

TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2023 RGE
riunita all'E.I. n. 40/2024
Giudice dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da
TICINO SPV s.r.l.
rappresentata dagli avv.ti Benedetto Gargani e Guido Gargani
del Foro di Roma

contro



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:
Casa da terra a cielo ad uso abitazione

L'esperto stimatore
Dott. arch. Monica Nevyjel
via Garibaldi n. 41, 32100 Belluno
e mail: studioarch.nevyjel@gmail.com
pec: monica.nevyjel@archiworldpec.it



INDICE

SCHEDA SINTETICA ED INDICE	pag. 3
PREMESSA	pag. 4
CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 4
DEBITORI	pag. 5
Quesito n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 5
Formazione dei lotti per la vendita	pag. 5
Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 5
Proprietà dei beni pignorati	pag. 6
Diritti reali dei beni pignorati	pag. 6
Provenienza	pag. 6
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 7
Individuazione	pag. 7
Localizzazione	pag. 7
Trasporti e servizi	pag. 7
Caratteristiche generali e descrizione	pag. 7
Composizione	pag. 10
Condizioni di manutenzione	pag. 11
Classe energetica	pag. 11
Estratto della carta topografica (Editrice Tabacco-Udine)	pag. 12
Estratto della Carta Tecnica Regionale	pag. 12
Ortofoto	pag. 13
Estratto della mappa catastale	pag. 13
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 14
Mappa dei sottoservizi pubblici – Bim Sitic	pag. 14
Planimetria catastale	pag. 15
Elaborati grafici del progetto autorizzato	pag. 16
Piante dello stato attuale dell'immobile	pag. 25
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 27
Corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di pignoramento	pag. 27
Storia catastale del fabbricato	pag. 28
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 29
Quesito n. 5: FORMALITA' DI PROVENIENZA E GRAVANTI SUGLI IMM.LI PIGNORATI	pag. 29
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE	pag. 31
Destinazione urbanistica	pag. 31
Procedure amministrative presenti presso il Comune	pag. 31
Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi	pag. 32
Regolarità edilizia - urbanistica	pag. 32
Costi di regolarizzazione	pag. 38
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 39
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 39
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 41
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 41
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 41
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 41
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 44
Quesito n. 14: ACQ. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE	pag. 44
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 45
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 49
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 52



SCHEDA SINTETICA E INDICE

LOTTO UNICO

Comune di Valle di Cadore – Casa unifamiliare sita in via Monte Rite n. 5

Procedura: Es.Imm. n. 40/2023 rge riunita alla Es.Imm. n. 40/2024 rge

G.E. dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da: TICINO SPV srl contro [REDACTED]

Diritto (cfr pag. 6): intera proprietà degli immobili

Bene (cfr pag. 7): casa unifamiliare sviluppata su più piani, fronte strada con corte scoperta

Ubicazione (cfr pag. 7): via Monte Rite n. 5 nel Comune di Valle di Cadore (BL)

Stato (cfr pag. 7-11): discreto e in parte da riattare

Dati Catastali attuali (cfr pag. 5): i beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali: Comune di Valle di Cadore:

- C.F. fg. 20, part. n. 570, cat. A/4, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 173 mq., totale escluse aree scoperte 169 mq., rendita € 310,18, piani T-1-2

proprietà per la quota di 1/2 a ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni

- C.T. fg. 20, part. n. 73, incolto produttivo, classe U, sup. 68 mq., R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 27): circa i dati catastali non sono state rilevate differenze

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pagg. 31-33): Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica, strutturale-sismica e catastale che dovranno essere regolarizzate con un costo stimato in € 7'500,00.

Valore di stima (cfr pagg. 43): € 127'000,00 al netto dei costi di regolarizzazione e dell'importo dovuto per decurtazione per vendita forzata

(Euro centoventisettemila virgola zero centesimi)

Valore mutuo: somma capitale di € 120'000,00, totale € 360'000,00, della durata di anni 30

Vendibilità: buona

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. 39): al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata abitata, dal debitore, che vi ha la residenza, insieme alla coniuge

Titolo di occupazione (cfr pag. 6): proprietà

Oneri (cfr pag. ---): ---

APE (cfr pag. 11): viene redatto in tale sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Problemi: si segnala la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza nell'edificio di difformità edilizie-urbanistiche e strutturali sismiche consistenti nell'ampliamento del volume interrato realizzato in aderenza alla casa, e, in linea generale, di puntuali variazioni della distribuzione interna; si rileva l'apertura di due finestre sul retro a servizio della cucina e l'assenza dell'abbaino indicato nel progetto autorizzato (che il debitore riferisce sia stato demolito a causa dei danni cagionati dalla tempesta "Vaia" verificatasi nel 2018);
- presenza di difformità catastali in relazione all'assenza del corpo edilizio realizzato in ampliamento, nella modifica della scala interna ed in generale della distribuzione interna;
- i poggioli presentano profondità di m. 1.05, maggiore dell'aggetto di m. 0.80 prescritto nel Permesso di Costruire.



RELAZIONE DI STIMA

redatta dall'esperto stimatore dott. arch. Monica Nevyjel

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta dalla scrivente dott. arch. Monica Nevyjel, nata ad Agordo (BL) il 21.07.1967, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 257, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno con n. 63, nella qualità di esperto stimatore incaricato dal Giudice dott.ssa Gersa Gerbi, con decreto di nomina in data 10.11.2023, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 40/2023 R.G.E. promosso da

TICINO SPV s.r.l., con sede sociale a Roma in via del Piemonte n. 38, c.f. 16030641001

rappresentato dagli avv.ti Benedetto Gargani e Guido Gargani del Foro di Roma
contro

i sigg.ri:

██████████, nato a ██████████, residente a Valle di Cadore (BL) in via del Monte Rite n. 5, c.f. ██████████;

██████████, nata a ██████████ il ██████████, residente a Valle di Cadore (BL) in via del Monte Rite n. 5, c.f. T ██████████.

La sottoscritta ha inoltrato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, tramite il portale telematico del Tribunale di Belluno, la dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto ed il giuramento in data 14.11.2023.

Successivamente la scrivente ha segnalato al Giudice, con relazione depositata a Pct il 15.2.2024, che una porzione dell'immobile pignorato, contraddistinta da diverso identificativo catastale, non risultava inserita nell'atto di pignoramento; su disposizione del Giudice del 10.5.2024, che ha fissato il rinvio dell'udienza al 15.4.2025, il creditore procedente ha promosso il procedimento esecutivo n. 40/2024, che è stato riunito al presente con provvedimento del Giudice in data 19.6.2024.

CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore procedente è la società **TICINO SPV s.r.l.**, con sede sociale a Roma in via del Piemonte n. 38, c.f. 16030641001.

Successivamente:

- lo stesso creditore procedente è intervenuto nella procedura in seguito ad ulteriore credito maturato;
- è intervenuta nel procedimento l'Agenzia delle Entrate-Riscossione per la Provincia di Belluno per importi relativi a tributi iscritti a ruolo.



DEBITORI

Sigg.ri:

██████████, nato a ██████████, residente a Valle di Cadore (BL) in via del Monte Rite n. 5, c.f. ██████████
██████████, nata a ██████████, residente a Valle di Cadore (BL) in via del Monte Rite n. 5, c.f. ██████████

Come risulta dai certificati di residenza e di stato di famiglia rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Valle di Cadore il 24.03.2025, che si uniscono nel fascicolo degli allegati.

Stato civile

I debitori risultano coniugati, avendo contratto matrimonio in Valle di Cadore il ██████████, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Valle di Cadore il 24.03.2025 allegato.

Quesito n. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni immobili oggetto del pignoramento consistono in una casa unifamiliare sviluppata su più piani, da terra a cielo, fronte strada, con garage e corte scoperta, sita in via Monte Rite n. 5, frazione Venas di Valle di Cadore (BL).

Formazione dei lotti per la vendita

La tipologia del bene, la sua natura e la sua configurazione distributiva e funzionale portano alla formazione di un unico lotto di vendita, come nel seguito meglio descritto.

Identificazione catastale dei beni pignorati

I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali del Comune di Valle di Cadore:

Catasto Fabbricati fg. 20

- part. n. **570**, cat. A/4, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 173 mq., totale escluse aree scoperte 169 mq., rendita € 310,18, piani T-1-2
proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni

La part. 570 C.F. insiste sulla part. 570 C.T. fg. 20, ente urbano di sup. mq. 86.

Catasto Terreni fg. 20

- part. n. **73**, incolto produttivo, classe U, sup. 68 mq., R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni



Confini

Il bene così identificato dalle particelle n. 570 e 73 confina tutto attorno con le particelle n. 72, 57, 594, 75, strada Comunale.

Proprietà dei beni pignorati

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, risulta che i beni pignorati sono nella proprietà dei debitori

Sigg.ri:

██████████, nato a ██████████ (██████████ il ██████████, residente a ██████████ (BL) in via ██████████, c.f. ██████████
██████████, nata a ██████████ (BL) il ██████████, residente a ██████████ (BL) in via ██████████ c.f. ██████████
per l'intera proprietà composta dalla quota di ½ ciascuno.

I suddetti beni sono pervenuti ai debitori attraverso l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore (BL) Rep. n. 71792/6600 del 21.04.2006 trascritto a Belluno in data 05.05.2006 ai numeri R.G. 6205 R.P. 4199.

Non risulta depositato agli atti del procedimento il certificato di stato civile dei debitori; la scrivente ha proceduto all'acquisizione dei certificati di residenza attuale e storico, di stato di famiglia e di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Valle di Cadore, che vengono prodotti all'interno del fascicolo degli allegati, con le risultanze in precedenza riportate nel paragrafo *DEBITORI*.

Diritti reali dei beni pignorati

☒	diritto di proprietà per la quota di 1/1
☐	in comproprietà
☐	nuda proprietà
☐	usufrutto
☐	altro

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

☒	corrisponde
☐	non corrisponde

Provenienza

I beni pignorati provengono dal seguente atto di compravendita:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6205 R.P. 4199 DEL 05.05.2006

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore (BL) Rep. n. 71792/6600 del 21.04.2006, con cui i debitori sigg.ri

- ██████████, nato a ██████████, c.f. ██████████

- ██████████, nata a ██████████, c.f. ██████████

Acquistano la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale

i seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Valle di Cadore:

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68



Quesito n. 2

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione

L'edificio pignorato si trova in località Venas, in via Monte Rite n. 5, nel Comune di Valle di Cadore (BL).

Il bene immobile è costituito da una casa unifamiliare sviluppata su più piani, da terra a cielo, fronte strada, da un lato posta in aderenza ad altro fabbricato confinante di altra proprietà, prospiciente la pubblica via Monte Rite, dalla quale si ha accesso alla casa.

Localizzazione

La casa si trova all'interno del vecchio tessuto abitativo del paese, in posizione panoramica sulla valle, in zona residenziale tranquilla e rialzata rispetto all'asse stradale dell'Alemagna, che corre più sotto.

Dal luogo in cui si trova l'immobile, poco a monte della strada statale 51 di Alemagna, che attraversa l'abitato di Valle, sono agevolmente raggiungibili le principali località turistiche alpine del Cadore e dell'Ampezzo; Cortina dista 23 Km, San Vito di Cadore 12 km e Pieve di Cadore 9 km; Belluno, città capoluogo della provincia, dista 46 km, l'ingresso alla bretella dell'autostrada A27 a Pian di Vedoia si trova a 36 km.

Trasporti e servizi

L'abitato di Venas di Cadore è servito dalla linea delle corriere extraurbane, che collegano Belluno e Cortina, nonché Calalzo di Cadore in cui si trova la stazione ferroviaria.

Nelle vicinanze si trovano varie attività commerciali di prossimità, in particolare nei centri abitati di Valle e Tai di Cadore.

I più vicini ospedali si trovano a Pieve di Cadore, Cortina e Belluno.

Caratteristiche generali e descrizione

Si tratta di una vecchia casa tradizionale, composta da due piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato ed al sottotetto mansardato ad uso soffitta, di cui il primo accatastamento risale al 1939.

Dall'ingresso all'edificio, in posizione fronte strada, si accede al corpo scala che si trova in posizione centrale rispetto alle camere che si trovano ai due lati; risulta un corpo aggiunto in aderenza sul retro in cui sono stati ricavati i servizi igienici; la casa presenta pianta rettangolare allungata con il lato lungo, e la linea di colmo del tetto, paralleli alla strada.



La struttura costruttiva è in muri portanti, solai e copertura, a due falde, in legno. Con i lavori edilizi e strutturali autorizzati nel 2006 (il titolo autorizzativo è riportato nel paragrafo relativo alle pratiche edilizia), è stato costruito un corpo edilizio in muratura addossato alla facciata retrostante, che si eleva per tre livelli, dal piano terra/seminterrato al secondo piano; la porzione dell'ampliamento del piano terra risulta, a causa dell'andamento inclinato del terreno che sale nella parte retrostante all'edificio, completamente interrata, mentre al primo piano raggiunge la quota del piano di campagna sul retro.

Al piano terra/seminterrato, si trova l'ingresso fronte strada, da cui si accede ai piani superiori attraverso la scala in legno; entrando sulla destra si trova un locale ad uso deposito, in cui è collocata la caldaia autonoma a metano, sulla sinistra si apre la porta di accesso all'autorimessa per n. 1 auto, mentre dal corridoio d'ingresso si accede ad un piccolo vano interrato, posto al di sotto del piano di calpestio, accessibile solo con una scala a pioli non fissa.

Sul fondo dell'autorimessa si apre la cantina, che si espande all'interno del corpo edilizio interrato, risultato dall'intervento di ampliamento autorizzato nel 2006, costruito in calcestruzzo armato e solaio soprastante in latero-cemento.

L'ingresso presenta pavimento in piastrelle, pareti intonacate al civile ed un rivestimento in legno sul soffitto; il locale deposito ha il pavimento in vecchie piastrelle in graniglia, un rivestimento del soffitto in pannelli in scaglie di legno resinate, pareti in muratura con intonaco ammalorato.

L'autorimessa ha pavimento in cemento liscio, un rivestimento del soffitto in pannelli in scaglie di legno resinate, pareti in parte intonacate, portone sezionale ad apertura elettrificata; la cantina sul fondo presenta il soffitto costituito dal solaio in latero-cemento e pareti in calcestruzzo non intonacati.

Attraverso la scala interna in legno si sale all'abitazione, che si trova nei piani primo e secondo.

Al primo piano si accede nella zona giorno, da cui si raggiunge la cucina, collocati nella porzione rivolta a sud della casa; sul retro si trova il servizio igienico, separato dal soggiorno da un piccolo locale antibagno, dal quale attraverso una porta finestra si esce sul retro; sulla facciata sud-est è presente un poggiolo in legno, al quale si accede dal soggiorno attraverso la porta-finestra.

La zona giorno, la cucina, il bagno e l'antibagno presentano pavimento in tavole di legno, il soffitto e parte delle pareti rivestiti in legno.

Attraverso la scala in legno si sale al secondo piano in cui si trovano due camere da letto ed il secondo bagno, tutti accessibili dal corridoio centrale, dal quale si esce nel poggiolo in legno allineato a quello del piano sottostante, attraverso la porta-finestra; una delle due camere si presenta allo stato semi-grezzo, non essendo stati



completati i lavori che interessano le opere di finitura di pareti, pavimento, soffitto e gli impianti.

La prima camera da letto presenta pavimento e rivestimenti di pareti e soffitto in legno; la seconda camera si presenta allo stato grezzo, su pareti e soffitto sono visibili i listelli di supporto di un rivestimento non realizzato; sono visibili cavi per impianti scoperti posati sul vecchio pavimento in legno.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro-camera con oscuri in legno; le porte interne sono in legno; i due poggiali sono in legno, e si presentano complessivamente in mediocre stato di manutenzione.

La scala in legno prosegue fino a raggiungere il piano sottotetto, destinato a soffitta, che si presenta allo stato grezzo. In cima alla scala, prima della porta d'ingresso alla soffitta, si trova una finestra con infisso in pvc e vetro-camera. Le finestre sono occluse da pannelli precari formati da tavole di legno.

La soffitta è costituita da un unico vano mansardato con tetto e le vecchie travature in legno a vista; le murature sono al grezzo ed il pavimento è costituito dal vecchio tavolato in legno.

Sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua dal tetto.

Le facciate esterne presentano il vecchio intonaco a finitura grezza, mentre il volume edilizio accorpato sul retro presenta intonaco più recente (si presume risalente ai lavori del 2006) con finitura rasata in maniera grossolana.

Parte dell'intervento edilizio di cui l'immobile è stato oggetto non è stato completato, in particolare in relazione ai lavori di finitura; in linea generale risultano non finite una delle due camere poste al primo piano, le imbotti delle finestre e porte-finestre, il locale deposito posto al piano terra, ed in genere risultano puntualmente incomplete diverse finiture sparse nei vari locali, quali ad esempio l'intonaco nell'autorimessa e nella cantina, su muri e soffitto, la testa dei giri – scala nei vari piani, la copertura sotto traccia di impianti idro-termici ed elettrici, i rivestimenti interni ed il pavimento della camera posta al secondo piano.

L'elenco non può essere esaustivo in quanto, come si può vedere nelle immagini allegate, all'interno della casa sono presenti materiali ed oggetti che si trovano ammassati in grande quantità su pavimenti e contro le pareti, impedendo la visione completa delle parti edilizie.

