello della porzione abitativa. Il manto di copertura è in coppi. Come detto in altro capitolo la costruzione non è raggiungibile con mezzi, in particolare automobili, in quanto la vecchia strada di accesso con sviluppo su fondi di terzi e su alveo di torrente non è più praticabile.



La parte abitativa ha accesso al piano terra dal fronte nord, con porta in legno massello ed è dotata di un foro di finestra sul medesimo fronte, foro dotato di vecchio serramento in legno; un secondo più piccolo foro di finestra privo di serramento è presente sul fronte est. Sul fronte sud non vi sono aperture risultando il medesimo controterra; in corso di sopralluogo è stata rilevata un'importante apertura di collegamento fra le due unità (sub. 2 - 3), che certamente è stata realizzata di recente, sia in ragione delle modalità esecutive, ma anche perché nella documentazione catastale (planimetrie) depositata nell'anno 2007 non ne viene fatta rappresentazione. Il pavimento è in battuto di cemento e il solaio intermedio che divide dalla parte superiore è fortemente deteriorato quindi non praticabile. Sulla murature est è presente un caminetto, anch'esso in forte stato di degrado, che definisce l'originaria destinazione a cucina.

Il piano primo è raggiungibile solo dall'esterno grazie ad una porta priva di serramento posta sul fronte sud, ed è dotato di due piccole aperture di finestra collocate in asse con la porta d'accesso alla cucina l'una, alla finestra sul fronte est del medesimo locale l'altra; entrambe sono prive di serramenti. Il locale era evidentemente destinato al riposo dei fruitori dell'edificio durante i periodi di conduzione del fondo agricolo. Non esistono impianti e non risulta l'edificio sia servito dalle primarie reti tecnologiche (energia elettrica, acquedotto, rete fognaria).

Per accedere al piano superiore è da ipotizzare vi sia servitù, ancorché non formalizzata, lungo e attraverso la particella 34 del foglio 28, di proprietà del Sig. Simioni Franco (non oggetto di pignoramento).

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Deposito agricolo**

Annesso rustico ad uso deposito (in origine probabilmente stalla al P.T. e fienile al P.1°), che rappresenta la porzione nord ovest dell'intero corpo di fabbrica (part. 60); l'accesso alla proprietà avviene dalla via Monte Grappa (per la prima parte asfaltata, nella seconda parte sterrata) e, successivamente attraverso la particella 61, il torrente Pila e la particella 34.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mc **240,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente la formazione del Nuovo Catasto in quanto già presente nelle mappe del tempo (anni 1954 - 1955).

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,16 misurata sotto il tavolato al piano terra, circa m 2,75 all'imposta della copertura; l'altezza

Stato di manutenzione generale: in stato di abbandono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si colloca all'interno di un'ampia radura a sua volta circondata da grandi spazi boschivi, in prossimità del torrente Pila, sulla destra orografica del medesimo e, oltre alle due unità immobiliari dalle quali è composto, dispone anche di una piccola corte propria sul fronte nord. La struttura dell'edificio è quella tipica dei manufatti presenti nell'area ovvero in muratura di pietra legata con malte ormai di scarsa consistenza, generalmente priva di intonaco sia all'esterno che all'interno, ossia con porzioni di intonaco raso sasso; i solai piani intermedi sono in legno (travetti e soprastante tavolato) così come quello di copertura, a due falde quello della porzione rustica, ad una sola falda quello della porzione abitativa. Il manto di copertura è in coppi. Come detto in altro capitolo la costruzione non è raggiungibile con mezzi, in particolare automobili, in quanto la vecchia strada di accesso con sviluppo su fondi di terzi e su alveo di torrente non è più praticabile.



La parte rustica ha accesso al piano terra dal fronte nord, con foro privo di serramento, ed è dotata di ulteriori due fori di finestra sul medesimo fronte, anch'essi privi di serramento; ulteriori due piccoli fori di finestra, privi di serramento, sono presenti sul fronte ovest. Sul fronte sud non vi sono aperture risultando il medesimo controterra; confermata l'importante apertura di collegamento fra le due unità descritta per l'adiacente sub. 2. Il pavimento è in battuto di cemento e il solaio intermedio che divide dalla parte superiore è fortemente deteriorato, quindi inutilizzabile. La tipologia dei fori di finestra ne definisce l'originaria destinazione a stalla (ora deposito).

