
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ---

contro:

N° Gen. Rep. **15/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-12-2021 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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 Agordo (BL)
Località/Frazione
via 21 ottobre 1866

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 - Piena proprietà

Corpo: B

1/1 - Piena proprietà

Corpo: C

1/1 Piena proprietà

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 9

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: foglio 28, particella 39, subalterno 11

Conformità catastale: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>– Nell’elaborato planimetrico della particella 39, foglio 28 (al tempo della presentazione ancora MU 1080) non viene indicato graficamente l’identificativo 9 del Bene Non Censibile Comune ai sub. 10 e 11, ma solo la scritta “ingresso comune”; il sub. 9 viene invece correttamente indicato nell’elenco dei subalterni. Per questa irregolarità non si ritiene necessaria alcuna attività di aggiornamento attraverso la presentazione di pratica DOC.FA, in quanto ininfluenza ai fini della corretta identificazione delle unità immobiliari e delle loro parti comuni.</p>	<p>– L’eventuale correzione potrà essere introdotta in occasione dell’eventuale presentazione di pratiche che riguardino direttamente una delle due unità immobiliari che ne godono il diritto.</p>

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 28, particella 482, subalterno 3

Conformità catastale: NO



Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>_ La planimetria catastale non risulta coerente per quanto alla consistenza rappresentata, riscontrato che, tanto la mappa catastale che la planimetria identificano solo in parte il volume esistente, in particolare non vengono identificati i due locali compresi fra il vano principale (censito) e la strada comunale. La loro mancata rappresentazione, detto che il principale dei due consente di accedere al deposito censito dalla strada posta sul lato sud est dell'edificio, deve certamente essere ricondotta alla imprecisa rappresentazione della mappa d'impianto del N.C.T. (metà degli anni cinquanta del secolo scorso) e, più precisamente, all'inserimento della via XXI ottobre 1866 e, successivamente, alla rappresentazione degli edifici oggi contraddistinti con le particelle 25 - 482 - 39 - 515 - 88. Nel tempo si sono sommati una serie di errori grafici che, qualora venissero inseriti i due locali non censiti, la loro impronta ricadrebbe in buona parte sul sedime della richiamata strada. Per individuare un percorso funzionale alla soluzione di questa importante problematica, nel corso dell'anno 2022 è stato in primo luogo sentita, sia con richieste formali che con colloqui telefonici, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Belluno _ Ufficio Provinciale - Territorio _ Servizi Catastali che aveva valutato perseguibile la strada di una rettifica/aggiornamento della mappa oggi in visura, prevedendo in ogni caso la necessità che venisse formalizzata una Delibera del Consiglio comunale di Agordo con la quale autorizzare l'avvio delle procedure indicate dall'Agenzia, confermato che gli atti di aggiornamento avrebbero necessariamente coinvolto anche un bene pubblico. Sono pertanto stati avviati i primi contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Agordo (BL) e successivamente con l'Amministrazione comunale. Si è giunti quindi alla formalizzazione definitiva dell'istanza al Comune di Agordo, depositata a mezzo pec in data 07 luglio 2023, con la quale si chiedeva l'autorizzazione ad operare, peraltro senza addebito di spesa alcuna a carico della stessa, per poter predisporre e formalizzare tutti gli atti di aggiornamento necessari. La risposta dell'Amministrazione è pervenuta con pec in data 10 luglio 2023, ed ha sostanzialmente confermato le perplessità, già anticipate nei colloqui e nelle precedenti e-mail, a dare corso alle attività necessarie alla sistemazione delle mappe catastali; la decisione trae origine principalmente dal lungo tempo trascorso dalla costituzione dell'originaria mappa, dalla complessità dell'attività da svolgere e dal necessario coinvolgimento di molti soggetti privati proprietari di immobili a lato della via XXI ottobre 1866. Pertanto le porzioni di immobile indicate con i colori azzurro e verde nell'allegato elaborato non sono state oggetto di aggiornamento catastale al N.C.T. e N.C.E.U., con la precisazione che per la parte individuata con colore azzurro sarebbe censibile senza richieste a terzi soggetti, ovvero con la sola firma dell'attuale intestataria o con incarico del Giudice dell'Esecuzione. La planimetria depositata al N.C.E.U. nell'anno 2012 non è corretta nemmeno per quanto agli accessi visto che l'unico accesso che vi risulta identificato, praticabile dall'adiacente unità immobiliare part. 39 sub. 11, anch'essa oggetto della presente perizia, risulta chiuso a seguito dell'intervento autorizzato con Permesso di Costruire n. 21/05C del 21 aprile 2005,</p>	<p>_ Per censire quanto meno la porzione di volume che ricade all'interno della particella 482 si dovrebbe in primo luogo aggiornare la mappa catastale (N.C.T.) con presentazione di Tipo mappale e successivamente predisporre la pratica DOC.FA per l'allineamento anche al N.C.E.U. della situazione realmente compresa nella particella.</p> <p><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Rilievo e presentazione di Tipo mappale per aggiornamento mappa N.C.T. compreso Diritti catastali, CNPI e IVA di legge: € 1.838,35</p> <p>Predisposizione e presentazione pratica DOC.FA completa di Elaborato Planimetrico compreso Diritti catastali, CNPI e IVA di legge: € 1.202,90</p>



<p>mentre non viene indicato il foro di porta che collega il volume esistente alla porzione non censita. A margine di queste ultime difformità segnalate, che per il vero sono di natura meramente grafica e non sostanziale, tant'è che per la loro sistemazione sarebbe sufficiente presentare una pratica DOC.FA di aggiornamento, la problematica maggiore è determinata dalla mancata rappresentazione di due locali non censiti, che peraltro hanno una complessa storia urbanistica edilizia di cui si dirà in seguito.</p>	
--	--

Corpo: C**Dati catastali:** foglio 28, particella 515, subalterno 2**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 9

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

I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Corpo: B

I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Corpo: C

I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 9

4. Condizioni dell'immobile**Corpo:** A**Stato:** sufficiente**Corpo:** B**Stato:** mediocre**Corpo:** C**Stato:** -

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 13

5. Situazione edilizia / urbanistica**Corpo:** A**Conformità urbanistica:** SI**Conformità edilizia:** SI

Corpo: B

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>... L'immobile è stato edificato a seguito di una prima Licenza di Esecuzione Lavori Edili rilasciata in data 02 agosto 1972 - Pratica n. 790 e di una successiva Licenza di Esecuzione Lavori Edili di Variante rilasciata in data 20 settembre 1970. Dai riscontri sommari che sono stati eseguiti in loco e dal confronto con l'ultimo Titolo edilizio rilasciato, per la parte censita di immobile, pur non risultando coerente con gli elaborati di progetto, è probabile possa esserne definito lo stato di Legittimità e/o la regolarizzazione alla luce delle tolleranze esecutive definite all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e dei successivi Titoli edilizi rilasciati. Naturalmente tutto ciò a seguito di rilievo puntuale dello stato realizzato, digitalizzazione dello stato autorizzato e definizione di una tavola comparativa che definisca esattamente le discrasie. Per la parte "non censita", la conformità o la legittimità, quasi certamente non sono attestabili. Prima di passare ad una sommaria descrizione delle difformità, è importante segnalare che già gli elaborati grafici di progetto estratti dagli archivi comunali evidenziano importanti lacune, come ad esempio la mancanza della rappresentazione della pianta del piano primo, che però viene identificato nella sezione e nei prospetti; per quanto a quest'ultimi, manca la rappresentazione del fronte nord ovest (ovest secondo le indicazioni in progetto degli altri prospetti). Oltre a ciò non sono chiare le quote altimetriche di progetto e la relazione dell'edificato con gli spazi limitrofi, in particolare con la strada comunale (via XXI ottobre 1866). Tutti questi elementi rendono complessa l'identificazione coerente delle difformità fra quanto autorizzato e quanto realizzato. Va anche detto che per quanto di seguito relazionato, si è operato eseguendo un rapido rilievo in loco, senza entrare nel dettaglio come è d'uopo fare in caso di attività funzionali alla presentazione di istanze di sanatoria così come previsto dal D.P.R. 380/2001; pur tuttavia quanto espresso è sufficiente per comprendere le difficoltà di inquadrare un eventuale percorso di sanatoria. Parte censita: difformità riscontrate: al piano terra, definito che l'impronta a terra è da considerarsi conforme pur nell'ambito delle tolleranze previste dalla norma, non sono tali invece i fori esterni che risultano in numero e dimensione diversi da quelli autorizzati. In particolare, su ognuno dei fronti nord ovest e nord est erano previste tre finestre mentre ne sono state realizzate due per fronte e sul versante della via XXI ottobre 1866 (sud est – est nel progetto) in luogo dei tre fori di finestra è stata realizzata una unica apertura fino a terra. Pur non risultando previsto alcun foro sulla parete dell'edificio già esistente (part. 39), in aderenza alla quale la nuova costruzione è stata edificata, vi è presenza di un foro di porta ancorché all'attualità tamponato. Questa apertura doveva evidentemente mettere in comunicazione la falegnameria esistente sulla particella 39 con il nuovo magazzino; il foro, come anticipato, nell'anno 2005 è stato tamponato in occasione del cambio di destinazione d'uso del locale produttivo che è stato trasformato in ufficio. L'altezza interna del locale, autorizzata in m 2,20 è stata realizzata in m 2,40; tale modifica ha certamente comportato l'aumento della quota</p>	<p>Qualora il volume non fosse sanabile si dovrà/potrà ricorrere, seguendo un preciso iter amministrativo, alla demolizione delle due pareti comunque non definite in progetto (nord est e sud ovest), mentre le altre due, anche se non rappresentate in pianta (quanto meno quella più a sud est) sono definibili dai prospetti e legittimate per i motivi suddetti. Non viene ritenuto invece problematico regolarizzare la diversa quota del piano di calpestio dello spazio in oggetto</p>



