

TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 55/2017
G.E. dott. Fabio SANTORO

promossa da

[REDACTED]
rappresentata dagli avv. [REDACTED] ro di Treviso
[REDACTED]

contro

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Giudice esecutore: dott. Fabio Santoro
Esperto stimatore: dott. arch. Monica Nevyjel
Data del giuramento: 27.02.2018
Udienza per la vendita: 13.11.2018
Scadenza deposito della perizia: 15.10.2018

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



INDICE

1. PREMESSA		pag. 6
2. CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI		pag. 6
3. DEBITORE		pag. 6
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA		pag. 6
5. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA		pag. 7
6. LOCAZIONE		pag. 7
7. LOTTO N. 1	Identificazione Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto Descrizione Planimetrie catastali Dati catastali Proprietà dei beni pignorati Diritti reali dei beni pignorati - Provenienza Corrispondenza tra i dati rilevati e l'atto di pignoramento Altri intestatari catastali nel ventennio antecedente al pignoram. Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi Trascrizioni e iscrizioni presenti presso la Conservatoria RR.II. Verifiche un materia urbanistica – edilizia Regolarità edilizia Autorizzazione antincendio Costi di regolarizzazione Storia catastale del fabbricato Fattibilità della suddivisione dei beni Valore commerciale dei beni Scheda dati per la vendita Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate Conclusioni e prospetto riepilogativo Documentazione fotografica	pag. 13 pag. 14 pag. 15 pag. 19 pag. 21 pag. 21 pag. 22 pag. 22 pag. 22 pag. 23 pag. 23 pag. 25 pag. 26 pag. 27 pag. 28 pag. 29 pag. 29 pag. 29 pag. 31 pag. 32 pag. 32 pag. 35
8. LOTTO N. 2	Identificazione Dati catastali Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto Descrizione Proprietà dei beni pignorati - Diritti reali dei beni pignorati Provenienza Rispondenza dei dati catastali Trascrizioni e iscrizioni presenti presso la Conservatoria RR.II. Verifiche un materia urbanistica – edilizia Storia catastale del fabbricato Fattibilità della suddivisione dei beni Valore commerciale dei beni Scheda dati per la vendita Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate Conclusioni e prospetto riepilogativo Documentazione fotografica	pag. 39 pag. 39 pag. 40 pag. 41 pag. 41 pag. 42 pag. 42 pag. 42 pag. 44 pag. 45 pag. 46 pag. 46 pag. 48 pag. 48 pag. 49 pag. 51
9. LOTTO N. 3	Identificazione Dati catastali Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto Descrizione Proprietà dei beni pignorati - Diritti reali - Provenienza Rispondenza dei dati catastali Trascrizioni e iscrizioni presenti presso la Conservatoria RR.II. Verifiche un materia urbanistica – edilizia Storia catastale del fabbricato Fattibilità della suddivisione dei beni Valore commerciale dei beni Scheda dati per la vendita Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate Conclusioni e prospetto riepilogativo Documentazione fotografica	pag. 52 pag. 52 pag. 52 pag. 52 pag. 53 pag. 53 pag. 54 pag. 54 pag. 55 pag. 55 pag. 55 pag. 57 pag. 57 pag. 58 pag. 59



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Lotto 1

Procedura es.imm. n. 55/2017 R.G., Giudice dott. Fabio Santoro, promossa da:

██
contro
██

Diritto (cfr pag. 22): piena proprietà

Bene (cfr pag. 13): unità immobiliare ubicata in edificio bifamiliare

Ubicazione (cfr pag. 13): località S. Margherita n. 7/E, Santa Giustina (BL)

Stato (cfr pag. 34): discreto

Dati Catastali attuali (cfr pag. 21):

Catasto fabbricati Comune di Santa Giustina (BL), foglio 20, particella n. 888

- subalterno 4, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 34, sup. cat. mq. 40, R.C. € 35,12
- subalterno 6, piano S1-T-1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 8, sup. cat. mq. 196, R.C. € 516,46
- subalterno 2, piano T, BCNC

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 22): non si riscontrano differenze

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 25): si è riscontrata la presenza di difformità di natura edilizia, catastale ed antincendio che sono sanabili; il costo è stato stimato in complessivi € 6'500,00 (costi di regolarizzazione: cfr pag, 28)

Valore di stima (cfr pag. 29): € 159'000,00 (euro centocinquantanovemila e zero cent.)

Valore mutuo (cfr pag. 24 /all. pag. 86): capitale € 175'000,00; totale € 350'000,00

Vendibilità: buona

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

Occupazione (cfr pag. 7): l'unità immobiliare è risultata essere utilizzata dal proprietario sig. ██████████ quale propria abitazione, che vi ha eletto la residenza insieme alla coniuge sig.ra ██████████ (matrimonio contratto in data ██████████ in regime di comunione dei beni) ed al familiare sig. ██████████ come risulta dal Certificato cumulativo completo rilasciato il 15/03/2018 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Santa Giustina (cert. N.494/2018).

Titolo di occupazione (cfr pag. 21): proprietario

Oneri: dall'esame di tutta la documentazione disponibile non risultano oneri gravanti sui beni

APE: la scrivente ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica che viene allegato alla presente relazione

Problemi (cfr pag. 32): presenza di difformità; si rimanda al paragrafo "Conclusioni e prospetto riepilogativo"



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Lotto 2

Procedura es.imm. n. 55/2017 R.G., Giudice dott. Fabio Santoro, promossa da:

██
contro
██

Diritto (cfr pag. 41): piena propriet 

Bene (cfr pag. 39): appezzamento di terreno agricolo pianeggiante

Ubicazione (cfr pag. 39): localit  Al Cristo, Santa Giustina (BL)

Stato: ottimo

Dati Catastali attuali (cfr pag. 39):

Catasto Terreni Comune di Santa Giustina (BL)

foglio 18

- part. 348, seminativo, Cl. 3, Ha 0.21.10, R.D. € 7,63, R.A. € 4,90
- part. 349, seminativo, Cl. 3, Ha 0.13.40, R.D. € 4,84, R.A. € 3,11
- part. 350, seminativo, Cl. 3, Ha 0.11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 2,65
- part. 351, seminativo, Cl. 3, Ha 0.30.60, R.D. € 11,06, R.A. € 7,11
- part. 352, seminativo arborato, Cl. 2, Ha 0.13.10, R.D. € 6,09, R.A. € 3,38
- part. 353, seminativo, Cl. 3, Ha 0.14.50, R.D. € 5,24, R.A. € 3,37
- part. 354, seminativo arborato, Cl. 2, Ha 0.23.80, R.D. € 11,06, R.A. € 6,15
- part. 355, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.60, R.D. € 6,72, R.A. € 4,32
- part. 356, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.80, R.D. € 6,80, R.A. € 4,37

foglio 19

- part. 181, prato, Cl. 3, Ha 0.34.00, R.D. € 8,78, R.A. € 6,15

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 42): non si riscontrano differenze

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 44): terreno agricolo non edificato; non   stata riscontrata la presenza di difformit  di natura edilizia-urbanistica

Valore di stima (cfr pag. 48): € 71'000,00 (euro settantunomila e zero centesimi)

Valore mutuo (cfr pag. 24 /all. pag. 86): capitale € 175'000,00; totale € 350'000,00

Vendibilit : buona

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

Occupazione (cfr pag. 7): da quanto   stato possibile appurare, come meglio spiegato nel paragrafo "6. Locazione" a pag. 7, il terreno risulta essere coltivato dal proprietario sig. ██████████, imprenditore agricolo

Titolo di occupazione (cfr pag. 41): proprietario

Oneri: dall'esame di tutta la documentazione disponibile non risultano oneri gravanti sui beni

APE: non pertinente

Problemi (cfr pag. 49): si rimanda al paragrafo "Conclusioni e prospetto riepilogativo"



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Lotto 3

Procedura es.imm. n. 55/2017 R.G., Giudice dott. Fabio Santoro, promossa da:

██
contro
██

Diritto (cfr pag.53): piena proprietà

Bene (cfr pag. 52): terreno a bosco, in pendio

Ubicazione (cfr pag. 52): località Val Scura, Santa Giustina (BL)

Stato (cfr pag. 52): bosco naturale

Dati Catastali attuali (cfr pag. 52):

Catasto Terreni Comune di Santa Giustina (BL)

foglio 6

- part. 33, bosco misto CI 2, Ha 82.60, R. Dominicale € 12,80, R. Agrario € 1,71

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 53): non si riscontrano differenze

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 54): terreno a bosco non edificato; non è stata riscontrata la presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica

Valore di stima (cfr pag. 57): € 5'500,00 (euro cinquemilacinquecento e zero cent.)

Valore mutuo (cfr pag. 24 /all. pag. 86): capitale € 175'000,00; totale € 350'000,00

Vendibilità: scarsa

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

Occupazione (cfr pag. 7): da quanto è stato possibile appurare, come meglio spiegato nel paragrafo “6. Locazione” a pag. 7, il terreno risulta essere nella disponibilità del proprietario sig. ██████████ imprenditore agricolo

Titolo di occupazione (cfr pag. 53): proprietario

Oneri: dall’esame di tutta la documentazione disponibile non risultano oneri gravanti sui beni

APE: non pertinente

Problemi (cfr pag. 58): si rimanda al paragrafo “Conclusioni e prospetto riepilogativo”



RELAZIONE DI STIMA

redatta dal C.T.U. Dott. Arch. Monica Nevyjel

in data 14 ottobre 2018

1. PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta dalla scrivente dott. arch. Monica Nevyjel nella qualità di esperto stimatore incaricato dal Giudice del Tribunale di Belluno, dott. Fabio Santoro, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 55/2017 R.G. Esec. promosso dalla [redacted] rappresentata dagli avv. [redacted] del Foro di Treviso e Caterina Pinto del Foro di Belluno, contro il sig. [redacted] residente in Santa Giustina (BL), in località Santa Margherita n. 7/E.

La sottoscritta dott. arch. Monica Nevyjel, nata a Agordo (BL) il 21/07/1967, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 257, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno con n. 63, ha inoltrato in Cancelleria delle Es.Imm., tramite il portale telematico del Tribunale di Belluno, la dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto ed il giuramento in data 27/02/2018.

2. CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore procedente è la

- 1) [redacted]
c.f. e p. IVA [redacted] con sede legale in Roma, [redacted]
rappresentata dagli avv. [redacted] del Foro di Treviso e Caterina Pinto del
Foro di Belluno

Creditore intervenuto è:

- 1) [redacted] per la Provincia di Belluno
c.f. [redacted] con [redacted] via [redacted] domiciliata presso
la sede di Belluno 32100 in via [redacted]
Titolo esecutivo: tributi iscritti a ruolo

3. DEBITORE

Sig. [redacted] (BL) [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] (BL) [redacted]

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Santa Giustina (BL) e consistono in:

- unità immobiliare ad uso abitazione, con garage, cantina, soffitta e corte scoperta, sita in località Santa Margherita n. 7/E
- appezzamento ad uso coltivazione agricola sito in località Al Cristo
- terreno boscato posto in quota, sito in località Val Scura



5. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

La tipologia dei beni, la loro natura e la loro autonomia l'uno rispetto all'altro rendono opportuno, anche in funzione di una maggiore possibilità di vendita, procedere alla formazione di n. 3 lotti, così individuati e come nel seguito meglio descritti:

- **Lotto n. 1**
unità immobiliare ad uso abitazione, con garage, cantina, soffitta e corte scoperta, sita in località Santa Margherita n. 7/E, Santa Giustina (BL)
- **Lotto n. 2**
appezzamento ad uso coltivazione agricola sito in località Al Cristo, Santa Giustina (BL)
- **Lotto n. 3**
terreno boscato posto in quota, sito in località Val Scura, Santa Giustina (BL)

6. LOCAZIONE

In esito ad interrogazione eseguita dalla scrivente (prot. 37003 del 10/10/2018) presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno in merito all'esistenza di contratti di locazione sui beni immobili oggetto del procedimento aventi il debitore quale locatore, l'Ufficio Territoriale di Belluno si è detto impossibilitato ad effettuare la ricerca, comunicandone le ragioni tramite la lettera a firma del direttore che si allega di seguito (pec in data 11/10/2018).

Con essa la scrivente viene informata che l'istanza, che si allega, formulata sulla base dei dati disponibili, quelli catastali degli immobili ed il nominativo del locatore, "presenta una formulazione generica o meglio non riguarda documenti amministrativi precisi". Spiega quindi che "le informazioni in possesso di una pubblica amministrazione che non abbiano forma di documento amministrativo non sono accessibili" e che "non è possibile chiedere all'amministrazione di elaborare dati in suo possesso, in quanto essa non è tenuta a svolgere tale attività al fine di soddisfare le richieste di accesso".

Premesso quanto sopra, e che in casi analoghi riferiti a precedenti ricerche eseguite in qualità di esperto stimatore dal medesimo ufficio erano stati forniti i dati richiesti, la sottoscritta rispettosamente evidenzia che:

- se alla scrivente fossero stati noti gli estremi dei contratti di locazione dell'eventuale esistenza dei quali si chiede la verifica, la stessa verifica non avrebbe avuto ragione di essere richiesta;
- l'istanza è stata rivolta dalla sottoscritta all'Ufficio Territoriale di Belluno in quanto sovraordinato a quello di Feltre e comunque in grado di rapportarsi con lo stesso per effettuare la ricerca.

Per quanto consta alla scrivente per essersi recata presso l'immobile (lotto 1), sui campi coltivati (lotto 2), e sull'appezzamento boschivo (lotto 3), risulta difficile ritenere che sugli stessi viga un contratto d'affitto.



La sottoscritta ha infatti potuto appurare personalmente che:

- per quanto concerne il lotto 1, il debitore, sig. ██████████, vive con il proprio nucleo familiare nell'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo, presso il quale i medesimi hanno la propria residenza, come risulta dal certificato cumulativo completo n. 494/2018 rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Santa Giustina in data 15/03/2018 su richiesta di chi scrive;
- i terreni agricoli, corrispondenti al lotto 2, risultano coltivati dallo stesso ██████████ già titolare di azienda agricola;
- l'appezzamento boschivo è risultato essere in località di difficile accessibilità e del tutto incolto.

Si allegano:

- istanza di consultazione contratti di locazione presentata dalla scrivente
- protocollo di ricevimento dell'istanza di cui sopra
- lettera di riscontro a firma del direttore dell'Ufficio Territoriale di Belluno dell'Agenzia delle Entrate, inviata tramite pec



DOTT. ARCH. MONICA NEVYJEL

Cod. Fisc. NVY MNC 67L61 A083R
P. I.V.A. 00854770252

Spett.le **Agenzia delle Entrate**
Piazzetta Santo Stefano, 8/9
32100 Belluno

Oggetto: **Consultazione contratti di locazione**

La sottoscritta arch. Monica Nevyjel, c.f. NVYMNC67L61A083R, con studio a Belluno in via G. Garibaldi 41, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice del Tribunale di Belluno nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 55/2017 in data 23/02/2018, con la presente

chiede

di consultare e di estrarre copia dei contratti di locazione che eventualmente risultassero riferiti del seguente soggetto e dei seguenti immobili:

Proprietario:

Sig. [redacted] nato a Feltre [redacted] residente a [redacted]

Immobili:

1. unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Santa Giustina (BL) in via S. Margherita n. 7/E, così identificata al Catasto fabbricati:
 - foglio 20, particella n. 888, sub. 4 e 6
2. appezzamento agricolo sito nel Comune di Santa Giustina (BL) in via al Cristo, così identificato al catasto terreni:
 - foglio 18, part. 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356
 - foglio 19, part. 181
3. appezzamento a bosco sito nel Comune di Santa Giustina (BL) in località val Scura, così identificato al catasto terreni:
 - foglio 6, part. 33

Allego il decreto di nomina della scrivente quale C.T.U.