Per il resto la casa si presenta, in relazione alle parti completate, in discreto stato di manutenzione; le facciate esterne, i poggiali in legno, gli oscuri in legno, richiedono un intervento di manutenzione o rifacimento.

Gli impianti, prevalentemente sotto traccia, sono datati e richiedono di essere adeguati; si rileva la presenza di tubi plastici e di cavi elettrici in vista.



L'abitazione, alla quale sono destinati i piani primo e secondo, è dotata di impianto di riscaldamento alimentato dalla caldaia a metano, che serve il riscaldamento e produce l'acqua calda sanitaria, con radiatori a parete presenti solo all'interno dei locali posti al primo piano; nei due bagni sono presenti gli scaldi salviette a parete; nel soggiorno si trova una stufa a legna e nella cucina un forno a legna del tipo "cucina economica".

E' presente l'acqua corrente e l'energia elettrica, con contatore posto nell'ingresso al piano terra; al primo piano si trova un video citofono, che il debitore riferisce non essere funzionante.

Composizione

L'edificio è così composto:

Piano terra/seminterrato – altezza variabile tra m. 2.69 e m. 3.00

- ingresso e scala sup. netta mq. 8.70
- locale deposito sup. netta mq. 15.40
- vano cantina interrato (al di sotto della scala); l'estensione risulta contenuta tra i muri maestri dell'edificio (circa m. 2x4) ma non è stato possibile accedervi per motivi di sicurezza in quanto privo di scala d'accesso
- autorimessa sup. netta mq. 16.05
- cantina interrata sup. netta mq. 16.55

Primo piano – altezza m. 2.56

- soggiorno e scala sup. netta mq. 25.75
- cucina/pranzo sup. netta mq. 14.50
- antibagno sup. netta mq. 2.00
- bagno sup. netta mq. 2.65
- poggiolo sup. mq. 3.30

Secondo piano – altezza m. 2.50 ca.

- corridoio e scala sup. netta mq. 9.75
- camera doppia sup. netta mq. 16.00
- camera doppia (non finita) sup. netta mq. 14.55
- bagno sup. netta mq. 4.85
- poggiolo sup. mq. 3.50

Piano sottotetto mansardato ad uso soffitta – altezza variabile tra m. 1.40 e m. 3.10

- soffitta sup. netta con altezza > di m. 1.50: mq. 37.65

Al piano terra, sul lato fronte strada, si trova una fascia di proprietà di larghezza media di m. 1.20, in parte adibita a marciapiede, di estensione di circa mq. 17.65; la restante corte scoperta è costituita da una stretta fascia in salita sul lato ovest, posta tra l'edificio in oggetto e quello posto a confine, e dalla corte scoperta retrostante, di superficie di circa mq. 73.00.



L'area scoperta posta sul retro, in forte pendenza, si presenta sistemata a terrazzamenti sostenuti da vecchi muri in pietra e vecchie palizzate in legno, che si presentano ammalorati; il tutto versa in uno stato complessivo di scarsa manutenzione, come documentano le immagini allegate, a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso.

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

Condizioni di manutenzione:

L'immobile presenta materiali e finiture che, nelle parti interessate dai lavori del 2006, si presentano in parte non ultimate; le restanti parti versano in discrete condizioni di manutenzione; alcune porzioni della casa, in particolare il locale deposito al piano terra, una delle due camere poste al secondo piano, la soffitta ed la piccola cantina interrata al di sotto della scala, che non sono stati interessate dai lavori o non sono stati completati, si presentano in condizioni vetuste ed usurate.

In ragione del tempo che potrà intercorrere tra il sopralluogo eseguito dalla scrivente, nell'ambito del quale sono state riprese le fotografie che documentano lo stato attuale dell'immobile e che vengono allegate alla perizia di stima, ed il momento dell'eventuale esperimento d'asta, si raccomanda agli interessati di eseguire un sopralluogo presso l'immobile al fine di accertarne la reale situazione a tale data.

Classe energetica

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



This is a detailed topographic map of the Valle di Cadore region. The map features numerous contour lines indicating elevation changes. A central cluster of buildings is circled, with the label 'Valle di Cadore' placed directly over it. To the upper right, a road is labeled 'GIAU'. To the left, a road is marked 'N.236'. Below the circled area, a road is labeled 'K-80'. Further down, a road is labeled 'ROMA'. At the bottom, a road is labeled 'VENAS DI CADORE'. Various elevation points are marked with numbers: 935.1, 912.4, 918.6, 924.2, 906.4, 899.1, 896.4, 875, 877.3, 855.6, 825, 813.1, 849.1, 856.5, 876.0, and 935.1. A compass rose is visible in the top right corner.



ORTOFOTO



ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE - FG. 20 COMUNE DI VALLE DI CADORE



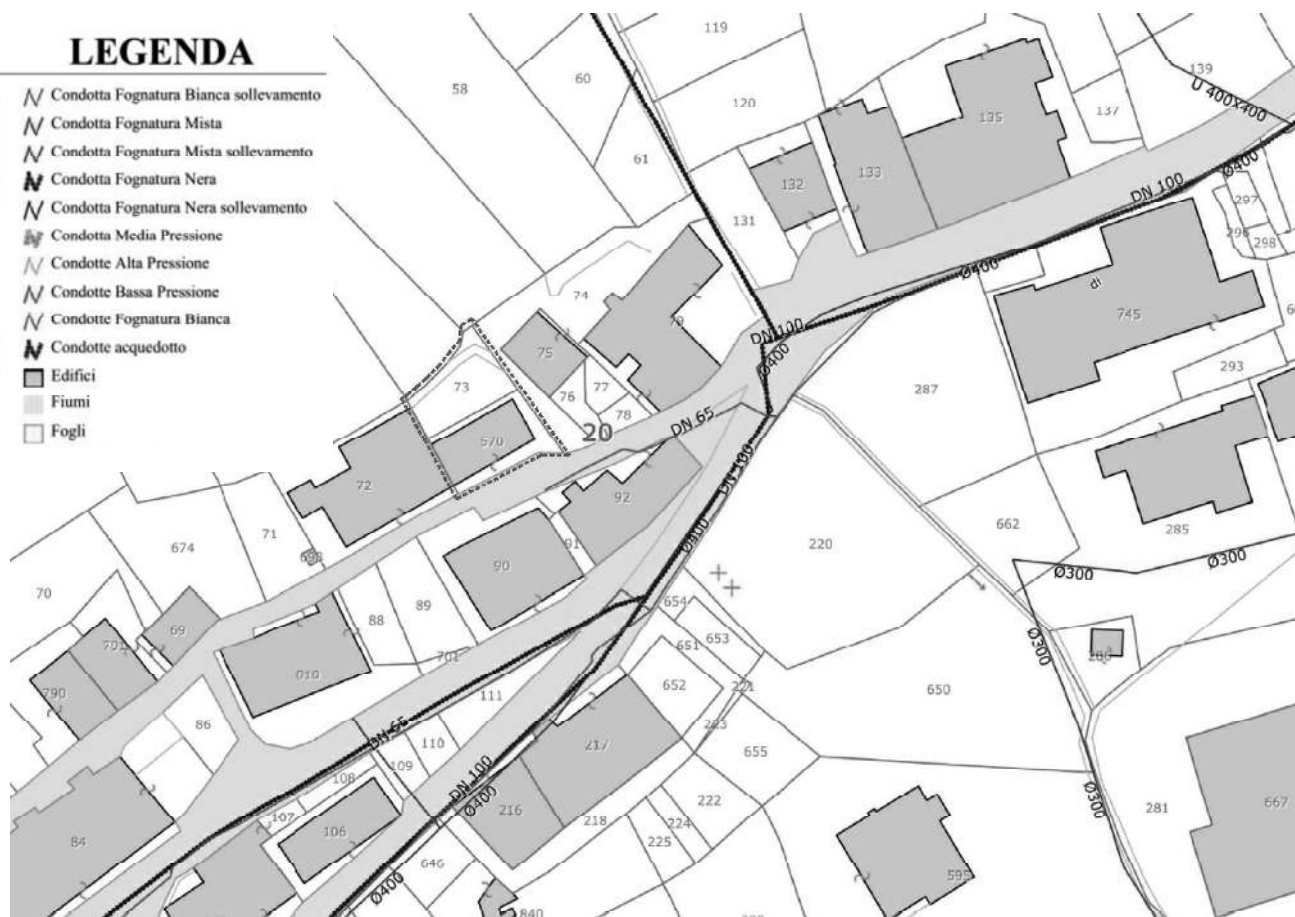
SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE ALL'ORTOFOTO



MAPPA DEI SOTTOSERVIZI POUBBLCI – BIM SITIC

LEGENDA

-  Condotta Fognatura Bianca sollevamento
-  Condotta Fognatura Mista
-  Condotta Fognatura Mista sollevamento
-  Condotta Fognatura Nera
-  Condotta Fognatura Nera sollevamento
-  Condotta Media Pressione
-  Condotte Alta Pressione
-  Condotte Bassa Pressione
-  Condotte Fognatura Bianca
-  Condotte acquedotto
-  Edifici
-  Fiumi
-  Fogli



PLANIMETRIA CATASTALE

ABITAZIONE, fg. 20, part. 570 – Comune di Valle di Cadore (BL)

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 14/11/2023 - n. T360680 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1778310

Comune Valle di Cadore Ditta Toscani Anna in Successione

Via Soravia N° 195 Fraz. di Venas fu Agostino

M Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939 XVII, n. 632)

COMUNE
di Valle di Cadore

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

1778310

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7° del R. D. L. 13 aprile 1939 XVII, n. 632.

VALLE DI CADORE
Comune di

Partita n. 657

Foglio n. m. (1)

Part. edil. n. 675 Sub. -

ORIENTAMENTO

SCALA di 1: 200

Compilata da:
Geom. Toscani Arturo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Belluno

Data 6-2-1940 XIII Firma Arturo Toscani

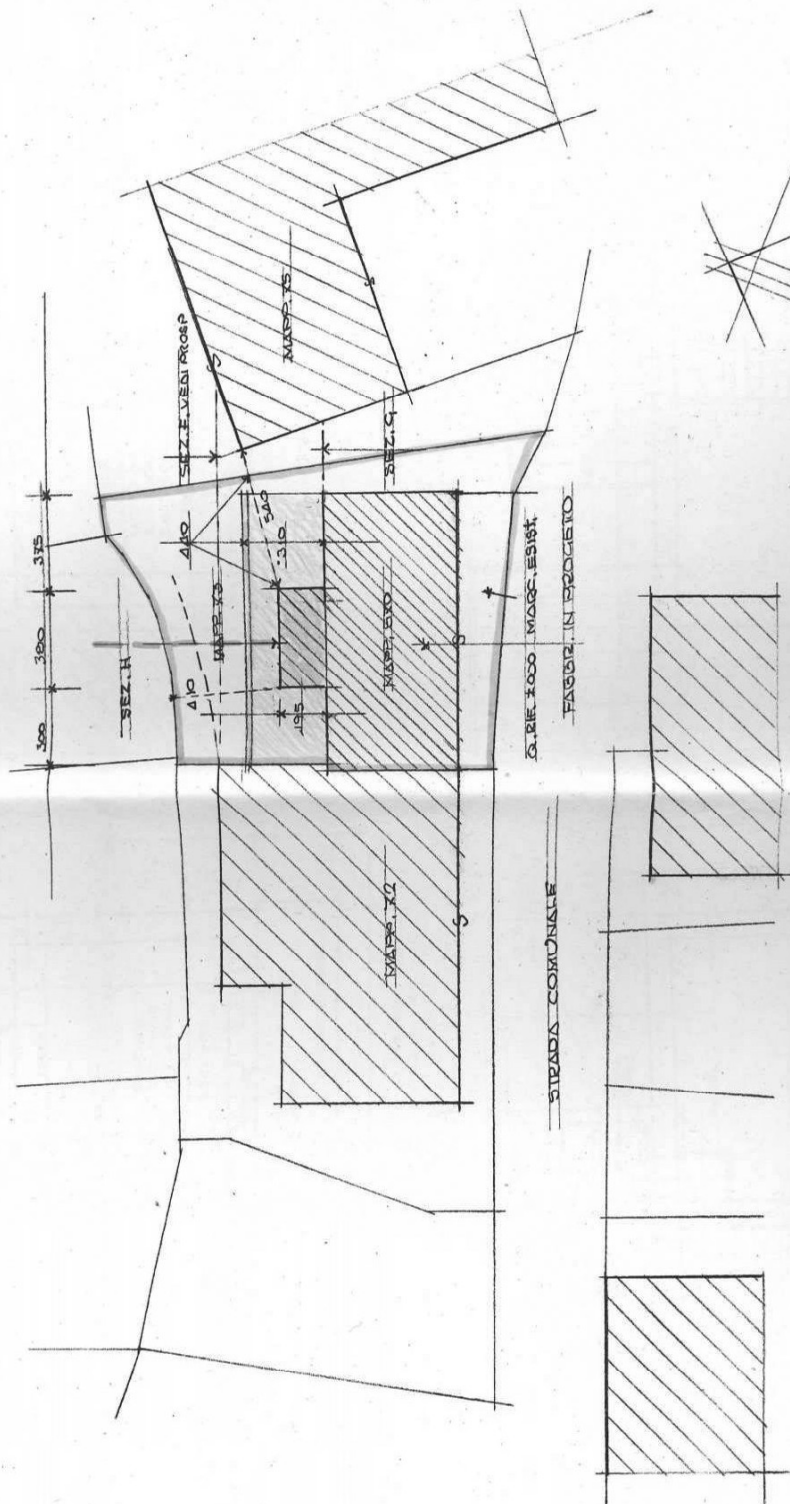
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 14/11/2023 - n. T360680 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (246X371) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATI GRAFICI DEL PROGETTO AUTORIZZATO
 Planimetria generale

CUBATURA FABBRICATO ESISTENTE	
$(11,15 \times 10,55) / 2 \times (5,23 + 5,09) / 2$	= MQ. 55,10
$\times H. 8,96$	= MC. 493,70
MQ. 55,10 $\times H. 0,00 + 2,00 / 2$	= H. 55,10
$- 5,23 \times 5,23 / 2 \times H. 2,00 / 3$	= H. 9,10
	<u>539,70</u>
CUBATURA AMPL. FUORI TERRA	
$380 \times 1,95 \times H. MEDIA 6,75$	= MC. 50,00