Il piano primo è raggiungibile solo dall'esterno grazie ad un'ampia apertura priva di serramento posta sul fronte sud, ed è dotato di due piccole aperture di finestra collocate sul medesimo fronte, le due sul fronte opposto in asse con quelle sottostanti; tutte sono prive di serramenti. Non esistono impianti. Per accedere al piano superiore è da ipotizzare vi sia servitù, ancorché non formalizzata, lungo e attraverso la particella 34 del foglio 28, di proprietà del Sig. Simioni Franco (non oggetto di pignoramento).

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 29/04/2001. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a FELTRE, in data 10/10/2001, ai nn. 88/738; trascritto a BELLUNO, in data 08/06/2002, ai nn. 6975/5592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/05/2004. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO MALVAGNA MAURIZIO, in data 03/05/2004, ai nn. 51703; trascritto a BELLUNO, in data 13/05/2004, ai nn. 6774/5120.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/05/2004. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO MALVAGNA MAURIZIO, in data 03/05/2004, ai nn. 51703; trascritto a BELLUNO, in data 13/05/2004, ai nn. 6773/5119.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione rurale
Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 29/04/2001. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a FELTRE, in data 10/10/2001, ai nn. 88/738; trascritto a BELLUNO, in data 08/06/2002, ai nn. 6975/5592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/05/2004. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO MALVAGNA MAURIZIO, in data 03/05/2004, ai nn. 51703; trascritto a BELLUNO, in data 13/05/2004, ai nn. 6774/5120.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/05/2004. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAIO MALVAGNA MAURIZIO, in data 03/05/2004, ai nn. 51703; trascritto a BELLUNO, in data 13/05/2004, ai nn. 6773/5119.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio è stato certamente oggetto di interventi recenti che, possono essere collocati orientativamente dopo l'anno 2007 che hanno comportato la realizzazione di un'ampia apertura interna di collegamento al piano terra fra le due unità (sub. 2 - 3), apertura che nelle planimetrie catastali depositate nel richiamato anno non la rappresentavano. L'opera realizzata in assenza di Titolo edilizio (Amministrazione comunale) e di Autorizzazione Sismica (Ufficio del Genio Civile di Belluno) consiste nella realizzazione di opere in conglomerato cementizio funzionali all'apertura del nuovo foro.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'edificio nel suo complesso è certamente stato edificato in data antecedente il 01 settembre 1967, ma risale molto probabilmente già all'inizio del secolo scorso; ne abbiamo comunque traccia fin dalla formazione del Nuovo Catasto in quanto presente nelle mappe del tempo (anni 1954 - 1955). Per quanto agli interventi successivi non autorizzati si rimanda alla loro individuazione nell'apposito capitolo.

Note generali sulla conformità: prima edificazione ante '67

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione rurale

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio è stato certamente oggetto di interventi recenti che, possono essere collocati orientativamente dopo l'anno 2007 poiché, fra l'altro, hanno comportato anche la realizzazione di un'ampia apertura interna di collegamento al piano terra fra le due unità (sub. 2 - 3), apertura che nelle planimetrie catastali depositate nel richiamato anno non la rappresentavano. Più in generale le opere realizzate in assenza di Titolo edilizio (Amministrazione comunale) e di Autorizzazione Sismica (Ufficio del Genio Civile di Belluno) consistono nella realizzazione di opere in conglomerato cementizio aventi l'intento di consolidare le murature in pietra esistenti e hanno riguardato, oltre all'apertura già richiamata, la sottomurazione di quasi tutto il perimetro del locale di nord ovest (stalla).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'edificio nel suo complesso è certamente stato edificato in data antecedente il 01 settembre 1967, ma risale molto probabilmente già all'inizio del secolo scorso; ne abbiamo comunque traccia fin dalla formazione del Nuovo Catasto in quanto presente nelle mappe del tempo (anni 1954 - 1955). Per quanto agli interventi successivi non autorizzati si rimanda alla loro individuazione nell'apposito capitolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 4476 del 16 dicembre 1997
Zona omogenea:	Z.T.O. "E1.1" sottozona bosco.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area, fra l'altro, è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione rurale