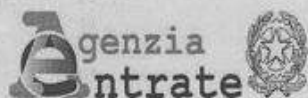
Ringraziando per la disponibilità, è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti

Il C.T.U. arch. Monica Nevyjel



Per comunicazioni si prega contattare la scrivente presso i seguenti recapiti:
via Garibaldi 41, 32100 Belluno
tel./fax 0437 950860 - cell. 348 3908752
e-mail: studionevyjel@libero.it - p.e.c. monica.nevyjel@archiworldpec.it

Studio: via Garibaldi 41 • 32100 Belluno
Tel./fax 0437 950860 • 348 3908752
e-mail: studionevyjel@libero.it



Amministrazione: AGE - Agenzia Delle Entrate
Area Organizzativa Omogenea: AGEDP-BL - DIREZIONE PROVINCIALE DI
BELLUNO

Si dichiara di aver protocollato il
il documento con i seguenti dati:

Registro: **Registro Ufficiale AOO AGEDP-BL**
Oggetto: **MONICA NEVYJEL PER IL TRIBUNALE DI BELLUNO RICHIESTA
INFORMAZIONI REGISTRO SIG. [REDACTED]**
Classificazione:
Mittente: **MONICA NEVYJEL**
Diretti Interessati:
Num. protocollo: **0037003**
Data: **10/10/2018 11:41:55**
Ufficio: **TEAM GESTIONE E CONTROLLO ATTI 1 - UT BELLUNO - DP
BELLUNO**

Firma su delega del Direttore Provinciale
Alessandro D'Alessandro



IL FUNZIONARIO
Silvia Da Rold



Belluno,

Dott. Arch. Monica Nevyjel
monica.nevyjel@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta informazioni fiscali [REDACTED]

Gentile professionista,

In relazione alla richiesta di cui all'oggetto, comunichiamo che l'istanza presenta una formulazione generica o meglio non riguarda documenti amministrativi precisi.

Come precisato dalla Commissione per l'accesso ai documenti amministrativi, *"le informazioni in possesso di una pubblica amministrazione che non abbiano forma di documento amministrativo non sono accessibili. Inoltre, non è possibile chiedere all'amministrazione di elaborare dati in suo possesso, in quanto essa non è tenuta a svolgere tale attività al fine di soddisfare le richieste di accesso"*.

Pertanto, l'istanza presentata il 10/10/2018 è inammissibile.

Si osserva, comunque, che gli Uffici Territoriali dell'Agenzia Entrate non hanno strumenti informatici tali da poter risalire ai contratti di locazione registrati partendo dai dati catastali degli immobili.

Inoltre, si evidenzia, nel caso in questione, che il contribuente oggetto di verifica è residente nel comune di Santa Giustina (BL), per cui l'ufficio territorialmente competente per eventuali informazioni è l'Ufficio Territoriale di Feltre.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

[REDACTED]
(firmato digitalmente)

"L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente"

(*)Firma su delega del Direttore Provinciale Alessandro D'Alessandro

Da "dp.Belluno@pce.agenziaentrate.it" <dp.Belluno@pce.agenziaentrate.it>

A [REDACTED] <[REDACTED]>

Data giovedì 11 ottobre 2018 - 10:28

MONICA NEVYJEL PER IL TRIBUNALE DI BELLUNO RICHIESTA INFORMAZIONI REGISTRO SIG.
[REDACTED] [ENTRATE|AGEDP-BL|REGISTRO UFFICIALE|37191|11-10-2018]
[113834793|109007224]

Invio di documento protocollato

Oggetto: MONICA NEVYJEL PER IL TRIBUNALE DI BELLUNO RICHIESTA INFORMAZIONI REGISTRO SIG. [REDACTED]

Allegati: 0

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali". Questo messaggio contiene file firmati digitalmente (formato .p7m). Per avere indicazioni sui possibili software per la visualizzazione e la verifica dei documenti firmati digitalmente consultare il sito dell Agenzia per l'Italia digitale (www.digitpa.gov.it).

Allegato(i)

doc_000113834793.pdf.p7m (281 Kb)

infoProtocollo.txt (193 bytes)



7. LOTTO N. 1

Identificazione

Il bene immobile è costituito dall'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di edificio bifamiliare, con annessi soffitta al piano secondo, garage e cantina al piano seminterrato, e porzione di corte scoperta esclusiva, il tutto sito nel Comune di Santa Giustina (BL) in località S. Margherita n. 7/E, catastalmente così identificato:

Catasto fabbricati, foglio 20, particella n. 888

- subalterno 4, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 34, sup. cat. mq. 40, R.C. € 35,12
- subalterno 6, piano S1-T-1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 8, sup. cat. mq. 196, R.C. € 516,46
- subalterno 2, piano T, BCNC

Confini

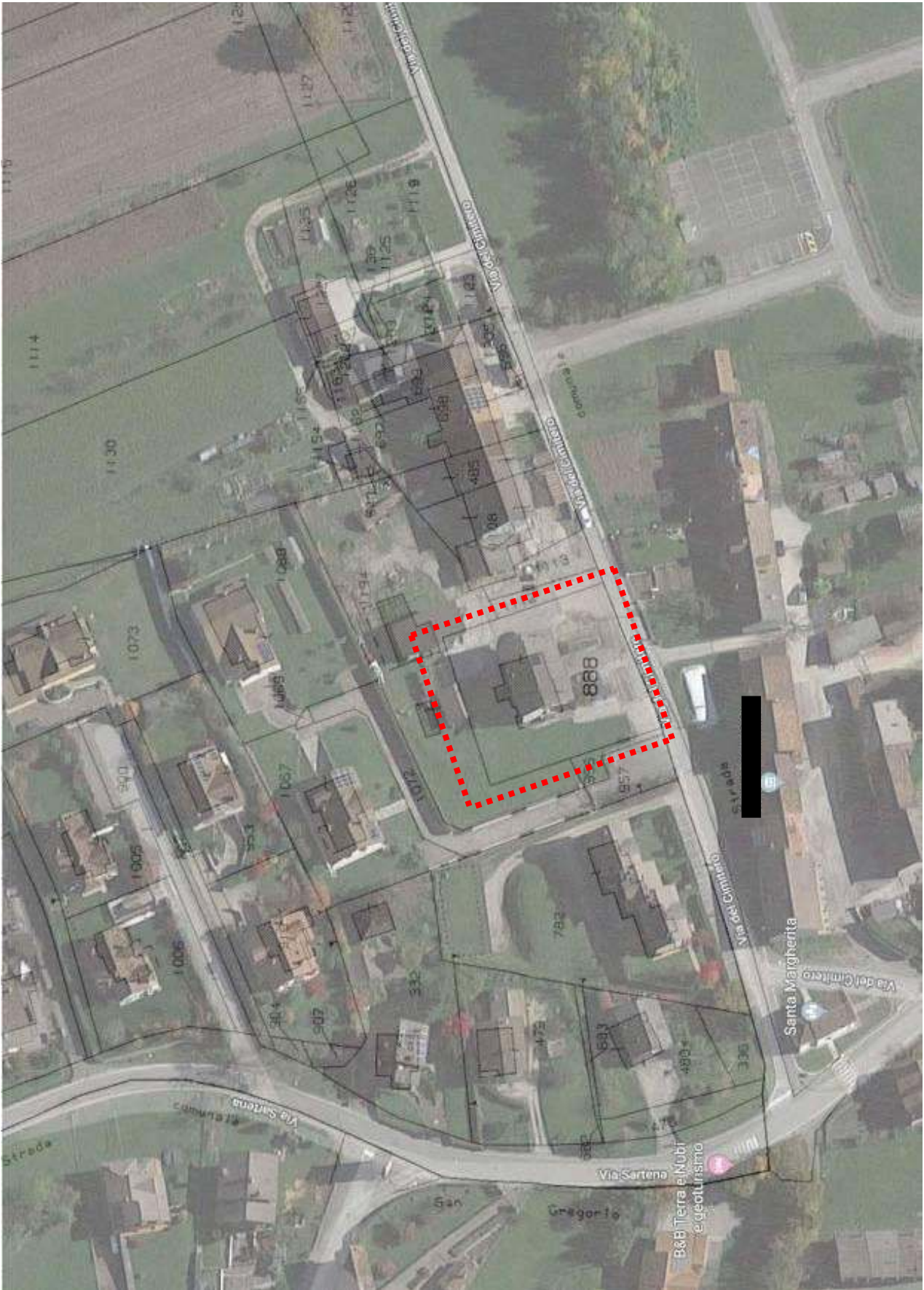
L'unità immobiliare così composta, dalla particella n. 888, del foglio 20 del Comune di Santa Giustina (BL), confina tutto attorno con le particelle n. 956, 1194, 1112, strada Comunale del Cimitero.

All'interno della particella n. 888:

- il sub. 4, rimessa, posta al piano S1, confina con la corte esclusiva sub 2, con il sub. 6 e con altra proprietà sub 3.
- il sub. 6 abitazione civile posta ai piani S1 T 1 2 confina al piano terra con la corte comune sub 2, con il sub. 4 e con altra proprietà sub 5; ai piani superiori confina con altra proprietà sub 5.
- il sub. 2, corte esclusiva posta al piano terra, confina con le particelle 956, 1194 sub 1 della particella 888 e strada Comunale del Cimitero;



Si allega di seguito la sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto.



Descrizione

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso abitazione posta al primo piano dell'edificio indipendente composto da n. 2 appartamenti ad uso abitazione, con annessi soffitta al secondo piano, cantina e garage al piano seminterrato e porzione di corte scoperta ad uso esclusivo.

Localizzazione

L'immobile si trova nel Comune di Santa Giustina (provincia di Belluno) all'interno della frazione Santa Margherita, a vocazione residenziale/agricola posta alle porte della cittadina, in località Santa Margherita n. 7/E.

La zona è ben servita dalla viabilità Comunale, direttamente collegata alla S.S. 50 che attraversa l'abitato di Santa Giustina; dista 17 km. dalla città capoluogo Belluno e 15 km. da Feltre.

L'area è urbanizzata e sono presenti tutti i servizi e sottoservizi tecnologici necessari allo svolgimento delle attività presenti.

Le zone confinanti sono costituite da campagna in parte coltivata con insediamenti residenziali ed agricoli.

L'immobile è circondato in parte dal cortile di proprietà, con ingresso carrabile dalla viabilità Comunale.

Caratteristiche generali e descrizione

La costruzione del fabbricato risale alla prima metà degli anni 1970 (giusto nulla osta per esecuzione lavori edili n. 28 del 02/05/1975); venne rilasciata l'autorizzazione di abitabilità limitatamente all'altra unità immobiliare, posta al piano terra, il 28/02/1975; l'appartamento di cui si tratta risulterebbe completato nelle finiture, impianti ed infissi in periodo successivo, come attestano le pratiche edilizie D.I.A. presentate nell'anno 1997 (per il dettaglio delle pratiche edilizie si rimanda al capitolo "Procedure amministrative presenti presso il Comune") per "ultimazione di un appartamento al piano primo e lievi varianti del prospetto ovest in località Santa Margherita" e "opere interne di finitura piano primo fabbricato di civile abitazione in loc. S. Margherita".

Alle suddette pratiche edilizie fa seguito la domanda di abitabilità prot. Com.le 5483-01/2000 del 12/7/2000, che, secondo le disposizioni dell'allora vigente art. 4 del DPR 425/1994, nel "caso di silenzio dell'amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata." Dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dal tecnico Comunale, non è stata riscontrata la presenza di documenti attestanti l'avvenuta interruzione di tale termine da parte dell'amministrazione Comunale né di dichiarazioni di non abitabilità.

L'edificio è stato costruito in cemento armato e muratura; i solai e la copertura a due falde inclinate sono in latero – cemento; le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre il manto di copertura è in tegole; i serramenti sono in legno e vetro-camera con tapparelle in pvc in cassonetto; le finiture interne e gli impianti risalgono alla seconda metà degli anni 1990 e si trovano in condizioni discrete.

All'interno le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco, i pavimenti sono in piastrelle e nelle camere in parquet di legno; le porte interne sono in legno.



L'impianto di riscaldamento, anche di produzione dell'acqua calda sanitaria, è servito dalla caldaia autonoma di tipo domestico, alimentata a gpl, che si trova installata all'esterno, in facciata, in corrispondenza della terrazza ovest; l'esposizione agli agenti atmosferici ha causato il deterioramento della lamiera di rivestimento.

Il gpl che alimenta la caldaia è contenuto nel serbatoio interrato presente all'interno della proprietà; è risultato essere stato autorizzato con la D.I.A. prot. 3379-01/98 del 22/04/1998 e, sotto il profilo della prevenzione incendi, con il Certificato di Prevenzione Incendi prot. 1151-99/24475 del 22/06/1999 valido fino al 10/06/2005.

Nella porzione di corte antistante all'edificio ed adiacente alla strada Comunale è presente una pesa agricola, consistente in una piattaforma raso terra ad annesso adiacente piccolo vano tecnico a protezione dei comandi della stessa.

Composizione

L'appartamento si sviluppa sull'intero primo piano, fatta eccezione per il vano scala a servizio dell'unità immobiliare posta al piano terra non interessata dal procedimento; è dotato di ingresso autonomo attraverso il vano scala ad uso esclusivo ed è così composto:

- ingresso sup. netta mq. 3.80
- soggiorno sup. netta mq. 19.30
- cucina abitabile sup. netta mq. 15.85
- camera matrimoniale sup. netta mq. 16.10
- camera sup. netta mq. 12.35
- camera sup. netta mq. 10.60
- bagno sup. netta mq. 6.75
- ripostiglio sup. netta mq. 7.30
- corridoio sup. netta mq. 7.35
- poggiolo sud sup. netta mq. 7.50
- poggiolo ovest sup. netta mq. 4.75
- poggiolo nord sup. netta mq. 2.00
- vano scala sup. netta mq. 11.65

Il vano scala interno, di proprietà, collega tutti i piani salendo dal seminterrato fino al sottotetto.

Nel piano secondo si trova la soffitta, ricavata nel sottotetto mansardato, divisa in due locali che presentano le seguenti superfici nette:

- soffitta 1 sup. netta mq. 35,70
- soffitta 2 sup. netta mq. 20.75

L'altezza netta interna è variabile da m. 0,70/1.10 alla base delle falde a m. 2.50 alla linea di colmo.

La porzione sud della soffitta non presenta divisori che la separino da quella adiacente di altra proprietà, pertanto allo stato attuale questa parte del sottotetto si presenta, seppur divisa sotto il profilo della proprietà, quale spazio mansardato aperto sulla proprietà adiacente.

La soffitta si presenta allo stato grezzo, con pavimenti in cemento, pareti e soffitto inclinato in laterizio a vista, così come l'ultimo tratto della scala interna.



Il piano seminterrato, accessibile direttamente dal vano scala interno, è composto dall'autorimessa e dalla cantina ad essa collegata.

Presentano la seguente superficie utile:

- autorimessa sup. netta mq. 34.20
- cantina sup. netta mq. 19.15

L'autorimessa è dotata di portone esterno basculante carrabile in lamiera, ad apertura manuale, e di una finestrella sul lato ovest per l'aerazione naturale; presenta una porta interna di collegamento con la proprietà adiacente, non interessata dal procedimento.