d'imposta del piano di calpestio del solaio del livello superiore. Su questo aspetto va fatto un approfondimento, in quanto è palese che seppure vi sia stato un aumento di volume, è difficile comprendere dai progetti a disposizione se la maggiore altezza interna sia stata determinata da un abbassamento del piano di calpestio a livello inferiore o dalla quota d'imposta del solaio superiore. Risulta però ragionevole ipotizzare che, data la funzionale necessità di avere complanarità fra il piano del nuovo locale e quello dell'adiacente falegnameria, all'atto della costruzione sia stato fatto riferimento a questo elemento. Quello che la documentazione ci dice è certamente contraddittorio in quanto sul prospetto sud est (est nei grafici di progetto) viene indicato un tratteggio che dovrebbe rappresentare il piano di calpestio del piano seminterrato (terra nei grafici) che risulterebbe allineato fra edificio esistente e di progetto. Diversamente nella sezione A-B il piano di calpestio dell'edificio in progetto risulterebbe più basso di quello esistente per circa cm 30 (lettura grafica in assenza di misure/quote di progetto); d'altro canto, dall'analisi del prospetto nord est (nord in progetto) si può anche avere contezza che certamente la quota del solaio di calpestio del livello superiore doveva risultare inferiore alla quota della via XXI ottobre 1866 per circa cm 40 (lettura grafica del progetto), mentre all'attualità il piano di calpestio delle abitazioni attualmente presenti al piano rialzato (Indicazione progetto anno 2019) è di circa cm 7÷8 superiore a quello stradale (quota da rilievo eseguito per definizione sede stradale). Una conclusione quanto meno indicativa, evidentemente da riscontrare con una verifica grafica a seguito di rilievi esaustivi, porta a immaginare che, rispetto al progetto autorizzato, la quota del piano inferiore sia stata alzata di circa cm 30 per allinearsi a quella del locale adiacente (falegnameria), alla quale si aggiungono circa cm 20 determinati dalla maggiore altezza interna netta del vano. Le due diverse verifiche, praticamente sovrapponibili nella misura assoluta, confermerebbero che l'attuale quota del piano di calpestio del livello delle abitazioni risulterebbe più elevata di circa cm 50 rispetto a quella autorizzato. In relazione alla difformità volumetrica, si ritiene comunque che, a mente del comma 1-bis dell'art. art. 9-bis del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e s.m.e.i., l'ultimo intervento operato dalla proprietà del piano rialzato (descrizione di progetto), ovvero del volume superiore alla quota stradale, intervento autorizzato con il Permesso di Costruire n. 17/18 del 01 giugno 2018 rilasciato dal Comune di Agordo (BL), oltreché delle successive S.C.I.A. di Variante e Agibilità (S.C.I.A. di Variante del 24 giugno 2019 n. 6890 _ S.C.I.A. di Agibilità del 25 settembre 2019 n. 10279), abbia di fatto legittimato tanto l'ingombro in pianta che il volume complessivo dell'edificio quale oggi riscontrabile. Parte non censita: volume compreso fra il locale principale (censito) e la via XXI ottobre 1866 che non viene rappresentato in alcun modo nella pianta degli elaborati grafici di progetto (Licenze anno 1972), pur tuttavia se ne intuisce l'esistenza, ancorché approssimativamente, nella rappresentazione del prospetto nord dei grafici depositati. Lo spazio di cui si parla è certamente definito fin dall'origine dalla parete dell'edificio di nuova costruzione e dal muro di sostegno della strada, oltre che dalla soletta che collega l'edificio alla strada comunale, elemento questo indispensabile per garantire l'accesso al piano superiore, ancorché la rappresentazione del tempo non coincida con l'attuale stato dei luoghi. In particolare esaminando il piano di calpestio del livello inferiore, che al tempo veniva rappresentato con una linea di terra della parte in



<p>pendenza che si raccordavano con la linea di terra della parte piana, si riscontra che all'attualità il piano di calpestio è complanare con quello del locale principale (censito). È altamente probabile che l'attuale stato di fatto sia riconducibile all'epoca della costruzione, così come per gli altri due tamponamenti che definiscono il nuovo volume (nord est e sud ovest), elementi che di fatto determinano un volume e non una semplice superficie coperta. Difficile dire se al tempo, come all'attualità, quel volume fosse così autorizzabile, pertanto se oggi sia possibile ottenere un accertamento di conformità basato sulla rispondenza alle norme vigenti al tempo di realizzazione e a quelle del momento di deposito dell'istanza, senza operare tutti quegli accertamenti puntuali di cui si è detto.</p>	
---	--

Corpo: C**Conformità urbanistica: SI****Conformità edilizia: SI**

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

6. Stato di possesso**Corpo: A****Libero****Corpo: B****Libero****Corpo: C****Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 25

7. Oneri**Corpo: A****Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.****Corpo: B****Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.****Corpo: C****Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 26

8. APE**Corpo: A****Certificato energetico presente: SI****Indice di prestazione energetica: D**

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

Corpo: C

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.26

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Corpo: B

Corpo: C

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.26

10. Vendibilità

sufficiente.

_ L'attuale situazione economica della conca Agordina, così come gli ipotizzabili indirizzi futuri, porta a supporre che nel medio termine la ricettività del mercato per gli immobili ad uso direzionale e artigianale, per di più di tipo accessorio (magazzino) e non principale come quelli in oggetto, salvo variazioni a seguito di regolare Titolo edilizio, non avranno un mercato particolarmente vivace; per il secondo va anche considerato che l'attività alle quale lo stesso era collegato non è più attiva e, per di più, i locali nei quali era ospitata hanno cambiato di destinazione d'uso. Il mercato immobiliare, sia per quanto concerne la compravendita che la locazione, è oggi orientato, ma probabilmente sarà così anche per il medio termine, verso il mercato residenziale che, in ragione della presenza del grosso centro di Luxottica, propone forte richiesta di alloggi, in particolare di piccola pezzatura, con redditività assolutamente importanti. La possibilità di cambiare la destinazione da direzionale a residenziale contemplata nell'attuale P.R.G. e la frazionabilità dell'unità suggeriscono pertanto uno sviluppo potenzialmente più apprezzato dal mercato, quindi valorizzato, secondo queste prospettive. Non va però taciuto che il cambio di destinazione d'uso, come verrà espresso in altro capitolo, non è così scontato e certamente comporterà anche costi decisamente significativi, ancorché ammortizzabili in un periodo assolutamente accettabile sotto il profilo del ritorno d'investimento.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

11. Pubblicità

_ Le unità immobiliari sono situate a ridosso del centro di Agordo, nei pressi dell'Ospedale Civile e, pur non disponendo di accessori da adibire ad autorimessa, godono della presenza in posizione prospiciente di un ampio parcheggio pubblico.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29



12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

13. Valore mutuo

Nessuna iscrizione al riguardo è stata rintracciata a seguito dell'ispezione ipotecaria esperita in data 17 febbraio 2023, reiterata in data 14.08.2023 con il medesimo esito,

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Agordo (BL) CAP: 32021, via 21 ottobre 1866

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- - Piena proprietà

Stato Civile: LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 39, subalterno 11, indirizzo via 21 ottobre 1866, piano S1, comune Agordo, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5, superficie 86, rendita € 1.229,17

Derivante da: Atto di Permuta a magistero notaio Chiarelli Lorenzo in Belluno stipulato in data 01 luglio 2015, rep. n. 14923.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

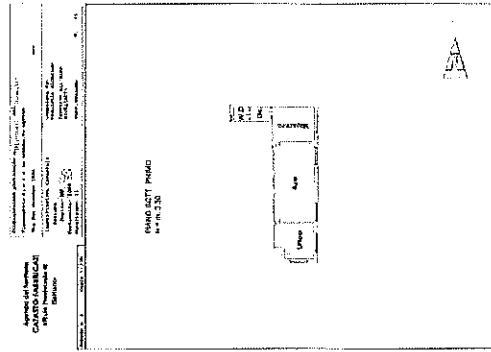
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: _ Nell'elaborato planimetrico della particella 39, foglio 28 (al tempo della presentazione ancora MU 1080) non viene indicato graficamente l'identificativo 9 del Bene Non Censibile Comune ai sub. 10 e 11, ma solo la scritta "ingresso comune"; il sub. 9 viene invece correttamente indicato nell'elenco dei subalterni. Per questa irregolarità non si ritiene necessaria alcuna attività di aggiornamento attraverso la presentazione di pratica DOC.FA, in quanto ininfluenza ai fini della corretta identificazione delle unità immobiliari e delle loro parti comuni.