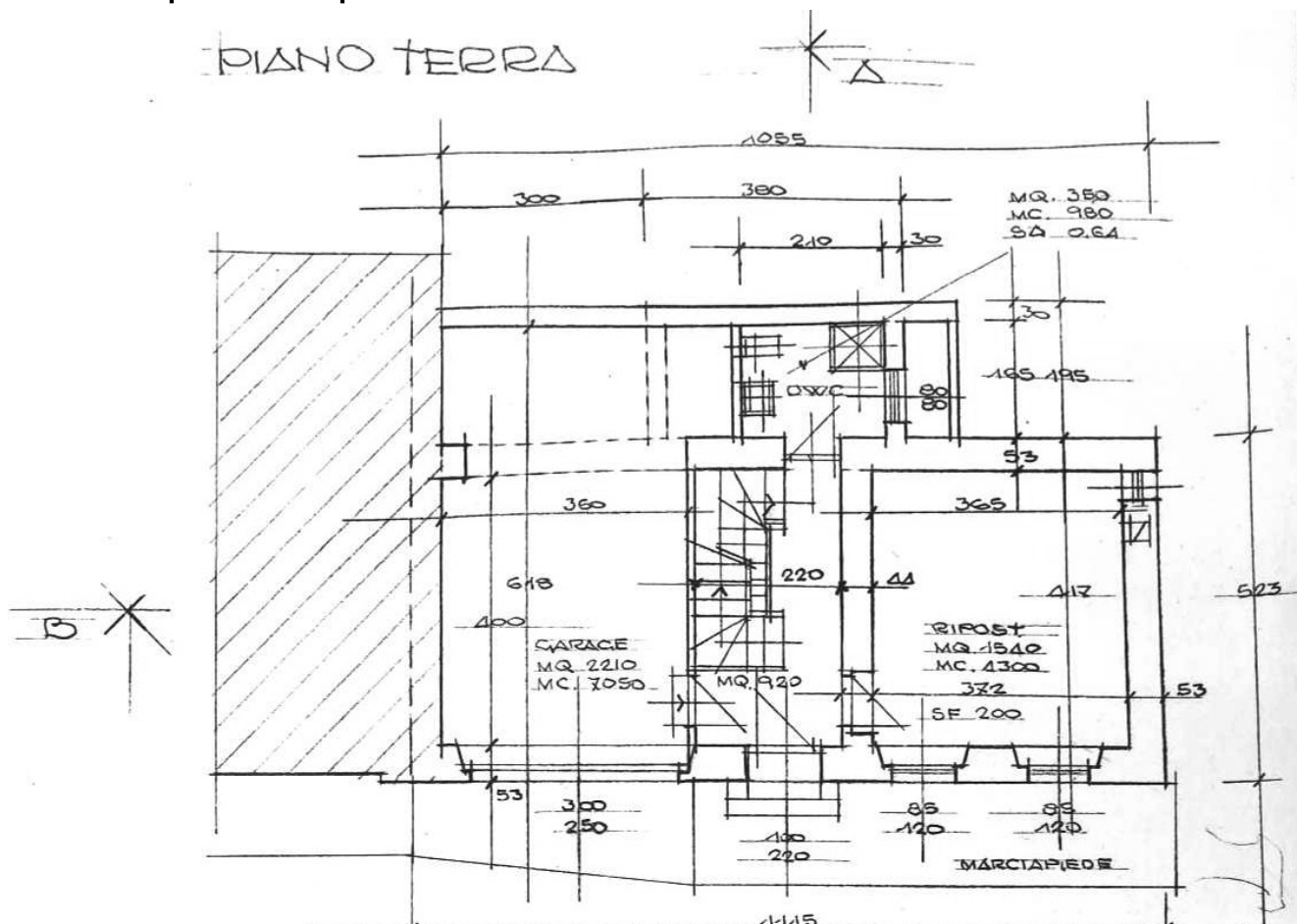


PLANIMETRIA GENERALE
 SCALA 1/200

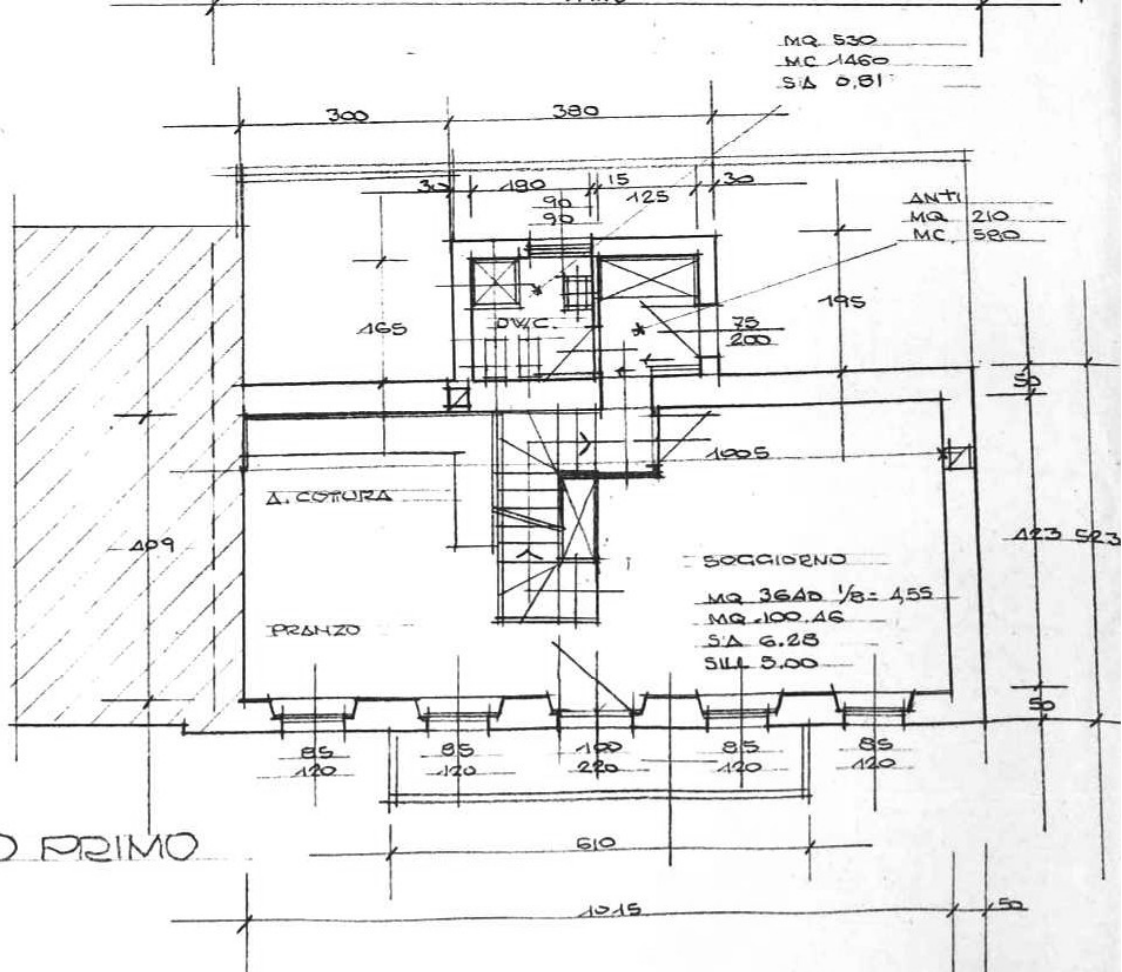


Piante piani terra e primo

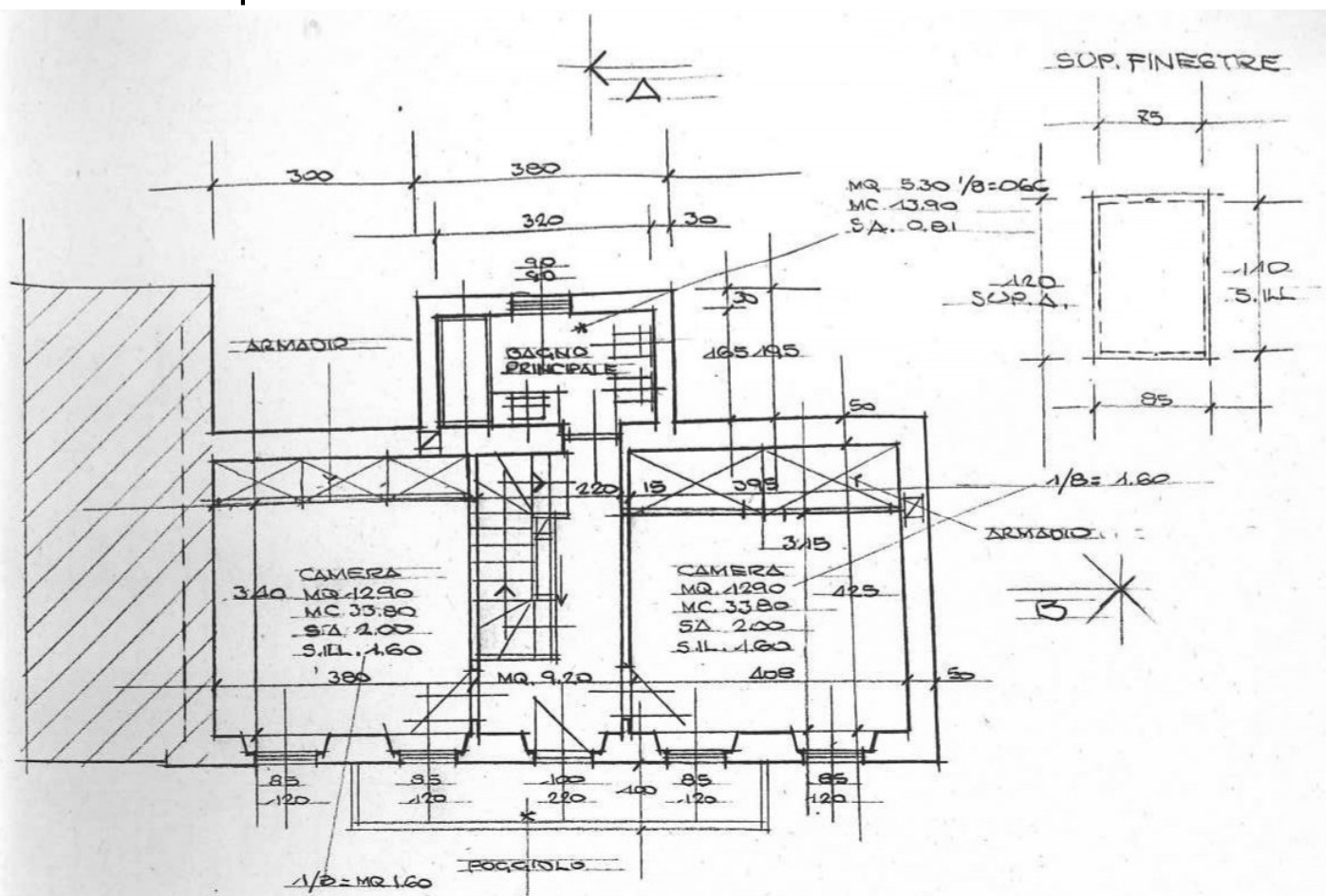
PIANO TERRA



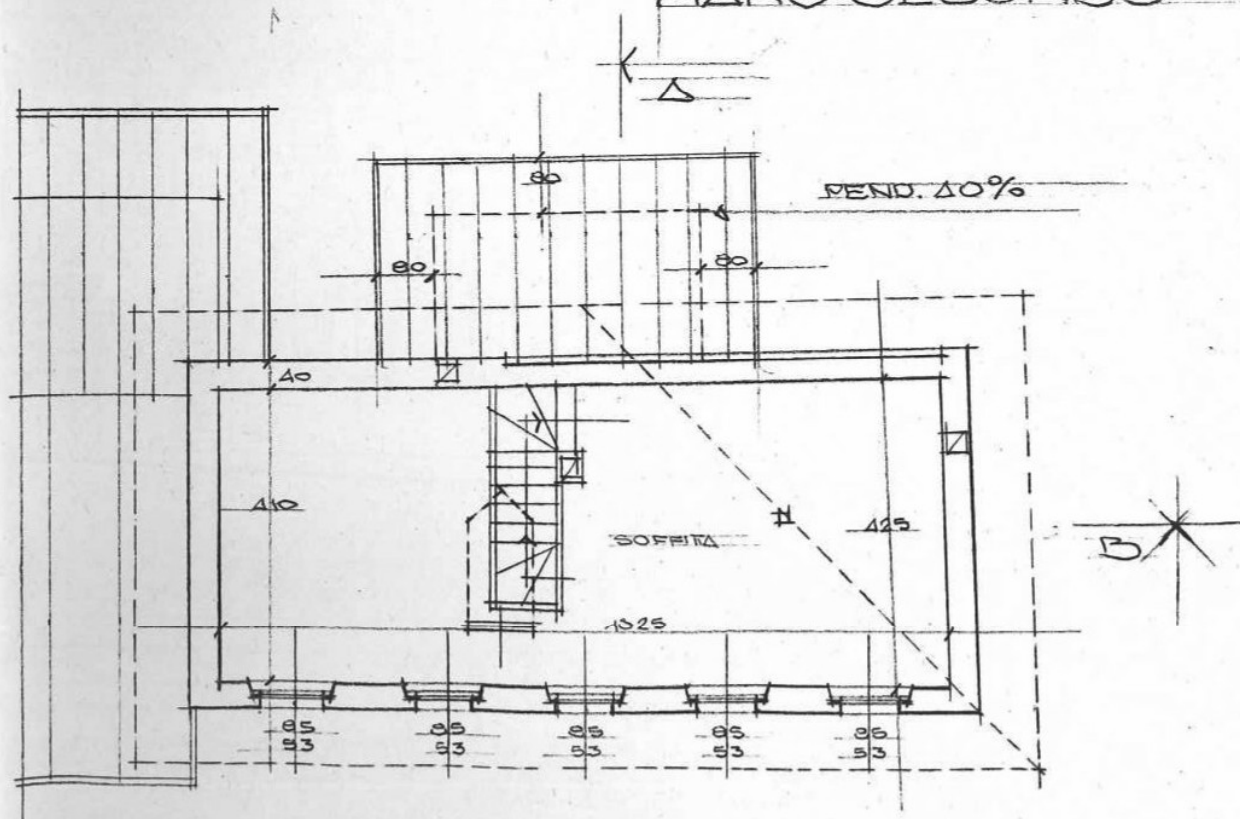
PIANO PRIMO



Piante piani secondo e sottotetto



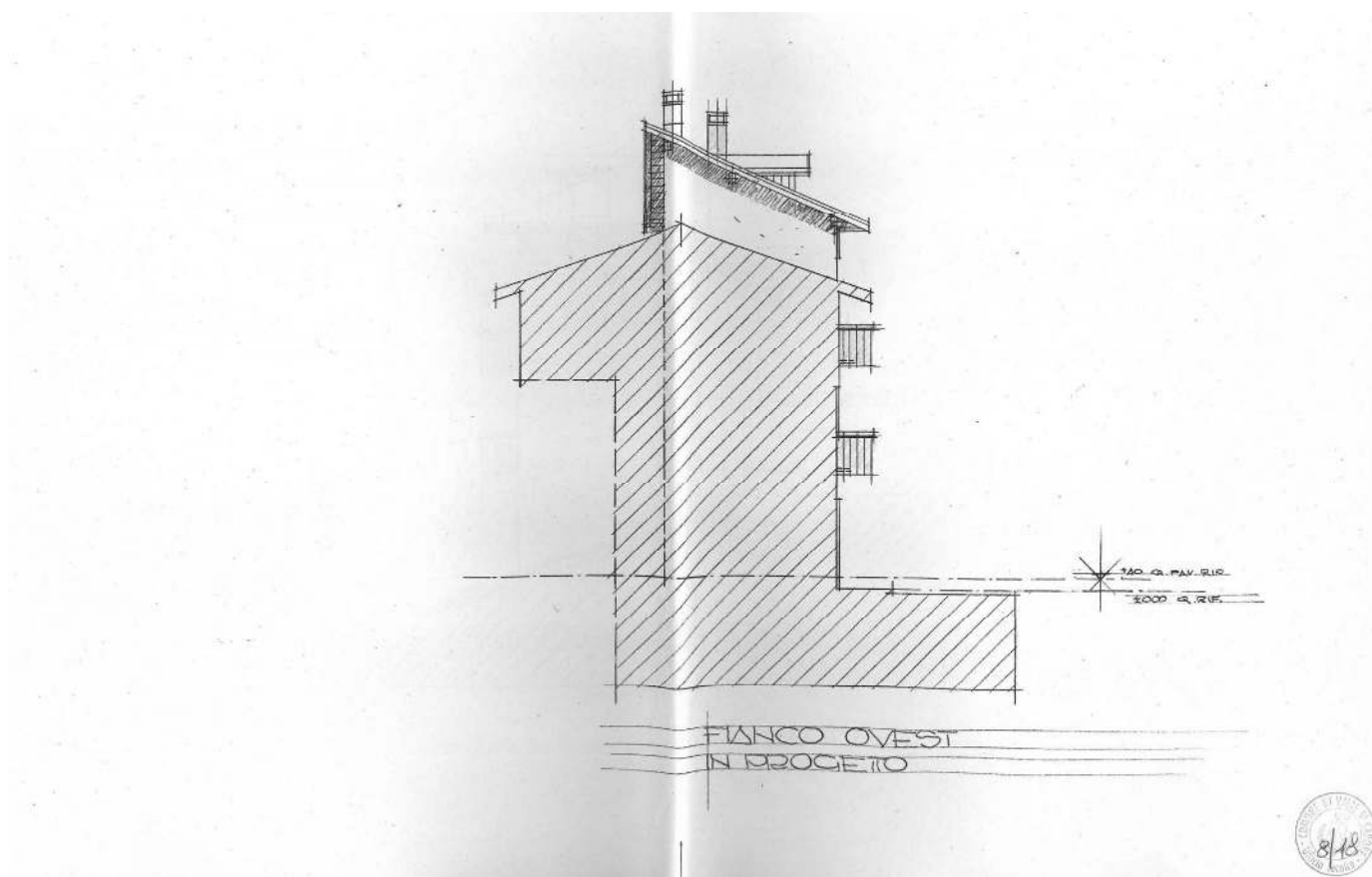
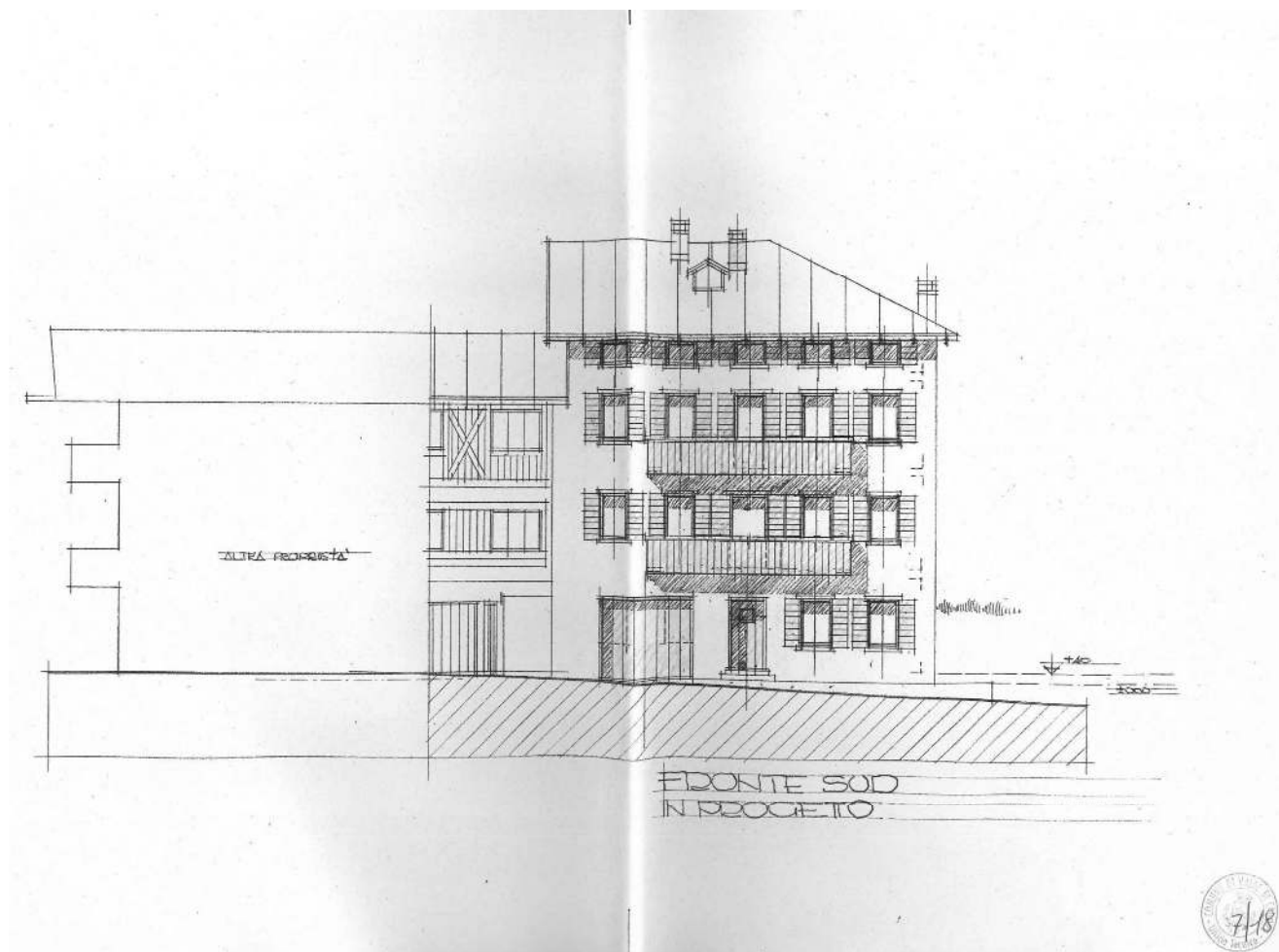
PIANO SECONDO



