

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: \*\*\*\*\*

contro:\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

N° Gen. Rep. 73/2023 data  
udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa PAOLA TORRESAN

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
Lotto 001 - abitazione al piano 1° e 2° (corpo A)  
- deposito al piano 2° (corpo B).

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



Beni in Lamon (BL)  
Località/Frazione via Roma, civico n. 86

**Lotto: 001 - abitazione al piano 1° e 2° (corpo A) - deposito al piano 2° (corpo B).**

**1. Quota e tipologia del diritto**

Corpo: A

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*- Residenza: via \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\*\_ via \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*.

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*  
\_ \*\*\*\*\*

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*. - Regime

Corpo: B

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*- Stato Civile: \*\*\*\*\*  
\_ \*\*\*\*\*

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*  
\_ \*\*\*\*\*

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\*- Stato Civile: \*\*\*\*\*  
- Regime Patrimoniale: \*\*\*\*\*.

**1/5 \*\*\*\*\* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*  
- Regime Patrimoniale: \*\*\*\*\*

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA  
VENDITA – p. 6



## 2. Dati Catastali

### Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 34, particella 333, subalterno 2

Confini: La particella 333 a nord confina con la particella 332 (terreno), a est con la via Roma (strada comunale), a sud con la particella 337 e a ovest con la via San Pietro (strada comunale).

Dati catastali: foglio 34, particella 333, subalterno 5

Confini: La particella 333 a nord confina con la particella 332 (terreno), a est con la via Roma (strada comunale), a sud con la particella 337 e a ovest con la via San Pietro (strada comunale).

Dati catastali: foglio 34, particella 333, subalterno 8

Conformità catastale: ALTRO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
L'unità immobiliare come rilevabile da quanto indicato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, è stato oggetto di un intervento inquadrabile nell'ambito della straordinaria manutenzione, attività operata in assenza di titolo edilizio, a completamento del quale non è stata presentata pratica DOC.FA di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio.	Presentazione di pratica DOC.FA di aggiornamento. <u>Oneri regolarizzazione:</u> Predisposizione di pratica DOC.FA completa di planimetria catastale, definizione dati metrici e proposta di nuova rendita, compreso Cassa di Previdenza e IVA di legge.: € 448,35 Diritti catastali DOC.FA: € 70,00

### Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 34, particella 333, subalterno 5

Confini: La particella 333 a nord confina con la particella 332 (terreno), a est con la via Roma (strada comunale), a sud con la particella 337 e a ovest con la via San Pietro (strada comunale).

Conformità catastale: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
L'unità immobiliare come rilevabile da quanto indicato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, è stato oggetto di un intervento di compartimentazione in due locali dell'originario vano, attività operata in assenza di titolo edilizio.	Non si ritiene necessario predisporre alcun aggiornamento in quanto non è ipotizzabile che l'incremento di rendita catastale determinata dalla compartimentazione possa essere superiore al 15%.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6](#)

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

Corpo: A

Verificata e riscontrata.

Corpo: B

Verificata e riscontrata.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6](#)



**4. Condizioni dell'immobile**

Corpo: A

Stato: mediocre

Corpo: B

Stato: scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 10](#)**5. Situazione edilizia / urbanistica**

Corpo: A

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
N.B. la verifica eseguita ha avuto natura esclusivamente visiva con alcune verifiche dimensionali a campione, pertanto la puntuale individuazione delle difformità di seguito descritte dovrà necessariamente fare riferimento ad un puntuale rilievo dello stato dei luoghi con restituzione su supporto informatico, digitalizzazione degli elaborati grafici allegati all'ultimo Titolo edilizio rilasciato/conformato e predisposizione di tavola comparativa tale da consentire la puntuale individuazione delle opere difformi e il loro inquadramento alla fine dell'individuazione del corretto percorso da intraprendere per l'acquisizione del Titolo a Sanatoria. L'alloggio è stato oggetto di interventi di straordinaria manutenzione in assenza di Titolo edilizio che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di un piccolo vano ad uso wc e la realizzazione, in spazi diversi, di un nuovo servizio igienico.	Trasmissione a mezzo SUE di CILA/SCIA a Sanatoria con acquisizione degli eventuali pareri delle Amministrazioni competenti.  <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo puntuale dell'unità, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge: € 230,58 Digitalizzazione dello stato rilevato e del progetto a corredo dell'ultimo Titolo reperito, compreso Cassa di Previdenza e IVA di legge.: € 922,32 CILA/SCIA A Sanatoria ai sensi del DPR 380/01, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge.: € 1.537,20 Sanzione di cui all'art. 6/bis, comma 5 del DPR 380/01: € 1.000,00 Diritti di Segreteria: € 20,00
Esistenza di un volume non autorizzato sul lastrico solare al piano primo.	Non regolarizzabile.  <u>Oneri regolarizzazione:</u> Demolizione elementi verticali e di copertura con trasporto a discarica del materiale di risulta compresi onere di discarica e IVA di legge.: € 1.512,40

Corpo: B

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
N.B. la verifica eseguita ha avuto natura esclusivamente visiva con alcune verifiche dimensionali a campione, pertanto la puntuale individuazione delle difformità di seguito descritte dovrà necessariamente fare riferimento ad un puntuale rilievo dello stato dei luoghi con restituzione su supporto informatico,	Trasmissione a mezzo SUE di CILA a Sanatoria con acquisizione degli eventuali pareri delle Amministrazioni competenti.  <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo puntuale dell'unità, compreso Cassa di



<p>digitalizzazione degli elaborati grafici allegati all'ultimo Titolo edilizio rilasciato/conformato e predisposizione di tavola comparativa tale da consentire la puntuale individuazione delle opere difformi e il loro inquadramento alla fine dell'individuazione del corretto percorso da intraprendere per l'acquisizione del Titolo a Sanatoria.</p> <p>L'unità è stato oggetto di intervento di straordinaria manutenzione in assenza di Titolo edilizio che ha riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un tramezzo divisorio.</p>	<p>Previdenza e IVA di Legge: € 76,86  Digitalizzazione dello stato rilevato e del progetto a corredo dell'ultimo Titolo reperito, compreso Cassa di Previdenza e IVA di legge.: € 307,44  CILA/SCIA A Sanatoria ai sensi del DPR 380/01, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge.: € 1.152,90  Sanzione di cui all'art. 6/bis, comma 5 del DPR 380/01: € 1.000,00  Diritti di Segreteria: € 20,00</p>
---	--

## 6. Stato di possesso Corpo: A

**Libero**

Corpo: B

**Libero**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 23](#)

## 7. Oneri

**Corpo: A**

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Non note**

**Corpo: B**

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Non note**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 24](#)

## 8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Predisposto e registrato. Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: Non predisposto in quanto non previsto per la tipologia dell'unità.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.24](#)

## 9. Altre avvertenze

**Corpo: A**

Va segnalato che il contatore dell'acquedotto è unico per tutto il caseggiato e non vi sono sistemi di misurazione interni per la suddivisione dei consumi e dei relativi costi.