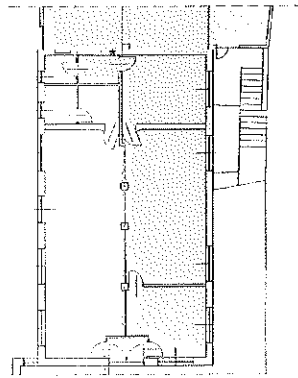
Regolarizzabili mediante: _ L'eventuale correzione potrà essere introdotta in occasione dell'eventuale presentazione di pratiche che riguardino direttamente una delle due unità immobiliari che ne godono il diritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: _ La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi ma si segnala l'aggiornamento dell'identificativo catastale che all'attualità risulta essere: foglio 28 - particella 39 sub. 11, mentre all'atto della presentazione della planimetria (26.04.2005) l'identificativo era MU 28 - part. 1008 sub. 11 in ragione della particolare modalità di censimento al tempo utilizzata per alcuni Comuni, fra i quali Agordo.





PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA STATO AUTORIZZATO

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Agordo (BL) CAP: 32021, via 21 ottobre 1866

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile: LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 482, subalterno 3, indirizzo via 21 ottobre 1866, piano T, comune Agordo, categoria C/2, classe 2, consistenza m² 84, superficie 108, rendita € 86,76

Derivante da: Atto di Permuta a magistero notaio Chiarelli Lorenzo in Belluno stipulato in data 01 luglio 2015, rep. n. 14923.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: _ La planimetria catastale non risulta coerente per quanto alla consistenza rappresentata, riscontrato che, tanto la mappa catastale che la planimetria identificano solo in parte il volume esistente, in particolare non vengono identificati i due locali compresi fra il vano principale (censito) e la strada comunale. La loro mancata rappresentazione, detto che il principale dei due consente di accedere al deposito censito dalla strada posta sul lato sud est dell'edificio, deve certamente essere ricondotta alla imprecisa rappresentazione della mappa d'impianto del N.C.T. (metà degli anni cinquanta del secolo scorso) e, più precisamente, all'inserimento della via XXI ottobre 1866 e, successivamente, alla rappresentazione degli edifici oggi contraddistinti con le particelle 25 - 482 - 39 - 515 - 88. Nel tempo si sono sommati una serie di errori grafici che, qualora venissero inseriti i due locali non censiti, la loro impronta ricadrebbe in buona parte sul sedime della richiamata strada. Per individuare un percorso funzionale alla soluzione di questa importante problematica, nel corso dell'anno 2022 è stato in primo luogo sentita, sia con richieste formali che con colloqui telefonici, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Belluno _ Ufficio Provinciale - Territorio _ Servizi Catastali che aveva valutato perseguibile la strada di una rettifica/aggiornamento della mappa oggi in visura, prevedendo in ogni caso la necessità che venisse formalizzata una Delibera del Consiglio comunale di Agordo con la quale autorizzare l'avvio delle procedure indicate dall'Agenzia, confermato che gli atti di aggiornamento avrebbero necessariamente coinvolto anche un bene pubblico. Sono pertanto stati avviati i primi contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Agordo (BL) e successivamente con l'Amministrazione comunale. Si è giunti quindi alla formalizzazione definitiva dell'istanza al Comune di Agordo, depositata a mezzo pec in data 07 luglio 2023, con la quale si chiedeva l'autorizzazione ad operare, peraltro senza addebito di spesa alcuna a carico della stessa, per poter predisporre e formalizzare tutti gli atti di aggiornamento necessari. La risposta dell'Amministrazione è pervenuta con pec in data 10 luglio 2023, ed ha sostanzialmente confermato le perplessità, già anticipate nei colloqui e nelle precedenti e-mail, a dare corso alle attività necessarie alla sistemazione delle mappe catastali; la decisione trae origine principalmente dal lungo tempo trascorso dalla costituzione dell'originaria mappa, dalla complessità dell'attività da svolgere e dal necessario coinvolgimento di molti soggetti privati proprietari di immobili a lato della via XXI ottobre 1866. Pertanto le porzioni di immobile indicate con i colori azzurro e verde nell'allegato elaborato non sono state oggetto di aggiornamento catastale al N.C.T. e N.C.E.U., con la precisazione che per la parte individuata con colore azzurro sarebbe censibile senza richieste a terzi soggetti, ovvero con la sola firma dell'attuale intestataria o con incarico del Giudice dell'Esecuzione. La planimetria depositata al N.C.E.U. nell'anno 2012 non è corretta nemmeno per quanto agli accessi visto che l'unico accesso che vi risulta identificato, praticabile dall'adiacente unità immobiliare part. 39 sub. 11, anch'essa oggetto della presente perizia, risulta chiuso a seguito dell'intervento autorizzato con Permesso di Costruire n. 21/05C del 21 aprile 2005, mentre non viene indicato il foro di porta che collega il volume esistente alla porzione non censita. A margine di queste ultime difformità segnalate, che per il vero sono di natura meramente grafica e non sostanziale, tant'è che per la loro sistemazione sarebbe sufficiente presentare una pratica DOC.FA di aggiornamento, la problematica maggiore è determinata dalla mancata rappresentazione di due locali non censiti, che peraltro hanno una



complessa storia urbanistica edilizia di cui si dirà in seguito.

Regolarizzabili mediante: _ Per censire quanto meno la porzione di volume che ricade all'interno della particella 482 si dovrebbe in primo luogo aggiornare la mappa catastale (N.C.T.) con presentazione di Tipo mappale e successivamente predisporre la pratica DOC.FA per l'allineamento anche al N.C.E.U. della situazione realmente compresa nella particella.

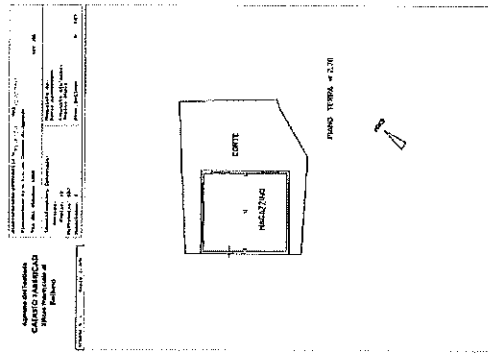
Descrizione delle opere da sanare: _ Inserimento della porzione compresa nella particella 482 dei locali posti a sud est del vano censito al foglio 28 con la particella 482 sub. 3.

Rilievo e presentazione di Tipo mappale per aggiornamento mappa N.C.T. compreso Diritti catastali, CNPI e IVA di legge: € 1.838,35

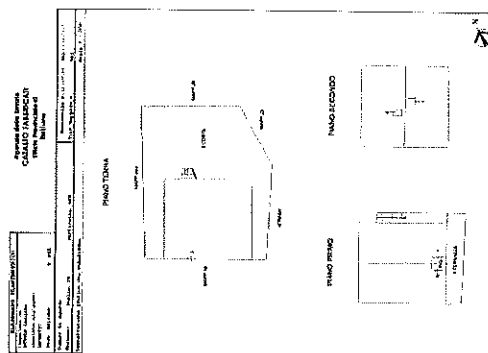
Predisposizione e presentazione pratica DOC.FA completa di Elaborato Planimetrico compreso Diritti catastali, CNPI e IVA di legge: € 1.202,90

Oneri Totali: € 3.041,25

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

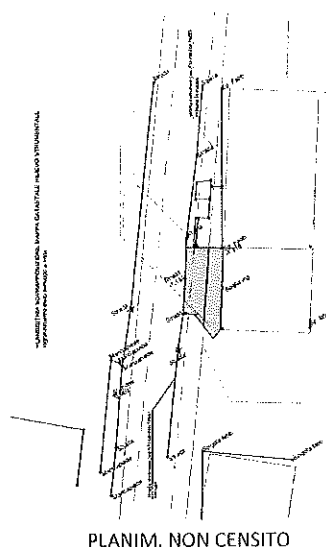


PLANIM foglio 28 part. 482 sub. 3



ELAB. PLANIM. foglio 28 part. 482





Identificativo corpo: C.

sito in Agordo (BL) CAP: 32021, via 21 ottobre 1866

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 28, particella 515, subalterno 2, comune Agordo, categoria F/1, consistenza m² 30

Note: Pur di proprietà esclusiva la particella che costituisce un'area libera antistante l'ingresso alle unità direzionale (sub. 11 della particella 39) e commerciale (sub 10 non di nostro interesse) è gravata da servitù di transito richiamata anche nel rogito (atto notaio Ruggiero Orlando ren. n. 84.741 del 21.03.2018) con il quale vendeva alla dell'unità immobiliare censita al foglio 28 part. 39 sub. 10.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

_ L'immobile si colloca nel pieno centro di Agordo, alle spalle della Piazza principale dove spiccano il Palazzo Crotta - De Manzoni e la Chiesa Arcidiaconale di "Santa Maria Nascente" che si affacciano sull'ampia area verde - Giardino "Il Broi"; in prossimità dell'unità di nostro interesse è ubicato l'ospedale civile.