Dall'autorimessa si accede alla cantina, anch'essa dotata di finestra che si apre fuori terra, al livello del suolo.

I locali si presentano allo stato grezzo, con pavimenti in cemento, pareti e soffitto in laterizio a vista, così come l'ultimo tratto della scala interna.

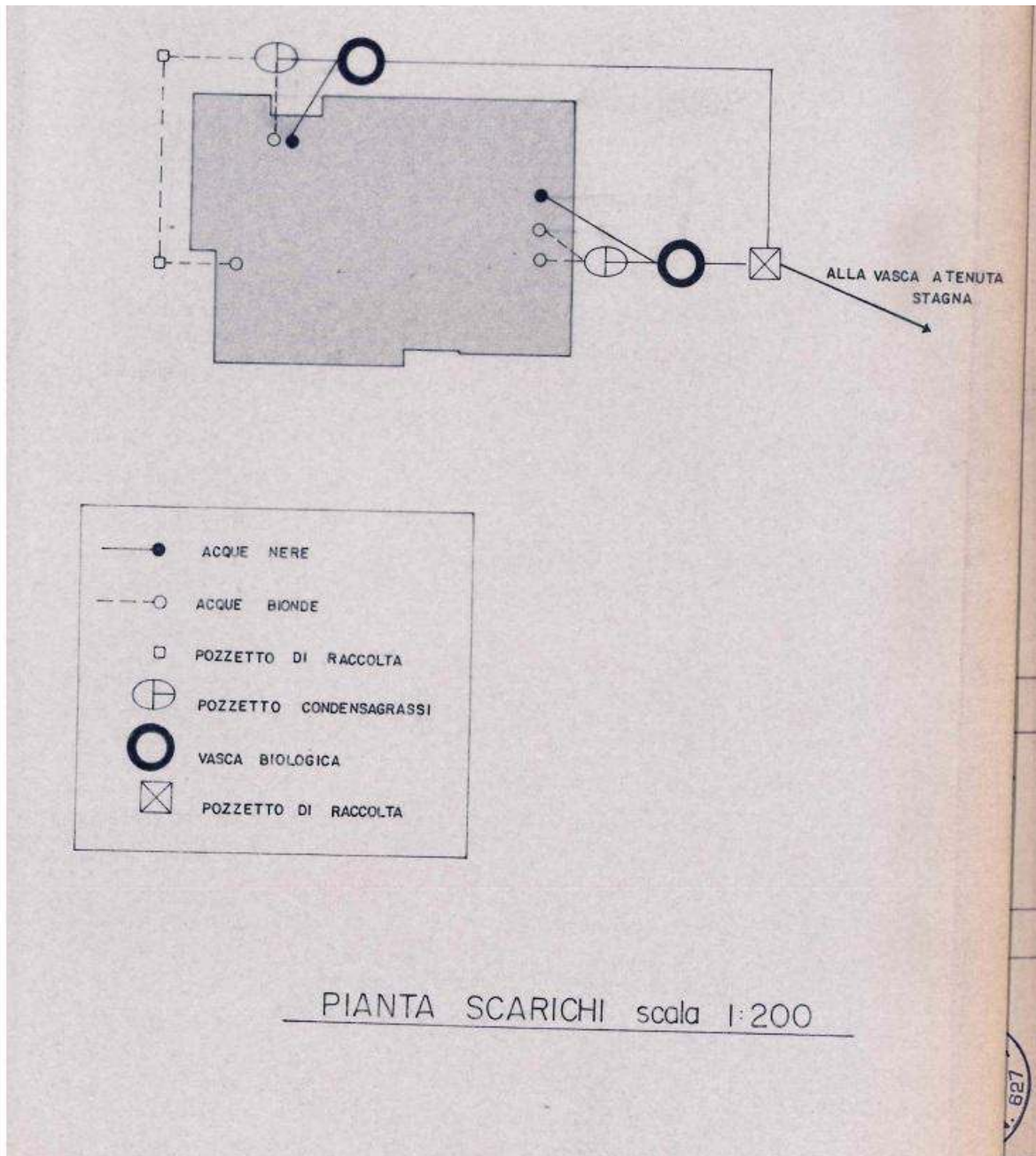
La corte scoperta di proprietà circoscrive la metà rivolta ad ovest dell'edificio, confina con la strada Comunale ed ha superficie di circa mq. 640.00.

La rete di scarico dei reflui domestici risulta, dalla planimetria degli scarichi unita alla D.I.A. del 1997 inerente ai lavori di finitura dell'unità immobiliare in oggetto, che si riporta di seguito, insistere nel sottosuolo della corte annessa all'appartamento del piano terra, di proprietà di terzi soggetti. Dall'esame della documentazione amministrativa Comunale posta a disposizione della scrivente, si rileva che al momento della presentazione del titolo abilitativo da parte del precedente proprietario sig. [REDACTED] consistente nella domanda di Concessione prot. 720-01/97 del 29/01/1997 e nella D.I.A. prot. 6965-01/97 del 05/09/1997, la corte scoperta risultava ancora distinta al Catasto con i precedenti identificativi part. 478 e 483, di proprietà del medesimo sig. [REDACTED] fino al 18/11/2002.

La costituzione dei sub 1 e 2, identificativi le due distinte porzioni di corte scoperta, venne effettuata in data 20/11/1999 (in atti dal 20/11/1999 n. 4984.2/1999).

Fece seguito la richiesta di abitabilità per "tacito assenso" presentata il 12/07/2000 sempre dal [REDACTED] che risulta avere ceduto al sig. [REDACTED] con atto di donazione in data 19/07/2001, i beni oggetto di stima.





Condizioni di manutenzione:

L'immobile si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

Impianti tecnologici

L'immobile è dotato dei necessari impianti tecnologici e dei relativi allacciamenti: elettrici, acquedotto e scarico dei reflui.

Millesimi condominiali

Non risulta costituito un regime "condominiale" né risulta la formazione di millesimi di proprietà.

Classe energetica

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



Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile.

Data presentazione: 20/11/1999 - Data: 09/03/2018 - n. T30126 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
F. rig. rend. 487

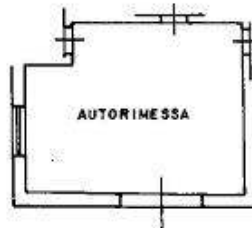


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANTA GIUSTINA via S. MARGHERITA civ. 7 D



PIANO 1° SOTTOSTRADA

H = 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/03/2018 - Comune di SANTA GIUSTINA (I206) - < Foglio: 20 - Particella: 888 - Subalterno: 4 >
FRAZIONE SANTA MARGHERITA n. 7D piano: S1;

Requisiti: Istituto Poligrafico e Ediz. dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. CASSOL PAOLO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/11/1999 - Data: 09/03/2018 - n. T30126 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R
Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - stampato: A4(210x297)
n. 888 sub 4 della provincia di BELLUNO

data Firma *Cassol*

MODULARIO
F. rig. rend. 497

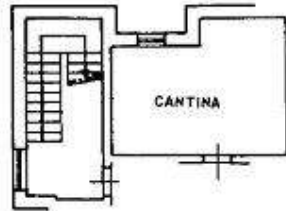


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD- **BN** (CEU)

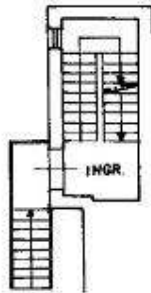
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SANTA GIUSTINA via S. MARGHERITA civ. 7.D



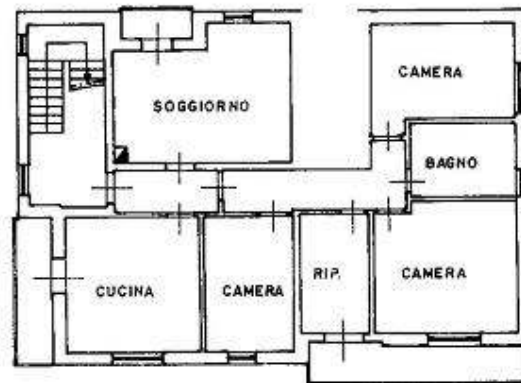
PIANO 1° SOTTOSTRADA

H = 2.50



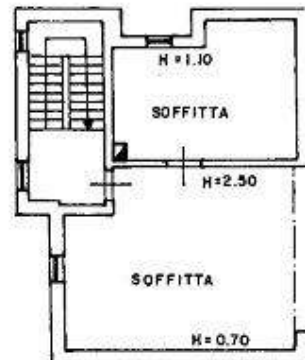
PIANO TERRA

H = 2.90



PIANO PRIMO

H = 2.90



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Bene, Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto del Fabbricati - Situazione al 09/03/2018 - Comune di SANTA GIUSTINA (206) - Foglio: 20 - Particella: 888 - Subalterno: 6 >
FRAZIONE SANTA MARGHERITA n. 7D piano: S1-T-1-2;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di inizio attività <input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOM. CASSOL PAOLO (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO 4984/PA
Data presentazione: 20/11/1999 Totale schede: 20 - Formato di acquisizione: A4(210x297) n. 888 sub 6	Richiedente: NVYMNC67L61A083R della provincia di BELOGNANO data Firma	

Dati catastali

I beni immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giustina (BL):

- locale rimessa, al piano S1
foglio 20, particella 888, sub. 4,
categoria C/6, cl. 2, consistenza mq 34, superficie catastale totale mq 40, rendita catastale € 35,12, Frazione Santa Margherita n. 7D, piano S1
- abitazione di tipo civile, ai piani S1, T, 1, 2
foglio 20, particella 888, sub. 6
categoria A/2, cl. 2, consistenza vani 8, superficie catastale 196 mq, rendita catastale € 516,46, Frazione Santa Margherita n. 7D, piani: S1- T – 1 – 2
- corte scoperta al piano T, bene non censibile comune ai sub 4 e 6
foglio 20, particella 888, sub. 2
Frazione Santa Margherita n. 7D, piano T, BCNC

Confini

L'unità immobiliare così composta, dalla particella n. 888, del foglio 20 del Comune di Santa Giustina (BL), confina tutto attorno con le particelle n. 956, 1194, 1112 e strada Comunale del Cimitero.

All'interno della particella n. 888:

- il sub. 4, rimessa, posta al piano S1, confina con la corte esclusiva sub 2, con il sub. 6 e con altra proprietà sub 3.
- il sub. 6 abitazione civile posta ai piani S1 T 1 2 confina al piano terra con la corte comune sub 2, con il sub. 4 e con altra proprietà sub 5; ai piani superiori confina con altra proprietà sub 5.
- il sub. 2, corte esclusiva posta al piano terra, confina con le particelle 956, 1194 sub 1 della particella 888 e strada Comunale del Cimitero;

Proprietà dei beni pignorati

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, i beni pignorati risultano nella piena proprietà del debitore, [REDACTED]

Il suddetto bene è stato ottenuto con atto di donazione accettata ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL) in data 19/07/2001, Rep. n. 43390, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Belluno in data 23/07/2001 ai nn. R.G. 8815, R.P. 7208, con cui [REDACTED] donava i beni a [REDACTED]

I beni immobili ricadono nella comunione ordinaria con la coniuge [REDACTED] [REDACTED] nata a Belluno il 04/08/1967, avendo contratto matrimonio nel Comune di Sedico il giorno 14/02/1998, come riportato nell'“Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 1 p.II s.A anno 1998” rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di



Sedico (BL) in data 16/03/2018, dal quale non risulta sia stata effettuata la scelta di regime separato dei beni.

Diritti reali dei beni pignorati

<input checked="" type="checkbox"/>	piena proprietà, in comunione ordinaria con la coniuge
<input type="checkbox"/>	in comproprietà, per la quota di
<input type="checkbox"/>	nuda proprietà
<input type="checkbox"/>	Usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

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

a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

Provenienza

I beni pignorati provengono dal seguente atto attraverso il quale il Sig. [REDACTED] ne ha acquisita la piena proprietà:

01 ATTO DI DONAZIONE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8815 R.P. 7208 DEL 23/07/2001

Atto di donazione di cui ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL) in data 19/07/2001 Rep. n. 43390,

con [REDACTED]

donava a

[REDACTED]

l'intera proprietà del fabbricato con annessa area pertinenziale sito nel Comune di Santa Giustina (BL)

censita al Catasto fabbricati al fg. 20

part.IIa 888 sub 4

part.IIa 888 sub 6

part.IIa 888 sub 2

Pertanto risulta che alla data dell'acquisizione del bene immobile, con atto di donazione, alla data del 23/07/2001 l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione dei beni, avendo contratto matrimonio in data 14/02/1998, e dall'esame della documentazione del fascicolo telematico non risulta l'avvenuta notifica del pignoramento alla coniuge comproprietaria.

Corrispondenza tra i dati rilevati e l'atto di pignoramento

Il verbale del pignoramento, promosso dall'esecutante [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] risulta regolarmente trascritto con nota di trascrizione R.G. 6010 R.P. 4686 del 01/06/2017.

I dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano rispondenti alle risultanze catastali.

Altri intestatari catastali nel ventennio antecedente al pignoramento

Si riportano di seguito gli intestatari catastali antecedenti al pignoramento e risalenti al ventennio i cui nominativi, a seguito delle verifiche eseguite dalla scrivente presso la



Conservatoria RR.II. di Belluno, sono risultati congruenti a quelli riportati nella documentazione agli atti.

I beni immobili censiti al fg. 20, part. 4-6 e bcnc sub. 2 risultano fino al 19/07/2001 (data dell'atto di donazione al sig. [REDACTED]) di proprietà del sig. [REDACTED]

Le part. ex 478 (in seguito 911) ed ex 483 (dalle quali è poi derivata l'attuale part. 888) dall'impianto meccanografico del 02/05/1977 risultano di proprietà del medesimo sig. [REDACTED]

Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi

Dal raffronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- nella planimetria catastale del piano terra non risulta indicato il divisorio con porta presente nel pianerottolo, attraverso il quale si accede al piano seminterrato;
- nella planimetria catastale del primo piano:
 - non risulta indicato il divisorio con porta presente nel pianerottolo, attraverso il quale si accede al piano sottotetto;
 - non risulta indicata la porta interna all'appartamento presente tra il corridoio della zona notte ed il vano scala sub. 5 di altra proprietà;
 - nell'elaborato planimetrico del primo piano, in corrispondenza del collegamento tra l'unità immobiliare sub. 6, oggetto della stima, ed il vano scala facente parte del sub. 5, di altra proprietà e non interessato dal procedimento, l'ingresso al sub. 6 riporta erroneamente l'indicazione sub. 5.

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

Presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno sul bene oggetto di pignoramento e sulle generalità del soggetto esecutato, sono risultate presenti le seguenti note di trascrizione ed iscrizione, di seguito riportate in ordine cronologico.