**Corpo: B**

Va segnalato che, da informazioni assunte dall'esecutato, l'impianto elettrico dell'unità è collegato al contatore della porzione di immobile di proprietà di terzi, con destinazione artigianale-commerciale.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.24](#)



## 10. Vendibilità sufficiente.

Il giudizio sul grado di appetibilità del bene da parte del mercato è stato espresso in funzione del numero di immobili che risultano in vendita in zona, esaminati con specifico riferimento alla tipologia dell'immobile (abitazione in zona centrale), del numero di immobili comparabili presenti sul mercato e all'attuale stato di non particolare vivacità del mercato, ancorché l'andamento sia sinusoidale con tempi di latenza non sempre definibili. Lo stabile vede inoltre la presenza di altre unità immobiliari di natura artigianale - commerciale che risultano chiuse ormai da diverso tempo.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.26](#)

## 11. Pubblicità

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

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.26](#)

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 97.145,05 (euro novantasettemilacentoquarantacinque/05).

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.26](#)

## 13. Valore mutuo

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*- Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*

#### Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*

#### Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**



Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\* -

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\* -

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5  
\*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5, foglio 34, particella 333, subalterno 2, indirizzo  
VIA ROMA 86, comune LAMON, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 171, rendita €  
322,27

Derivante da: N.C.T.: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/01/2013 Pratica n. BL0028686 in atti dal  
25/01/2013 RETTIFICA ERRORE UFFICIO (n. 1112.1/2013); - Tipo Mappale del 13/08/2002 Pratica  
n. 50876 in atti dal 13/08/2002 (n. 5527.1/2002). N.C.E.U. - VARIAZIONE del 19/01/1996 in atti dal  
04/05/1999 AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO, FUSIONE, CLASSAMENTO (n. 214/1996).

Confini: La particella 333 a nord confina con la particella 332 (terreno), a est con la via Roma (strada  
comunale), a sud con la particella 337 e a ovest con la via San Pietro (strada comunale).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5  
\*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5, foglio 34, particella 333, subalterno 5, indirizzo  
VIA ROMA 86, piano 2, comune LAMON, categoria C/2, classe U, superficie 43, rendita € 31,09.

Derivante da: N.C.T.: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/01/2013 Pratica n. BL0028686 in atti dal  
25/01/2013 RETTIFICA ERRORE UFFICIO (n. 1112.1/2013); - Tipo Mappale del 13/08/2002 Pratica  
n. 50876 in atti dal 13/08/2002 (n. 5527.1/2002). N.C.E.U. - VARIAZIONE del 19/01/1996 in atti dal  
04/05/1999 AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO, FUSIONE, CLASSAMENTO (n. 214/1996); -  
VARIAZIONE del 10/02/2016 Pratica n. BL0008296 in atti dal 10/02/2016 AGGIORNAMENTO  
PLANIMETRICO (n. 1623.1/2016).



Confini: La particella 333 a nord confina con la particella 332 (terreno), a est con la via Roma (strada comunale), a sud con la particella 337 e a ovest con la via San Pietro (strada comunale).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 34, particella 333, subalterno 8, indirizzo VIA ROMA, piano T, comune LAMON, categoria B.C.N.C.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di Bene Comune Non Censibile (atrio e corte comune) di cui non sono noti i millesimi di proprietà in capo alle singole unità immobiliari.

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

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare come rilevabile da quanto indicato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, è stato oggetto di un intervento inquadrabile nell'ambito della straordinaria manutenzione, attività operata in assenza di titolo edilizio, a completamento del quale non è stata presentata pratica DOC.FA di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOC.FA di aggiornamento.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna e realizzazione di nuovo servizio igienico.

Predisposizione di pratica DOC.FA completa di planimetria catastale, definizione dati metrici e proposta di nuova rendita; compreso Cassa di Previdenza e IVA di legge.: € 448,35

Diritti catastali DOC.FA: € 70,00

**Oneri Totali: € 518,35**

Note: La parte economica riferita al rilievo e restituzione su supporto informatico è stata espressa nel capitolo spese per la regolarizzazione edilizia.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si ricorda che, fra le altre ragioni, le direttive dell'Agenzia prevedono che gli interventi di diversa distribuzione interna dei locali (nella fattispecie con la realizzazione di un nuovo servizio igienico in aggiunta a quello esistente) debba essere verificato se la rendita catastale sia o meno aumentata oltre il 15% e, nel primo caso, è prevista si debba provvedere al deposito di un atto di aggiornamento DOC.FA.

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

**Note generali:** Di seguito si rende necessario esporre alcune specifiche che riguardano il sub. 8 Bene Comune Non Censibile (atrio e corte) e, più precisamente:

\_ il subalterno è costituito da un piccolo atrio che da accesso al sub. 2 (oggetto di stima), oltre che da una piccola corte che consente l'accesso ai sub. 9 e 10, ma anche allo stesso atrio appena descritto. In precedenza accedevano dall'atrio anche gli attuali sub. 9-10-11 ma, a seguito degli ultimi interventi edilizi (anno 2007), le porte di accesso al sub. 9 e 11 sono state chiuse con opere murarie, mentre la porta di comunicazione con il sub. 10 è stata chiusa con una scaffalatura;

\_ il sub. 8 in quanto BCNC è comune a tutte le unità immobiliari che compongono la particella 333, quindi anche i sub. 4-9-10 e 11; \_ per sua natura e composizione pertanto questo subalterno non verrà stimato in forma autonoma, ma verrà considerato ai fini del valore unitario individuato per la valorizzazione delle singole unità immobiliari (2-5) oggetto della presente perizia;

\_ va infine evidenziato come, ancorché al riguardo non siano state fatte specifiche indagini, non solo sia palese l'esistenza di una servitù di transito lungo il lato sud della corte sub 8 a favore della part. 337 (colore giallo nell'ingrandimento della mappa), servitù di fatto identificata a terra da una diversa geometria della pavimentazione, ma anche da opere edili compiute, identificabili nella scala esterna dotata di cancelletto d'ingresso (colore azzurro nell'ingrandimento della mappa) che immette alle abitazioni comprese nella particella 337.