Nell'area sono presenti i principali servizi del terziario (commerciale - direzionale dei servizi in genere), la sede Municipale, le strutture scolastiche, sportive et cetera. A poca distanza vi è l'area artigianale - industriale dove hanno sede le principali aziende dell'Agordino, fra le quali spicca naturalmente "Luxottica".

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Impianti di risalita comprensorio Dolomiti Supersky.

Servizi offerti dalla zona: ospedale civile - pronto soccorso (buona), scuola materna - primaria - secondaria - superiore (buone), campo sportivo (calcio e pista di atletica) - pisc (buoni), Vigili del Fuoco, Stazione dei Carabinieri

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Belluno - Feltre - Alleghe.

Attrazioni paesaggistiche: _ Il Comune di Agordo è il centro principale della Valle del Cordevole e costituisce il naturale collettore delle valli laterali che da quella principale si distacca. Fu un importante centro minerario.

Attrazioni storiche: _ In Comune di Agordo vi è il già citato sito del Centro Minerario di Valle Imperina, nel vicino Comune di Selva di Cadore (BL) vi è il noto Museo Cazzetta e, sulla cima della Marmolada in Comune di R.

Principali collegamenti pubblici: trasporti pubblici (pullman) sia verso la parte al buono

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto A

_ L'unità immobiliare ad uso direzionale si colloca al piano terra, ma in realtà parzialmente interrato, di una palazzina in via 21 ottobre 1866 e consta di un locale ad uso ufficio dal quale si accede ad un secondo locale principale di grandi dimensioni [aula nella planimetria catastale in ragione dell'ultima attività insediata (autoscuola)], un terzo locale ad uso magazzino dal quale si accede all'anti wc e wc. Tutti i locali sono in linea senza corridoio di disbrigo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -1 -

- Stato Civile:

LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: piano terra (in realtà parzialmente interrato)

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente il 01 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: _ L'immobile è stato ristrutturato e all'attualità denota condizioni generali idonee ad un utilizzo anche immediato. La pavimentazione di tutta l'unità e in pvc a quadrotti, ad eccezione del locale w.c. dove pavimento e rivestimento sono in piastrelle di ceramica. I serramenti interni sono in legno tamburato, le finestre interne in legno con vetrocamera di prima generazione, privi di protezione esterna (avvolgibili - oscuri) ad eccezione del serramento del servizio igienico che risulta anche dotato di vetro opacizzato; quest'ultimo serramento, per caratteristiche costruttive e materiali, risulta più recente rispetto a quelli dei vani principali. Il portoncino di accesso dall'esterno che da su un andito comune è in legno e vetro, mentre quello che da accesso all'unità è in legno. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda ad uso igienico sanitario, è costituito da una caldaia alimentata da gas metano che è allacciata alla rete pubblica presente sulla prospiciente via 21 ottobre 1866; la distribuzione interna



è di tipo sottotraccia e alimenta gli elementi radianti in acciaio di tipo lamellare. Al riguardo si segnala che il generatore di calore non risulta installato all'interno dell'unità immobiliare, ma in un adiacente locale riconducibile all'unità immobiliare censita al foglio 28 part. 482 sub. 3 che costituisce il "Corpo B" della presente perizia. Anche l'impianto elettrico è stato aggiornato e adeguato alla normativa vigente in occasione dell'intervento dell'anno 2005. Sulla richiamata strada comunale vi è presenza delle reti pubbliche di acquedotto e fognatura (tipo misto).

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DI.CO in data 22 marzo 2005; risulta storno che la dichiarazione abbia data 22 marzo 2005 quando il P. di C. è stato rilasciato in data 21 aprile 2005 e in pari data risulterebbero iniziati i lavori. È possibile che vi sia un errore nella data indicata nella DI.CO ovvero dovesse essere indicata la data 22.04.2005. Diversamente l'intervento sarebbe iniziato prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	generatore di calore alimentato a gas naturale con superfici radianti in acciaio
Stato impianto	normale
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	DI.CO in data 26 aprile 2005.

Condizionamento e climatizzazione:

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

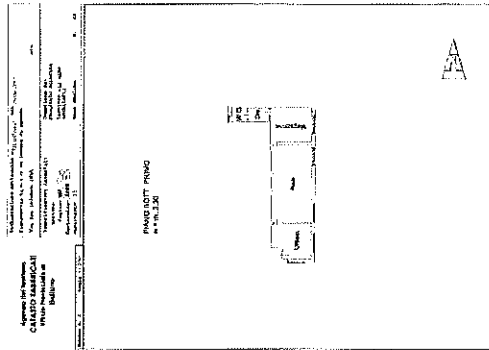
Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

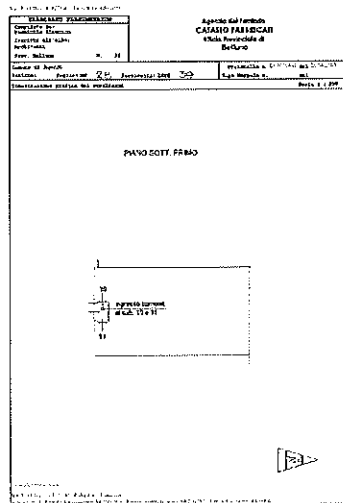
Ascensori montacarichi e carri ponte:



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

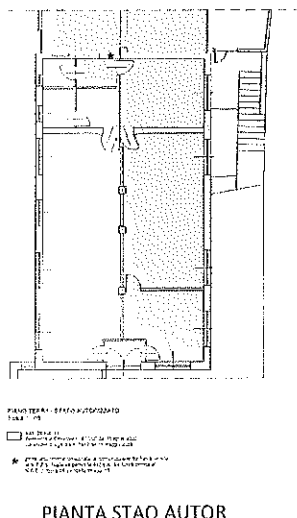


PLAN foglio 28 part 39 sub 11



ELAB. PLANIM.





Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B

_ L'unità immobiliare ad uso magazzino si colloca al piano seminterrato (terra nella planimetria catastale) di una palazzina in via XXI ottobre 1866 che si sviluppa su due piani oltre al sottotetto; consta di un locale di consistenti dimensioni (parte censita) che era certamente accessorio all'adiacente originaria falegnameria sul lato sud ovest, alla quale era collegata da porta interna. Oltre a questo locale vi sono due ulteriori vani (non censiti) il principale dei quali è collegato al magazzino mediante un ampio foro interno. Questo vano funge da "ingresso" in quanto direttamente prospiciente l'esterno a cui si accede grazie ad un foro di porta che da sulla corte sud est della particella 39 e da qui, mediante una scala esterna, a via XXI ottobre 1866. Il vano di piccole dimensioni, è direttamente raggiungibile da quello appena descritto. Anche questi due locali non censiti sono di fatto destinati a deposito. Non è noto se nelle planimetrie catastali delle unità comprese nella particella 39 siano rappresentate la citata corte e le scale che sono ragionevolmente gravate da servitù di transito a favore della porzione di edificio oggetto del presente documento. Anche la corte sub 5 della particella 482 è molto probabilmente gravata da servitù apparente del padre di famiglia a favore del sub. 3 per consentire l'accesso alla corte propria di quest'ultima unità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di l Piena proprietà

Cod. Fiscale: ()

- Stato Civile:

LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **214,00**

E' posto al piano: interrato (parzialmente)

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 rialzato oltre a un sottotetto non praticabile e di cui interrati n. 1 interrato (parzialmente)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: _ L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni settanta del secolo scorso e non ha subito successivamente importanti interventi di ristrutturazione, quanto meno per la



porzione che stiamo indagando.