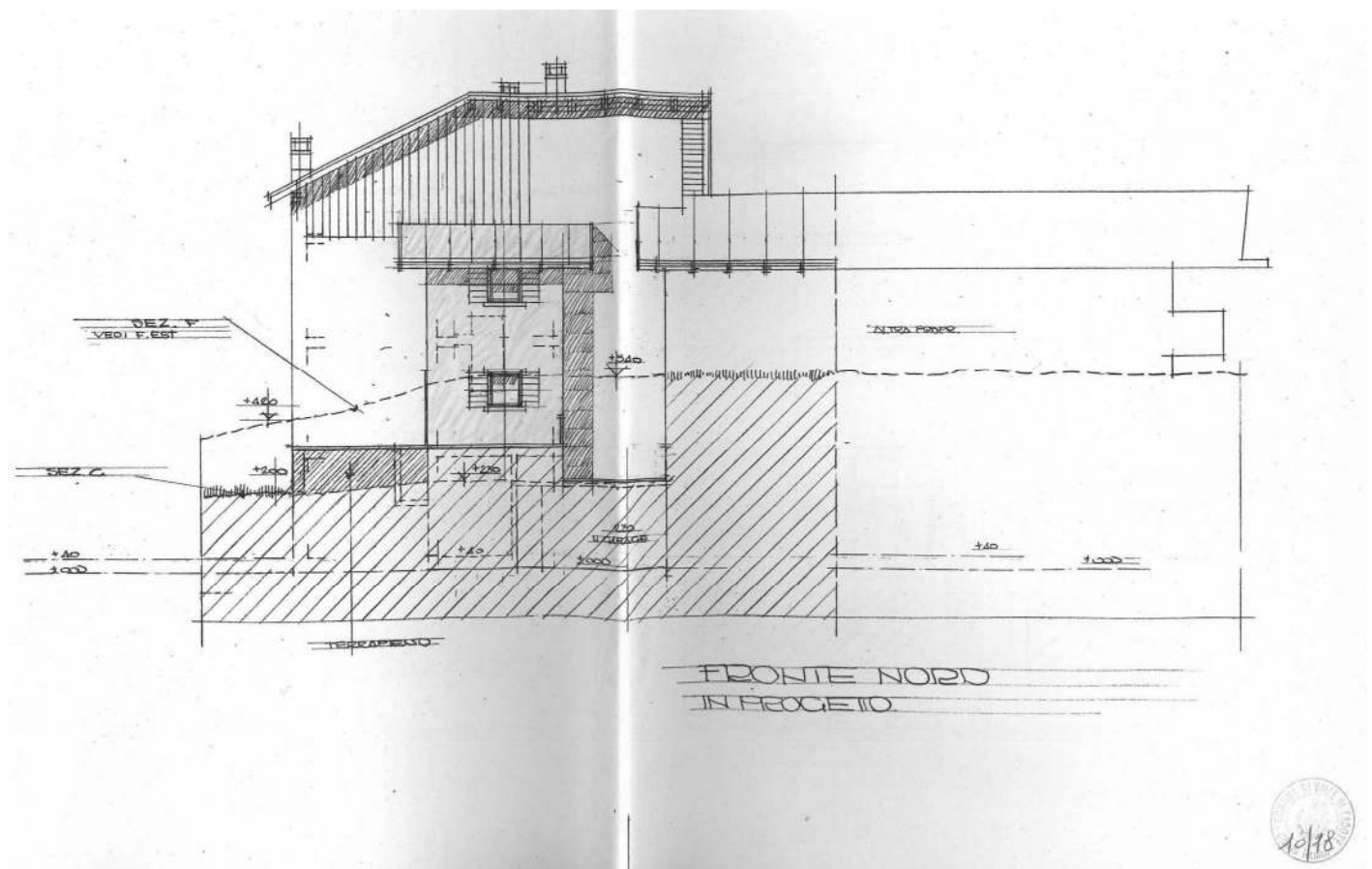
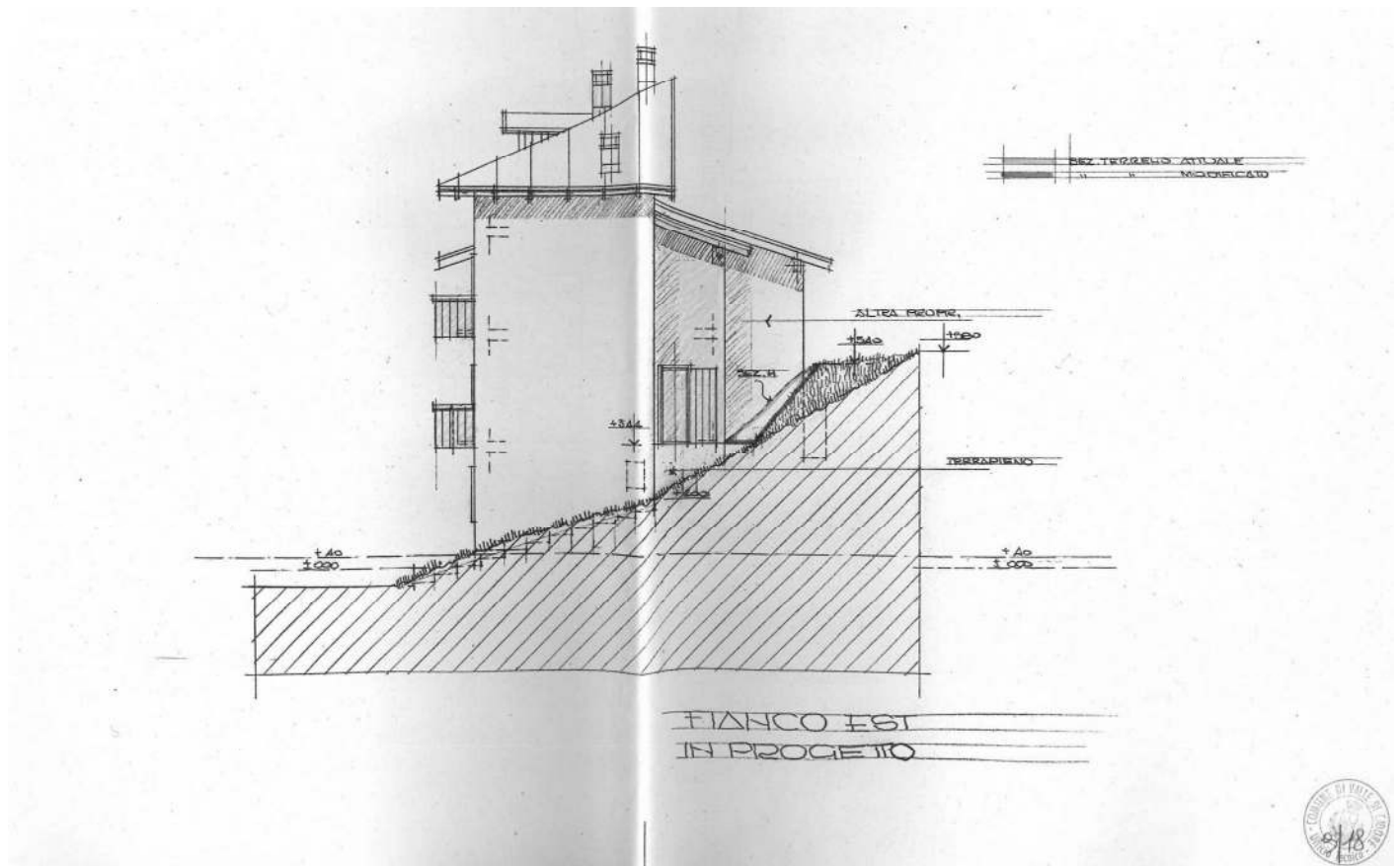
PIANO SOTTOTETTO IN PROGETTO