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1885 R.P. 1719 DEL 07/10/1967

Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Riccardo Gramaticopolo di Feltre (BL) in data 13/09/1967, Rep. n. 22445, registrato a Feltre il 02/10/1967 al n. 1681 vol. 183, con cui [REDACTED]

vendeva al nipote [REDACTED]

i beni siti in Santa Giustina così censiti al Catasto al fg. 20

- part. 474, prato, 3 are
- part. 478, seminativo, 3 are
- part. 483, prato, 4 are
- part. 337, fabbr. rurale

02 ATTO DI VINCOLO PER EDIFICAZIONE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1738 R.P. 1611 DEL 24/03/1975

Scrittura privata autenticata in data 18/03/1975 n. 6042 di Rep. del Notaio Rienzi Colò di Feltre (BL), registrata a Feltre il 21/03/1975 al n. 1058/128/2°, con cui [REDACTED] vincola l'appezzamento di terreno ricadente su porzione delle

particelle in Santa Giustina così censite al Catasto al fg. 20



- part. 478, seminativo, 3 are
 - part. 483, prato, 4 are
- alla cubatura del fabbricato erigendo sullo stesso. Tale vincolo istituito ai soli fini edilizi suddetti, verrà a risolversi di diritto qualora nuove disposizioni in materia di urbanistica o il prg stabilissero indici di edificabilità più favorevoli di quelli attualmente vigenti per quella zona.

03 ATTO DI DONAZIONE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8815 R.P. 7208 DEL 23/07/2001

Atto di donazione di cui ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL) in data 19/07/2001 Rep. n. 43390,

con cui [REDACTED]

donava a

[REDACTED] nato a Feltre (BL) il 6 febbraio 1963

l'intera proprietà del fabbricato con annessa area pertinenziale sito nel Comune di Santa Giustina così censita :

Catasto fabbricati al fg. 20

part.IIa 888 sub 4

part.IIa 888 sub 6

part.IIa 888 sub 2

04 CONTRATTO DI MUTUO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6863 R.P. 1081 DEL 03/06/2008

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del fù Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) C.F. RSSNZE48H18H501W in data 28/05/2008 Rep. n. 83904/9060,

con cui Il sig, [REDACTED]

contrae mutuo ipotecario con la

[REDACTED] con sede in Roma, C.F. 09339391006

capitale euro 175'000,00, totale euro 350'000,00, durata di anni 20

sugli immobili di sua proprietà così catastalmente censiti

N.C.E.U Foglio 20

- Part. 888 sub 4 in Frazione Santa Margherita n.7D, piano S1 cat C/6 cl. 2, mq 34
rendita catastale euro 35,12

- Part. 888 sub 6 in Frazione Santa Margherita n.7D, piano S1 –T – 1 – 2 cat A/2 cl. 2, vani 8, rendita catastale euro 516,46

- Part. 888 sub 2 in Frazione Santa Margherita n.7D, piano T

05 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6010 R.P. 4686 DEL 01/06/2017

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29.04.2017 Rep. n. 270/2017 presso l'Ufficiale Giudiziario di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore dell'esecutante banca, Business Partner Italia Società Consortile per Azioni, rappresentata dagli avv [REDACTED]

Foro di Belluno

contro

sig. [REDACTED]

[REDACTED] Margherita 7D

gravante sui seguenti beni immobili:

Comune di Santa Giustina (BL)

Catasto Fabbricati fg. 20

- part. 888, sub. 4, C/6 – Frazione Santa Margherita n.7D, piano S1

- part. 888, sub. 6, A/2 – Frazione Santa Margherita n. 7D, piano S1 – T -1 - 2

- part. 888, sub. 2, – Frazione Santa Margherita 7D, piano T



Verifiche in materia urbanistica – edilizia

Destinazione urbanistica

L'immobile in oggetto ricade, ai sensi del vigente P.R.G del Comune di Santa Giustina (BL), in parte in Zone Residenziali Rade "R70", con le prescrizioni previste dall'art. 3 delle Norme Urbanistico Edilizie (riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato), ed in piccola parte in strada di penetrazione della lottizzazione prevista dal P.R.G. vigente, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del suddetto Comune, riportato all'interno degli allegati alla presente relazione.

La destinazione d'uso del fabbricato risulta compatibile e coerente con la destinazione urbanistica della zona.

Procedure amministrative presenti presso il Comune

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Santa Giustina (BL) sul bene immobile in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dai tecnici del Comune, non sono risultate agli atti procedure edilizie aperte attualmente in corso.

Il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti titoli amministrativi:

- NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI
Pratica n. 28 del 02/05/1975 rilasciata dal Comune di Santa Giustina, riguardante la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, a due appartamenti, in località Santa Margherita, su terreno catastalmente individuato al foglio 20 con le part.IIe 478 e 483, rilasciata a [REDACTED]
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'
Pratica n. 28 del 07/04/1976 rilasciata dal Comune di Santa Giustina, relativa alla costruzione in località Santa Margherita di una costruzione composta da n. 10 vani utili e numero 6 vani accessori, di proprietà del sig. [REDACTED] Letta la corrispondente istanza recante data 15/03/1976, si deduce che la suddetta abitabilità sia riferita ad altra unità immobiliare, nella fattispecie all'appartamento posto al piano terra, non interessato dal presente procedimento.
- DOMANDA PER OTTENERE LA CONCESSIONE DI ESECUZIONE DI LAVORI EDILI
Prot. N. 720-01/97 del 29/01/1997, relativa ai lavori di ultimazione di un appartamento al piano primo e lievi varianti del prospetto ovest in località Santa Margherita, con destinazione civile abitazione, sito su terreno catastalmente indicato dal foglio 20 part. 478 e 483
depositata dai richiedenti [REDACTED]
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
prot. n.6965 del 05/09/1997 depositata da [REDACTED] per l'esecuzione di opere interne di finitura al primo piano di fabbricato di civile abitazione sito in località Santa Margherita.
I lavori consistono nell'intonacatura di tutti i locali al piano primo e relativo vano scale d'accesso; esecuzione dell'impianto elettrico, degli impianti idrici e termici, posa in opera di serramenti interni e delle finestre esterne in legno con vetro-camera; posa di tutte le pavimentazioni in piastrelle su tutti i vani e sulle scale, in



legno nelle camere. Sono già esistenti le tapparelle in pvc, le ringhiere in ferro e le tramezzature interne.

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
prot. n. 3379-01/98 del 22/04/1998 depositata da [REDACTED] riguardante l'installazione di un serbatoio GPL interrato e insistente nel terreno catastalmente indicato dal foglio 20 part. 478 e 483 con CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE, a firma dell'ing. [REDACTED] riguardante l'installazione di un serbatoio GPL interrato e insistente nel terreno catastalmente indicato dal foglio 20 part. 478 e 483.
- DOMANDA DI ABITABILITA'
Prot. 5483-01/2000 relativa alla realizzazione di opere di finitura al primo piano del fabbricato ad uso civile abitazione sito in loc. Santa margherita n. 7/d, di cui alla D.I.A. in data 05/09/1997.
Secondo le disposizioni dell'allora vigente art. 4 del DPR 425/1994, al quale la domanda fa riferimento, nel "caso di silenzio dell'amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata." Dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dal tecnico Comunale, non è stata riscontrata la presenza di documenti attestanti l'avvenuta interruzione di tale termine da parte dell'amministrazione Comunale né di dichiarazioni di non abitabilità.
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
prot. n. 5895-01/2003 del 01/08/2003 (pratica edilizia 03-150) depositata da [REDACTED] per la realizzazione di una pesa ad uso privato dell'azienda agricola insistente sul terreno catastalmente indicato dal foglio 20 mappale 888 sub 2 (corte).
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CONFORMITA' D.I.A.
prot. 8385-01/2003 del 04/11/2003 (pratica edilizia 3150) presentata da [REDACTED] per la realizzazione di una pesa ad uso privato dell'azienda agricola insistente sul terreno catastalmente indicato dal foglio 20 mappale 888 sub 2 (corte).

Regolarità edilizia

In esito ai sopralluoghi eseguiti presso i beni immobili in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici approvati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giustina, è stata rilevata la presenza di alcune difformità di natura edilizia, che si descrivono di seguito:

rispetto al titolo autorizzativo D.I.A. 1997 per l'esecuzione delle opere di completamento dell'appartamento posto al primo piano

- nella planimetria del primo piano allegata:
 - non risulta indicato il divisorio con porta presente nel pianerottolo, attraverso il quale si accede al piano sottotetto;
 - non risulta indicata la porta interna all'appartamento presente tra il corridoio della zona notte ed il vano scala sub. 5 di altra proprietà;

La regolarizzazione richiede la presentazione di una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria con il pagamento della sanzione che, secondo la



normativa Comunale (art. 118 del R.E.C.), dovrà essere individuata secondo scaglioni del costo dell'opera da sanare, documentato tramite computo metrico estimativo.

La scrivente ritiene che il valore delle opere da sanare possa rientrare nello scaglione fino a € 1'000,00, per il quale la sanzione corrispondente ammonta ad € 560,00 oltre ad € 60,00 per diritti di segreteria.

- rispetto al titolo autorizzativo D.I.A. 2003 per la realizzazione di una pesa ad uso privato dell'azienda agricola, non risulta previsto il piccolo vano tecnico realizzato, a protezione delle macchine della pesa, a margine della stessa.

Si tratta di un vano tecnico di ridotte dimensioni, realizzato con un struttura leggera in alluminio e tamponamenti in pannelli di natura plastica, con copertura a falda unica inclinata, realizzato in difformità dal suddetto titolo edilizio.

La regolarizzazione della situazione può essere perseguita secondo due modalità:

1. sanatoria
2. ripristino dello stato dei luoghi tramite demolizione

Nella prima ipotesi dovrà essere presentata una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività a firma di tecnico abilitato) in sanatoria per il vano tecnico con il pagamento della sanzione che, secondo la normativa Comunale, dovrà essere individuata secondo scaglioni del costo dell'opera da sanare, documentato tramite computo metrico estimativo.

La scrivente ritiene che il valore del manufatto da sanare possa rientrare nello scaglione da € 5'001 a 10'000, per il quale la sanzione corrispondente ammonta ad € 1'100,00 oltre ad € 60,00 per diritti di segreteria.

In questo caso, dovrà essere presentata anche la pratica sismica strutturale, a firma di tecnico abilitato.

Nel caso in cui si intenda procedere alla demolizione del manufatto, dovrà essere presentata una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività a firma di tecnico abilitato) per ripristino dello stato dei luoghi, che prevede il pagamento di € 60,00 per diritti di segreteria.

In questo caso dovranno essere sostenuti i costi di demolizione del vano tecnico, e relativo smaltimento a discarica dei materiali, che si possono stimare di massima in complessivi € 3'000,00.

Autorizzazione antincendio

La scrivente ha richiesto, presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Belluno, di visionare gli atti presenti afferenti ai beni immobili in oggetto, e sono risultate le seguenti pratiche antincendio:

- CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI
Prot. n. 1151-99/24475 rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Belluno il 22/06/1999 al sig. [REDACTED] per l'installazione di un serbatoio GPL interrato a servizio di fabbricato insistente su terreno catastalmente indicato dal foglio 20 part. 478 e 483.
Il suddetto C.P.I. attualmente risulta scaduto avendo validità fino al 10/06/2005.



Per regolarizzare l'impianto si dovrà procedere alla presentazione di una S.C.I.A. presso il competente Comando Provinciale dei VV.FF. ai fini della sicurezza antincendio, i cui costi vengono stimati dalla scrivente nel paragrafo successivo.

In assenza della regolarizzazione del titolo di cui sopra, il titolare dell'attività dovrà provvedere affinché detto serbatoio interrato venga svuotato dal gas, a cura di ditta specializzata (ad esempio il fornitore del gpl), e ne venga data tempestiva comunicazione al Comando Provinciale dei VVFF di Belluno, al fine di non incorrere nelle conseguenze derivate da detta inadempienza.

Costi di regolarizzazione

Con riferimento alle irregolarità di natura edilizia, catastale ed antincendio in precedenza evidenziate, si procede di seguito alla stima indicativa e di massima dei costi per la relativa regolarizzazione.

Descrizione	Importo €
Difformità di natura edilizia - urbanistica	
IPOTESI 1- sanatoria vano tecnico pesa agricola: S.C.I.A. in sanatoria	
spese tecniche pratica edilizia	1'500,00
spese tecniche pratica sismica Genio Civile	1'500,00
Cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (arrotondato)	810,00
sanzione Comune	1'100,00
diritti di segreteria Comune	60,00
sommano	4'970,00

Descrizione	Importo €
Difformità di natura edilizia - urbanistica	
IPOTESI 2- demolizione del vano tecnico pesa agricola: S.C.I.A. per ripristino stato dei luoghi	
spese tecniche pratica edilizia	1'500,00
Cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (arrotondato)	410,00
diritti di segreteria Comune	60,00
costi stimati di demolizione	2'500,00
IVA su costo di demolizione	550,00
sommano	5'020,00

Descrizione	Importo €
Difformità di natura catastale	
spese tecniche pratica variazione catastale	250,00
Cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (arrotondato)	70,00
diritti di segreteria Catasto	50,00
sommano	370,00

Descrizione	Importo €
Difformità di natura antincendio	
spese tecniche pratica S.C.I.A. antincendio	500,00
Cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (arrotondato)	140,00



valutazione del progetto da parte dei VV.FF.	200,00
Diritti di segreteria VVFF	162,00
sommano	1'002,00

Si stima che i costi approssimativi necessari alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio, catastale ed antincendio ammontino ad € 6'500,00, arrotondati, come da conteggio sopra riportato.

Storia catastale del fabbricato

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

Il fabbricato insiste sulla particella n. 888 del foglio n. 20 del catasto fabbricati del Comune di Santa Giustina e deriva dall'accorpamento delle particelle 483 e 478.

Il mappale n. 888 deriva in parte dalla fusione del mappale n.888 e del mappale n. 911 (ex mappale n.478) e in parte dal mappale 483.

Fattibilità della suddivisione dei beni

L'immobile in esame si configura sotto l'aspetto funzionale e distributivo, sia per quanto riguarda i collegamenti orizzontali che quelli verticali, connesso in maniera solidale e complementare nelle parti che lo compongono, in modo tale da non presentarsi comodamente divisibile ovvero per essere diviso richiederebbe soluzioni tecniche costose o compromettenti la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della sua destinazione e utilizzo.

Valore commerciale dei beni

Superficie commerciale

La superficie commerciale complessiva, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali e di metà di quelli in comune, è la seguente:

Valutazione a misura abitazione e accessori:

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
Piano seminterrato cantina e vano scala al grezzo	40,60	0,35	14,21
Piano primo Abitazione	121,85	1,00	121,85
Piano primo Terrazze	14,25	0,30	4,27
Piano primo Vano scala	16,05	0,50	8,03
Piano secondo soffitta e vano scala al grezzo	84,30	0,35	29,50
Corte scoperta	638,00	0,02	12,76
Totale superficie commerciale mq.			190,62



Valutazione a misura autorimessa:

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
Piano seminterrato autorimessa	41,10	1,00	41,10
Totale superficie commerciale mq.			41,10

Stima del bene immobile

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

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

A fronte delle considerazioni in precedenza esposte in merito al bene immobile e sulla scorta di tali requisiti costituenti variabile specifica sui beni in oggetto, a fronte delle caratteristiche evidenziate, adottando il criterio di stima di tipo comparativo fondato sul valore di mercato praticato in contrattazione di beni di natura analoga, conteggiando le superfici commerciali comprensive delle murature perimetrali per l'intero spessore, fino a 50 cm., e di quelle in comune per la metà, si ritiene congrua l'attribuzione del valore di mercato che viene nel seguito esposto.

Come ulteriori elementi di valutazione, oltre allo stato manutentivo, sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di opere difformi che dovranno essere sanate ed accatastate.