\_ va segnalato anche che la scala in questione, anche se con modalità ritenuta non corretta perché senza preventivo aggiornamento della mappa catastale, è stata rappresentata nell'elaborato planimetrico di quest'ultima particella. Al riguardo una sistemazione della rappresentazione catastale (N.C.T. e N.C.E.U.) si renderà necessaria in tempi successivi all'aggiudicazione del bene, ma in condivisione con la proprietà delle altre unità comprese nella particella 333 e della particella 337. E' comunque opportuno specificare che le eventuali spese imputabili agli indicati allineamenti dovrebbero essere sostenuti dalla proprietà che ne ha interesse ovvero quella della particella 337.

**Identificativo corpo: B.**

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86

**Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*- Stato Civile: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\* -

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\* -

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\* -

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/5 di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5

\*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5, foglio 34, particella 333, subalterno 5, indirizzo VIA ROMA 86, piano 2, comune LAMON, categoria C/2, classe U, superficie 43, rendita € 31,09

Derivante da: N.C.T.: - VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/01/2013 Pratica n. BL0028686 in atti dal 25/01/2013 RETTIFICA ERRORE UFFICIO (n. 1112.1/2013); - Tipo Mappale del 13/08/2002 Pratica n. 50876 in atti dal 13/08/2002 (n. 5527.1/2002). N.C.E.U. - VARIAZIONE del 19/01/1996 in atti dal 04/05/1999 AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO, FUSIONE, CLASSAMENTO (n. 214/1996); - VARIAZIONE del 10/02/2016 Pratica n. BL0008296 in atti dal 10/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1623.1/2016)

Confini: La particella 333 a nord confina con la particella 332 (terreno), a est con la via Roma (strada comunale), a sud con la particella 337 e a ovest con la via San Pietro (strada comunale).

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare come rilevabile da quanto indicato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, è stato oggetto di un intervento di compartimentazione in due locali dell'originario vano, attività operata in assenza di titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Non si ritiene necessario predisporre alcun aggiornamento in quanto non è ipotizzabile che l'incremento di rendita catastale determinata dalla compartimentazione possa essere superiore al 15%.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'area dove si inserisce l'edificio si colloca al centro dell'abitato di Lamon dove vi è la sede municipale e si affaccia sulla via Roma, arteria principale del centro di Lamon. L'abitato costituisce un'area a spiccata vocazione residenziale ma con importante presenza di attività commerciali; Il centro abitato è comunque inserito in un'area naturale estremamente vasta.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria e Secondaria di 1° grado., AULSS 1 Dolomiti - Cento di Recupero e Rieducazione, Posta, Farmacia, Supermercati e attività commerciale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Importanti centri limitrofi: Feltre (BL), Fiera di Primiero(TN)..

Attrazioni paesaggistiche: [www.prolocolamon.it](http://www.prolocolamon.it).

Attrazioni storiche: [www.prolocolamon.it](http://www.prolocolamon.it).

Principali collegamenti pubblici: Linea extraurbana autobus Stazione di Feltre - Lamon circa Km 12.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Abitazione con accesso dalla corte comune che immette ancora in un locale comune dal quale si sviluppa la scala interna che conduce al primo piano nel quale sono distribuiti sul fronte della via Roma un piccolo corridoio, la cucina con zona pranzo e soggiorno, un servizio igienico e una camera; sul fronte della via San Pietro un secondo corridoio da accesso a due camere da letto (una in origine cucina), un secondo servizio igienico di ridotte dimensioni, un cavedio di ventilazione (ripostiglio) dal quale si accede anche alla centrale termica che ha anche accesso dal terrazzo esterno presente sul fronte sud. Su quest'ultimo, a ridosso di una muratura di contenimento terra, è presente superfetazione costituita da una struttura in legno con copertura in pendenza a falda unica che dovrà essere rimossa in quanto priva di titolo edilizio (elemento non computato ai fini della valorizzazione).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\*- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*- Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\*- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*.

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 3. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\*- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\* - Stato Civile: \*\*\*\*\*.

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 4. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\*- **Piena proprietà**



Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

- \*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- \*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- \*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- \*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 5. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

- \*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- \*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- \*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- \*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 275,57

E' posto al piano: 1° - 2°.

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente il 01 settembre 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: è ipotizzabile che l'ultimo intervento sia collocabile in tempi successivi all'ultimo Titolo edilizio rintracciato, ovvero all'anno 2007.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 nel vano più basso a m 2,60 in quello più alto.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio si colloca a monte della centrale via Roma e si adatta all'andamento naturale del terreno che risulta piuttosto pendente. La costruzione è del tipo con struttura verticale in setti murari in parte in pietra e in parte in laterizio, solai in laterocemento (quelli di calpestio del piano secondo sottotetto per alcune parti sembrerebbero di recente realizzazione), mentre la copertura ha orditura in legno e manto di copertura in lamiera.

L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 2 si colloca al primo piano e secondo sottotetto; il primo livello (P. 1) ha la porzione ovest a ridosso del terreno naturale che, come anticipato, risulta in pendenza pertanto è stato ricavato un piccolo cavedio che funge da intercapedine di ventilazione.

L'abitazione ha accesso dalla corte comune che occupa l'angolo sud est della proprietà, posta a monte della via Roma, dall'atrio comune (sub. 8 come la corte), e successivamente dalla scala esclusiva interna di collegamento ai piani primo e secondo.

Come anticipato l'unità, per quanto al piano primo, è stata oggetto di opere di straordinaria manutenzione (peraltro in assenza di Titolo edilizio) molto probabilmente eseguite nella seconda decade del 2000, mentre il piano secondo sottotetto risulta al grezzo e con compartimentazione unicamente funzionale alla divisione dall'unità adiacente (sub. 5).