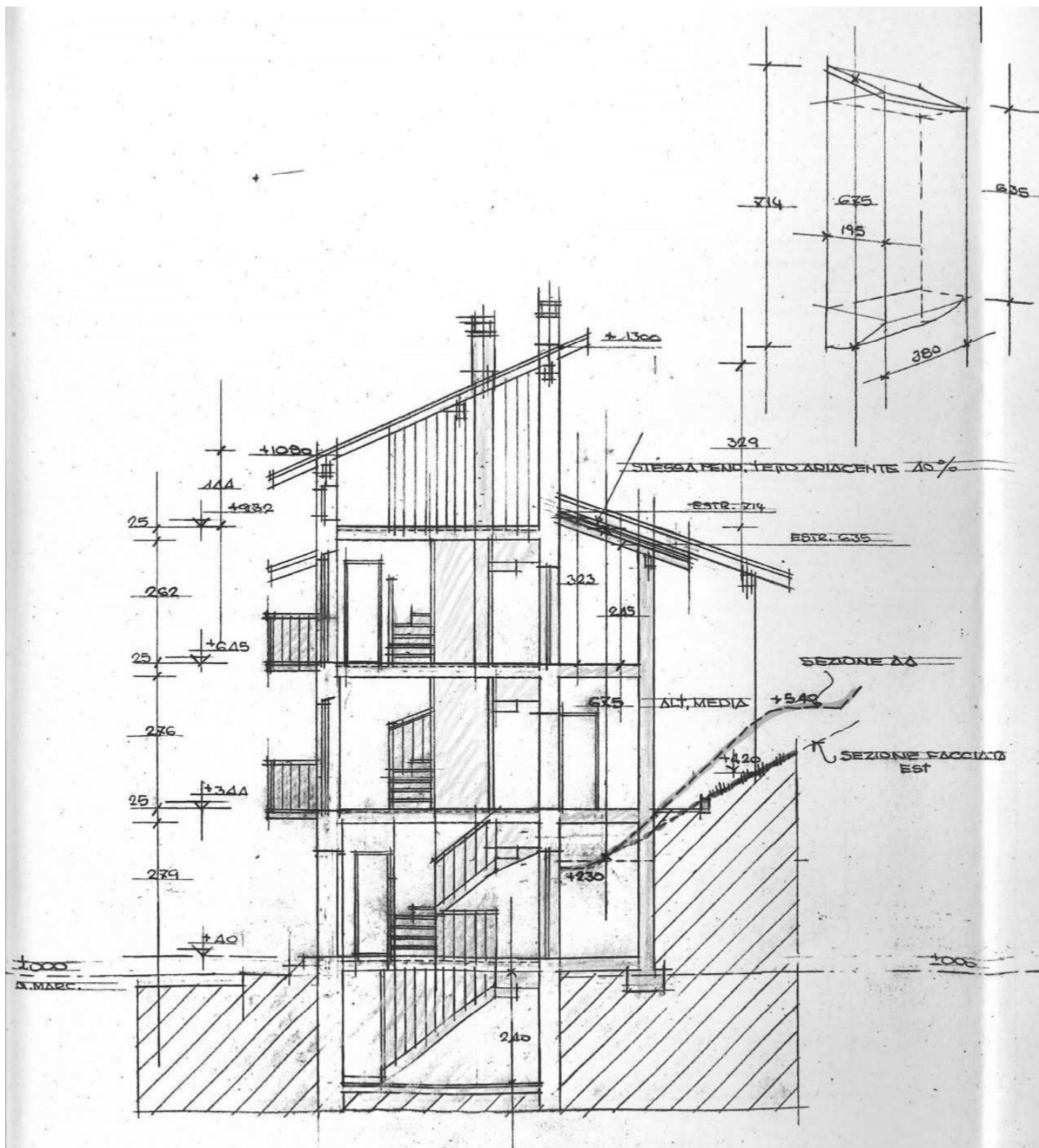
Prospetti sud ed ovest



Prospetti est e nord

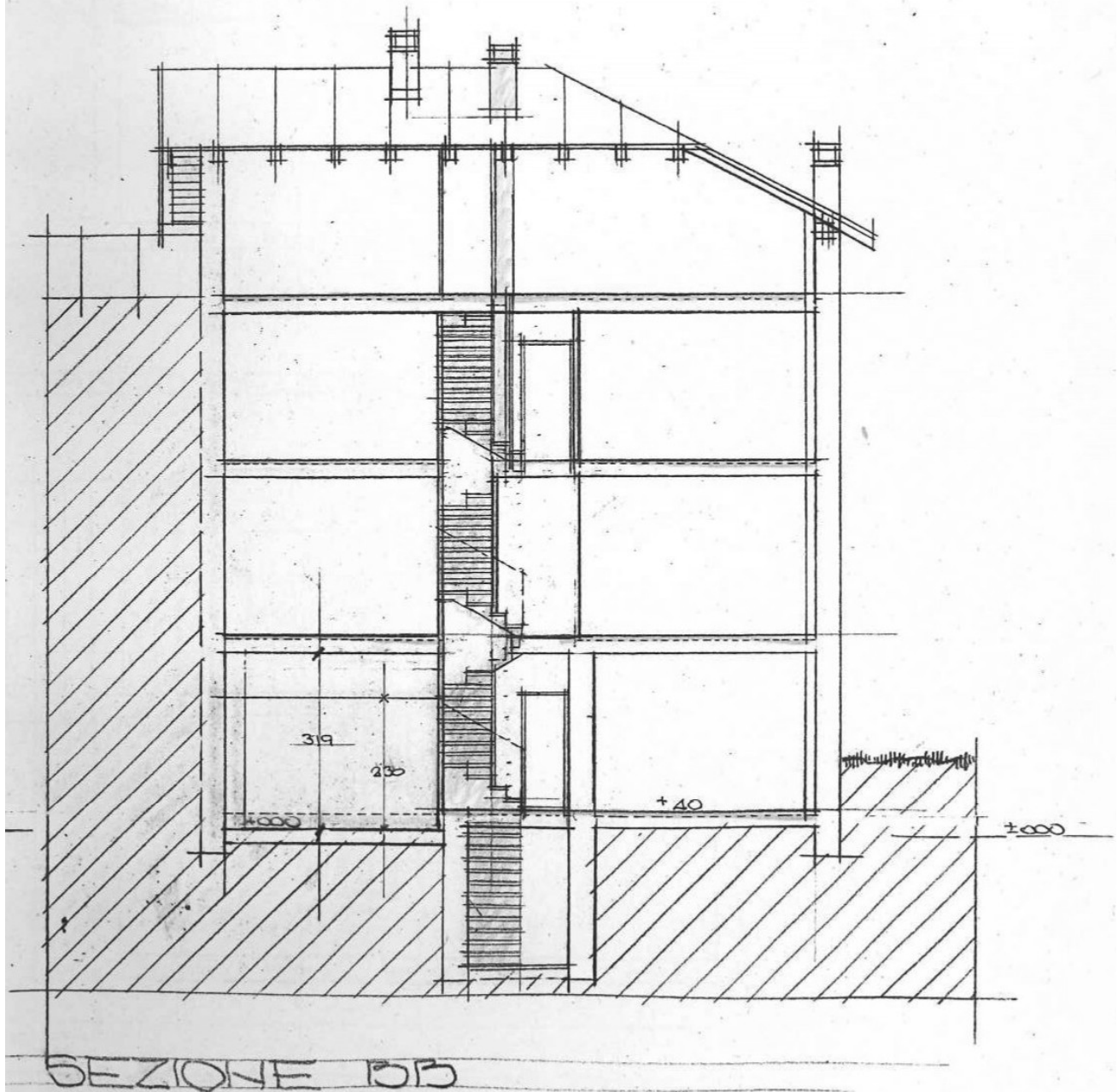


SEZIONE ΔΔ
IN PROGETTO

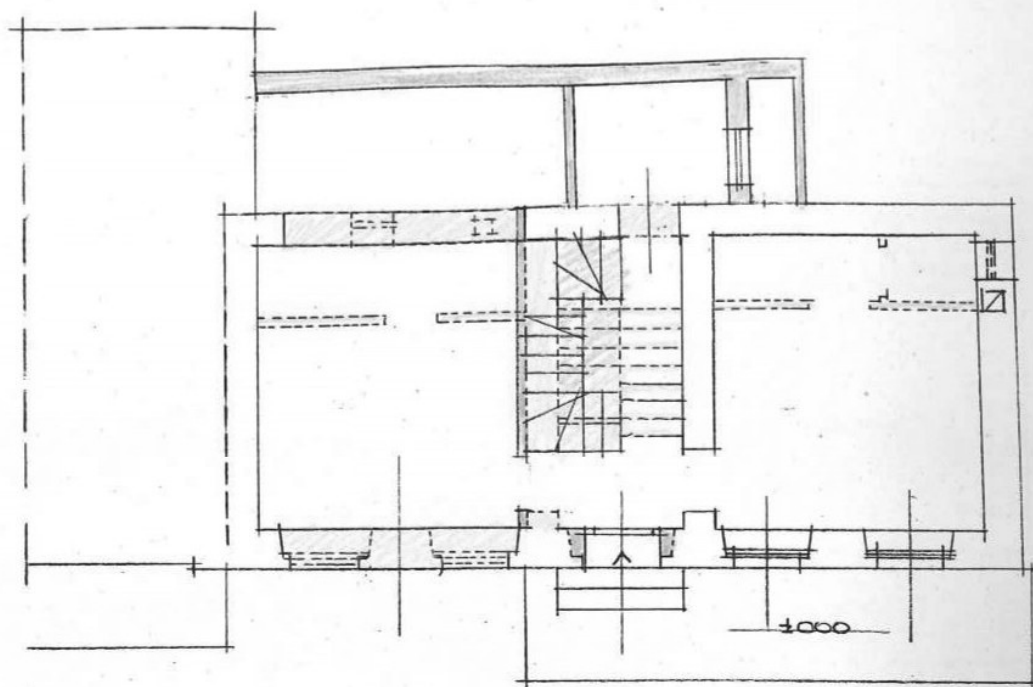


Sezione B-B

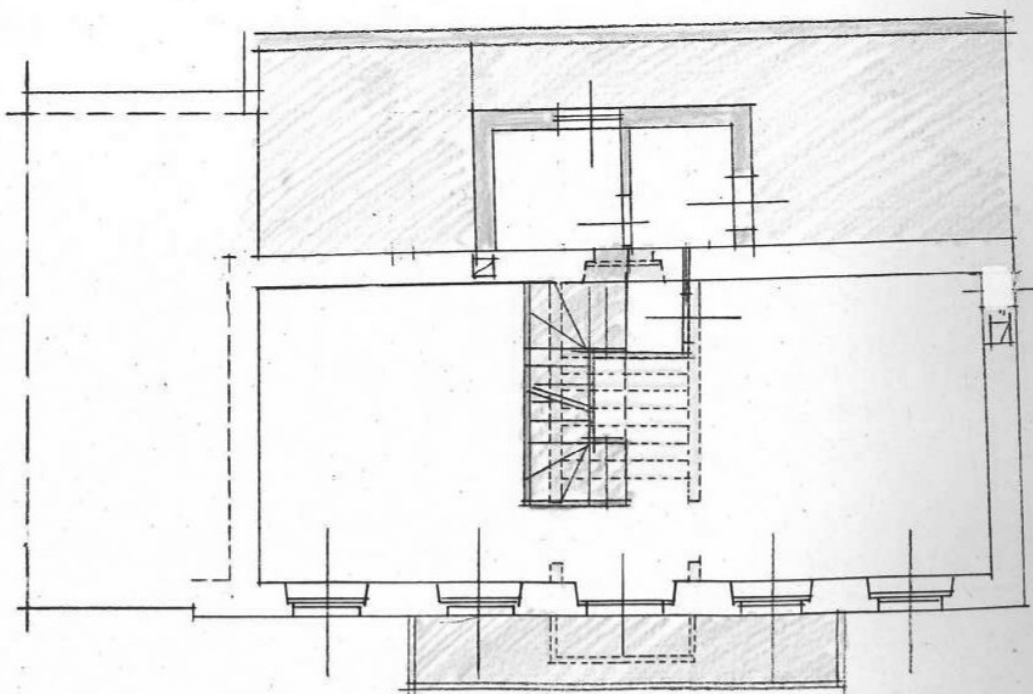
SCHEMA VOL. IN PROGETTO M.C. 50



Piante di raffronto tra stato originario e di progetto

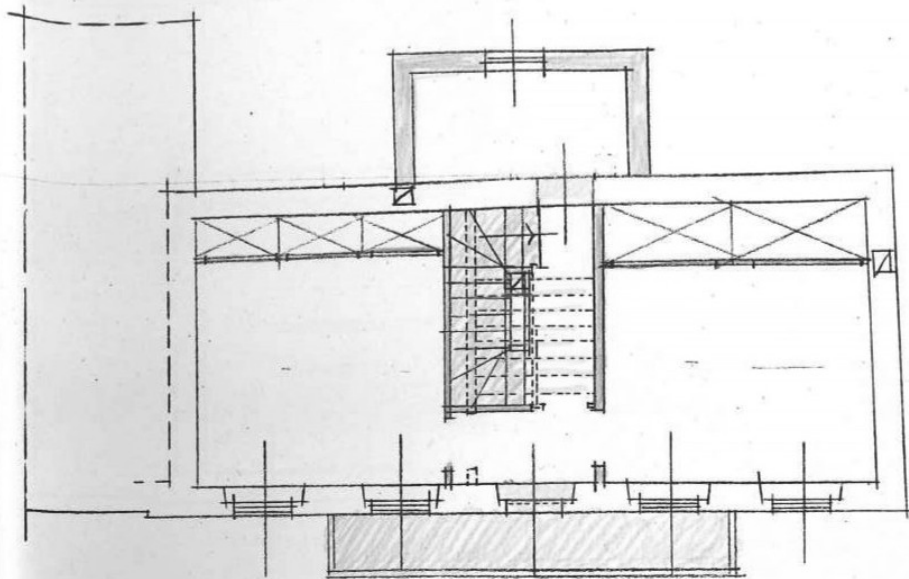


PIANO TERRA

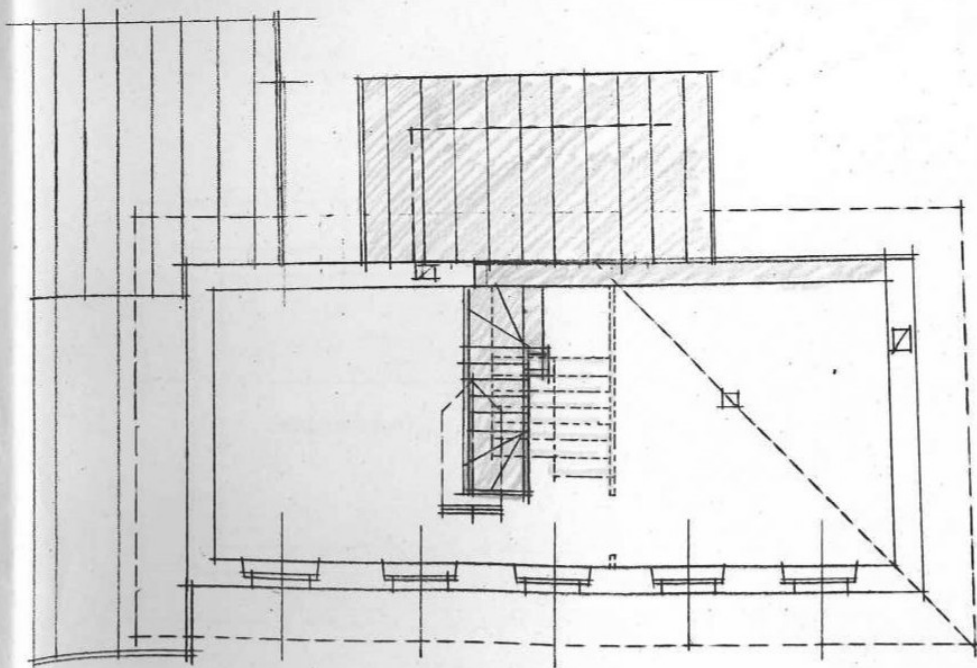


PIANO PRIMO



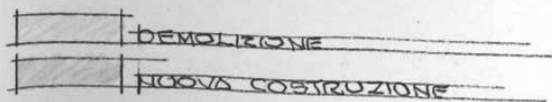


PIANO SECONDO



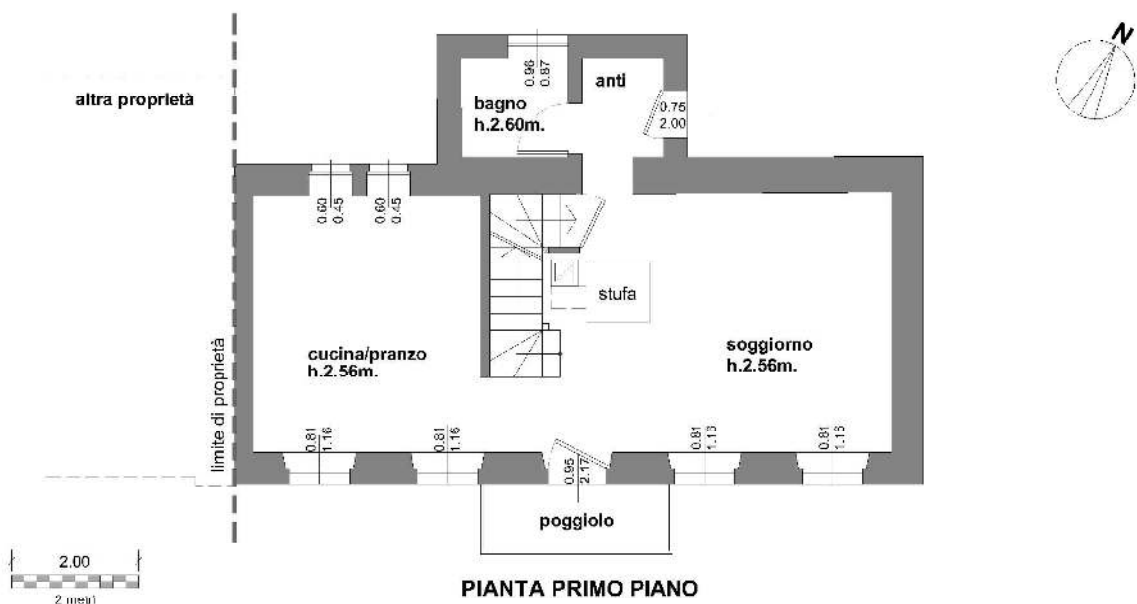
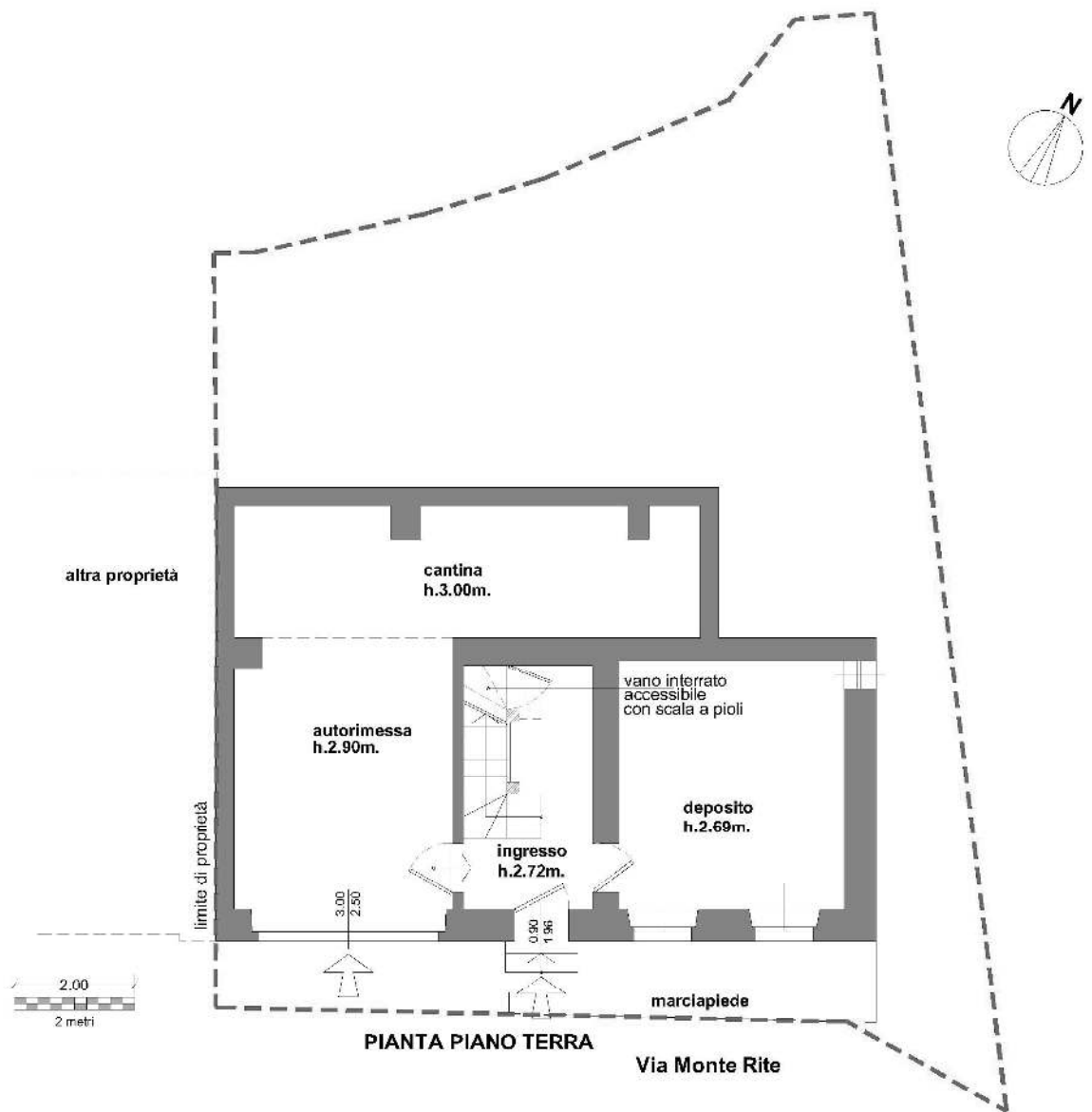
PIANO SOTTOTETTO

TAVOLA COMPARATIVA

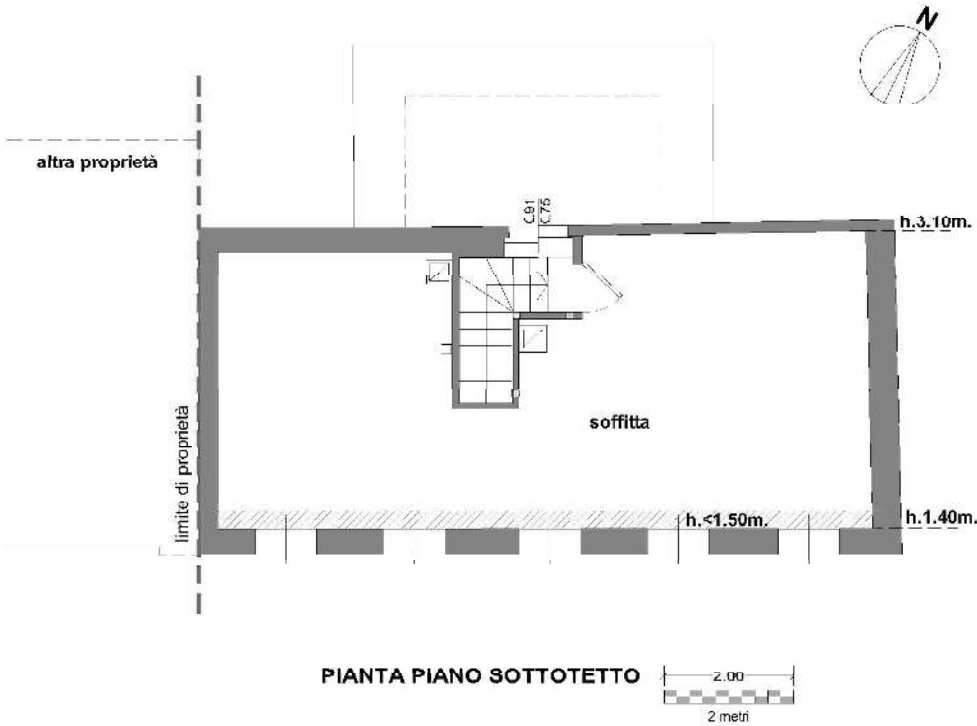
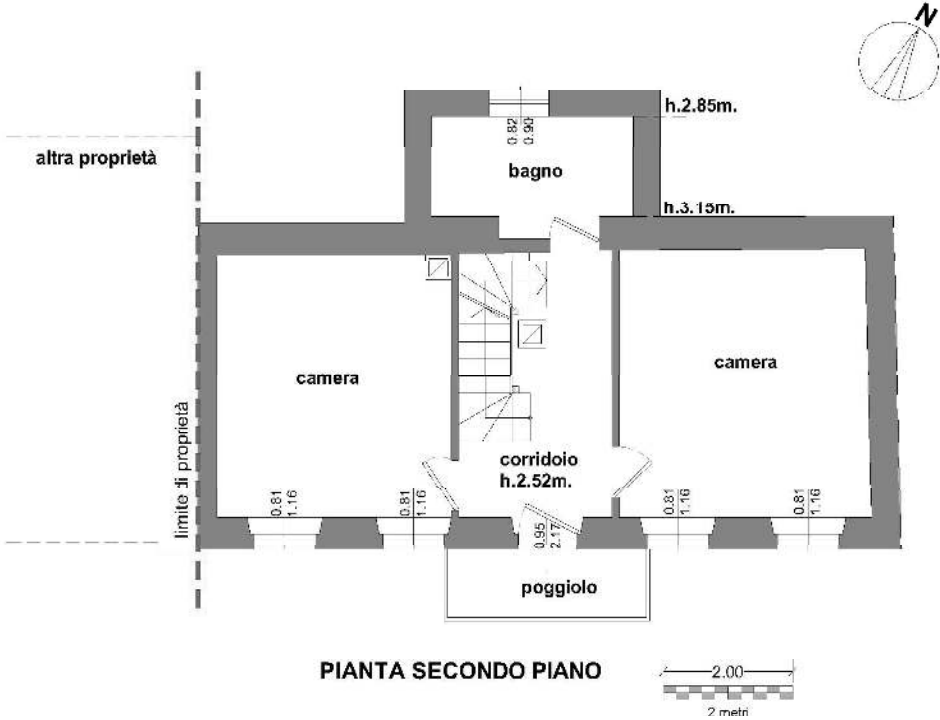


PIANTE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Pianta piani terra e primo



Pianta piani secondo e sottotetto



Quesito n. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali del Comune di Valle di Cadore:

Catasto Fabbricati fg. 20

- part. n. **570**, cat. A/4, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 173 mq., totale escluse aree scoperte 169 mq., rendita € 310,18, piani T-1-2
proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni

L'immobile insiste sulla part. 570 del fg. 20 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 86.