Il valore di stima è stato valutato, quindi, in base alle caratteristiche proprie dei fabbricati, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, stato manutentivo.

descrizione	Superficie mq.	valore unitario €/mq.	Coeff. riduz.	valore totale €	arrotondamento €
Abitazione ed accessori	190,62	800,00	-	152'496,00	152'500,00
Autorimessa	41,10	320,00	-	13'152,00	13'000,00
Totale €					165'500,00
Detrazione costi per la regolarizzazione (si rimanda al paragrafo "Costi di regolarizzazione" esposto nelle pagine precedenti)					6'500,00
Valore complessivo di stima del compendio immobiliare €					159'000,00



Scheda dati per la vendita

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

LOTTO 1

Comune di Santa Giustina (BL), frazione Santa Margherita n. 7/E, unità immobiliare ad uso civile abitazione con ingresso e vano scala autonomo, ubicata al primo piano di edificio bifamiliare la cui costruzione risale alla metà degli anni 1970; l'appartamento è stato ultimato a fine anni 1990; sono annesse cantina ed autorimessa nel piano seminterrato, soffitta nel sottotetto e corte scoperta di proprietà, con accesso dalla strada Comunale.

E' composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, ingresso, corridoio, tre terrazze, vano scala da terra a cielo, soffitta, cantina, autorimessa, corte scoperta.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione; attualmente è occupato dal debitore e dai componenti il proprio nucleo familiare.

La superficie commerciale, calcolata applicando i coefficienti correttivi illustrati nella relazione di stima, è pari a mq. 209,36, oltre all'autorimessa che presenta superficie commerciale pari a mq. 41,10.

Il bene è così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giustina (BL):

- locale rimessa, al piano S1
foglio 20, particella 888, sub. 4,
categoria C/6, cl. 2, consistenza mq 34, superficie catastale totale mq 40, rendita catastale € 35,12, Frazione Santa Margherita n. 7D, piano S1
- abitazione di tipo civile, ai piani S1, T, 1, 2
foglio 20, particella 888, sub. 6
categoria A/2, cl. 2, consistenza vani 8, superficie catastale 196 mq, rendita catastale € 516,46, Frazione Santa Margherita n. 7D, piani: S1- T – 1 – 2
- corte scoperta al piano T, bene non censibile comune ai sub 4 e 6
foglio 20, particella 888, sub. 2
Frazione Santa Margherita n. 7D, piano T, BCNC

Oggetto della vendita è l'intera proprietà dell'immobile e della corte esterna.

Sono presenti difformità di natura edilizia, catastale ed antincendio da sanare; l'importo di stima è già stato ribassato detraendo i costi quantificati per la risoluzione delle problematiche sotto il profilo amministrativo.

stima del bene immobile a corpo: € 159'000,00
(Euro centocinquantanovemila e zero centesimi)



Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite al bene immobile pignorato:

01 CONTRATTO DI MUTUO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6863 R.P. 1081 DEL 03/06/2008

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del fù Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) C.F. RSSNZE48H18H501W in data 28/05/2008 Rep. n. 83904/9060, con cui Il sig, [REDACTED].

contrae mutuo ipotecario con la

[REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

Concedeva ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale euro 175'000,00, totale euro 350'000,00, durata di anni 20 sugli immobili di sua proprietà così catastalmente censiti

N.C.E.U Foglio 20

- Part. 888 sub 4 in Frazione Santa Margherita n.7D, piano S1 cat C/6 cl. 2, mq 34 rendita catastale euro 35,12

- Part. 888 sub 6 in Frazione Santa Margherita n.7D, piano S1 -T - 1 - 2 cat A/2 cl. 2, vani 8, rendita catastale euro 516,46

- Part. 888 sub 2 in Frazione Santa Margherita n.7D, piano T

02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6010 R.P. 4686 DEL 01/06/2017

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29.04.2017 Rep. n. 270/2017 presso l'Ufficiale Giudiziario di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore dell'esecutante banca, Business Partner Italia Società Consortile per Azioni, rappresentata dagli avv. [REDACTED] Foro di Belluno

[REDACTED]
gravante sui seguenti beni immobili:

Comune di Santa Giustina (BL)

Catasto Fabbricati fg. 20

- part. 888, sub. 4, C/6 – Frazione Santa Margherita n.7D, piano S1

- part. 888, sub. 6, A/2 – Frazione Santa Margherita n. 7D, piano S1 – T -1 - 2

- part. 888, sub. 2, – Frazione Santa Margherita 7D, piano T

Conclusioni e prospetto riepilogativo

Tipologia

Unità immobiliare ad uso civile abitazione con ingresso e vano scala autonomo, ubicata al primo piano di edificio bifamiliare la cui costruzione risale alla metà degli anni 1970; l'appartamento è stato ultimato a fine anni 1990; sono annesse cantina ed autorimessa nel piano seminterrato, soffitta nel sottotetto e corte scoperta di proprietà, con accesso dalla strada Comunale.

E' composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, ingresso, corridoio, tre terrazze, vano scala da terra a cielo, soffitta, cantina, autorimessa, corte scoperta.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione; attualmente è occupato dal debitore e dai componenti il proprio nucleo familiare.

La superficie commerciale, calcolata applicando i coefficienti correttivi illustrati nella relazione di stima, è pari a mq. 209,36, oltre all'autorimessa che presenta superficie commerciale pari a mq. 41,10.

Ubicazione

Comune di Santa Giustina (BL), frazione Santa Margherita n. 7/E.



Dati catastali

Il bene è così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Giustina (BL):

- locale rimessa, al piano S1
foglio 20, particella 888, sub. 4,
categoria C/6, cl. 2, consistenza mq 34, superficie catastale totale mq 40, rendita catastale € 35,12, Frazione Santa Margherita n. 7D, piano S1
- abitazione di tipo civile, ai piani S1, T, 1, 2
foglio 20, particella 888, sub. 6
categoria A/2, cl. 2, consistenza vani 8, superficie catastale 196 mq, rendita catastale € 516,46, Frazione Santa Margherita n. 7D, piani: S1- T – 1 – 2
- corte scoperta al piano T, bene non censibile comune ai sub 4 e 6
foglio 20, particella 888, sub. 2
Frazione Santa Margherita n. 7D, piano T, BCNC

Confini

L'unità immobiliare costituita dalla particella n. 888, del foglio 20 del Comune di Santa Giustina (BL), confina tutto attorno con le particelle n. 956, 1194, 1112, strada Comunale del Cimitero.

All'interno della particella n. 888:

- il sub. 4, rimessa, posta al piano S1, confina con la corte esclusiva sub 2 e con altra proprietà sub 3.
- il sub. 6 abitazione civile posta ai piani S1 T 1 2 confina al piano terra con la corte comune sub 2 e con altra proprietà sub 5; ai piani superiori confina con altra proprietà sub 5.

il sub. 2, corte esclusiva posta al piano terra, confina con le particelle 956, 1194, sub 1 della particella 888 e strada Comunale del Cimitero;

Accesso:

L'accesso avviene direttamente dalla viabilità Comunale.

Pertinenze:

Corte scoperta di proprietà individuata con il sub. 2 della part. 888, fg. 20, bcnc.

Diritto venduto: piena proprietà

Qualità: unità immobiliare ad uso civile abitazione con locali accessori e corte esterna di pertinenza

Composizione: la composizione dell'unità immobiliare e la superficie interna netta calpestabile dei singoli locali sono le seguenti:

Abitazione primo piano:

- ingresso sup. netta mq. 3.80
- soggiorno sup. netta mq. 19.30
- cucina abitabile sup. netta mq. 15.85
- camera matrimoniale sup. netta mq. 16.10
- camera sup. netta mq. 12.35
- camera sup. netta mq. 10.60
- bagno sup. netta mq. 6.75
- ripostiglio sup. netta mq. 7.30
- corridoio sup. netta mq. 7.35
- poggiolo sud sup. netta mq. 7.50



- poggiolo ovest sup. netta mq. 4.75
- poggiolo nord sup. netta mq. 2.00
- vano scala sup. netta mq. 11.65

Sottotetto piano secondo:

- soffitta 1 sup. netta mq. 35,70
- soffitta 2 sup. netta mq. 20.75

Piano seminterrato:

- autorimessa sup. netta mq. 34.20
- cantina sup. netta mq. 19.15

La corte scoperta ha superficie di circa mq. 640.00.

Esposizione:

Tutte le esposizioni, essendo libero lo spazio circostante.

Condizioni di manutenzione:

Complessivamente il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare è abitabile.

Impianti:

L'unità immobiliare è dotata degli impianti idro-termo-sanitario, elettrico, di scarico delle acque reflue domestiche, di una caldaia murale di tipo domestico, posta all'esterno, alimentata a gpl contenuto nel serbatoio interrato e di una pesa agricola, posta nel cortile antistante all'edificio, costituita da un piattaforma di acciaio, posta al livello del piano stradale, delle dimensioni atte a ospitare un mezzo di lavoro di medie dimensioni (trattore con rimorchio) e relativi comandi.

Variazioni catastali: in tale sede non sono state effettuate variazioni catastali; alcune difformità presenti nelle planimetrie catastali potranno essere regolarizzate dopo avere sanato le medesime sotto il profilo edilizio, come meglio illustrato in precedenza nella relazione.

Provenienza:

Gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore attraverso il seguente atto notarile:

01 ATTO DI DONAZIONE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8815 R.P. 7208 DEL 23/07/2001

Atto di donazione di cui ai rogiti del Notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL) in data 19/07/2001 Rep. n. 43390,

con cui [redacted] donava a

[redacted] nato a Feltre (BL) il 6 febbraio 1963

l'intera proprietà del fabbricato con annessa area pertinenziale sito nel Comune di Santa Giustina (BL) censita al Catasto fabbricati al fg. 20,

part.IIa 888 sub 4

part.IIa 888 sub 6

part.IIa 888 sub 2

Occupazione: l'unità immobiliare risulta occupata dal debitore che vi ha la residenza insieme ai componenti il proprio nucleo familiare.

Regolarità edilizia:

In esito ai sopralluoghi eseguiti presso i beni immobili in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici approvati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giustina, sono state riscontrate alcune difformità di natura edilizia, catastale ed antincendio, come meglio descritto nel relativo capitolo.



Costi di regolarizzazione delle difformità edilizie, catastali ed in materia di prevenzione incendi

Si stima che i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio, catastale ed antincendio ammontino ad € 6'500,00, arrotondati, come da conteggio in precedenza riportato.

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

Planimetria

Si allegano le planimetrie catastali nella presente relazione e nel fascicolo "Allegati" nelle pagine 18 e 19.

Prezzo base: il valore stimato attribuibile all'immobile è di € 159'000,00

(Euro centocinquantanovemila e zero centesimi), già detratti i costi di regolarizzazione in materia edilizia, catastale e di prevenzione incendi.

Documentazione fotografica

Viste esterne





Viste interne

Appartamento sito al primo piano





Soffitta sita al secondo piano



Garage e cantina siti al piano seminterrato



8. LOTTO N. 2

Identificazione

Il bene immobile è costituito da un appezzamento agricolo coltivato, pianeggiante, ineditato, posto in fregio alla strada Comunale, in località Al Cristo, nel Comune di Santa Giustina (BL).

Dati Catastali

Il terreno è così identificato al Catasto terreni del Comune di Santa Giustina (BL)

foglio 18

- part. 348, seminativo, Cl. 3, Ha 0.21.10, R.D. € 7,63, R.A. € 4,90
- part. 349, seminativo, Cl. 3, Ha 0.13.40, R.D. € 4,84, R.A. € 3,11
- part. 350, seminativo, Cl. 3, Ha 0.11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 2,65
- part. 351, seminativo, Cl. 3, Ha 0.30.60, R.D. € 11,06, R.A. € 7,11
- part. 352, seminativo, Cl. 2, Ha 0.13.10, R.D. € 6,09, R.A. € 3,38
- part. 353, seminativo, Cl. 3, Ha 0.14.50, R.D. € 5,24, R.A. € 3,37
- part. 354, seminativo, Cl. 2, Ha 0.23.80, R.D. € 11,06, R.A. € 6,15
- part. 355, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.60, R.D. € 6,72, R.A. € 4,32
- part. 356, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.80, R.D. € 6,80, R.A. € 4,37

foglio 19

- part. 181, prato, Cl. 3, Ha 0.34.00, R.D. € 8,78, R.A. € 6,15

Confini

L'appezzamento confina con le part.ile 347, 346, strada Comunale, 357, 566, 567, 360 del fg. 18 e con le part.ile 182, 203, 180 e 179 del fg. 19.



Si allega di seguito la sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto.
Terreni fg. 18



Terreno fg. 19



Descrizione

Il bene consiste in un appezzamento ad uso agricolo; è pianeggiante, non edificato e si presenta coltivato; è lambito dalla strada Comunale dalla quale si accede direttamente. Confina a nord-ovest con la strada Comunale, denominata via Al Cristo, a nord-est con terreno agricolo e bosco di altra proprietà, a sud con prato e bosco di altra proprietà, a sud-ovest con un'area boscata di altra proprietà.

L'area coltivata è delimitata a sud-ovest da un rio le cui sponde sono state interessate tra il 1996 ed il 2002 da lavori di sistemazione atti a contenere l'esondazione delle acque sui terreni coltivati, eseguiti dalla proprietà.

Il suddetto corso d'acqua separa l'area coltivata dall'appezzamento posto a sud, non coltivato e sistemato a prato e bosco, facente parte del compendio.

Si segnala la presenza, a margine dell'area coltivata, di un traliccio della linea elettrica e dei relativi cavi aerei che passano al di sopra dell'appezzamento.

Localizzazione

Il bene si trova nel Comune di Santa Giustina (provincia di Belluno) in località Al Cristo, ed è lambito dall'omonima strada Comunale dalla quale si accede direttamente ai terreni.

Caratteristiche generali e descrizione

Trattasi di terreno agricolo pianeggiante coltivato.

Composizione

Il terreno è composto da n. 10 particelle catastali consequenziali, formanti un appezzamento unico ed omogeneo per caratteristiche morfologiche e d'uso.

Proprietà dei beni pignorati

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, i beni pignorati risultano nella piena proprietà del debitore:

residente a Santa Giustina 32035 (BL) in via Santa Margherita n. 7/E.

Diritti reali dei beni pignorati

<input checked="" type="checkbox"/>	piena proprietà
<input type="checkbox"/>	in comproprietà, per la quota di
<input type="checkbox"/>	nuda proprietà
<input type="checkbox"/>	Usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

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

a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.



Provenienza

I beni pignorati provengono dai seguenti atti di compravendita attraverso il quale il sig. Giuliano Giazzon ne ha acquisita la piena proprietà:

- 01 ATTO DI COMPRAVENDITA
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8390 R.P. 7040 DEL 28/08/1995**
Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Rienzi Colò di Feltre (BL) in data 05/08/1995 Rep. n. 76714,
con cui i sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Santa Giustina (BL) censito al Catasto Terreni al fg. 18, part.IIa 348
- 02 ATTO DI COMPRAVENDITA
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8391 R.P. 7041 DEL 28/08/1995**
Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) in data 05/08/1995 Rep. n. 76.715,
con cui i sigg.ri [REDACTED]
vendevano a [REDACTED]
l'intera proprietà dei terreni siti in Comune di Santa Giustina (BL) censiti al Catasto Terreni al fg. 18, part.IIe 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356 e foglio 19 part. 181

Rispondenza dei dati catastali

Corrispondenza tra i dati rilevati e l'atto di pignoramento

Il verbale del pignoramento Rep. n. 270/2017 del 29/04/2017, promosso dall'esecutante [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] risulta regolarmente trascritto con nota di trascrizione

- R.G. 6010 R.P. 4686 del 01/06/2017

I dati identificativi riportati nel documento risultano rispondenti alle risultanze catastali.