L'abitazione ha altezze dei locali al piano primo variabili fra circa cm 230 e cm 260, mentre a livello del sottotetto l'altezza minima è pari a circa cm 95, mentre quella massima è di circa cm 235; il piano di calpestio propone almeno tre differenti quote, con dislivello massimo di circa cm 30. L'ingresso comune (andito sub 8) ha serramento in alluminio e vetro, mentre il serramento dell'ingresso all'unità abitativa dall'andito sub 8, quasi certamente in legno risulta rimosso. Sempre in legno sono le porte interne, mentre i serramenti di finestra sono parte in legno con doppio vetro, privi di guarnizioni e parte in pvc, seppure di vecchia tipologia, con vetrocamera e apertura anche a ribalta. Le porte finestre sono in pvc con vetrocamera e apertura a ribalta. Gli avvolgibili esterni sono in plastica. La porta di accesso dal terrazzo alla centrale termica è metallica con apertura permanente di ventilazione sulla parte superiore. La scala interna di collegamento verticale ha pedate e alzate in legno. Tutti i locali, ad eccezione dei servizi igienici di cui si dirà a parte, hanno le pareti e i soffitti intonacati a malta di cemento. I pavimenti sono in piastrelle



di ceramica di recente installazione nella cucina e nel corridoio del fronte est, sempre in ceramica - ma più vetuste - sono le pavimentazioni dei restanti corridoi, della camera da letto posta sull'angolo di nord ovest (ex cucina). Ancora più vetuste sono le pavimentazioni in ceramica del cavedio di intercapedine e della centrale termica. Il terrazzo esterno (solaio di copertura del sottostante laboratorio proprietà di terzi) è pavimentato con piastre in cemento e graniglia.

Nel nuovo servizio igienico le piastrelle del pavimento, così come quelle di rivestimento, sono di ceramica di recente installazione, i sanitari in ceramica (lavandino del tipo semincasso, bidet e water in appoggio, piatto doccia in appoggio), le rubinetterie in acciaio, il box doccia in pvc, mentre il radiatore in acciaio è del tipo scaldasalviette ed è l'unica superficie radiante presente nel locale. Il servizio igienico originario ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica decisamente vetuste, i sanitari in ceramica (lavandino del tipo a colonna, bidet e water in appoggio, piatto doccia in appoggio), le rubinetterie in acciaio, il radiatore in acciaio a lamelle; la porzione di muratura non rivestita con le ceramiche e il solaio sul versante del cavedio di ventilazione, presentano problematiche di umidità piuttosto evidenti.

L'impianto elettrico dell'unità è quello realizzato all'atto della costruzione originaria senza successivi adeguamenti alle normative successivamente entrate in vigore; piccoli aggiornamenti sono stati apportati nei locali oggetto di più recente intervento e nella centrale termica; dell'impianto non è stata rintracciata alcuna Dichiarazioni di Conformità, nemmeno riferita agli interventi più recenti.

Anche l'impianto di riscaldamento costituito da un generatore di calore di tipo a condensazione alimentato a gasolio (la cisterna è collocata sulla corte comune sub. 8 al P.T. ) e superfici radianti in acciaio di tipo lamellare; l'impianto, di tipo centralizzato, vede la presenza di un Puffer di accumulo della capacità di 500 litri. Il generatore di calore è collocato nella centrale termica, vano di esclusiva pertinenza dell'abitazione (sub. 2), e alimenta tre circuiti di cui due al servizio dell'abitazione, tant'è che al suo interno sono stati rintracciati due termostati, e uno al servizio del piano terra proprietà di terzi; l'impianto è dotato di contatori di caloria per il riparto delle spese. Tuttavia non è noto come queste vengano ripartite. In esito alla centrale termica, oggetto di intervento nella seconda metà degli anni novanta del secolo scorso, è stata rintracciata la Dichiarazione di Conformità che però deve ritenersi riferita al solo intervento autorizzato, ovvero realizzazione di nuova centrale termica.

#### eIMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

##### Impianto elettrico:

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

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto centralizzato con caldaia a basamento del tipo a condensazione alimentato a gasolio.
Stato impianto	discreto
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La Dichiarazione di Conformità è riferita alla sola parte di impianto presente in centrale termica.

##### Condizionamento e climatizzazione:

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



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

## Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

## Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

## Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

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

Deposito che di colloca al piano secondo sottotetto, con accesso dalla via San Pietro posta a monte dell'edificio; si suddivide in due locali, il principale dei quali posto proprio in corrispondenza dell'accesso, mentre il secondo occupa la parte più a est dell'unità; quest'ultimo risulta essere stato utilizzato quale piccolo archivio documenti. L'unità ha anche una porta interna che permette un eventuale collegamento con l'adiacente soffitta dell'unità Sub. 2.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\*- Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*- Residenza: \*\*\*\*\*

## Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

## 2. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\*- Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\*

## Eventuali comproprietari:

ANTONIO \*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

## 3. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\*- Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\*

## Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



4. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\*- Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

5. Quota e tipologia del diritto

1/5 di \*\*\*\*\*- Piena proprietà

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\* - Residenza: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

\*\*\*\*\* - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 60,71

E' posto al piano: 2°.

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente il 01 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2, 60 nel punto più alto e m 1,70 in quello più basso.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 5 si colloca al piano secondo sottotetto ed è suddivisa in due locali con il primo (deposito) con affaccio principale sulla via San Pietro dalla quale è divisa da una piccola corte esclusiva; la destinazione ad uso deposito, in origine funzionalmente collegata all'attività artigianale-commerciale posta al piano terra, ha superficie piuttosto importante, ma altezze ridotte in ragione dell'imposta della copertura oltre che di due diversi livelli del piano di calpestio. Parte della superficie, compartimentata con una parete in struttura leggera, è stata adibita a piccolo archivio. A livello documentale risulterebbe che l'unità doveva essere dotata di montacarichi, del quale però non è stata riscontrata la presenza.

La costruzione è del tipo con struttura verticale in setti murari, solai in laterocemento, mentre la copertura ha orditura in legno e manto di copertura in lamiera. La parte interna della struttura lignea risulta rivestita con delle pannellature che probabilmente, ai fini dell'utilizzo, avevano funzione igienica e non certamente di coibentazione.