Dalla ricognizione in loco e dall'analisi dei grafici rintracciati in occasione dell'accesso agli atti per la verifica della conformità/legittimità edilizia - urbanistica, il fabbricato risulta costituito da struttura in setti murari perimetrali (vista l'unica porzione di muratura non intonacata si ritiene tutti i setti siano in bimattoni di laterizio legati con malta cementizia), e da un sistema di pilastri e travi in conglomerato cementizio. I solaio piani sono in laterocemento o del tipo a soletta piena; l'orditura del tetto, in comunione con le unità collocate al pino stradale (rialzato nei grafici di progetto anno 2019 _ piano primo nelle planimetrie catastali) è in legno con manto di copertura in tegole di cemento.

L'originaria costruzione di componeva di due piani e un sottotetto non praticabile, ma in questo elaborato l'interesse viene indirizzato unicamente sul piano terra (indicazione catastale anche se da considerare seminterrato in ragione della quota stradale (via XXI ottobre 1866), in quanto le restanti porzioni di edificio sono proprietà di terzi.

La descrizione, per una migliore comprensione verrà distinta in due piccoli capitoli di cui il primo riguarda la parte oggi censita al N.C.E.U., il secondo la parte non censita che costituisce unico corpo con la prima perché funzionalmente collegata e da essa non scorporabile.

Porzione censita: la pavimentazione del locale è in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile, non vi è impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è quello realizzato con l'originaria costruzione, salve alcune modifiche funzionali all'uso ma, certamente, senza aggiornamenti/adequamenti alla normativa oggi vigente.

I serramenti di finestre sono in legno senza oscuri o avvolgibili esterni. In sede di ricognizione è stato notato il tamponamento del foro di porta che in passato collegava il locale che stiamo descrivendo, con quello adiacente sul versante sud ovest; il primo era certamente accessorio al secondo essendo quest'ultimo in origine adibito a falegnameria; il tamponamento è stato realizzato in occasione dei lavori di ristrutturazione e cambio d'uso - da falegnameria ad ufficio, eseguiti nell'anno 2005, tant'è che nell'elaborato dello stato di fatto risulta indicato, mentre non lo è più in quello di progetto.

Porzione non censita: questa porzione di immobile si colloca a sud est del vano censito e ha la muratura perimetrale contro strada in conglomerato cementizio, mentre le altre due (nord est e sud ovest) in muratura intonacata (molto probabilmente in blocchi di cemento la prima, in bimattoni di laterizio la seconda). Il solaio piano di copertura costituisce il terrazzone di accesso, dalla strada comunale, alle abitazioni soprastanti la parte censita. Lo spazio risulta suddiviso in due locali, il primo dei quali, di maggiori dimensioni, viene utilizzato a deposito e vi è alloggiata una caldaia murale che serve l'unità censita con la particella 39 sub. 11, ma assolve principalmente la funzione di accesso al locale censito (part. 482 sub. 3), ha pavimentazione in piastrelle di ceramica ed è dotato di serramento di porta in legno e vetro; il secondo vano di fatto veniva utilizzato come lavanderia, la pavimentazione è priva di finitura ed è attualmente allo stadio del supporto in battuto di cemento; vi è presenza di un foro di areazione verso l'esterno sulla parete di nord est che si affaccia sulla corte propria del sub. 3, foro dotato di serramento in legno e vetro di minima qualità. La porta di comunicazione fra i due locali è in ferro. L'impianto elettrico è precario, non rispondente alla normativa e molto probabilmente anche privo di qualsiasi protezione e/o sicurezza.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1972
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: di cui al punto C

_ Trattasi di una corte a confine con le particelle 39 e 515 del foglio 25, oltre che con la via pubblica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

- Stato Civile:

LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,00**
il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: -

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 29/03/1968 al 01/07/2015 . In forza di denuncia di successione; trascritto a BELLUNO, in data 28/12/1968, ai nn. 6421/5851.

Titolare/Proprietario: dal 13/02/1981 al 01/07/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NUNZIATA, in data 13/02/1981, ai nn. 16039; trascritto a BELLUNO, in data 14/02/1981, ai nn. 1347/1245.

Titolare/Proprietario: dal 01/07/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di permuta - a rogito di NOTAIO CHIARELLI, in data 01/07/2015, ai nn. 14923; trascritto a BELLUNO, in data 07/07/2015, ai nn. 7272/5737.



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: dal 29/03/1968 al 01/07/2015 . In forza di denuncia di successione; trascritto a BELLUNO, in data 28/12/1968, ai nn. 6421/5851.

Titolare/Proprietario: dal 24/10/1972 al 01/07/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NUNZIATA, in data 24/10/1972, ai nn. 6118; trascritto a BELLUNO, in data 24/11/1972, ai nn. 5683/5249.

Titolare/Proprietario: dal 01/07/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di permuta - a rogito di NOTAIO CHIARELLI, in data 01/07/2015, ai nn. 14923; trascritto a BELLUNO, in data 07/07/2015, ai nn. 7272/5737.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: dal 29/03/1968 al 01/07/2015 . In forza di denuncia di successione; trascritto a BELLUNO, in data 28/12/1968, ai nn. 6421/5851.

Titolare/Proprietario: dal 13/02/1981 al 01/07/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO NUNZIATA, in data 13/02/1981, ai nn. 16039; trascritto a BELLUNO, in data 14/02/1981, ai nn. 1347/1245.

Titolare/Proprietario: dal 01/07/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di permuta - a rogito di NOTAIO CHIARELLI, in data 01/07/2015, ai nn. 14923; trascritto a BELLUNO, in data 07/07/2015, ai nn. 7272/5737.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4. PRATICHE EDILIZIE:

Uffici e studi privati [A10] sito in Agordo (BL) CAP: 32021, via 21 ottobre 1866

Numero pratica: 21/05C

Intestazione:

Note tipo pratica: Permesso di Costruire n. 2105/C

Per lavori: trasformazione d'uso da attività artigianale ad attività direzionale

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 08/03/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 21/04/2005 al n. di prot. 3077

Abitabilità/agibilità in data 03/05/2005 al n. di prot. 5417

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Agordo (BL) CAP: 32021, via 21 ottobre 1866

Numero pratica: 790

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: trasformazione d'uso da attività artigianale ad attività direzionale

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Rilascio in data 02/08/1972 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Agordo (BL) CAP: 32021, via 21 ottobre 1866

Numero pratica: 790



Intestazione: r
 Tipo pratica: Licenza Edilizia di Variante
 Per lavori: Varianti all'erigendo fabbricato
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: _ L'immobile non risulta individuato nella mappa d'impianto del N.C.T. che risale alla prima metà degli anni cinquanta del secolo scorso e, comunque, non oltre l'anno 1956; il primo Titolo edilizio che è stato rintracciato in occasione dell'accesso agli atti del Comune di Agordo è rappresentato dal Permesso di Costruire n. 21/05C del 21 aprile 2005 (cambio di destinazione d'uso da artigianale a direzionale) se ne deve dedurre che l'edificio nel suo complesso è stato edificato in data antecedente lo 01 settembre 1967. Certamente l'edificio viene rappresentato nell'estratto di mappa compreso nell'elaborato grafico di progetto a corredo della Licenza Edilizia rilasciata in data 25 maggio 1968 per la costruzione del fabbricato in aderenza (attuale part. 515 del foglio 28). In ogni caso a mente del comma 1-bis dell'art. art. 9-bis del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e s.m.e.i., l'unità immobiliare risulta legittimata dal Permesso di Costruire n. 21/05C del 21 aprile 2005.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: _ L'immobile è stato edificato a seguito di una prima Licenza di Esecuzione Lavori Edili rilasciata in data 02 agosto 1972 - Pratica n. 790 e di una successiva Licenza di Esecuzione Lavori Edili di Variante rilasciata in data 20 settembre 1970. Dai riscontri sommari che sono stati eseguiti in loco e dal confronto con l'ultimo Titolo edilizio rilasciato, per la parte censita di immobile, pur non risultando coerente con gli elaborati di progetto, è probabile possa esserne definito lo stato di Legittimità e/o la regolarizzazione alla luce delle tolleranze esecutive definite all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e dei successivi Titoli edilizi rilasciati. Naturalmente tutto ciò a seguito di rilievo puntuale dello stato realizzato, digitalizzazione dello stato autorizzato e definizione di una tavola comparativa che definisca esattamente le discrasie. Per la parte "non censita", la conformità o la legittimità, quasi certamente non sono attestabili. Prima di passare ad una sommaria descrizione delle difformità, è importante segnalare che già gli elaborati grafici di progetto estratti dagli archivi comunali evidenziano importanti lacune, come ad esempio la mancanza della rappresentazione della pianta del piano primo, che però viene identificato nella sezione e nei prospetti; per quanto a quest'ultimi, manca la rappresentazione del fronte nord ovest (ovest secondo le indicazioni in progetto degli altri prospetti). Oltre a ciò non sono chiare le quote altimetriche di progetto e la relazione dell'edificato con gli spazi limitrofi, in particolare con la strada comunale (via XXI ottobre 1866). Tutti questi elementi rendono complessa l'identificazione coerente delle difformità fra quanto autorizzato e quanto realizzato. Va anche detto che per quanto di seguito relazionato, si è operato eseguendo un rapido rilievo in loco, senza entrare nel dettaglio come è d'uopo fare in caso di attività funzionali alla presentazione di istanze di sanatoria così come previsto dal D.P.R. 380/2001; pur tuttavia quanto espresso è sufficiente per comprendere le difficoltà di inquadrare un eventuale percorso di sanatoria. Parte censita: difformità riscontrate: al piano terra, definito che l'impronta a terra è da considerarsi conforme pur nell'ambito delle tolleranze previste dalla norma, non sono tali invece i fori esterni che risultano in numero e dimensione diversi da quelli autorizzati. In particolare, su ognuno dei fronti nord ovest e nord est erano previste tre finestre mentre ne sono state realizzate due per fronte e sul versante della via XXI ottobre 1866 (sud est – est nel progetto) in luogo dei tre fori di finestra è stata realizzata una unica apertura fino a terra. Pur non risultando previsto alcun foro sulla parete dell'edificio già esistente (part. 39), in aderenza alla quale la nuova costruzione è stata edificata, vi