Catasto Terreni fg. 20

- part. n. **73**, incolto produttivo, classe U, sup. 68 mq., R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni

Confini

Il bene così identificato dalle particelle n. 570 e 73 confina tutto attorno con le particelle n. 72, 57, 594, 75, strada Comunale.

Proprietà dei beni pignorati

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, risulta che i beni pignorati sono nella proprietà dei debitori

Sigg.ri:

██████████, nato a ██████████, residente a ██████████ (BL) in via ██████████;
██████████, nata a ██████████, residente a ██████████ (BL) in via ██████████

per l'intera proprietà composta dalla quota di ½ ciascuno.

I suddetti beni sono pervenuti ai debitori attraverso l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore (BL) Rep. n. 71792/6600 del 21.04.2006 trascritto a Belluno in data 05.05.2006 ai numeri R.G. 6205 R.P. 4199.

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

L'atto di pignoramento immobiliare in data 19.06.2023 rep. n. 590 promosso dal creditore precedente, che ha dato origine al procedimento esecutivo n. 40/2023 RGE, risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 04.07.2023 ai nn. RG 8227 R.P. 6791.

Il successivo atto di estensione di pignoramento immobiliare in data 03.05.2024 rep. n. 441 promosso dal creditore precedente, che ha dato origine al procedimento esecutivo n. 40/2024 RGE, poi riunito al n. 40/2023 rge, risulta regolarmente trascritto



presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 20.05.2024 ai nn. RG 5829 R.P. 4861.

Gli identificativi catastali dei beni immobili riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione corrispondono a quelli forniti dalle visure catastali.

Ditta intestata:

Sigg.ri:

[REDACTED], nato a [REDACTED], residente a [REDACTED];
[REDACTED], residente a [REDACTED] di [REDACTED]
[REDACTED]
per l'intera proprietà composta dalla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Titolo esecutivo:

- Mutuo ipotecario ai rogiti del notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore (BL) stipulato in data 21.04.2006, Rep. n. 71794/6601, con la banca Unicredit SpA, per la somma capitale di € 120'000,00, totale € 360'000,00, della durata di anni 30; concesso in garanzia l'immobile in Valle di Cadore C.F. fg. 20 part. 570, cat. A/4, 6,5 vani.

Storia catastale del fabbricato

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

Il fabbricato individuato al C.F. fg. 20 del Comune di Valle di Cadore, part. n. 570, sorge sulla particella 570 del fg. 20 del Catasto Terreni.

La part. 570 del fg. 20 del Catasto Fabbricati deriva dalla part. 675 del fg. MU a seguito di variazioni per modifica identificativo – allineamento mappe, pratica n. BL 0017496 del 24.02.2005 in atti dal 24.02.2005 (n. 3356.1/2005).

La part. 675 del fg. MU deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

La part. 570 del fg. 20 del Catasto Terreni, ente urbano di superficie catastale di mq. 86,00, deriva dall'impianto meccanografico del 01.06.1976.

La part. 73 del fg. 20 del Catasto Terreni, di superficie catastale di mq. 68, deriva dall'impianto meccanografico del 01.06.1976.



Quesito n. 4

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si riporta il prospetto sintetico nella pagina 3 della presente relazione.

Quesito n. 5

FORMALITA' DI PROVENIENZA E FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

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 dei soggetti eseguiti, sono risultate presenti le seguenti formalità, di seguito riportate in ordine cronologico.

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 11943 R.P. 10191 DEL 21.12.1991

Atto di compravendita ai rogiti del pubblico ufficiale Miccadei coadiutore temporaneo del notaio Fiorella Francescon di Pieve di Cadore (BL) Rep. n. 7234 del 30.11.1991, con cui:

Acquista la quota di 1/1 della proprietà

Da
dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Valle di Cadore:

- CF fg. MU (ora 20) part. 675 (ora 570), cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

02 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6205 R.P. 4199 DEL 05.05.2006

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore (BL) Rep. n. 71792/6600 del 21.04.2006, con cui i debitori sigg.ri

- , c.f.

- , c.f.

Acquistano la quota di proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale

da n. a
dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Valle di Cadore:

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

03 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6208 R.P. 1402 DEL 05.05.2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore in data 21.04.2006, Rep. n. 71794/6601, con cui:

- , c.f.

- , c.f.

contraggono mutuo ipotecario con la Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna



capitale € 120'000,00, totale € 360'000,00, durata di anni 30
Concedono a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Valle di Cadore (BL):
- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2.
Sono presenti: annotazione a iscrizione per erogazione parziale R.G. 8073 R.P. 817 del 09.06.2006, ed annotazione a iscrizione per erogazione a saldo R.G. 7953 R.P. 963 del 20.06.2008.

04 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 1502 R.P. 110 DEL 06.02.2013

Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace del Tribunale di Belluno in data 24.02.2012, Rep. n. 63/2012, presentato dalla ditta De Mas Annibale & C. di De Mas dott. Eugenio & C. s.a.s. contro

- [REDACTED], c.f.

- [REDACTED], c.f.

per l'importo di € 6'000,00, gravante sui seguenti beni immobili, per la quota dell'intera proprietà:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

05 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10938 R.P. 8681 DEL 20.11.2014

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29.09.2014 Rep. n. 593 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della ditta De Mas Annibale & C. di De Mas dott. Eugenio & C. s.a.s.

Contro

- [REDACTED], c.f.

- [REDACTED], c.f.

gravante sui seguenti beni immobili, per la quota dell'intera proprietà:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

06 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 13242 R.P. 1508 DEL 24.11.2017

Ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 20.11.2017, Rep. n. 612/1617, presentato da Agenzia delle Entrate-Riscossione contro

- [REDACTED], c.f.

per l'importo di € 46'647,64, gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di 1/2 della proprietà, in regime di comunione legale:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

07 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 13243 R.P. 1509 DEL 24.11.2017

Ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 20.11.2017, Rep. n. 611/1617, presentato da Agenzia delle Entrate-Riscossione contro

- [REDACTED], c.f.

per l'importo di € 143'465,24, gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di 1/2 della proprietà, in regime di comunione legale:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68



08 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8227 R.P. 6791 DEL 04.07.2023

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 19.06.2023 Rep. n. 590 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Ticino SPV s.r.l. con sede in Roma

Contro

- [REDACTED], c.f.
- [REDACTED], c.f.

gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ ciascuno della proprietà in comunione legale:

Catasto Fabbricati del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2

09 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5829 R.P. 4861 DEL 20.05.2024

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 03.05.2024 Rep. n. 441 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Ticino SPV s.r.l. con sede in Roma

Contro

- [REDACTED], c.f.
- [REDACTED], c.f.

gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ ciascuno della proprietà in comunione legale:

Catasto Terreni del Comune di Valle di Cadore

- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

Quesito n. 6

REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE

Destinazione urbanistica

L'immobile in oggetto, ricade, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Valle di Cadore, P.R.G. e Piano degli Interventi, in area classificata Zona Territoriale Omogenea "A" consolidato residenziale storico.

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Procedure amministrative presenti presso il Comune

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Valle di Cadore sul fabbricato in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dal tecnico Comunale, sono risultate agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 212 del 19.10.2006 – prot. n. 8099
per la ristrutturazione edilizia del fabbricato di civile abitazione sito in via Monte Rite di Venas di Cadore, con ampliamento dello stesso sul lato nord.
Nella licenza viene fatto richiamo alla dichiarazione di conformità del progetto alle norme sismiche vigenti allora, a firma del tecnico progettista in data 13.09.2006.



Non risulta agli atti il permesso di abitabilità.

Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi

La planimetria catastale acquisita dall'Agenzia del Territorio di Belluno risale al 31.12.1939 e presenta la configurazione in pianta antecedente all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati nel 2006.

Di conseguenza la planimetria catastale si presenta difforme rispetto allo stato reale dell'immobile e pertanto dovrà essere presentata la pratica di aggiornamento catastale, che si rende necessaria al fine dell'ottenimento dell'agibilità dell'immobile.

Si riportano nel seguito le piante con la rappresentazione della difformità riscontrate.

Regolarità edilizia - urbanistica

In esito alle verifiche eseguite presso l'immobile in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici approvati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stata rilevata la presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica e strutturale-sismica, oltre che catastale di cui sopra, rispetto al reale stato dei luoghi rilevato sul posto.

Sotto il profilo edilizio-urbanistico l'intervento è stato autorizzato con il Permesso di Costruire n. 212 del 19.10.2006, ed i lavori risultano iniziati in data 13.11.2006, come da comunicazione al Comune prot. n. 8674/2006.

Non è risultato agli atti il rilascio dell'agibilità né la comunicazione di fine lavori.

Le difformità presenti sono indicativamente rappresentate nelle piante di raffronto allegate, e dovranno essere oggetto di una nuova pratica edilizia in sanatoria, al termine della quale dovrà essere richiesta l'agibilità.

Sotto il profilo strutturale sono presenti difformità rispetto al progetto rinvenuto in Comune; tale situazione dovrà essere oggetto di presentazione di una pratica strutturale da parte di un tecnico abilitato al fine dell'esecuzione delle relative verifiche strutturali e regolarizzazione.

Si rileva che il volume interrato, in calcestruzzo armato e latero-cemento, oggetto del titolo autorizzativo, presenta dimensioni ampliate rispetto al progetto approvato.

Si segnalano le seguenti problematiche:

- presenza nell'edificio di difformità edilizie e strutturali consistenti nell'ampliamento del volume interrato realizzato in aderenza alla casa, e, in linea generale, di puntuali variazioni della distribuzione interna; si rileva l'apertura di due finestre sul retro a servizio della cucina e l'assenza dell'abbaino indicato nel progetto

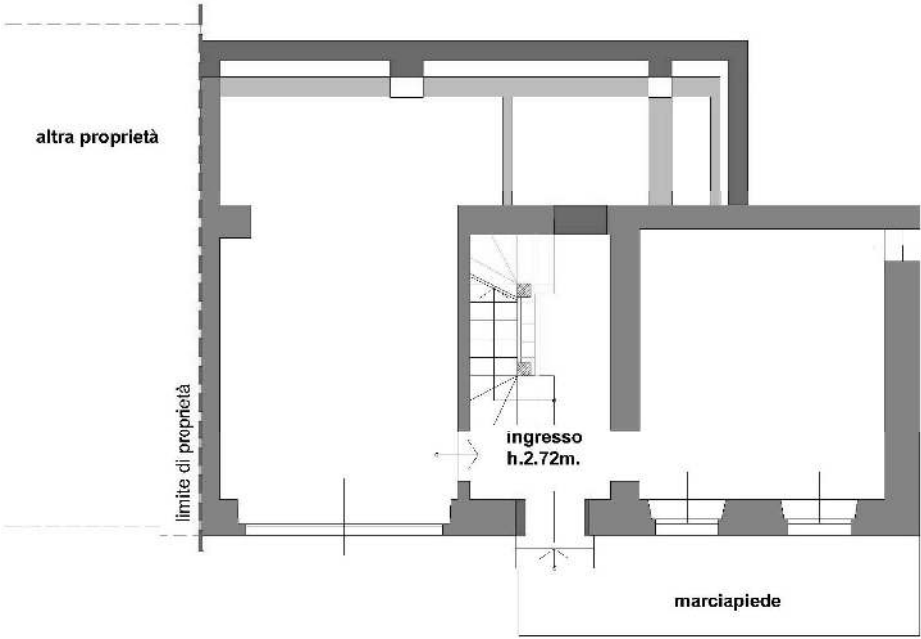


autorizzato (che il debitore riferisce sia stato demolito a causa dei danni cagionati al tetto dalla tempesta "Vaia" verificatasi nel 2018);

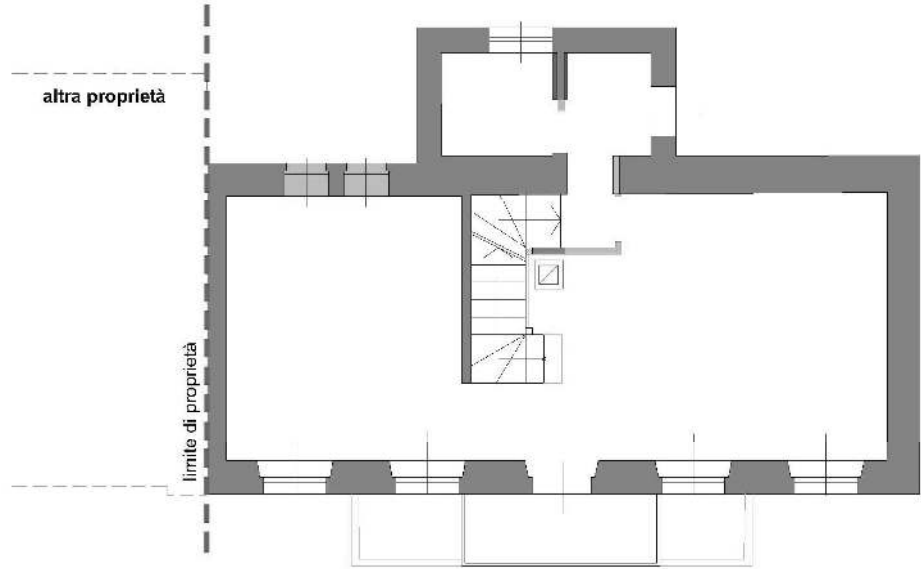
- presenza di difformità catastali in relazione all'assenza del corpo edilizio realizzato in ampliamento, nella modifica della scala interna ed in generale della distribuzione interna;
- i poggioli presentano profondità di m. 1.05, maggiore dell'aggetto di m. 0.80 prescritto nel Permesso di Costruire.