L'altezza interna dei locali varia da un massimo di circa m 2,60 (fronte sud) ad un minimo di circa m 1,70 nella parte interna a confine con l'adiacente unità; come già detto il solaio di calpestio si suddivide nel senso longitudinale in due livelli con delta di circa cm 13.

L'ingresso dall'esterno ha serramento in alluminio e vetro, mentre la porta interna che collega con l'unità abitativa sub 2 ha serramento in legno; in legno con vetro singolo sono le finestre, che peraltro sono prive di oscuri o avvolgibili esterni. Il solaio è privo di pavimento, salvo alcuni teli di linoleum stesi nel locale di deposito, peraltro pesantemente usurati e non sempre presenti, mentre nell'archivio il pavimento è in laminato.

Le pareti sono parzialmente intonacate e/o tinteggiate, in alcuni casi anche direttamente sul laterizio non intonacato.

L'impianto elettrico dell'unità è quello realizzato all'atto della costruzione originaria senza successivi adeguamenti alle normative successivamente entrate in vigore; piccoli aggiornamenti sono stati apportati nei locali oggetto di più recente intervento e nella centrale termica; dell'impianto non è stata rintracciata



alcuna Dichiarazioni di Conformità, nemmeno riferita agli interventi più recenti. Non vi è impianto di riscaldamento.

#### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\*ERMINIO 1/1 dal 09/04/1959 al 31/08/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CHIARELLI, in data 09/04/1959, ai nn. 5089; registrato a BELLUNO, in data 28/04/1959, ai nn. 1291; trascritto a FELTRE, in data 06/05/1959, ai nn. 1029/1012.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\*ERMINIO 1/1 dal 20/08/1959 al 31/08/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CHIARELLI, in data 20/08/1959, ai nn. 5213; registrato a BELLUNO, in data 09/09/1959, ai nn. 287; trascritto a FELTRE, in data 10/12/1959, ai nn. 2310/2236.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\*ERMINIO 1/1 dal 02/12/1976 al 31/08/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO COLO', in data 02/12/1976, ai nn. 9193; registrato a FELTRE, in data 21/12/1976, ai nn. 2134; trascritto a BELLUNO, in data 23/12/1976, ai nn. 8554/7801.

Titolare/Proprietario: GIOPP MARIA 5/15 \*\*\*\*\* 2/15 \*\*\*\*\* 2/15 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\* 2/15 \*\*\*\*\* 2/15 \*\*\*\*\* 2/15 dal 31/08/2016 al 28/12/2021 . In forza di denuncia di successione; registrato a BELLUNO, in data 16/11/2016, ai nn. 1853/9990/16; trascritto a BELLUNO, in data 11/01/2017, ai nn. 340/296.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP.  
 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5 dal 28/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i)



. In forza di denuncia di successione; registrato a FELTRE, in data 30/06/2022, ai nn. 276082/88888/22; trascritto a BELLUNO, in data 06/07/2022, ai nn. 8440/6738. Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\*ERMINIO 1/1 dal 09/04/1959 al 31/08/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CHIARELLI, in data 09/04/1959, ai nn. 5089; registrato a BELLUNO, in data 28/04/1959, ai nn. 1291; trascritto a FELTRE, in data 06/05/1959, ai nn. 1029/1012.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\*ERMINIO 1/1 dal 20/08/1959 al 31/08/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CHIARELLI, in data 20/08/1959, ai nn. 5213; registrato a BELLUNO, in data 09/09/1959, ai nn. 287; trascritto a FELTRE, in data 10/12/1959, ai nn. 2310/2236.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\*ERMINIO 1/1 dal 02/12/1976 al 31/08/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO COLO', in data 02/12/1976, ai nn. 9193; registrato a FELTRE, in data 21/12/1976, ai nn. 2134; trascritto a BELLUNO, in data 23/12/1976, ai nn. 8554/7801.

Titolare/Proprietario: GIOPP MARIA 5/15 \*\*\*\*\* 2/15 \*\*\*\*\* 2/15 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\* 2/15 \*\*\*\*\* 2/15 \*\*\*\*\* 2/15 dal 31/08/2016 al 28/12/2021 . In forza di denuncia di successione; registrato a BELLUNO, in data 16/11/2016, ai nn. 1853/9990/16; trascritto a BELLUNO, in data 11/01/2017, ai nn. 340/296.

Titolare/Proprietario: \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP.  
1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5 \*\*\*\*\* PROP. 1/5 dal 28/12/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i)  
. In forza di denuncia di successione; registrato a FELTRE, in data 30/06/2022, ai nn. 276082/88888/22; trascritto a BELLUNO, in data 06/07/2022, ai nn. 8440/6738. Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86

Numero pratica: P. ED. n. 73/1988 del 11.04.1988 - AUTORIZZ. Ed. n. 52 del 26.04.1988

Intestazione: \*\*\*\*\*Erminio nato il 29.02.1936, \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione cisterna per deposito gasolio

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 11/04/1988 al n. di prot. 1233

Rilascio in data 26/04/1988 al n. di prot. 52

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86

Numero pratica: P. ED. n. 13 del 05 febbraio 1994 - CONC. ED. n. 45 del 12 agosto 1994

Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965 e \*\*\*\*\*Erminio nato il 29.02.1936

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento attivita' commerciale

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 24/01/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 12/08/1994 al n. di prot.

NOTE: Il richiamato Titolo edilizio riguarda l'attività commerciale presente al piano terra ma interviene, anche se marginalmente, anche sull'unità abitativa al piano primo (sub. 2) in quanto il locale centrale con affaccio sulla via Roma viene destinato a spogliatoio al servizio della sottostante attività commerciale (impresa familiare) e la preesistente lavanderia viene modificata nella sua compartimentazione allo scopo di ricavare la nuova centrale termica. Gli impianti di tutte le unità riscaldate e servite di acqua ad



uso igienico sanitario pertanto risultano collegate al nuovo generatore di calore ivi installato. Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86

Numero pratica: P. ED. n. 50 del 28 marzo 1996 - CONC. ED. n. 21 del 04 maggio 1996

Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965 e \*\*\*\*\*Erminio nato il 29.02.1936

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento attivita' commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/03/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 04/05/1996 al n. di prot.