è presenza di un foro di porta ancorché all'attualità tamponato. Questa apertura doveva evidentemente mettere in comunicazione la falegnameria esistente sulla particella 39 con il nuovo magazzino; il foro, come anticipato, nell'anno 2005 è stato tamponato in occasione del cambio di destinazione d'uso del locale produttivo che è stato trasformato in ufficio. L'altezza interna del locale, autorizzata in m 2,20 è stata realizzata in m 2,40; tale modifica ha certamente comportato l'aumento della quota d'imposta del piano di calpestio del solaio del livello superiore. Su questo aspetto va fatto un approfondimento, in quanto è palese che seppure vi sia stato un aumento di volume, è difficile comprendere dai progetti a disposizione se la maggiore altezza interna sia stata determinata da un abbassamento del piano di calpestio a livello inferiore o dalla quota d'imposta del solaio superiore. Risulta però ragionevole ipotizzare che, data la funzionale necessità di avere complanarità fra il piano del nuovo locale e quello dell'adiacente falegnameria, all'atto della costruzione sia stato fatto riferimento a questo elemento. Quello che la documentazione ci dice è certamente contraddittorio in quanto sul prospetto sud est (est nei grafici di progetto) viene indicato un tratteggio che dovrebbe rappresentare il piano di calpestio del piano seminterato (terra nei grafici) che risulterebbe allineato fra edificio esistente e di progetto. Diversamente nella sezione A-B il piano di calpestio dell'edificio in progetto risulterebbe più basso di quello esistente per circa cm 30 (lettura grafica in assenza di misure/quote di progetto); d'altro canto, dall'analisi del prospetto nord est (nord in progetto) si può anche avere contezza che certamente la quota del solaio di calpestio del livello superiore doveva risultare inferiore alla quota della via XXI ottobre 1866 per circa cm 40 (lettura grafica del progetto), mentre all'attualità il piano di calpestio delle abitazioni attualmente presenti al piano rialzato (indicazione progetto anno 2019) è di circa cm 7+8 superiore a quello stradale (quota da rilievo eseguito per definizione sede stradale). Una conclusione quanto meno indicativa, evidentemente da riscontrare con una verifica grafica a seguito di rilievi esaustivi, porta a immaginare che, rispetto al progetto autorizzato, la quota del piano inferiore sia stata alzata di circa cm 30 per allinearsi a quella del locale adiacente (falegnameria), alla quale si aggiungono circa cm 20 determinati dalla maggiore altezza interna netta del vano. Le due diverse verifiche, praticamente sovrapponibili nella misura assoluta, confermerebbero che l'attuale quota del piano di calpestio del livello delle abitazioni risulterebbe più elevata di circa cm 50 rispetto a quella autorizzato. In relazione alla difformità volumetrica, si ritiene comunque che, a mente del comma 1-bis dell'art. art. 9-bis del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e s.m.e.i., l'ultimo intervento operato dalla proprietà del piano rialzato (descrizione di progetto), ovvero del volume superiore alla quota stradale, intervento autorizzato con il Permesso di Costruire n. 17/18 del 01 giugno 2018 rilasciato dal Comune di Agordo (BL), oltreché delle successive S.C.I.A. di Variante e Agibilità (S.C.I.A. di Variante del 24 giugno 2019 n. 6890 _ S.C.I.A. di Agibilità del 25 settembre 2019 n. 10279), abbia di fatto legittimato tanto l'ingombro in pianta che il volume complessivo dell'edificio quale oggi riscontrabile. Parte non censita: volume compreso fra il locale principale (censito) e la via XXI ottobre 1866 che non viene rappresentato in alcun modo nella pianta degli elaborati grafici di progetto (Licenze anno 1972), pur tuttavia se ne intuisce l'esistenza, ancorché approssimativamente, nella rappresentazione del prospetto nord dei grafici depositati. Lo spazio di cui si parla è certamente definito fin dall'origine dalla parete dell'edificio di nuova costruzione e dal muro di sostegno della strada, oltre che dalla soletta che collega l'edificio alla strada comunale, elemento questo indispensabile per garantire l'accesso al piano superiore, ancorché la rappresentazione del tempo non coincida con l'attuale stato dei luoghi. In particolare esaminando il piano di calpestio del livello inferiore, che al tempo veniva rappresentato con una linea di terra della parte in pendenza che si raccordavano con la linea di terra della parte piana, si riscontra che all'attualità il piano di calpestio è complanare con quello del locale principale (censito). È altamente probabile che l'attuale stato di fatto sia riconducibile all'epoca della costruzione, così come per gli altri due tamponamenti che definiscono il nuovo volume (nord est e sud ovest), elementi che di fatto determinano un volume e non una semplice superficie coperta. Difficile dire se al tempo, come all'attualità, quel volume fosse così autorizzabile, pertanto se oggi sia possibile ottenere un accertamento di conformità basato sulla rispondenza alle norme vigenti al tempo di realizzazione e a quelle del momento di deposito dell'istanza, senza operare tutti quegli accertamenti puntuali di cui si è detto. In ogni caso, qualora il volume non fosse sanabile si dovrà/potrà ricorrere, seguendo un preciso iter amministrativo, alla demolizione delle due pareti comunque non definite in progetto (nord est e sud ovest), mentre le altre due, anche se non rappresentate in pianta (quanto meno quella più a sud est) sono definibili dai prospetti e legittimate per i motivi suddetti. Non viene ritenuto invece problematico regolarizzare la diversa quota del piano di calpestio dello spazio in oggetto



Note: _ Data l'incertezza sulla conformità/legittimità urbanistica del volume non censito lo stesso non è stato oggetto di valorizzazione per i motivi che negli specifici capitoli verranno espressi., pertanto non ne vengono indicati i costi di regolarizzazione.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'unità strettamente riferita all'attuale rappresentazione catastale può essere definita non conforme ma legittima per i motivi già indicati, mentre la parte non censita è certamente non conforme e/o legittima.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - C1: INDIVIDUAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA Sono le zone del territorio totalmente o parzialmente edificate a predominante uso residenziale ove il P.R.G. si attua prevalentemente attraverso l'intervento diretto. In tali zone i parametri urbanistici sono stabiliti dall'art. 3. È ammessa la realizzazione di percorsi pedonali coperti di uso pubblico (portici) senza che essi comportino un aumento volumetrico o aumento delle superfici coperte. Per gli edifici esistenti è comunque consentita, in deroga agli indici di zona e per una sola volta, un'integrazione del volume pari al 10% dell'esistente con un massimo di 100 m ³ per unità edilizia onde adeguare la recettività abitativa ovvero per ricavare locali di disbrigo, locali per servizi igienici, centrale termica, autorimessa e/o deposito nel rispetto della tipologia dell'edificio principale. Art. 3 GRANDEZZE ED INDICI URBANISTICI Distanze minime Per le singole Z.T.O. valgono le seguenti distanze minime ds - dc - df Z.T.O. - B distanza minima dalle strade: m 5.00 od in allineamento con l'esistente; distanza minima dai confini: m 5.00; distanza minima dai fabbricati: m 10.00; N.B.: in mancanza di specifiche indicazioni, la posizione degli allineamenti è stabilita dall'O.T.C. sulla base di un motivato giudizio. I parametri De, Ac e Hm previsti dalle presenti norme di P.R.G. sono aggregati per tipologie dimensionali di zona.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - C1: INDIVIDUAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA Sono le zone del territorio totalmente o parzialmente edificate a predominante uso residenziale ove il P.R.G. si attua prevalentemente attraverso l'intervento diretto. In tali zone i parametri urbanistici sono stabiliti dall'art. 3. È ammessa la realizzazione di percorsi pedonali coperti di uso pubblico (portici) senza che essi comportino un aumento volumetrico o aumento delle superfici coperte. Per gli edifici esistenti è comunque consentita, in deroga agli indici di zona e per una sola volta, un'integrazione del volume pari al 10% dell'esistente con un massimo di 100 m ³ per unità edilizia onde adeguare la recettività abitativa ovvero per ricavare locali di disbrigo, locali per servizi igienici, centrale termica, autorimessa e/o deposito nel rispetto della tipologia dell'edificio principale. Art. 3 GRANDEZZE ED INDICI URBANISTICI Distanze minime Per le singole Z.T.O. valgono le seguenti distanze minime ds - dc - df Z.T.O. - B distanza minima dalle strade: m 5.00 od in allineamento con l'esistente; distanza minima dai confini: m 5.00; distanza minima dai fabbricati: m 10.00; N.B.: in mancanza di specifiche indicazioni, la posizione degli allineamenti è stabilita dall'O.T.C. sulla base di un motivato giudizio. I parametri De, Ac e Hm previsti dalle presenti norme di P.R.G. sono aggregati per tipologie dimensionali di zona.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - C1: INDIVIDUAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DI ZONA Sono le zone del territorio totalmente o parzialmente edificate a predominante uso residenziale ove il P.R.G. si attua prevalentemente attraverso l'intervento diretto. In tali zone i parametri urbanistici sono stabiliti dall'art. 3. È ammessa la realizzazione di percorsi pedonali coperti di uso pubblico (portici) senza che essi comportino un aumento volumetrico o aumento delle superfici coperte. Per gli edifici esistenti è comunque consentita, in deroga agli indici di zona e per una sola volta, un'integrazione del volume pari al 10% dell'esistente con un massimo di