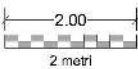
RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LE PIANTE ALLEGATE AL
PROGETTO AUTORIZZATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO



LEGENDA

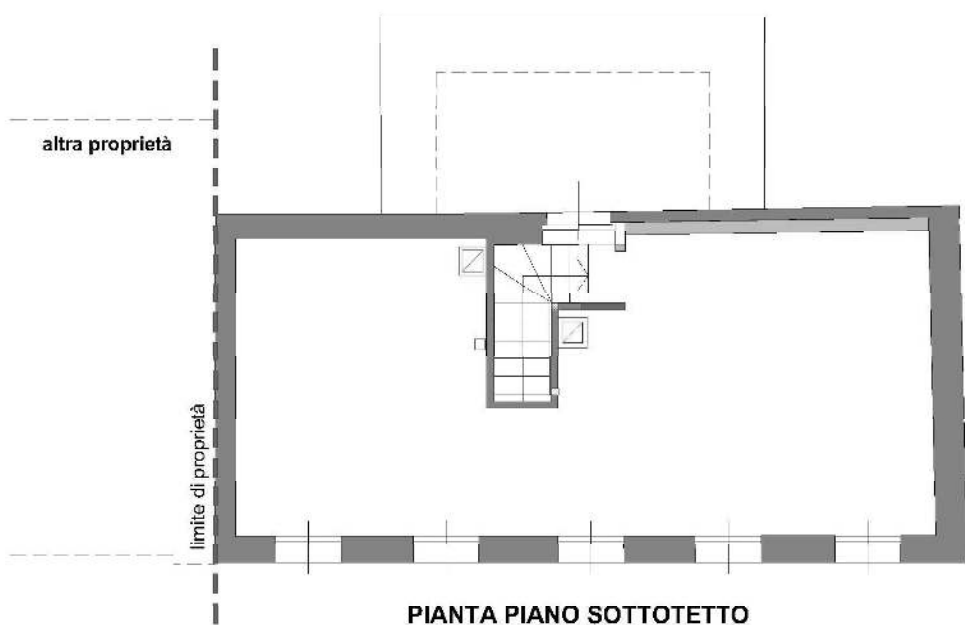
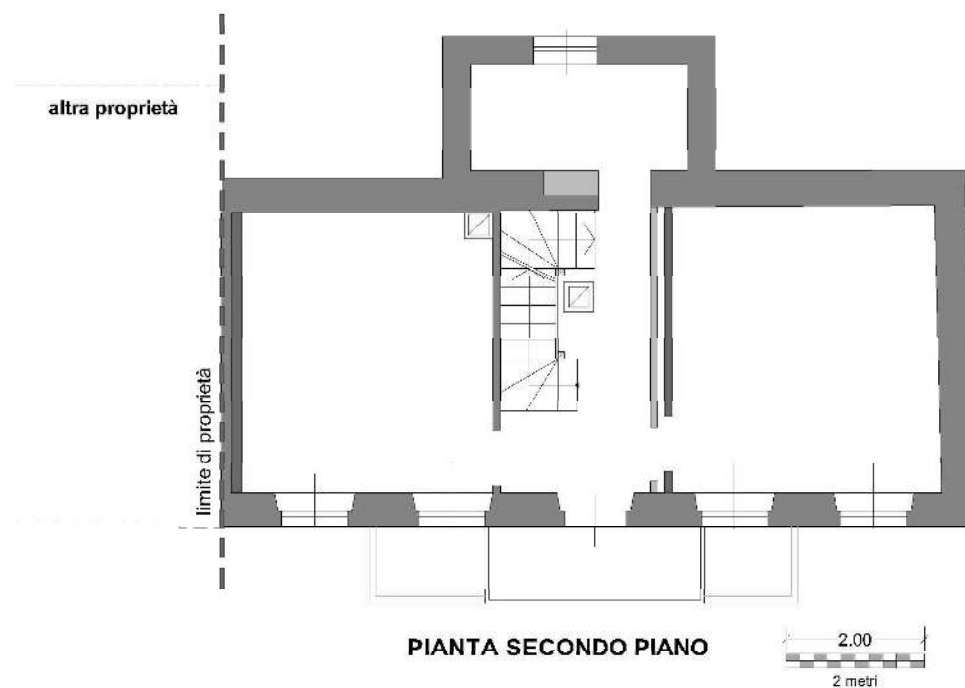


Parti in meno



Parti in più





LEGENDA



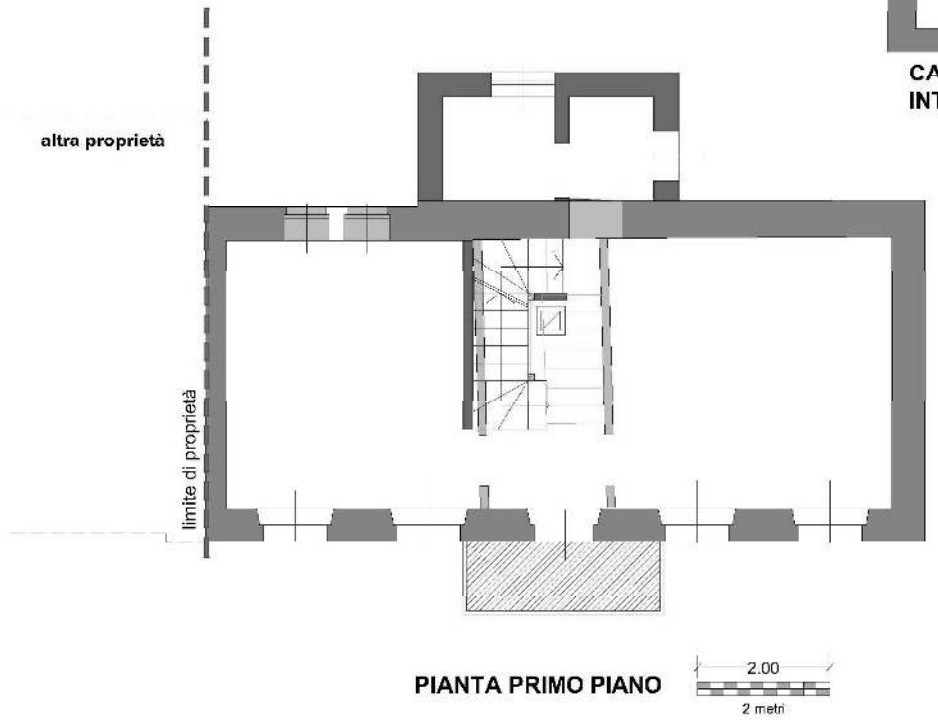
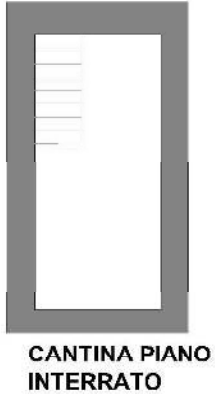
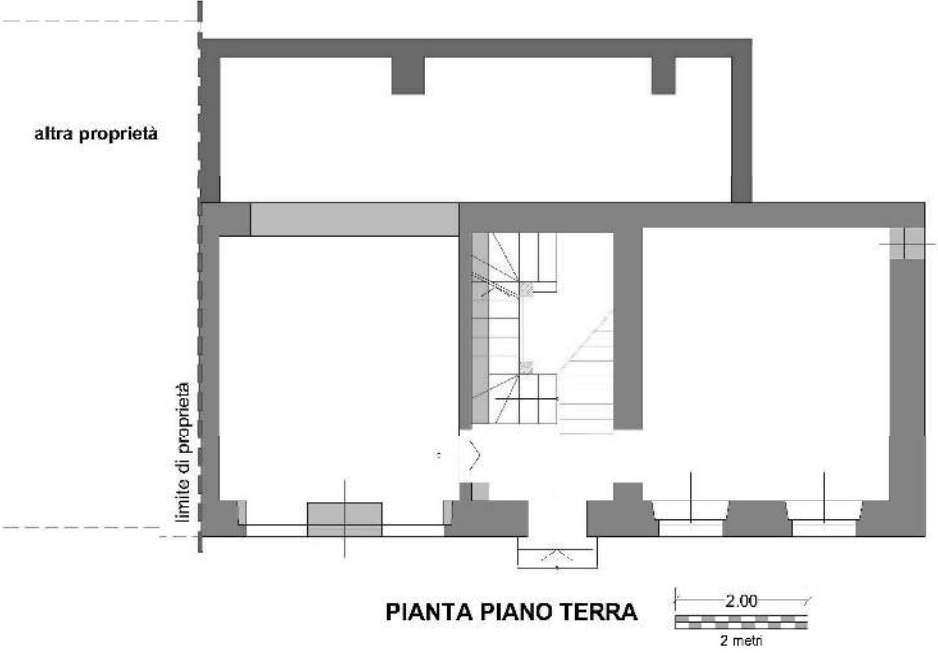
Parti in meno



Parti in più



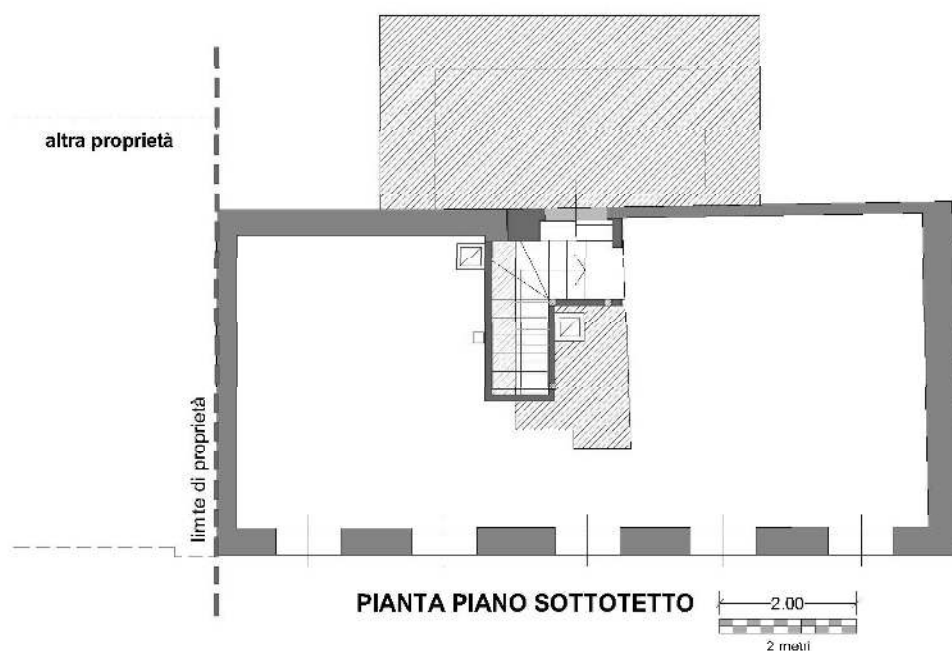
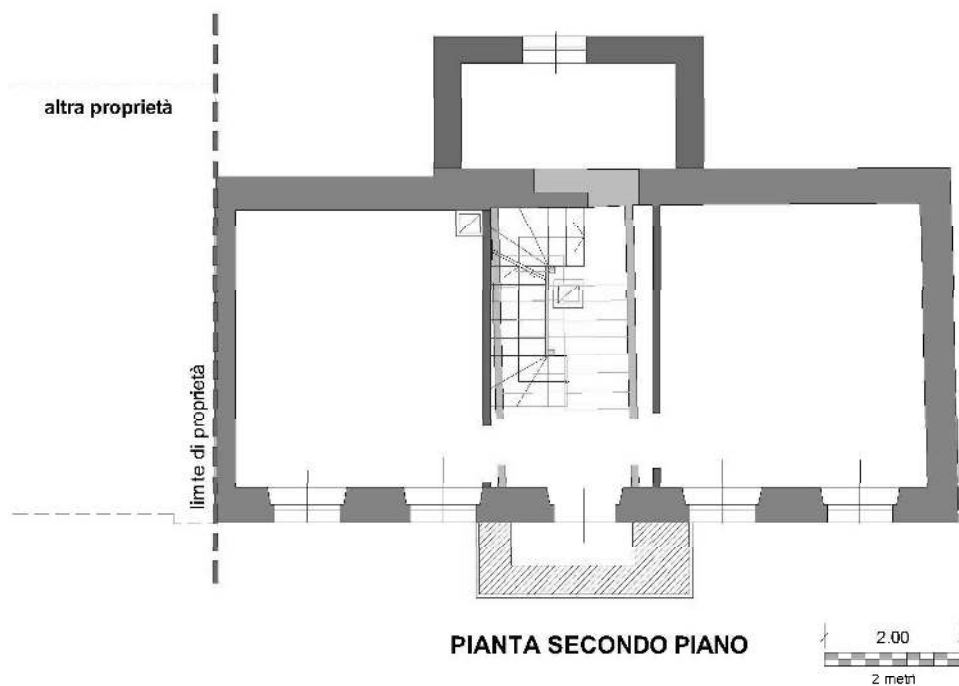
RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LE PLANIMETRIE CATASTALI



LEGENDA

	Parti in meno		Parti in più
--	---------------	--	--------------





LEGENDA



Parti in meno



Parti in più



Costi di regolarizzazione

Come in precedenza illustrato, l'immobile presenta difformità di natura edilizia-urbanistica, strutturali e catastali.

Alla data odierna si stimano in via provvisoria, in quanto la quantificazione dovrà essere effettuata al momento della presentazione della pratica di regolarizzazione, sentito nel merito il tecnico Comunale e l'Ufficio del Genio Civile di Belluno, i costi nel seguito indicati.

Le piante sopra allegate sono da considerarsi indicative delle difformità riscontrate, e si raccomanda, in sede di presentazione dei progetti aggiornati da parte di un tecnico abilitato, di eseguire tutti i necessari riscontri tecnici e dimensionali sul posto.

Si riporta di seguito la stima di massima dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie, strutturali e catastali rilevate:

descrizione	Importo stimato €
Difformità edilizie e strutturali:	
- sanzioni e diritti di segreteria	1'500,00
- spese tecniche professionisti incaricati	4'000,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	1'100,00
Pratica di aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Belluno:	
- diritti di segreteria	100,00
- spese tecniche professionista incaricato	600,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	200,00
sommano	7'500,00

Si stima che i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo edilizio, strutturale e catastale, ammontino ad € 7'500,00, come da conteggio sopra riportato.



Quesito n. 7

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata abitata dal debitore, che via ha la residenza, insieme alla coniuge, come risulta dai certificati anagrafici riportati nel fascicolo degli allegati.

Quesito n. 8

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In esito alle verifiche seguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, sono emerse le seguenti formalità gravanti sui beni immobili pignorati:

01 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6208 R.P. 1402 DEL 05.05.2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore in data 21.04.2006, Rep. n. 71794/6601, con cui:

- [REDACTED], c.f.
- [REDACTED], c.f.

contraggono mutuo ipotecario con la Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna capitale € 120'000,00, totale € 360'000,00, durata di anni 30
Concedono a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Valle di Cadore (BL):
- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2.

Con annotazione a iscrizione per erogazione parziale R.G. 8073 R.P. 817 del 09.06.2006, ed annotazione a iscrizione per erogazione a saldo R.G. 7953 R.P. 963 del 20.06.2008.

02 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 1502 R.P. 110 DEL 06.02.2013

Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace del Tribunale di Belluno in data 24.02.2012, Rep. n. 63/2012, presentato dalla ditta De Mas Annibale & C. di De Mas dott. Eugenio & C. s.a.s. contro

- [REDACTED], c.f.
- [REDACTED], c.f.

per l'importo di € 6'000,00, gravante sui seguenti beni immobili, per la quota dell'intera proprietà:
Catasto del Comune di Valle di Cadore
- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

03 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10938 R.P. 8681 DEL 20.11.2014

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29.09.2014 Rep. n. 593 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della ditta De Mas Annibale & C. di De Mas dott. Eugenio & C. s.a.s.
Contro

- [REDACTED], c.f.
- [REDACTED], c.f.



gravante sui seguenti beni immobili, per la quota dell'intera proprietà:
Catasto del Comune di Valle di Cadore
- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

04 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 13242 R.P. 1508 DEL 24.11.2017

Ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 20.11.2017, Rep. n. 612/1617, presentato da Agenzia delle Entrate-Riscossione contro

- [REDACTED], c.f. [REDACTED]

per l'importo di € 46'647,64, gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ della proprietà, in regime di comunione legale:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

05 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 13243 R.P. 1509 DEL 24.11.2017

Ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 20.11.2017, Rep. n. 611/1617, presentato da Agenzia delle Entrate-Riscossione contro

- [REDACTED];

per l'importo di € 143'465,24, gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ della proprietà, in regime di comunione legale:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

06 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8227 R.P. 6791 DEL 04.07.2023

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 19.06.2023 Rep. n. 590 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Ticino SPV s.r.l. con sede in Roma

Contro

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ ciascuno della proprietà in comunione legale:

Catasto Fabbricati del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2

07 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5829 R.P. 4861 DEL 20.05.2024

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 03.05.2024 Rep. n. 441 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Ticino SPV s.r.l. con sede in Roma

Contro

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ ciascuno della proprietà in comunione legale:

Catasto Terreni del Comune di Valle di Cadore

- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68



Quesito n. 9

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Dall'esame della mappa catastale non è risultato che il bene ricada su suolo demaniale.

Quesito n. 10

ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame della documentazione posta a disposizione dagli uffici e dalle amministrazioni competenti, e da quanto riferito alla scrivente dal debitore nell'ambito dei sopralluoghi eseguiti, non sono emersi oneri di altra natura.

Quesito n. 11

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di casa unifamiliare, non risultano spese condominiali.

Quesito n. 12

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Valore commerciale dei beni

Superficie commerciale

Viene di seguito conteggiata la superficie commerciale complessiva, comprensiva dei muri perimetrali, fino allo spessore di 50 cm., e di quelli interni, e di metà di quelli in comune, alla quale verranno applicati i coefficienti di destinazione di seguito indicati.