NOTE: Il richiamato Titolo edilizio riguarda l'attività commerciale presente al piano terra ma interviene, anche se marginalmente, anche sull'unità abitativa al piano primo (sub. 2) in quanto il locale centrale con affaccio sulla via Roma viene destinato a spogliatoio al servizio della sottostante attività commerciale (impresa familiare) e la preesistente lavanderia viene modificata nella sua compartimentazione allo scopo di ricavare la nuova centrale termica. Gli impianti di tutte le unità riscaldate e servite di acqua ad uso igienico sanitario pertanto risultano collegate al nuovo generatore di calore ivi installato. Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86

Numero pratica: P. ED. n. 50 del 28 marzo 1996 - CONC. ED. n. 21 del 04 maggio 1996

Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965 e \*\*\*\*\*Erminio nato il 29.02.1936

Tipo pratica: Permesso di Agibilità

Per lavori: Ampliamento attivita' commerciale Presentazione

in data 20/05/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 31/07/1996 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/08/1996 al n. di prot. 9/1996

NOTE: Alla richiesta di Agibilità risultano allegati le Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrici e dell'impianto di riscaldamento riferiti alle unità ad uso non residenziale, specificato in ogni caso che la D.I.CO relativa all'impianto di riscaldamento deve intendersi relativo anche alla Centrale Termica di nuova realizzazione che serve anche l'abitazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86

Numero pratica: P. ED. n. 07/0140 del 25 febbraio 2007 - D.I.A. in data 28 settembre 2007

Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario locali adibiti ad attività artigianale-commerciale.

Oggetto: Straordinaria manutenzione.

Presentazione in data 25/09/2007 al n. di prot. 4546

NOTE: Il richiamato Titolo edilizio riguarda l'attività artigianale-commerciale presente al piano terra e non contempla più, come nel passato, la necessità di un analogo locale al piano primo, prevedendo un nuovo spogliatoio nei locali al piano terra rimuovendo di fatto il precedente collegamento funzionale di natura urbanistico edilizia con il locale al piano primo che in precedenza (Titoli edilizi anni 1996) era funzionalmente collegato all'attività. Dati precedenti relativi ai corpi: A



Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86  
Numero pratica: P. ED. n. 07/0140 del 25 febbraio 2007 - AGIBILITA' in data 08 gennaio 2008  
Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965  
Tipo pratica: Permesso di Agibilità  
Per lavori: Manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario locali adibiti ad attività artigianale-commerciale.  
Oggetto: Straordinaria manutenzione.  
Presentazione in data 27/12/2007 al n. di prot. 6035  
Abitabilità/agibilità in data 08/01/2008 al n. di prot. 81  
NOTE: Il richiamato Titolo edilizio riguarda l'attività artigianale-commerciale presente al piano terra e non contempla più, come nel passato, la necessità di un analogo locale al piano primo, prevedendo un nuovo spogliatoio nei locali al piano terra rimuovendo di fatto il precedente collegamento funzionale di natura urbanistico edilizia con il locale al piano primo che in precedenza (Titoli edilizi anni 1996) era funzionalmente collegato all'attività. Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86  
Numero pratica: P. ED. n. 73/1988 del 11.04.1988 - AUTORIZZ. Ed. n. 52 del 26.04.1988  
Intestazione: \*\*\*\*\*Erminio nato il 29.02.1936, \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Installazione cisterna per deposito gasolio  
Oggetto: Nuova costruzione  
Presentazione in data 11/04/1988 al n. di prot. 1233  
Rilascio in data 26/04/1988 al n. di prot. 52  
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86  
Numero pratica: P. ED. n. 13 del 05 febbraio 1994 - CONC. ED. n. 45 del 12 agosto 1994  
Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965 e \*\*\*\*\*Erminio nato il 29.02.1936  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ampliamento attività commerciale  
Oggetto: Ampliamento  
Presentazione in data 24/01/1994 al n. di prot.  
Rilascio in data 12/08/1994 al n. di prot.  
NOTE: Il richiamato Titolo edilizio riguarda l'attività commerciale presente al piano terra ma interviene, anche se marginalmente, anche sull'unità abitativa al piano primo (sub. 2) in quanto il locale centrale con affaccio sulla via Roma viene destinato a spogliatoio al servizio della sottostante attività commerciale (impresa familiare) e la preesistente lavanderia viene modificata nella sua compartimentazione allo scopo di ricavare la nuova centrale termica. Gli impianti di tutte le unità riscaldate e servite di acqua ad uso igienico sanitario pertanto risultano collegate al nuovo generatore di calore ivi installato. Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86  
Numero pratica: P. ED. n. 50 del 28 marzo 1996 - CONC. ED. n. 21 del 04 maggio 1996  
Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965 e \*\*\*\*\*Erminio nato il 29.02.1936  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)  
Per lavori: Ampliamento attività commerciale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 23/03/1996 al n. di prot. Rilascio  
in data 04/05/1996 al n. di prot.



NOTE: Il richiamato Titolo edilizio riguarda l'attività commerciale presente al piano terra ma interviene, anche se marginalmente, anche sull'unità abitativa al piano primo (sub. 2) in quanto il locale centrale con affaccio sulla via Roma viene destinato a spogliatoio al servizio della sottostante attività commerciale (impresa familiare) e la preesistente lavanderia viene modificata nella sua compartimentazione allo scopo di ricavare la nuova centrale termica. Gli impianti di tutte le unità riscaldate e servite di acqua ad uso igienico sanitario pertanto risultano collegate al nuovo generatore di calore ivi installato. Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86  
Numero pratica: P. ED. n. 50 del 28 marzo 1996 - CONC. ED. n. 21 del 04 maggio 1996

Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965 e \*\*\*\*\*Erminio nato il 29.02.1936

Tipo pratica: Permesso di Agibilità

Per lavori: Ampliamento attività commerciale Presentazione  
in data 20/05/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 31/07/1996 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/08/1996 al n. di prot. 9/1996

NOTE: Alla richiesta di Agibilità risultano allegate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrici e dell'impianto di riscaldamento riferiti alle unità ad uso non residenziale, specificato in ogni caso che la DI.CO relativa all'impianto di riscaldamento deve intendersi relativo anche alla Centrale Termica di nuova realizzazione che serve anche l'abitazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86  
Numero pratica: P. ED. n. 07/0140 del 25 febbraio 2007 - D.I.A. in data 28 settembre 2007

Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario locali adibiti ad attività artigianale-commerciale.