	100 m ³ per unità edilizia onde adeguare la recettività abitativa ovvero per ricavare locali di disbrigo, locali per servizi igienici, centrale termica, autorimessa e/o deposito nel rispetto della tipologia dell'edificio principale. Art. 3 GRANDEZZE ED INDICI URBANISTICI Distanze minime Per le singole Z.T.O. valgono le seguenti distanze minime ds - dc - df Z.T.O. - B distanza minima dalle strade: m 5.00 od in allineamento con l'esistente; distanza minima dai confini: m 5.00; distanza minima dai fabbricati: m 10.00; N.B.: in mancanza di specifiche indicazioni, la posizione degli allineamenti è stabilita dall'O.T.C. sulla base di un motivato giudizio. I parametri De, Ac e Hm previsti dalle presenti norme di P.R.G. sono aggregati per tipologie dimensionali di zona.
--	---

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Agordo (BL), via 21 ottobre 1866
Libero

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Agordo (BL), via 21 ottobre 1866
Libero

Identificativo corpo: C

sito in Agordo (BL), via 21 ottobre 1866
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:**

- Abitazione a favore di () o contro () s iscritto/trascritto a BELLUNO in data 24/02/2021 ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Abitazione a favore di () contro () iscritto/trascritto a BELLUNO in data 24/02/2021 ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Abitazione a favore di () io contro () . iscritto/trascritto a BELLUNO in data 24/02/2021 ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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 giudiziale annotata a favore di _____ contro _____, Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26682,40 ; A rogito di TRIBUNALE BELLUNO in data 19/12/2016 ai nn. 629/2106

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____, Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26682,40 ; A rogito di TRIBUNALE BELLUNO in data 19/12/2016 ai nn. 629/2106

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____, Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 26682,40 ; A rogito di TRIBUNALE BELLUNO in data 19/12/2016 ai nn. 629/2106

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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



sito in Agordo (BL), via 21 ottobre 1866

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non sono state rintracciate tabelle millesimali, risultando oltretutto l'androne di accesso (part. 39 sub. 9 B.N.C. Comune ai sub. 10 e 11 del foglio 28) l'unico elemento comune con altre unità immobiliari (part. 39 sub. 10 del foglio 28). Non risulta nominato un Amministratore pro tempore e, sentita

Amministratrice di Sostegno dell'Esecutata, non vi sono spese condominiali di alcun genere. È al riguardo utile precisare che l'androne di accesso (part. 39 sub. 9 B.N.C. Comune ai sub. 10 e 11 del foglio 28) è l'unico elemento comune con altre unità immobiliari.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità direzionale, a mente della dichiarazione sottoscritta dal Titolare della pratica edilizia nonché dal Direttore dei Lavori a corredo dell'istanza di agibilità, è conforme alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche vigenti al momento dell'ultimo intervento e, più precisamente all'art. 82 del D.P.R. n. 380/2001 (edifici pubblici o privati aperti al pubblico).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La corte esclusiva contraddistinta al N.C.E.U. al foglio 28, part. 515 sub. 2, risulta essere l'unico transito pedonale che consente l'accesso alla particelle 39 sub. 9 e, da questa al sub 10 e 11, entrambe del foglio 28 del Comune di Agordo (BL); diversamente la proprietà risulterebbe interclusa. Al riguardo si segnala inoltre che nell'atto di donazione a magistero del notaio Orlando Ruggiero in data 21 marzo 2018, rep. n. 84741, con il quale

è stato donato alla unità sub. 10, l'ultimo periodo dell'art. 1 riporta testualmente: " - che la suddetta unità immobiliare (part. 39 sub. 9) ha un accesso pedonale anche attraverso l'area urbana contraddistinta con il mappale 515 subalterno 2, di proprietà

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Agordo (BL), via 21 ottobre 1866

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non sono state rintracciate tabelle millesimali, risultando oltretutto l'androne di accesso (part. 39 sub. 9 B.N.C. Comune ai sub. 10 e 11 del foglio 28) l'unico elemento comune con altre unità immobiliari (part. 39 sub. 10 del foglio 28).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La corte esclusiva esterna contraddistinta al N.C.E.U. al foglio 28, part. 515 sub. 2, risulta gravata di servitù di transito a favore delle particelle 39 sub. 9 e 10 del foglio 28 citata corte a sud, <catastralmente identificata quale scoperto esclusivo dell'abitazione, è accessibile dal piano terra dell'abitazione, ma anche da un sottoportico carrabile compreso nella particella 287 (fronte est) a confine con la particella 829 di nostro interesse. È importante precisare che nel fascicolo non sono disponibili nel fascicolo documenti che definiscano specificamente il diritto di transito attraverso il citato accesso carraio; da alcuni elementi sembrerebbe però molto probabile che si tratti di una servitù apparente, anche perché diversamente non sarebbe possibile accedere all'autorimessa di cui al Corpo B. Lo stato dei luoghi, e più precisamente il dislivello fra la via S. Osvaldo in corrispondenza della facciata nord e il piano di calpestio del piano terra della particella 829, sono tali da rendere difficile un accesso carraio alternativo a quello invece possibile dalla particella 287. Come si può evincere anche dalla documentazione fotografica allegata, il sottoportico adibito a transito carraio è delimitato a nord da un cancello a due ante che risulta privo di serratura e/o lucchetto; anche sul muro di recentissima realizzazione a confine fra le particelle 287 e 828 esiste un cancello a due ante di larghezza tale da consentire un transito



ai mezzi, evidenza questa che potrebbe confermare l'ipotesi esposta che, comunque, deve essere approfondita e confermata. Quale ulteriore elemento si riporta quanto riferito dal tecnico che ha predisposto e presentato la pratica di accatastamento dell'autorimessa nel mese di gennaio 1999, che al tempo aveva avuto notizia dal Sig. Centeleghe Dario Giuseppe, padre dell'attuale proprietaria, che la servitù di cui si tratta era da sempre stata esercitata anche con mezzi; le informazioni raccolte dagli attuali occupanti l'unità, riferiscono anch'essi della fruizione con mezzi dell'accesso di nostro interesse fin dagli anni 80. Dalle foto del locale autorimessa però non si evidenzia il parcheggio di auto al momento della ricognizione e, dall'uso e da quanto presente all'interno, non pare che, quanto meno di recente, il medesimo venga utilizzato per la funzione indicata nella planimetria catastale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

sito in Agordo (BL), via 21 ottobre 1866

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non sono state rintracciate tabelle millesimali, risultando oltretutto l'androne di accesso (part. 39 sub. 9 B.N.C. Comune ai sub. 10 e 11 del foglio 28) l'unico elemento comune con altre unità immobiliari (part. 39 sub. 10 del foglio 28). Non risulta nominato un Amministratore pro tempore e, sentita la