Rispondenza catastale allo stato reale dei luoghi

In esito al sopralluogo eseguito presso i beni pignorati, è stata riscontrata la rispondenza tra la mappa catastale e lo stato reale dei luoghi, con la precisazione che non sono presenti delimitazioni o tracciamenti dei confini atti ad identificare fisicamente sul luogo il limite della proprietà.

Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Belluno (elencate in ordine cronologico)

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

- 01 ATTO DI COMPRAVENDITA
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8390 R.P. 7040 DEL 28/08/1995**
Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Rienzi Colò di Feltre (BL) in data 05/08/1995 Rep. n. 76714,
con cui [REDACTED]
vendevano al sig. [REDACTED]
[REDACTED]
l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Santa Giustina (BL) censito al Catasto Terreni al fg. 18, part.IIa 348



02 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8391 R.P. 7041 DEL 28/08/1995

Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) in data 05/08/1995 Rep. n. 76.715,

con cui i [redacted] vendevano al sig. [redacted]

l'intera proprietà dei terreni siti in Comune di Santa Giustina (BL) censiti al Catasto Terreni al fg. 18, part.ile 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356 e foglio 19 part. 181

03 CONTRATTO DI MUTUO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6863 R.P. 1081 DEL 03/06/2008

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del fu Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) C.F. RSSNZE48H18H501W in data 28/05/2008 Rep. n. 83904/9060,

con cui il [redacted]

contrae mutuo ipotecario con la

[redacted], con sede in Roma, C.F. [redacted]

capitale euro 175'000,00, totale euro 350'000,00, durata di anni 20, ponendo a garanzia gli immobili così catastalmente censiti

Comune di Santa Giustina (BL)

Catasto terreni, foglio 18

- part. 348, seminativo, Cl. 3, Ha 0.21.10, R.D. € 7,63, R.A. € 4,90
- part. 349, seminativo, Cl. 3, Ha 0.13.40, R.D. € 4,84, R.A. € 3,11
- part. 350, seminativo, Cl. 3, Ha 0.11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 2,65
- part. 351, seminativo, Cl. 3, Ha 0.30.60, R.D. € 11,06, R.A. € 7,11
- part. 352, seminativo, Cl. 2, Ha 0.13.10, R.D. € 6,09, R.A. € 3,38
- part. 353, seminativo, Cl. 3, Ha 0.14.50, R.D. € 5,24, R.A. € 3,37
- part. 354, seminativo, Cl. 2, Ha 0.23.80, R.D. € 11,06, R.A. € 6,15
- part. 355, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.60, R.D. € 6,72, R.A. € 4,32
- part. 356, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.80, R.D. € 6,80, R.A. € 4,37

Catasto terreni, foglio 19

- part. 181, prato, Cl. 3, Ha 0.34.00, R.D. € 8,78, R.A. € 6,15

04 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6010 R.P. 4686 DEL 01/06/2017

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29/04/2017 Rep. n. 270/2017 presso l'Ufficiale Giudiziario di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore dell'esecutante banca, [redacted]

rappresentata dagli avv. [redacted]

Foro di Belluno

[redacted]

gravante sui seguenti beni immobili:

Comune di Santa Giustina (BL)

Catasto terreni, foglio 18

- part. 348, seminativo, Cl. 3, Ha 0.21.10, R.D. € 7,63, R.A. € 4,90
- part. 349, seminativo, Cl. 3, Ha 0.13.40, R.D. € 4,84, R.A. € 3,11
- part. 350, seminativo, Cl. 3, Ha 0.11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 2,65
- part. 351, seminativo, Cl. 3, Ha 0.30.60, R.D. € 11,06, R.A. € 7,11
- part. 352, seminativo, Cl. 2, Ha 0.13.10, R.D. € 6,09, R.A. € 3,38
- part. 353, seminativo, Cl. 3, Ha 0.14.50, R.D. € 5,24, R.A. € 3,37
- part. 354, seminativo, Cl. 2, Ha 0.23.80, R.D. € 11,06, R.A. € 6,15
- part. 355, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.60, R.D. € 6,72, R.A. € 4,32
- part. 356, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.80, R.D. € 6,80, R.A. € 4,37

Catasto terreni, foglio 19

- part. 181, prato, Cl. 3, Ha 0.34.00, R.D. € 8,78, R.A. € 6,15



Verifiche in materia urbanistica – edilizia

Destinazione urbanistica

I terreni censiti al N.C.T. del Comune di santa Giustina al foglio 18 mappali 350 – 353 – 355 – 356 ricadono, ai sensi del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) con annesso Regolamento edilizio e Normativa di Attuazione, in ZONA VERDE AGRICOLO (VA), destinata ad usi agricoli, avente la specifica normativa dettata dalla Legge Regionale 23/04/2004 n.11 e s.m.i.

I terreni censiti al N.C.T. del Comune di santa Giustina al foglio 18 mappali 348 – 349 – 351 – 352 - 354 ricadono, ai sensi del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) con annesso Regolamento edilizio e Normativa di Attuazione, in parte in ZONA VERDE AGRICOLO (VA), destinata ad usi agricoli, avente la specifica normativa dettata dalla Legge regionale 23/04/2004 n.11 e s.m.i. e in parte in FASCE DI PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI con le prescrizioni previste dall'art. 30 delle Norme Urbanistico Edilizie riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Il terreno censito al N.C.T. del Comune di santa Giustina al foglio 19 mappale 181 ricade, ai sensi del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) con annesso Regolamento edilizio e Normativa di Attuazione, in ZONA VERDE AGRICOLO (VA), destinata ad usi agricoli, avente la specifica normativa dettata dalla Legge regionale 23/04/2004 n.11 e s.m.i.

L'utilizzo dei terreni a coltivazione risulta compatibile e coerente con la destinazione urbanistica della zona.

Procedure amministrative presenti presso il Comune

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Santa Giustina (BL) sui beni immobili in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dai tecnici del Comune, è risultata agli atti l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per esecuzione dei lavori di miglioramento agricolo prot n. 2692/8275 Concessione n. C96/0050 del 19/08/1996, sui terreni foglio 18 part.IIe 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, in località Al Cristo.
- Nuova Concessione per completamento lavori di miglioramento agricolo prot n. 5368 del 20/07/1999 prat. N. C96/0050, sui terreni foglio 18 part.IIe 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, in località Al Cristo

I lavori, consistenti nella sistemazione delle sponde del rio al fine di prevenire straripamenti delle acque sui campi, risultano iniziati in data 09/09/1996, giusta segnalazione di inizio lavori in pari data prot. 8533-01/96, e terminati in data 15/01/2002 come da Comunicazione del D.L. prot. 640-01/2002 del 24/01/2002.

Regolarità edilizia

In esito al sopralluogo eseguito presso i beni immobili in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non sono state riscontrate



difformità rispetto al progetto ed alla descrizione fornita negli elaborati allegati al titolo autorizzativo.

Storia catastale del fabbricato

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

Comune di Santa Giustina (BL)

Catasto terreni, foglio 18

- part. 348, seminativo, Cl. 3, Ha 0.21.10, R.D. € 7,63, R.A. € 4,90
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977
- part. 349, seminativo, Cl. 3, Ha 0.13.40, R.D. € 4,84, R.A. € 3,11
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977
- part. 350, seminativo, Cl. 3, Ha 0.11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 2,65
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977
- part. 351, seminativo, Cl. 3, Ha 0.30.60, R.D. € 11,06, R.A. € 7,11
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977
- part. 352, seminativo, Cl. 2, Ha 0.13.10, R.D. € 6,09, R.A. € 3,38
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977
- part. 353, seminativo, Cl. 3, Ha 0.14.50, R.D. € 5,24, R.A. € 3,37
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977
- part. 354, seminativo, Cl. 2, Ha 0.23.80, R.D. € 11,06, R.A. € 6,15
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977
- part. 355, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.60, R.D. € 6,72, R.A. € 4,32
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977
- part. 356, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.80, R.D. € 6,80, R.A. € 4,37
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977

Catasto terreni, foglio 19

- part. 181, prato, Cl. 3, Ha 0.34.00, R.D. € 8,78, R.A. € 6,15
intestato a ██████████
deriva dall'impianto meccanografico del 2/05/1977



Fattibilità della suddivisione dei beni

Il terreno agricolo in oggetto costituisce un appezzamento unitario ed omogeneo che non si presta alla suddivisione in porzioni di estensione ridotta, che, è opinione di chi scrive, ne ridurrebbe l'appetibilità commerciale.

Valore commerciale dei beni

Superficie catastale

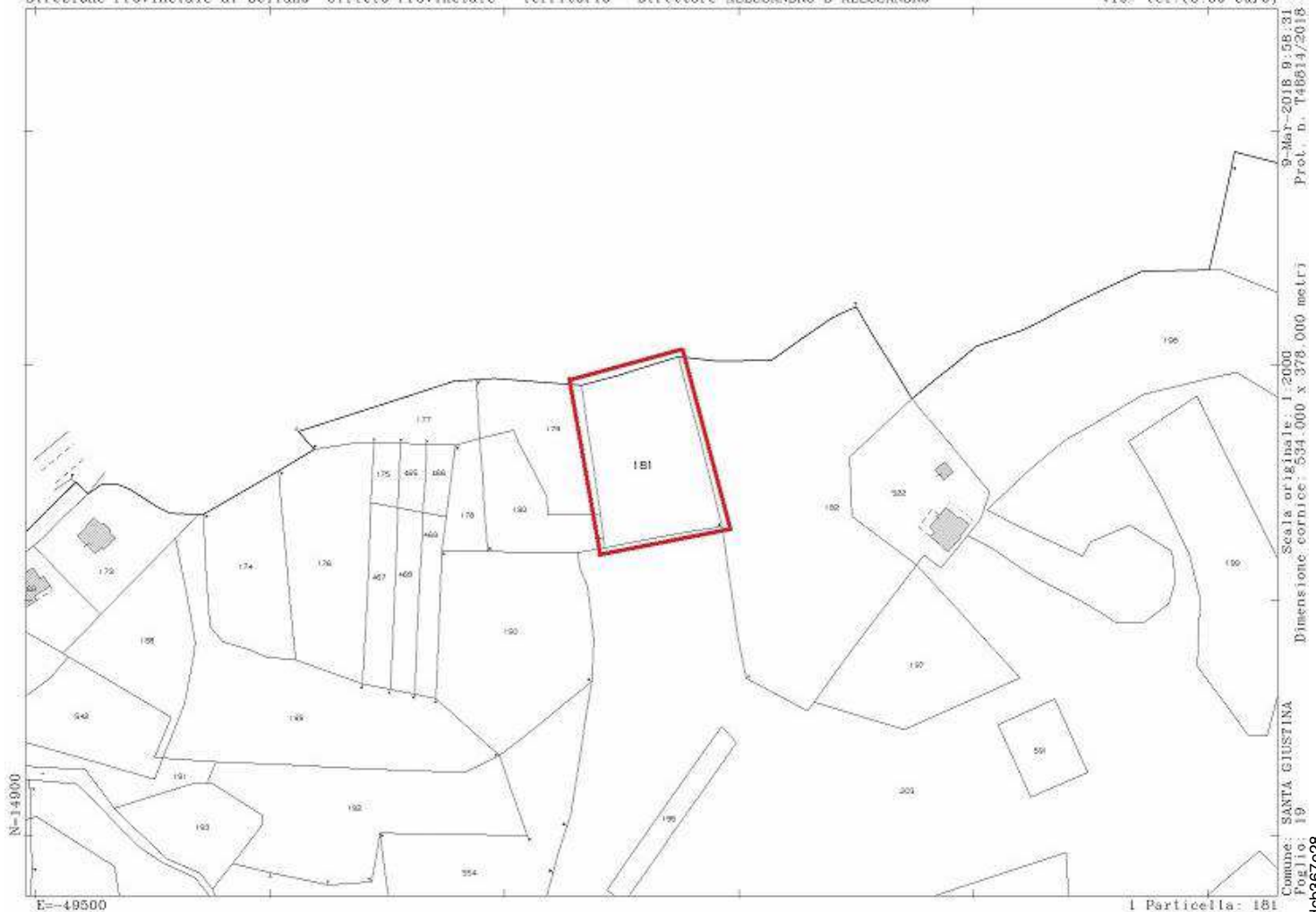
La superficie catastale dei terreni da porre in vendita è la seguente:

Valutazione a misura

descrizione	superficie catastale mq.
Terreni agricoli coltivati fg. 18	
Part. 348	2'110
Part. 349	1'340
Part. 350	1'140
Part. 351	3'060
Part. 352	1'310
Part. 353	1'450
Part. 354	2'380
Part. 355	1'860
Part. 356	1'880
Terreno agricolo prativo fg. 19	
Part. 181	3'400
Totale superficie catastale mq.	19'930

Si riporta di seguito la mappa catastale con l'individuazione del terreno.





Stima del bene immobile

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

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

Sulla scorta dei requisiti costituenti variabile specifica sui beni in oggetto evidenziati nella relazione, a fronte delle caratteristiche evidenziate, adottando il criterio di stima di tipo comparativo fondato sul valore di mercato praticato in contrattazione di beni di natura analoga, si ritiene congrua l'attribuzione del valore di mercato che viene nel seguito esposto.

descrizione	superficie catastale mq.	valore unitario €/mq.	Valore totale €
Terreni agricoli fg. 18 coltivati Part. 348 – 349 – 350 – 351 – 352 – 353 – 354 – 355 - 356	16'530	3,70	61'161,00
Terreni agricoli fg. 19 prato Part. 181	3'400	2,80	9'520,00
Totale	19'930		70'681,00
Valore complessivo arrotondato di stima €			71'000,00

Scheda dati per la vendita

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

LOTTO 2

Comune di Santa Giustina (BL), in località Al Cristo, fondo agricolo pianeggiante, coltivato, non edificato, della superficie catastale di mq 16'530 seminativi e mq. 3'400 a prato, direttamente accessibile dalla strada Comunale.

L'appezzamento è attraversato da un corso d'acqua e al di sopra dai cavi aerei della linea elettrica; è presente, a margine dell'area coltivata, un traliccio della linea elettrica. La destinazione urbanistica della zona è "verde agricolo" e parte "fasce di protezione dei nastri stradali".

Il fondo risulta così identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Giustina (BL):
Catasto terreni, foglio 18

- part. 348, seminativo, Cl. 3, Ha 0.21.10, R.D. € 7,63, R.A. € 4,90
- part. 349, seminativo, Cl. 3, Ha 0.13.40, R.D. € 4,84, R.A. € 3,11
- part. 350, seminativo, Cl. 3, Ha 0.11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 2,65
- part. 351, seminativo, Cl. 3, Ha 0.30.60, R.D. € 11,06, R.A. € 7,11
- part. 352, seminativo, Cl. 2, Ha 0.13.10, R.D. € 6,09, R.A. € 3,38
- part. 353, seminativo, Cl. 3, Ha 0.14.50, R.D. € 5,24, R.A. € 3,37
- part. 354, seminativo, Cl. 2, Ha 0.23.80, R.D. € 11,06, R.A. € 6,15
- part. 355, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.60, R.D. € 6,72, R.A. € 4,32
- part. 356, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.80, R.D. € 6,80, R.A. € 4,37

Catasto terreni, foglio 19

- part. 181, prato, Cl. 3, Ha 0.34.00, R.D. € 8,78, R.A. € 6,15

Confini

L'appezzamento confina con le part.ile 347, 346, strada Comunale, 357, 566, 567, 360 del fg. 18 e con le part.ile 182, 203, 180 e 179 del fg. 19.