Oggetto: Straordinaria manutenzione

Presentazione in data 25/09/2007 al n. di prot. 4546

NOTE: Il richiamato Titolo edilizio riguarda l'attività artigianale-commerciale presente al piano terra e non contempla più, come nel passato, la necessità di un analogo locale al piano primo, prevedendo un nuovo spogliatoio nei locali al piano terra rimuovendo di fatto il precedente collegamento funzionale di natura urbanistico edilizia con il locale al piano primo che in precedenza (Titoli edilizi anni 1996) era funzionalmente collegato all'attività. Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lamon (BL) CAP: 32033, via Roma, civico n. 86  
Numero pratica: P. ED. n. 07/0140 del 25 febbraio 2007 - Agibilità in data 08 gennaio 2008

Intestazione: \*\*\*\*\* nato il 24.01.1965

Tipo pratica: Permesso di Agibilità

Per lavori: Manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario locali adibiti ad attività artigianale - commerciale.

Oggetto: Straordinaria manutenzione

Presentazione in data 27/12/2007 al n. di prot. 6035

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2008 al n. di prot. 81

NOTE: Il richiamato Titolo edilizio riguarda l'attività artigianale-commerciale presente al piano terra e non contempla più, come nel passato, la necessità di un analogo locale al piano primo, prevedendo un nuovo spogliatoio nei locali al piano terra rimuovendo di fatto il precedente collegamento funzionale di natura urbanistico edilizia con il locale al piano primo che in precedenza (Titoli edilizi anni 1996) era funzionalmente collegato all'attività.



Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### 4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: N.B. la verifica eseguita ha avuto natura esclusivamente visiva con alcune verifiche dimensionali a campione, pertanto la puntuale individuazione delle difformità di seguito descritte dovrà necessariamente fare riferimento ad un puntuale rilievo dello stato dei luoghi con restituzione su supporto informatico, digitalizzazione degli elaborati grafici allegati all'ultimo Titolo edilizio rilasciato/conformato e predisposizione di tavola comparativa tale da consentire la puntuale individuazione delle opere difformi e il loro inquadramento alla fine dell'individuazione del corretto percorso da intraprendere per l'acquisizione del Titolo a Sanatoria. L'alloggio è stato oggetto di interventi di straordinaria manutenzione in assenza di Titolo edilizio che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di un piccolo vano ad uso wc e la realizzazione, in spazi diversi, di un nuovo servizio igienico.

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

Descrizione delle opere da sanare: modifiche distributive interne e realizzazione di nuovo servizio igienico.

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

Digitalizzazione dello stato rilevato e del progetto a corredo dell'ultimo Titolo reperito, compreso Cassa di Previdenza e IVA di legge.: € 922,32.

CILA/SCIA A Sanatoria ai sensi del DPR 380/01, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge.: € 1.537,20 Sanzione di cui all'art. 6/bis, comma 5 del DPR 380/01: € 1.000,00.

Diritti di Segreteria: € 20,00.

Oneri Totali: € 3.710,10.

Note: La spesa prevista è da ritenersi meramente indicativa e potrà essere oggetto di modifica a seguito dei puntuali riscontri cui sopra si è fatto riferimento.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esistenza di un volume non autorizzato sul lastrico solare al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile.

Demolizione elementi verticali e di copertura con trasporto a discarica del materiale di risulta compresi oneri di discarica e IVA di legge.: € 1.512,40

Oneri Totali: € 1.512,40

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di difformità potenzialmente sanabili.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: N.B. la verifica eseguita ha avuto natura esclusivamente visiva con alcune verifiche dimensionali a campione, pertanto la puntuale individuazione delle difformità di seguito descritte dovrà necessariamente fare riferimento ad un puntuale rilievo dello stato dei luoghi con restituzione su supporto informatico, digitalizzazione degli elaborati grafici allegati all'ultimo Titolo edilizio rilasciato/conformato e predisposizione di tavola comparativa tale da consentire la puntuale individuazione delle opere difformi e il loro inquadramento alla fine dell'individuazione del corretto percorso da intraprendere per l'acquisizione del Titolo a Sanatoria. L'unità è stato oggetto di intervento di straordinaria manutenzione in assenza di Titolo edilizio che ha riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un tramezzo divisorio.



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

Descrizione delle opere da sanare: modifiche distributive interne; compartimentazione interna del locale preesistente in due locali di cui il maggiore adibito a deposito e il secondo ad archivio.

Rilievo puntuale dell'unità, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge: € 76,86

Digitalizzazione dello stato rilevato e del progetto a corredo dell'ultimo Titolo reperito, compreso Cassa di Previdenza e IVA di legge.: € 307,44.

CILA/SCIA A Sanatoria ai sensi del DPR 380/01, compreso Cassa di Previdenza e IVA di Legge.: € 1.152,90. Sanzione di cui all'art. 6/bis, comma 5 del DPR 380/01: € 1.000,00

Diritti di Segreteria: € 20,00

Oneri Totali: € 2.557,20

Note: La spesa prevista è da ritenersi meramente indicativa e potrà essere oggetto di modifica a seguito dei puntuali riscontri cui sopra si è fatto riferimento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di piccole difformità potenzialmente sanabili.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### 4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 347 del 31 gennaio 1995 e successive varianti.
Zona omogenea:	"A" Centro storico (1) - l'area inoltre ricade interamente in vincolo cimiteriale (2).
Norme tecniche di attuazione:	Art. 2.3 (1) - art. 2.24 (2) delle N.T.A..
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 347 del 31 gennaio 1995 e successive varianti.
Zona omogenea:	"A" Centro storico (1) - l'area inoltre ricade interamente in vincolo cimiteriale (2).
Norme tecniche di attuazione:	Art. 2.3 - art. 2.24 delle N.T.A..
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lamon (BL), via Roma, civico n. 86

Libero

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lamon (BL), via Roma, civico n. 86

Libero

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Pignoramento a favore di CASSA RURALE VALSUGANA E TESINO contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 13/12/2023 ai nn. 1209 iscritto/trascritto a BELLUNO in data

16/01/2024 ai nn. 519/418;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

-Pignoramento a favore di CASSA RURALE VALSUGANA E TESINO contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\* , \*\*\*\*\* ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 13/12/2023 ai nn. 1209 iscritto/trascritto a BELLUNO in data

16/01/2024 ai nn. 519/418;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RURALE VALSUGANA E TESINO contro , \*\*\*\*\*ERMINIO; Derivante da: GARAZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di NOTAIO MALVAGNA in data 30/08/2016 ai nn.