Amministratrice di Sostegno dell'Esecutata, non vi sono spese condominiali di alcun genere. E al riguardo utile precisare che l'androne di accesso (part. 39 sub. 9 B.N.C. Comune ai sub. 10 e 11 del foglio 28) è l'unico elemento comune con altre unità immobiliari.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'unità direzionale, a mente della dichiarazione sottoscritta dal Titolare della pratica edilizia nonché dal Direttore dei Lavori a corredo dell'istanza di agibilità, è conforme alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche vigenti al momento dell'ultimo intervento e, più precisamente all'art. 82 del D.P.R. n. 380/2001 (edifici pubblici o privati aperti al pubblico).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: _ La corte esclusiva contraddistinta al N.C.E.U. al foglio 28, part. 515 sub. 2, risulta essere l'unico transito pedonale che consente l'accesso alla particelle 39 sub. 9 e, da questa al sub 10 e 11, entrambe del foglio 28 del Comune di Agordo (BL); diversamente la proprietà risulterebbe interclusa. Al riguardo si segnala inoltre che nell'atto di donazione a magistero del notaio Orlando Ruggiero in data 21 marzo 2018, rep. n. 84741, con il quale _____ ha donato alla _____ l'unità sub. 10, l'ultimo periodo dell'art. 1 riporta testualmente: " - che la suddetta unità immobiliare (part. 39 sub. 9) ha un accesso pedonale anche attraverso l'area urbana contraddistinta con il mappale 515 subalterno 2, di proprietà _____ "

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
direzionale	sup lorda di pavi- mento	98,00	1,00	98,00
		98,00		98,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
produttivo	sup lorda di pavi- mento	92,00	1,00	92,00
corte	sup lorda di pavi- mento	122,00	0,10	12,20
		214,00		104,20

di cui al punto C

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
area urbana	sup lorda di pavi- mento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

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

Quale debita premessa al presente documento è opportuno ricordare che il 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.

Il caso di specie propone un intreccio di particolarità piuttosto complesso in quanto alla difficoltà/instabilità del mercato immobiliare si aggiunge la particolare destinazione dell'immobile e le problematiche di natura edilizia - urbanistica che nel documento si evincono. 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".

Detto valore in condizioni normali dovrebbe coincidere con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, entro una tolleranza estimativa di circa il 3/5% ma, per la tipologia di immobili analizzati e la somma delle ragioni che sopra sono state anticipate, la curva delle variabili tende ad amplificarsi financo a un 15÷20%

Ciò premesso, il metodo adottato per il giudizio estimativo fa riferimento alla stima sintetica di tipo comparativo con unità immobiliari aventi la medesima destinazione che, per dimensione, distribuzione, ubicazione, schema e tipologie costruttive, vetustà, finiture e impianti, siano quanto più omogenee con quelle in esame.

I dati utilizzati sono stati estratti dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dai siti dove quotidianamente, con riferimento alle aree limitrofe, comunque vicine a quelle oggetto della presente perizia, vengono proposti immobili oggetto di compravendita.

A supporto di quanto sopra specificato è stato esperito anche un confronto con altri colleghi che svolgono in zona attività di estimatori e/o operatori di mercato, i quali hanno confermato tanto la correttezza del metodo quanto i valori unitari utilizzati.

Per quanto alla definizione dei dati metrici per determinare la superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare, sono state computate per i vani principali, compresi gli accessori diretti, le superfici calpestabili al lordo delle murature interne e perimetrali calcolate al 100% computando al 50% le sole murature condivise con altre unità.

Le indagini metriche relative agli edifici sono state desunte dagli elaborati progettuali collazionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, procedendo inoltre ad eseguire una serie di verifiche dimensionali, ancorché non completamente esaustive, in ragione dei dubbi sulla regolarità/legittimità urbanistica - edilizia dell'unità immobiliare esaminata.

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, la poca chiarezza in merito alle varie detrazioni fiscali di cui astrattamente si potrebbe fruire in caso di intervento, in particolare in caso di cambio di destinazione d'uso (artigianale - residenziale), rendono decisamente complesso esporre valori di mercato sufficientemente attendibili. Confermato 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BELLUNO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BELLUNO;



Ufficio tecnico di AGORDO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari che operano in Comune di Agordo _ Siti Immobiliari _ OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

_ L'attuale situazione economica della conca Agordina, così come gli ipotizzabili indirizzi futuri, porta a supporre che nel medio termine la ricettività del mercato per gli immobili ad uso direzionale e artigianale, per di più di tipo accessorio (magazzino) e non principale come quelli in oggetto, salvo variazioni a seguito di regolare Titolo edilizio, non avranno un mercato particolarmente vivace; per il secondo va anche considerato che l'attività alle quale lo stesso era collegato non è più attiva e, per di più, i locali nei quali era ospitata hanno cambiato di destinazione d'uso. Il mercato immobiliare, sia per quanto concerne la compravendita che la locazione, è oggi orientato, ma probabilmente sarà così anche per il medio termine, verso il mercato residenziale che, in ragione della presenza del grosso centro di Luxottica, propone forte richiesta di alloggi, in particolare di piccola pezzatura, con redditività assolutamente importanti. La possibilità di cambiare la destinazione da direzionale a residenziale contemplata nell'attuale P.R.G. e la frazionabilità dell'unità suggeriscono pertanto uno sviluppo potenzialmente più apprezzato dal mercato, quindi valorizzato, secondo queste prospettive. Non va però taciuto che il cambio di destinazione d'uso, come verrà espresso in altro capitolo, non è così scontato e certamente comporterà anche costi decisamente significativi, ancorché ammortizzabili in un periodo assolutamente accettabile sotto il profilo del ritorno d'investimento.

8.4 Pubblicità:

_ Le unità immobiliari sono situate a ridosso del centro di Agordo, nei pressi dell'Ospedale Civile e, pur non disponendo di accessori da adibire ad autorimessa, godono della presenza in posizione prospiciente di un ampio parcheggio pubblico.

8.5 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.457,50.

_ Nella determinazione del valore con il metodo comparativo si è fatto prevalente riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate optando per il caso specifico per il valore minimo proposto per il 2° semestre 2022, ovvero quello più recente disponibile; è stata considerata la Fascia/zona centrale/Centrale pregiata, la tipologia "Uffici" e lo stato conservativo normale. Detto valore unitario è stato ridotto del 25% in ragione delle informazioni assunte in merito all'appetibilità e alla capacità di assorbimento del mercato per immobili della tipologia, destinazione e posizione quale quello di nostro interesse. Sono poi stati applicati un primo coefficiente di vetustà con un abbattimento del valore ottenuto pari al 25% e un secondo coefficiente determinato dal livello di piano con un abbattimento del valore ottenuto pari al 10%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
direzionale	98,00	€ 1.050,00	€ 102.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.900,00
vetustà detrazione del 25.00%			€ -25.725,00
parzialmente interrato detrazione del 10.00%			€ -7.717,50
Valore corpo			€ 69.457,50
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 69.457,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 69.457,50

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.009,60.

__ Nella determinazione del valore con il metodo comparativo si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferendosi però alla tipologia residenziale in quanto non presente quella produttiva, considerando il vano quale accessorio alle residenze presenti e/o future; si è allo scopo optato per il caso specifico per una media aritmetica fra i valori minimi e massimi proposti per il 2° semestre 2022, ovvero quello più recente disponibile; è stata considerata la Fascia/zona centrale/Centrale pregiata, la tipologia "Abitazioni Civili" e lo stato conservativo normale per le abitazioni di tipo economico, applicando, in quanto accessorio computato per il 100% della superficie lorda, un abbattimento del 50% del valore unitario così ottenuto. È stato poi applicato un coefficiente di vetustà con un abbattimento del valore ottenuto pari al 40% e un ulteriore coefficiente determinato dal livello di piano con un abbattimento del valore ottenuto pari al 20%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
produttivo	92,00	€ 600,00	€ 55.200,00
corte	12,20	€ 600,00	€ 7.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 62.520,00
vetustà detrazione del 40.00%	€ -25.008,00
parzialmente interrato detrazione del 20.00%	€ -7.502,40
Valore corpo	€ 30.009,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.009,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.009,60

C.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.050,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area urbana	30,00	€ 35,00	€ 1.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.050,00
Valore corpo	€ 1.050,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	98,00	€ 69.457,50	€ 69.457,50
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	104,20	€ 30.009,60	€ 30.009,60
C		30,00	€ 1.050,00	€ 1.050,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.041,25

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: Le due unità immobiliari (39 sub. 1 e 482 sub. 3) risultano potenzialmente divisibili, per struttura planimetrica e accessibilità, vanno però fatte approfondite verifiche di natura edilizia - urbanistica, in particolare per quanto alle norme di natura igienico sanitaria e di abbattimento delle barriere architettoniche.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 97.475,85**

8.8 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro or-

8.9 Valore Mutuo:

Nessuna iscrizione al riguardo è stata rintracciata a seguito dell'ispezione ipotecaria esperita in data 17 febbraio 2023, reiterata in data 14.08.2023 con il medesimo esito,

Data generazione:
14-08-2023

L'Esperto alla stima
Antonio Ortolan