Oggetto della vendita è l'intera proprietà dei terreni.

Non sono state riscontrate, nel corso del sopralluogo eseguito, difformità da sanare.

Stima del bene immobile a corpo: € 71'000,00

(Euro settantunomila e zero centesimi)

Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite al bene immobile pignorato:



01 CONTRATTO DI MUTUO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6863 R.P. 1081 DEL 03/06/2008

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del fu Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) C.F. RSSNZE48H18H501W in data 28/05/2008 Rep. n. 83904/9060, con cui l' [REDACTED] C.F. [REDACTED]

contrae mutuo ipotecario con la

[REDACTED] con sede in Roma [REDACTED]

Concedeva ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale euro 175'000,00, totale euro 350'000,00, durata di anni 20 sugli immobili di sua proprietà così catastalmente censiti

Comune di Santa Giustina (BL), in via Al Cristo

Catasto terreni, foglio 18

- part. 348, seminativo, Cl. 3, Ha 0.21.10, R.D. € 7,63, R.A. € 4,90
- part. 349, seminativo, Cl. 3, Ha 0.13.40, R.D. € 4,84, R.A. € 3,11
- part. 350, seminativo, Cl. 3, Ha 0.11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 2,65
- part. 351, seminativo, Cl. 3, Ha 0.30.60, R.D. € 11,06, R.A. € 7,11
- part. 352, seminativo, Cl. 2, Ha 0.13.10, R.D. € 6,09, R.A. € 3,38
- part. 353, seminativo, Cl. 3, Ha 0.14.50, R.D. € 5,24, R.A. € 3,37
- part. 354, seminativo, Cl. 2, Ha 0.23.80, R.D. € 11,06, R.A. € 6,15
- part. 355, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.60, R.D. € 6,72, R.A. € 4,32
- part. 356, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.80, R.D. € 6,80, R.A. € 4,37

Catasto terreni, foglio 19

part. 181, prato, Cl. 3, Ha 0.34.00, R.D. € 8,78, R.A. € 6,15

02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6010 R.P. 4686 DEL 01/06/2017

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29.04.2017 Rep. n. 270/2017 presso l'Ufficiale Giudiziario di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore dell'esecutante banca, [REDACTED], rappresentata dagli avv. [REDACTED]

Foro di Belluno

contro

[REDACTED] razione

Santa Margherita 7D

gravante sui seguenti beni immobili:

Comune di Santa Giustina (BL), in via Al Cristo

Catasto terreni, foglio 18

- part. 348, seminativo, Cl. 3, Ha 0.21.10, R.D. € 7,63, R.A. € 4,90
- part. 349, seminativo, Cl. 3, Ha 0.13.40, R.D. € 4,84, R.A. € 3,11
- part. 350, seminativo, Cl. 3, Ha 0.11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 2,65
- part. 351, seminativo, Cl. 3, Ha 0.30.60, R.D. € 11,06, R.A. € 7,11
- part. 352, seminativo, Cl. 2, Ha 0.13.10, R.D. € 6,09, R.A. € 3,38
- part. 353, seminativo, Cl. 3, Ha 0.14.50, R.D. € 5,24, R.A. € 3,37
- part. 354, seminativo, Cl. 2, Ha 0.23.80, R.D. € 11,06, R.A. € 6,15
- part. 355, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.60, R.D. € 6,72, R.A. € 4,32
- part. 356, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.80, R.D. € 6,80, R.A. € 4,37

Catasto terreni, foglio 19

part. 181, prato, Cl. 3, Ha 0.34.00, R.D. € 8,78, R.A. € 6,15

Conclusioni e prospetto riepilogativo

Tipologia

Fondo agricolo coltivato, pianeggiante, ineditato, accessibile dalla viabilità Comunale.

Ubicazione

Comune di Santa Giustina (BL), località Al Cristo.

Dati catastali

Il fondo risulta così identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Giustina (BL):



Catasto terreni, foglio 18

- part. 348, seminativo, Cl. 3, Ha 0.21.10, R.D. € 7,63, R.A. € 4,90
- part. 349, seminativo, Cl. 3, Ha 0.13.40, R.D. € 4,84, R.A. € 3,11
- part. 350, seminativo, Cl. 3, Ha 0.11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 2,65
- part. 351, seminativo, Cl. 3, Ha 0.30.60, R.D. € 11,06, R.A. € 7,11
- part. 352, seminativo, Cl. 2, Ha 0.13.10, R.D. € 6,09, R.A. € 3,38
- part. 353, seminativo, Cl. 3, Ha 0.14.50, R.D. € 5,24, R.A. € 3,37
- part. 354, seminativo, Cl. 2, Ha 0.23.80, R.D. € 11,06, R.A. € 6,15
- part. 355, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.60, R.D. € 6,72, R.A. € 4,32
- part. 356, seminativo, Cl. 3, Ha 0.18.80, R.D. € 6,80, R.A. € 4,37

Catasto terreni, foglio 19

- part. 181, prato, Cl. 3, Ha 0.34.00, R.D. € 8,78, R.A. € 6,15

Confini

L'appezzamento confina con le part.ile 347, 346, strada Comunale, 357, 566, 567, 360 del fg. 18 e con le part.ile 182, 203, 180 e 179 del fg. 19.

Diritto venduto

Piena proprietà

Qualità: terreno produttivo

Composizione: La composizione dei terreni produttivi ad uso seminativo è la seguente:

Foglio 18 – terreni seminativi

Part. 348 sup. cat. mq. 2'110

Part. 349 sup. cat. mq. 1'340

Part. 350 sup. cat. mq. 1'140

Part. 351 sup. cat. mq. 3'060

Part. 352 sup. cat. mq. 1'310

Part. 353 sup. cat. mq. 1'450

Part. 354 sup. cat. mq. 2'380

Part. 355 sup. cat. mq. 1'860

Part. 356 sup. cat. mq. 1'880

Tot. mq. 16'530

Foglio 19 – terreno prativo

Part. 181 sup. cat. mq. 3'400

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

Provenienza:

Gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore attraverso i seguenti atti notarili:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8390 R.P. 7040 DEL 28/08/1995

Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Rienzi Colò di Feltre (BL) in data 05/08/1995 Rep. n. 76714,

con cui [REDACTED]

[REDACTED] via Santa Margherita n. 7/E

l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Santa Giustina (BL) censito al Catasto Terreni al fg. 18, part.lla 348

02 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8391 R.P. 7041 DEL 28/08/1995

Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) in data 05/08/1995 Rep. n. 76.715,

con [REDACTED]

vendevano al sig [REDACTED]

l'intera proprietà dei terreni siti in Comune di Santa Giustina (BL) censiti al Catasto Terreni al fg. 18, part.ile 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356 e foglio 19 part. 181



Occupazione: i terreni, per quanto è stato possibile attestare dalla scrivente che si è recata sui luoghi, risultano nella disponibilità del debitore (si rimanda al capitolo 6 Locazione a pag. 7 della presente relazione).

Regolarità edilizia: non sono state rilevate difformità edilizie rispetto alla pratica reperita in Comune.

Prezzo base: il valore stimato attribuibile all'immobile è di € 71'000,00 (euro settantunomila e zero centesimi)

Segnalazione di problematiche rilevate

L'appezzamento è attraversato da un corso d'acqua e al di sopra dai cavi aerei della linea elettrica; è presente, a margine dell'area coltivata, un traliccio della linea elettrica.

Documentazione fotografica



9. LOTTO N. 3

Identificazione

Il bene immobile è costituito da un appezzamento boschivo, posto in pendenza, inedificato, ubicato in località Val Scura nelle vicinanze di Casera Noie, alla quota approssimativa variabile tra 700 ed 800 m. slm, in luogo di difficile accessibilità, all'interno dell'area del Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi.

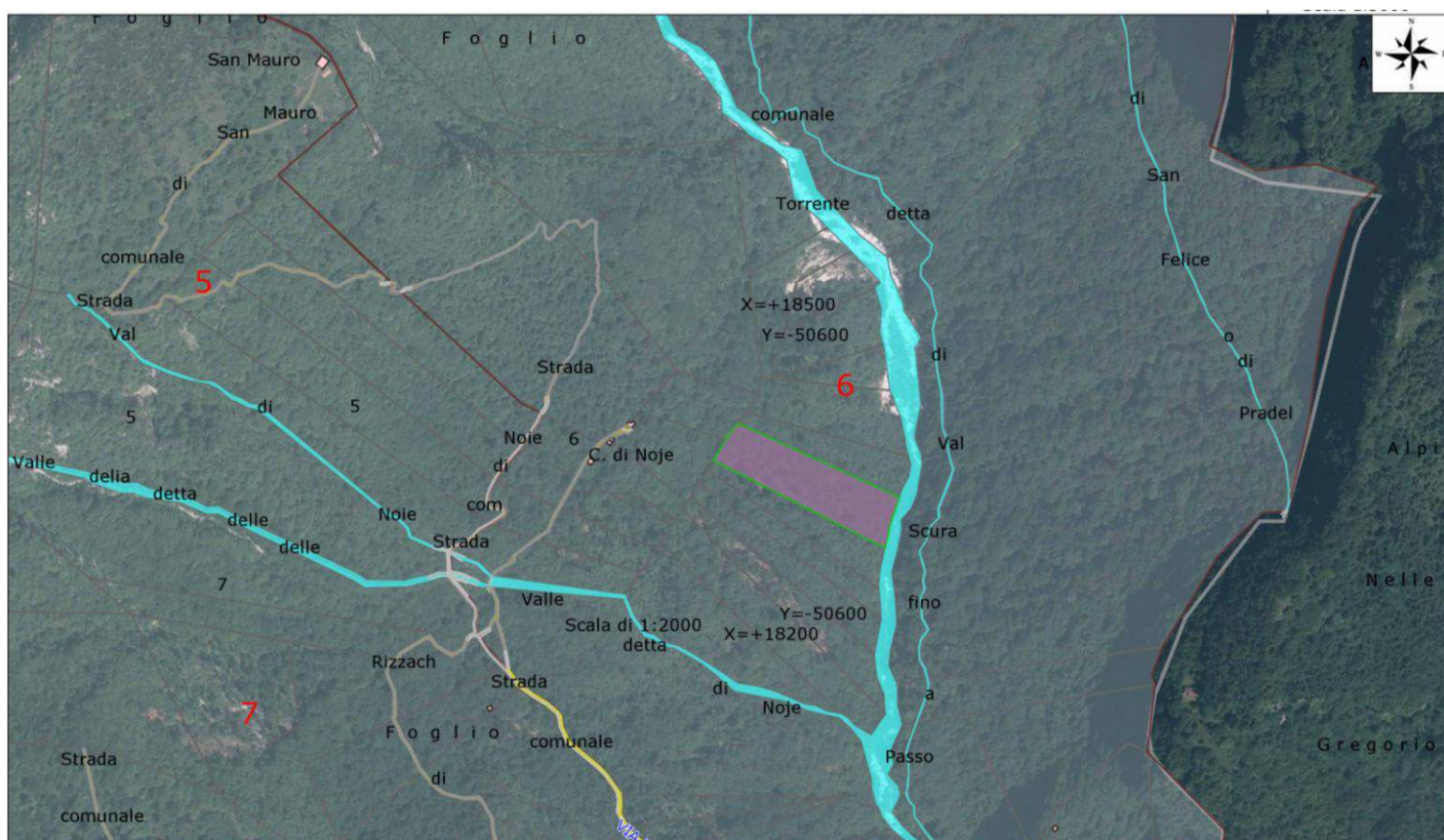
Dati Catastali

Il fondo è così identificato al Catasto terreni del Comune di Santa Giustina (BL) foglio 6, part. 33, bosco misto Cl 2, Ha 82.60, R. Dominicale € 12,80, R. Agrario € 1,71

Confini

Il terreno confina tutt'intorno con le particelle 32, torrente Veses, 34, 27 e 20.

Si allega di seguito la sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto.



Descrizione

Il bene consiste in un appezzamento boschivo incolto; la giacitura è in marcata pendenza verso il torrente Veses.

L'appezzamento è di difficile accessibilità: vi si arriva percorrendo una carrareccia sterrata, il cui accesso è interdetto ai mezzi motorizzati, che si lascia nei pressi della casera Noie per raggiungere il terreno attraverso la part. 27 non interessata dal presente procedimento.

Di fatto l'appezzamento si presenta intercluso.



Localizzazione

Il bene si trova nel Comune di Santa Giustina (provincia di Belluno) in località Val Scura nei pressi di casera Noie, all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, alla quota approssimativa variabile tra 700 ed 800 m. slm.

Caratteristiche generali e descrizione

Trattasi di terreno boschivo, incolto.

Composizione

Il terreno è composto da un'unica particella catastale.

Proprietà dei beni pignorati

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, i beni pignorati risultano nella piena proprietà del debitore:

██████████ nato a ██████████ (BL) i ██████████
██████████ E.

Diritti reali dei beni pignorati

<input checked="" type="checkbox"/>	piena proprietà
<input type="checkbox"/>	in comproprietà, per la quota di
<input type="checkbox"/>	nuda proprietà
<input type="checkbox"/>	Usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

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

a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

Provenienza

I beni pignorati provengono dal seguente atto di compravendita attraverso il quale il sig. ██████████ ha acquisita la piena proprietà:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8391 R.P. 7041 DEL 28/08/1995

Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) in data 05/08/1995 Rep. n. 76.715,

con cui i sigg.ri ██████████

vendevano al sig ██████████

l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Santa Giustina (BL) censito al Catasto Terreni al fg. 6, part.IIIa 33

Rispondenza dei dati catastali

Corrispondenza tra i dati rilevati e l'atto di pignoramento

Il verbale del pignoramento Rep. n. 270/2017 del 29/04/2017, promosso dell'esecutante ██████████ contro ██████████ risulta regolarmente trascritto con nota di trascrizione

- R.G. 6010 R.P. 4686 del 01/06/2017

I dati identificativi riportati nel documento risultano rispondenti alle risultanze catastali.



Rispondenza catastale allo stato reale dei luoghi

In esito al sopralluogo eseguito presso i beni pignorati, non si sono riscontrate, per quanto è stato possibile accertare data la morfologia e la natura del sito, difformità tra la mappa catastale e lo stato reale dei luoghi, con la precisazione che non sono presenti delimitazioni o tracciamenti dei confini atti ad identificare fisicamente sul luogo il limite della proprietà.

Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Belluno (elencate in ordine cronologico)

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

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8391 R.P. 7041 DEL 28/08/1995

Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) in data 05/08/1995 Rep. n. 76.715,

con

vendevano al sig

l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Santa Giustina (BL) censito al Catasto Terreni al fg. 6, part.IIa 33

02 CONTRATTO DI MUTUO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6863 R.P. 1081 DEL 03/06/2008

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del fu Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) C.F. RSSNZE48H18H501W in data 28/05/2008 Rep. n. 83904/9060,

con cui il nato C.F.

contrae mutuo ipotecario con la

Banca NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede in Roma, C.F. 09339391006

capitale euro 175'000,00, totale euro 350'000,00, durata di anni 20, ponendo a garanzia gli immobili così catastalmente censiti

Comune di Santa Giustina (BL)

Catasto terreni, foglio 6 part.IIa 33

03 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6010 R.P. 4686 DEL 01/06/2017

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29/04/2017 Rep. n. 270/2017 presso l'Ufficiale Giudiziario di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore dell'esecutante banca, Business Partner Italia Società Consortile per Azioni, rappresentata dagli avv

Foro di Belluno

frazione Santa Margherita 7D

gravante sui seguenti beni immobili:

Comune di Santa Giustina (BL)

Catasto terreni, foglio 6 part.IIa 33

Verifiche in materia urbanistica – edilizia

Destinazione urbanistica

Il terreno censito al N.C.T. nel Comune di Santa Giustina al foglio 6 part. 33 ricade, ai sensi del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) con annesso Regolamento edilizio e Normativa di Attuazione, in ZONA VERDE AGRICOLO (VA), destinata ad usi agricoli, avente la specifica normativa dettata dalla Legge Regionale 23/04/2004 n.11 e s.m.i.