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 4476 del 16 dicembre 1997
Zona omogenea:	in Z.T.O. "E1.1" sottozona bosco.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area, fra l'altro, è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo



5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione rurale

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Setteville (BL), via Monte Grappa
Libero**

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Setteville (BL), via Monte Grappa
Libero**

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 20/05/2024 ai nn. 520
iscritto/trascritto a BELLUNO in data 11/06/2024 ai nn. 6787/5660;
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione rurale

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 20/05/2024 ai nn. 520
iscritto/trascritto a BELLUNO in data 11/06/2024 ai nn. 6787/5660;
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni: Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti: Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

6.3 Misure Penali Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione rurale

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Setteville (BL), via Monte Grappa

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

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

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

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non predisposto ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. 192/2005 e dell'appendice A del D.M. 26/06/2015 riferita a fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Setteville (BL), via Monte Grappa

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non predisposto ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. 192/2005 e dell'appendice A del D.M. 26/06/2015 trattandosi di edificio agricolo o rurale, non residenziale, sprovvisto di impianti di climatizzazione.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: -

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Abitazione rurale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo del volume (vuoto per pieno) è stato eseguito sulle planimetrie catastali, computando la superficie al lordo delle murature perimetrali esterne in quota 100% fino ad uno spessore di cm 50, al 50% quelle di compartimentazione con altre unità.

Destinazione	Parametro	Volume reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione rurale	volume reale	81,00	1,00	81,00
		81,00		81,00

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - Deposito agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo del volume (vuoto per pieno) è stato eseguito sulle planimetrie catastali, computando la superficie al lordo delle murature perimetrali esterne in quota 100% fino ad uno spessore di cm 50, al 50% quelle di compartimentazione con altre unità.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Volume equivalente
Deposito agricolo	volume reale	240,00	1,00	240,00
		240,00		240,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Quanto espresso per l'abitazione di cui al corpo A lotto 001, deve essere integrato in esito alla specificità di questo lotto.

Ciò premesso, il metodo adottato per il giudizio estimativo fa riferimento alla stima sintetica a vista dell'intero in ragione della particolarità dell'edificio, della sua destinazione e del suo stato. Al valore definito verrà applicatore un coefficiente di abbattimento (25%) con riferimento alle ragioni esposte ma, con maggiore importanza, agli interventi, prevalentemente di natura strutturale, eseguiti in assenza di Titolo edilizio (Amministrazione comunale) e strutturale (Ufficio Genio Civile di Belluno).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Setteville (BL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Primarie Agenzie Immobiliari che operano in zona; Siti di vendita presenti sui principali motori di ricerca..

8.3 Vendibilità:

sufficiente

Il giudizio sul grado di appetibilità è condizionato dall'ubicazione, dalla consistenza e dallo stato d'uso, dello scarso scoperto di pertinenza, dalla viabilità e accessibilità, dalle servitù apparenti di cui si è detto negli appositi capitoli, oltre che dagli interventi intervenuti in assenza delle necessarie autorizzazioni.

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A - Abitazione rurale. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione rurale	81,00	€ 120,00	€ 9.720,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 9.720,00
Valore corpo			€ 9.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.720,00



B - Deposito agricolo. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito agricolo	240,00	€ 60,00	€ 14.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.400,00
Valore corpo			€ 14.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione rurale	Abitaz di tipo popolare [A4]	81,00	€ 9.720,00	€ 9.720,00
B - Deposito agricolo	Magaz e locali di dep [C2]	240,00	€ 14.400,00	€ 14.400,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Decremento del 25% del valore attribuito in esito alle problematiche di natura strutturale di cui si è detto. € -6.030,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene non opportuno frazionare l'edificio, ancorché si ritenga possibile mantenere distinte le due unità così come oggi accatastate.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.090,00

8.8 Regime fiscale della vendita Regime ordinario soggetto a imposta di registro.

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
31-03-2025

L'Esperto alla stima
Antonio Ortolan



Firmato digitalmente da:
ORTOLAN ANTONIO
Firmato il 31/03/2025 11:24
Seriale Certificato: 3892774
Valido dal 03/10/2024 al 03/10/2027
InfoCert - Qualità Elettronica Signature CA