73204; Registrato a FELTRE in data 05/09/2016 ai nn. 1358/1T.



Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RURALE VALSUGANA E TESINO contro , \*\*\*\*\*ERMINIO; Derivante da: GARAZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di NOTAIO MALVAGNA in data 30/08/2016 ai nn.

73204; Registrato a FELTRE in data 05/09/2016 ai nn. 1358/1T .

Dati precedenti relativi ai corpi: B

6.2.2 Pignoramenti:

6.2.3 Altre trascrizioni:

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lamon (BL), via Roma, civico n. 86

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note.

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note.

Millesimi di proprietà: Non noti

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù Centrale Termica

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Predisposto e registrato. Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Va segnalato che il contatore dell'acquedotto è unico per tutto il caseggiato e non vi sono sistemi di misurazione interni per la suddivisione dei consumi e dei relativi costi.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Lamon (BL), via Roma, civico n. 86

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non note: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note.



Millesimi di proprietà: Non noti

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non predisposto in quanto non previsto per la tipologia dell'unità.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Va segnalato che, da informazioni assunte dall'esecutato, l'impianto elettrico dell'unità è collegato al contatore della porzione di immobile di proprietà di terzi, con destinazione artigianale-commerciale.

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	125,03	1,00	125,03
Cavedio di ventilazione	sup lorda di pavimento	10,87	0,25	2,72
Porticato (terrazzo)	sup lorda di pavimento	6,69	0,30	2,01
Centrale termica	sup lorda di pavimento	4,79	0,50	2,40
Lastrico solare	sup lorda di pavimento	40,98	0,15	6,15
Soffitta P. 2	sup lorda di pavimento	87,21	0,20	17,44
		275,57		155,74

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo:  
semestre 1 - anno 2024

Zona: Lamon - Codice zona B1 - microzona 1

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 850

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato eseguito sulle planimetrie catastali, computando la superficie al lordo delle perimetrali esterne in quota 100% fino ad uno spessore di cm 50, al 50% quelle di compartimentazione con altre unità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito - archivio	sup lorda di pavimento	50,61	1,00	50,61
lastrico solare	sup lorda di pavimento	10,10	0,15	1,52

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo:  
semestre 1 - anno 2024

Zona: Lamon - Codice zona B1 - microzona 1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 820

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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



favorevole, con conseguente ricaduta anche sul mercato immobiliare. Nello specifico la zona non riscontra più un trend in ascesa come in passato si era verificato e risulta estremamente poco significativo. Pur tuttavia gli operatori di mercato che operano nell'area (il loro numero estremamente ridotto è ulteriore indice di quanto si sostiene) riferiscono comunque che la richiesta è presente, ma si incentra su edifici di basso costo e potenzialmente da subito utilizzabili o che necessitano di minimi interventi per essere utilizzati. Tutto ciò rende complesso esporre valori di mercato sufficientemente attendibili.

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

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

Detto in altre parole il "valore di mercato", valore che in condizioni normali dovrebbe coincidere con il dato medio attribuibile da diversi estimatori allo stesso bene, comunque entro una tolleranza estimativa di circa il 3/5%, per la tipologia dell'immobile analizzato e la somma delle ragioni che sopra sono state anticipate, la curva delle variabili tende ad amplificarsi, verrebbe da dire senza alcun limite razionalmente ponderabile, che in ogni caso può essere ragionevolmente indicato fra il 20 ÷ 25%.

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

I dati rilevati sono stati estratti dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per ampiezza e omogeneità, nel caso in esame, sembrano essere i più affidabili, ancorché necessariamente tarati dall'esperienza dell'utilizzatore. Nel caso specifico si è assunto il valore di 700,00 €/ m<sup>2</sup> per l'unità residenziale, di 350,00 €/ m<sup>2</sup> per il magazzino in origine asservito all'attività terziaria di altra proprietà.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

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

Ufficio tecnico di Lamon (BL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Primarie Agenzie Immobiliari che operano in zona; Siti di vendita presenti sui principali motori di ricerca.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dati OMI: Negozi: minimo 700 €/m<sup>2</sup> - massimo 820 €/m<sup>2</sup>.

## 8.3 Vendibilità:

sufficiente

Il giudizio sul grado di appetibilità del bene da parte del mercato è stato espresso in funzione del numero di immobili che risultano in vendita in zona, esaminati con specifico riferimento alla tipologia dell'immobile (abitazione in zona centrale), del numero di immobili comparabili presenti sul mercato e all'attuale stato di non particolare vivacità del mercato, ancorché l'andamento sia sinusoidale con tempi di latenza non sempre definibili. Lo stabile vede inoltre la



presenza di altre unità immobiliari di natura artigianale - commerciale che risultano chiuse ormai da diverso tempo.

#### 8.4 Pubblicità:

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

#### 8.5 Valutazione corpi:

##### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.671,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	125,03	€ 700,00	€ 87.521,00
Cavedio di ventilazione	2,72	€ 700,00	€ 1.904,00
Porticato (terrazzo)	2,01	€ 700,00	€ 1.407,00
Centrale termica	2,40	€ 700,00	€ 1.680,00
Lastrico solare	6,15	€ 700,00	€ 4.305,00
Soffitta P. 2	17,44	€ 700,00	€ 12.208,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.025,00
vetustà detrazione del 15.00%			€ -16.353,75
Valore corpo			€ 92.671,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.671,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.671,25

##### B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.771,85.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito - archivio	50,61	€ 350,00	€ 17.713,50
Lastrico solare	1,52	€ 350,00	€ 532,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.245,50
finiture e stato d'uso detrazione del 30.00%			€ -5.473,65
Valore corpo			€ 12.771,85
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.771,85
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.771,85

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	155,74	€ 92.671,25	€ 92.671,25
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	52,13	€ 12.771,85	€ 12.771,85

## 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.298,05

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

## 8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 97.145,05

8.8 Regime fiscale della vendita: Regime ordinario soggetto a imposta di registro con aliquota da definire in relazione alle condizioni soggettive dell'acquirente (agevolazioni<sup>1</sup>^ casa).

Data generazione:

24-03-2025

L'Esperto alla stima  
Antonio Ortolan