Lo stato del terreno risulta compatibile e coerente con la destinazione urbanistica della zona.

Procedure amministrative presenti presso il Comune

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Santa Giustina (BL) sul bene immobile in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dai tecnici del Comune, non è risultata agli atti l'esistenza di pratiche edilizie.

Regolarità edilizia

In esito al sopralluogo eseguito presso il terreno boschivo in oggetto, per quanto è stato possibile appurare in quanto il luogo si presenta molto impervio e di difficile esplorazione, non sono state riscontrate situazioni da segnalare.

Storia catastale del fabbricato

Si riportano di seguito i passaggi catastali che hanno interessato nel tempo il bene pignorato, di cui si allegano, nel fascicolo "documenti allegati", le relative visure catastali storiche.

Comune di Santa Giustina (BL)

Catasto terreni, foglio 6, part. 33, bosco misto, Cl. 2, Ha 0.82.60, R.D. € 12,80, R.A. € 1,71, intestato a ██████████, deriva dall'impianto meccanografico del 02/05/1977.

Fattibilità della suddivisione dei beni

Il terreno boschivo in oggetto costituisce un appezzamento unitario ed omogeneo che non si presta alla suddivisione in porzioni di estensione ridotta, che, è opinione di chi scrive, ne ridurrebbe la commerciabilità.

Valore commerciale dei beni

Superficie catastale

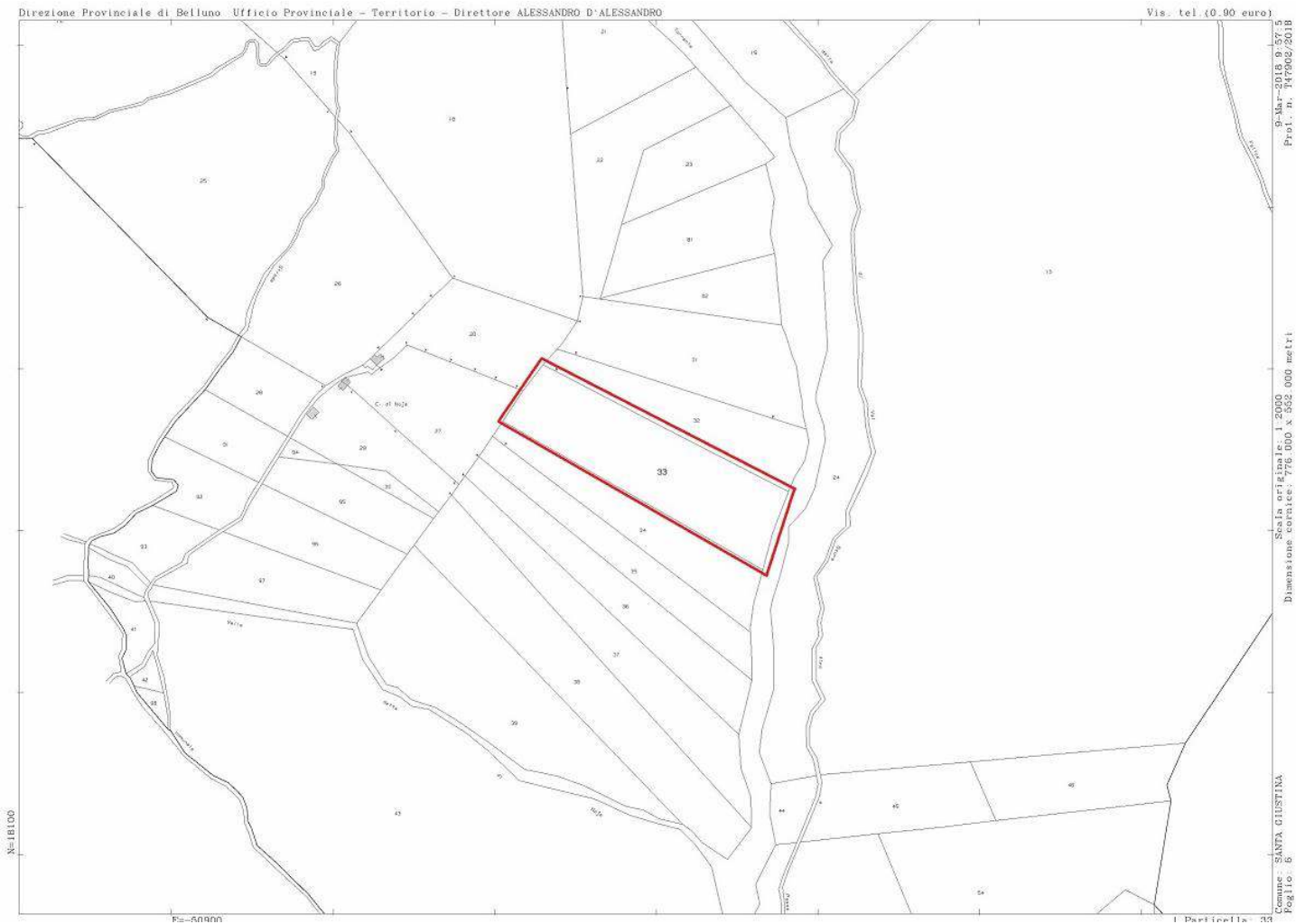
La superficie catastale del terreno da porre in vendita è la seguente:

Valutazione a misura

descrizione	superficie catastale mq.
Terreno boschivo fg. 6 part. 33 incolto	8'260
Totale superficie catastale mq.	8'260



Si riporta di seguito la mappa catastale con l'individuazione del terreno.



Stima del bene immobile

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

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

Sulla scorta dei requisiti costituenti variabile specifica sui beni in oggetto evidenziati nella relazione, a fronte delle caratteristiche evidenziate, adottando il criterio di stima di tipo comparativo fondato sul valore di mercato praticato in contrattazione di beni di natura analoga, si ritiene congrua l'attribuzione del valore di mercato che viene nel seguito esposto.



descrizione	superficie catastale mq.	valore unitario €/mq.	Valore totale €
Terreno boschivo fg. 6 part. 33 incolto	8'260	0,66	5'451,60
Totale	8'260		5'451,60
Valore complessivo arrotondato di stima €			5'500,00

Scheda dati per la vendita

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

LOTTO 3

Comune di Santa Giustina (BL), in località Val Scura nei pressi di Casera Noie, fondo intercluso boschivo misto, in pendenza, incolto, compreso all'interno del perimetro del Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, posto in quota (variabile approssimativamente tra 700 ed 800 m. slm), di accessibilità difficoltosa su stradina sterrata con transito motorizzato interdetto, superficie catastale di mq 8'260.

La destinazione urbanistica della zona è "verde agricolo".

Il fondo risulta così identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Giustina (BL): foglio 6, part. 33, bosco misto Cl 2, Ha 82.60, R. Dominicale € 12,80, R. Agrario € 1,71

Confini

Il terreno confina tutt'intorno con le particelle 32, torrente Veses, 34, 27 e 20.

Oggetto della vendita è l'intera proprietà del terreno.

Stima del bene immobile a corpo: € 5'500,00
(Euro cinquemilacinquecento e zero centesimi)

Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite al bene immobile pignorato:

02 CONTRATTO DI MUTUO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6863 R.P. 1081 DEL 03/06/2008

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del fu Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) C.F. RSSNZE48H18H501W in data 28/05/2008 Rep. n. 83904/9060, con cui il sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

contrae mutuo ipotecario con la

Ban [REDACTED] con sede in Roma, C. [REDACTED] capitale euro 175'000,00, totale euro 350'000,00, durata di anni 20, ponendo a garanzia gli immobili così catastalmente censiti
Comune di Santa Giustina (BL)
Catasto terreni, foglio 6 part.lla 33

03 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6010 R.P. 4686 DEL 01/06/2017



Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29/04/2017 Rep. n. 270/2017 presso l'Ufficiale Giudiziario di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore dell'esecutante banca, [REDACTED], rappresentata dagli avv. [REDACTED] Foro di Belluno
Contro il sig. [REDACTED]
frazione Santa Margherita 7D
gravante sui seguenti beni immobili:
Comune di Santa Giustina (BL)
Catasto terreni, foglio 6 part.IIa 33

Conclusioni e prospetto riepilogativo

Tipologia

fondo intercluso boschivo misto, in pendenza, incolto, intercluso, compreso all'interno del perimetro del Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, posto in quota (variabile approssimativamente tra 700 ed 800 m. slm), di accessibilità difficoltosa su stradina sterrata con transito motorizzato interdetto, superficie catastale di mq 8'260.

La destinazione urbanistica della zona è "verde agricolo"

Ubicazione

Comune di Santa Giustina (BL), località Val Scura, nei pressi di Casera Noie.

Dati catastali

Il fondo risulta così identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Giustina (BL): foglio 6, part. 33, bosco misto CI 2, Ha 82.60, R. Dominicale € 12,80, R. Agrario € 1,71
Confini

Il terreno confina tutt'intorno con le particelle 32, torrente Veses, 34, 27 e 20.

Diritto venduto

Piena proprietà

Qualità: terreno boschivo misto, incolto

Composizione: la composizione è la seguente: foglio 6, part. 33, bosco misto

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

Provenienza:

L'immobile pignorato è pervenuto al debitore attraverso il seguente atto di compravendita:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8391 R.P. 7041 DEL 28/08/1995

Atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL) in data 05/08/1995 Rep. n. 76.715,

[REDACTED]

l'intera proprietà del terreno sito in Comune di Santa Giustina (BL) censito al Catasto Terreni al fg. 6, part.IIa 33

Occupazione: il terreno, per quanto è stato possibile appurare dalla scrivente che si è recata sui luoghi, risulta nella disponibilità del debitore (si rimanda al capitolo 6 Locazione a pag. 7 della presente relazione).

Regolarità edilizia: non sono state rilevate situazioni da segnalare.

Prezzo base: il valore stimato attribuibile all'immobile è di € 5'500,00 (euro cinquemilacinquecento e zero centesimi)

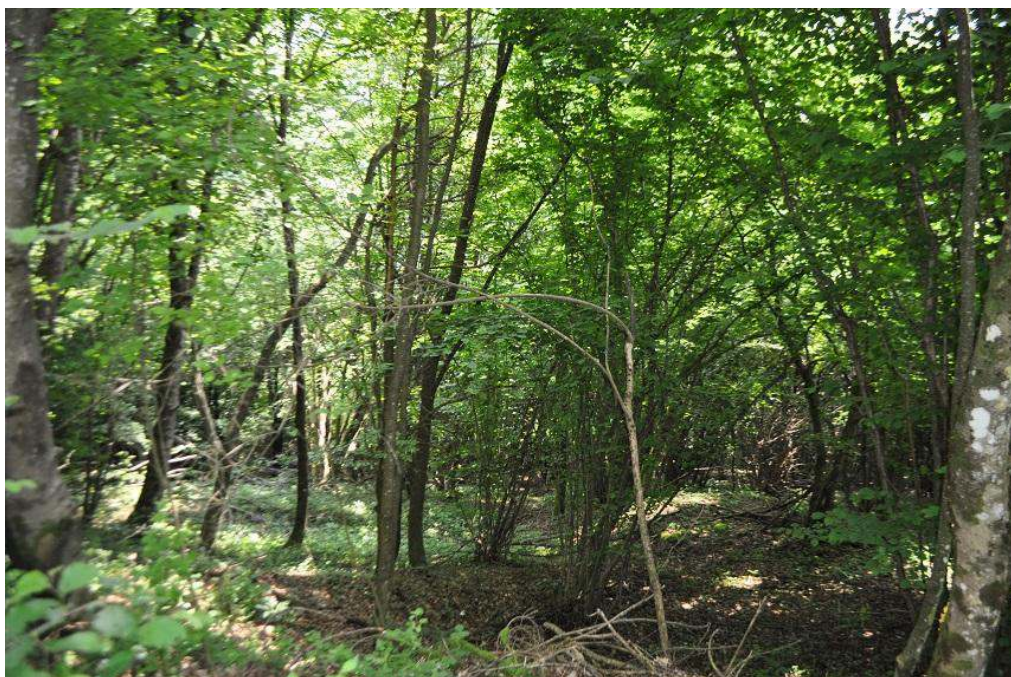
Segnalazione di problematiche rilevate

L'appezzamento è intercluso in quanto non confina con tracciati carrabili o pedonali; è compreso all'interno del perimetro del Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, è



posto in quota (variabile approssimativamente tra 700 ed 800 m. slm) e presenta accessibilità difficoltosa su stradina sterrata con transito motorizzato interdetto.

Documentazione fotografica



La presente relazione consta di n. 61 facciate e del fascicolo allegati, che ne costituisce parte integrante, composto da n. 90 pagine, come da indice dei documenti di seguito riportato:

INDICE "FASCICOLO ALLEGATI"

Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco

Visure catastali attuali degli immobili oggetto di stima

Certificato di destinazione urbanistica dei beni immobili pignorati

LOTTO N. 1 – Unità immobiliare ad uso abitazione sita in località Santa Margherita n. 7/E a Santa Giustina

Ortofoto

Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto

Estratto della mappa catastale

Elaborato planimetrico

Planimetria catastale fg. 20, part. 888, sub. 4

Planimetria catastale fg. 20, part. 888, sub. 6

Autorizzazione di abitabilità

Vincolo edilizio (1975) sul terreno p. ex 478-783, in parte ora comprese nella p. 888

Elaborati grafici allegati alla D.I.A. 1997 – piante, prospetti, sezione

Abitabilità - tacito assenso – 12/07/2000

Planimetria esterna allegata alla D.I.A. 1998 per serbatoio gpl

Planimetria esterna allegata alla D.I.A. 2003 per pesa agricola

Visure catastali storiche dei beni immobili pignorati

Estratto del vigente piano regolatore Comunale

Titoli di provenienza

LOTTO N. 2 – Appezamento agricolo sito in località Al Cristo a Santa Giustina

Ortofoto

Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto

Estratto della mappa catastale

Visure catastali storiche dei beni immobili pignorati

Estratto del vigente piano regolatore Comunale

Titoli di provenienza

LOTTO N. 3 – Appezamento boschivo sito in località Val Scura a Santa Giustina

Ortofoto

Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto

Estratto della mappa catastale

Visure catastali storiche dei beni immobili pignorati

Titoli di provenienza

Contratto di mutuo

- "Attestato di Prestazione Energetica"

- "Dichiarazione APE".

La presente perizia di stima viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in forma telematica unitamente ai seguenti elaborati:

- "Fascicolo degli allegati"

- "Attestato di Prestazione Energetica"



- "Dichiarazione APE".

Non è stato prelevato il fascicolo cartaceo dalla Cancelleria in quanto disponibile in forma telematica.

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

Belluno, 14 ottobre 2018

In fede

L'esperto stimatore
Dott. arch. Monica Nevyjel