Coefficienti di destinazione:

- abitazione	1,00
- poggiori	0,30
- locali accessori non comunicanti con vano principale:	
cantina interrata	0,25
- vano cantina sottoscala privo di scala d'accesso	0,20
- soffitta con altezza > m.1.50	0,50
- autorimessa nel piano interrato	1,00
- corte scoperta, fino alla sup. coperta dell'unità immobiliare	10%
- corte scoperta, per la superficie eccedente detto limite	2%



Valutazione a misura di alloggio ed accessori

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
abitazione	98,75	1,00	98,75
poggioli	6,50	0,30	1,95
cantina p. interrato	16,55	0,25	4,14
vano cantina sottoscala	7,50	0,20	1,50
soffitta	37,65	0,50	18,82
corte scoperta	63,35	0,10	6,34
corte scoperta	27,30	0,02	0,55
Totale superficie commerciale mq.			132,05

Valutazione a misura box auto:

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
autorimessa p. interrato		1,00	16,05
Totale superficie commerciale mq.			16,05

Stima del bene immobile

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

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

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili, in ragione delle attuali condizioni di mercato oggetto di "giudizio di stima", sono stati considerati come elementi di differenziazione la loro ubicazione e forma, il valore del soprassuolo, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la raggiungibilità, la destinazione e conformità urbanistica, la valenza ambientale e turistica, l'irriproducibilità dei volumi, il livello di piano, la vetustà ed è stata condotta un'indagine comparativa con fabbricati presenti nelle zone circostanti.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno e da quelle allegate alla pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valle di Cadore, e confrontati con le misurazioni eseguite dalla scrivente.

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



Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

Valore a nuovo di costruzione di abitazione di tipo civile, Comune di Valle di Cadore:
€ 2'000,00

Anno di ristrutturazione 2006

Coefficienti di differenziazione:

- vetustà (19 anni) 0,83
- stato di conservazione e manutenzione 0,85 (discreto)
- qualità e dotazione di finiture e impianti 0,85
- ubicazione 1,10
- esposizione luminosa e visiva 1,10
- rendimento energetico 0,85
- deprezzamento del mercato immobiliare 0,90

Calcolo del valore unitario:

€ 2'000,00 x 0,83 x 0,85 x 0,85 x 1,10 x 1,10 x 0,85 x 0,90 = €/mq. 1'110,18

Decurtazione per vendita forzata:

In considerazione delle seguenti condizioni presenti:

- l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti
- necessità di procedere alla regolarizzazione di difformità di natura edilizia, strutturale e catastale con un costo stimato in € 7'500,00

si ritiene congruo applicare una decurtazione quantificata nel 15% al valore di mercato.

descrizione	Superficie mq.	valore unitario €/mq.	Coeff. riduz.	valore totale €	arrotondamento €
Abitazione ed accessori	132,05	1'110,18	-	146'599,27	
Autorimessa	16,05	700,00	-	11'235,00	
Detrazione costi per la regolarizzazione di difformità edilizie presenti				- 7'500,00	
Decurtazione per vendita forzata, pari al 15% di € 157'834,27				-23'675,14	
Valore complessivo di stima del compendio immobiliare				126'659,13	127'000,00

Euro centoventisette mila virgola zero centesimi

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

SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA IN € 127'000,00

(EURO CENTOVENTISETTE MILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI)

Si ritiene che la vendibilità sia buona.



Quesito n. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non si rende necessario procedere alla valutazione della quota.

Quesito n. 14

ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE

La scrivente ha provveduto ad acquisire i seguenti certificati anagrafici, per entrambi i debitori, che si uniscono all'interno del fascicolo degli allegati:

- certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Valle di Cadore in data 24.03.2025;
- certificato storico di residenza, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Valle di Cadore in data 24.03.2025;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Valle di Cadore in data 24.03.2025.



SCHEDA DATI PER LA VENDITA

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

LOTTO UNICO

Casa unifamiliare da terra a cielo sviluppata su più piani, parzialmente da riattare, in posizione fronte strada su viabilità secondaria, situata in zona residenziale con facciata principale orientata a sud-est, si trova a monte della viabilità principale del paese, con autorimessa per n. 1 auto e corte scoperta sul retro, sita in via Monte Rite n. 5 frazione Venas, nel Comune di Valle di Cadore (BL).

Si tratta di una vecchia casa tradizionale, composta da due piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato ed al sottotetto mansardato ad uso soffitta, di cui il primo accatastamento risale al 1939.

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica, strutturale-sismica e catastale che dovranno essere regolarizzate con un costo stimato in € 7'500,00.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 132,05 oltre al garage che ha superficie commerciale di mq. 16,05.

Alla data dei sopralluoghi, di cui alle fotografie allegate, 08.02.2024 e 23.03.2025, l'alloggio si presentava in discrete condizioni di manutenzione; si segnala che l'immobile è stato interessato in parte da lavori edilizi e strutturali autorizzati nel 2006, non completati e che presenta materiali e finiture in parte vetusti.

L'ingresso di trova al piano terra/seminterrato, in cui si trovano l'autorimessa ed i locali di servizio adibiti a cantina e deposito; il primo ed il secondo piano sono destinati ad abitazione mentre il sottotetto è destinato a soffitta.

L'edificio presenta la seguente composizione:

Piano terra/seminterrato – altezza variabile tra m. 2.69 e m. 3.00

- ingresso e scala sup. netta mq. 8.70
- deposito sup. netta mq. 15.40
- vano cantina interrato (al di sotto della scala); l'estensione risulta contenuta tra i muri maestri dell'edificio (circa m. 2x4) ma non è stato possibile accedervi per motivi di sicurezza in quanto privo di scala d'accesso
- autorimessa sup. netta mq. 16.05
- cantina interrata sup. netta mq. 16.55

Primo piano – altezza m. 2.56

- soggiorno e scala sup. netta mq. 25.75
- cucina/pranzo sup. netta mq. 14.50
- antibagno sup. netta mq. 2.00
- bagno sup. netta mq. 2.65
- poggiolo sup. mq. 3.30

Secondo piano – altezza m. 2.50 ca.

- corridoio e scala sup. netta mq. 9.75
- camera doppia sup. netta mq. 16.00
- camera doppia (non finita) sup. netta mq. 14.55
- bagno sup. netta mq. 4.85
- poggiolo sup. mq. 3.50

Piano sottotetto mansardato ad uso soffitta – altezza variabile tra m. 1.40 e m. 3.10

- soffitta sup. netta con altezza > di m. 1.50: mq. 37.65



Sul lato fronte strada si trova una fascia di proprietà di larghezza media di m. 1.20, in parte adibita a marciapiede, di estensione di circa mq. 17.65; la restante corte scoperta è costituita da una stretta fascia in salita sul lato ovest, posta tra l'edificio in oggetto e quello posto a confine, e dalla corte scoperta retrostante, di superficie di circa mq. 73.00.

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

Sono presenti gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico; l'impianto di riscaldamento è servito dalla caldaia autonoma alimentata a metano con terminali radianti a parete, presenti solo nei locali del primo piano e nel bagno del secondo.

I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Comune di Valle di Cadore:

Catasto Fabbricati fg. 20

- part. n. **570**, cat. A/4, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 173 mq., totale escluse aree scoperte 169 mq., rendita € 310,18, piani T-1-2
proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni

La part. 570 C.F. insiste sulla part. 570 del fg. 20 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 86.

Catasto Terreni fg. 20

- part. n. **73**, incolto produttivo, classe U, sup. 68 mq., R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni

Confini

Il bene così identificato dalle particelle n. 570 e 73 confina tutto attorno con le particelle n. 72, 57, 594, 75, strada Comunale.

Proprietà dei beni pignorati

Sigg.ri:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per l'intera proprietà composta dalla quota di 1/2 ciascuno.

I suddetti beni sono pervenuti ai debitori attraverso l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore (BL) Rep. n. 71792/6600 del 21.04.2006 trascritto a Belluno in data 05.05.2006 ai numeri R.G. 6205 R.P. 4199.

Sono presenti:

- difformità di natura edilizia, strutturale/sismica e catastale il cui costo per la regolarizzazione è stimato in € 7'500,00.

Stima del bene immobile a corpo: € 127'000,00

In lettere Euro centoventisettemila e zero centesimi

Al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.



Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite ai beni immobili pignorati:

01 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 6208 R.P. 1402 DEL 05.05.2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore in data 21.04.2006, Rep. n. 71794/6601, con cui:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

contraggono mutuo ipotecario con la Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna capitale € 120'000,00, totale € 360'000,00, durata di anni 30
Concedono a garanzia di mutuo i seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Valle di Cadore (BL):

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2.

Con annotazione a iscrizione per erogazione parziale R.G. 8073 R.P. 817 del 09.06.2006, ed annotazione a iscrizione per erogazione a saldo R.G. 7953 R.P. 963 del 20.06.2008.

02 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 1502 R.P. 110 DEL 06.02.2013

Decreto ingiuntivo del Giudice di Pace del Tribunale di Belluno in data 24.02.2012, Rep. n. 63/2012, presentato dalla ditta De Mas Annibale & C. di De Mas dott. Eugenio & C. s.a.s. contro

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

per l'importo di € 6'000,00, gravante sui seguenti beni immobili, per la quota dell'intera proprietà:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2

- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

03 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10938 R.P. 8681 DEL 20.11.2014

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 29.09.2014 Rep. n. 593 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della ditta De Mas Annibale & C. di De Mas dott. Eugenio & C. s.a.s.

Contro

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

gravante sui seguenti beni immobili, per la quota dell'intera proprietà:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2

- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

04 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 13242 R.P. 1508 DEL 24.11.2017



Ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 20.11.2017, Rep. n. 612/1617, presentato da Agenzia delle Entrate-Riscossione contro

- [REDACTED];

per l'importo di € 46'647,64, gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ della proprietà, in regime di comunione legale:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2

- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

05 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 13243 R.P. 1509 DEL 24.11.2017

Ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 20.11.2017, Rep. n. 611/1617, presentato da Agenzia delle Entrate-Riscossione contro

- [REDACTED];

per l'importo di € 143'465,24, gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ della proprietà, in regime di comunione legale:

Catasto del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2

- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

06 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8227 R.P. 6791 DEL 04.07.2023

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 19.06.2023 Rep. n. 590 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Ticino SPV s.r.l. con sede in Roma

Contro

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ ciascuno della proprietà in comunione legale:

Catasto Fabbricati del Comune di Valle di Cadore

- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2

07 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5829 R.P. 4861 DEL 20.05.2024

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 03.05.2024 Rep. n. 441 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Ticino SPV s.r.l. con sede in Roma

Contro

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

gravante sui seguenti beni immobili, per la quota di ½ ciascuno della proprietà in comunione legale:

Catasto Terreni del Comune di Valle di Cadore

- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68



CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia

Casa unifamiliare da terra a cielo sviluppata su più piani, parzialmente da riattare, in posizione fronte strada su viabilità secondaria, situata in zona residenziale con facciata principale orientata a sud-est, si trova a monte della viabilità principale del paese, con autorimessa per n. 1 auto e corte scoperta sul retro.

Si tratta di una vecchia casa tradizionale, composta da due piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato ed al sottotetto mansardato ad uso soffitta, di cui il primo accatastamento risale al 1939.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 132,05 oltre al garage che ha superficie commerciale di mq. 16,05.

Alla data dei sopralluoghi, di cui alle fotografie allegate, 08.02.2024 e 23.03.2025, l'alloggio si presentava in discrete condizioni di manutenzione; si segnala che l'immobile è stato interessato in parte da lavori edilizi e strutturali autorizzati nel 2006, non completati e che presenta materiali e finiture in parte vetusti.

Ubicazione: via Monte Rite n. 5 frazione Venas, nel Comune di Valle di Cadore (BL)

Dati catastali

I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Comune di Valle di Cadore:

Catasto Fabbricati fg. **20**

- part. n. **570**, cat. A/4, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 173 mq., totale escluse aree scoperte 169 mq., rendita € 310,18, piani T-1-2
proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni

Catasto Terreni fg. **20**

- part. n. **73**, incolto produttivo, classe U, sup. 68 mq., R.D. € 0,01, R.A. € 0,01
proprietà per la quota di 1/2 per ciascuno dei due coniugi in regime di comunione dei beni

Confini

Il bene così identificato dalle particelle n. 570 e 73 confina tutto attorno con le particelle n. 72, 57, 594, 75, strada Comunale.

Proprietà dei beni pignorati

Sigg.ri:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per l'intera proprietà composta dalla quota di 1/2 ciascuno.

Accesso: l'accesso avviene dalla viabilità Comunale

Pertinenze: corte scoperta ubicata prevalentemente sul retro, in pronunciato pendio,

Diritto venduto: oggetto della vendita è l'intera proprietà dell'immobile.

Qualità: casa unifamiliare da terra a cielo su più piani adibita a civile abitazione

Composizione:

Piano terra/seminterrato – altezza variabile tra m. 2.69 e m. 3.00

- ingresso e scala sup. netta mq. 8.70
- deposito sup. netta mq. 15.40



- vano cantina interrato (al di sotto della scala); l'estensione risulta contenuta tra i muri maestri dell'edificio (circa m. 2x4) ma non è stato possibile accedervi per motivi di sicurezza in quanto privo di scala d'accesso
- autorimessa sup. netta mq. 16.05
- cantina interrata sup. netta mq. 16.55

Primo piano – altezza m. 2.56

- soggiorno e scala sup. netta mq. 25.75
- cucina/pranzo sup. netta mq. 14.50
- antibagno sup. netta mq. 2.00
- bagno sup. netta mq. 2.65
- poggiolo sup. mq. 3.30

Secondo piano – altezza m. 2.50 ca.

- corridoio e scala sup. netta mq. 9.75
- camera doppia sup. netta mq. 16.00
- camera doppia (non finita) sup. netta mq. 14.55
- bagno sup. netta mq. 4.85
- poggiolo sup. mq. 3.50

Piano sottotetto mansardato ad uso soffitta – altezza variabile tra m. 1.40 e m. 3.10

- soffitta sup. netta con altezza > di m. 1.50: mq. 37.65

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

Al piano terra, sul lato fronte strada si trova una fascia di proprietà di larghezza media di m. 1.20, in parte adibita a marciapiede, di estensione di circa mq. 17.65; la restante corte scoperta è costituita da una stretta fascia in salita sul lato ovest, posta tra l'edificio in oggetto e quello posto a confine, e dalla corte scoperta retrostante, di superficie di circa mq. 73.00.

Esposizione: la facciata principale della casa presenta esposizione a sud-est.

Condizioni di manutenzione:

L'immobile è stato interessato in parte da lavori edilizi e strutturali autorizzati nel 2006, non completati; nel complesso si presenta in discrete condizioni manutentive; sono presenti alcune porzioni edilizie, materiali e finiture vetusti ed ammalorati.

Impianti: sono presenti gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, sottotraccia ed in parte in vista.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia autonoma alimentata a gas, posta nel locale deposito nel piano terra; sono presenti i radiatori a parete nei locali del primo piano e nel bagno del secondo piano.

Variazioni catastali: dovrà essere presentata una pratica di aggiornamento catastale.

Provenienza: Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà dei debitori attraverso i seguenti atti:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 6205 R.P. 4199 DEL 05.05.2006

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Ruggiero Orlando di Pieve di Cadore (BL) Rep. n. 71792/6600 del 21.04.2006, con cui i debitori sigg.ri

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Acquistano la quota di proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale da Avi Elena n. a Trento il 30.01.1967 dei seguenti immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Valle di Cadore:
- CF fg. 20 part. 570, cat. A/4, vani 6,5, piano T-1-2
- CT fg. 20 part. 73, terreno, mq. 68

Occupazione: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata abitata dal debitore, che via ha la residenza, insieme alla coniuge

Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica, strutturale-sismica e catastale che dovranno essere regolarizzate con un costo stimato in € 7'500,00.

APE: viene redatto in tale sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che si allega.

Planimetria

Si uniscono le planimetrie catastali e gli elaborati grafici (piante) allegati al progetto autorizzato dal Comune.

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

Segnalazione di problematiche

Si segnala la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza nell'edificio di difformità edilizie e strutturali consistenti nell'ampliamento del volume interrato realizzato in aderenza alla casa, e, in linea generale, di puntuali variazioni della distribuzione interna; si rileva l'apertura di due finestre sul retro a servizio della cucina e l'assenza dell'abbaino indicato nel progetto autorizzato (che il debitore riferisce sia stato demolito a causa dei danni cagionati dalla tempesta "Vaia" verificatasi nel 2018);
- presenza di difformità catastali in relazione all'assenza del corpo edilizio realizzato in ampliamento, nella modifica della scala interna ed in generale della distribuzione interna;
- i poggioli presentano profondità di m. 1.05, maggiore dell'aggetto di m. 0.80 prescritto nel Permesso di Costruire.

Prezzo base: il valore stimato attribuibile all'immobile è di € 127'000,00 al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

In lettere Euro centoventisettemila virgola zero centesimi.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viste esterne



Foto 1 - Vista dalla strada



Foto 2 - Vista dalla strada



Foto 3 – vista dalla strada



Foto 4 – Forometrie del piano terra



Foto 5 – Vista sul retro



Foto 6 – Il volume aggiunto sul retro



Foto 7 – L'uscita sul retro





Foto 8 – Vista sul retro



Foto 9 – Vista sul retro



Foto 10 – Vista sul retro



Foto 11 – Vista sul retro



Foto 12 – Vista sul retro



Foto 13 – Vista sul retro



Foto 14 – Vista sul retro



Foto 15 – Vista sul retro



Foto 16 – Vista sul retro





Foto 17 – L'area scoperta sul retro



Foto 18 – L'area scoperta sul retro



Foto 19 – L'area scoperta sul retro



Foto 20 – L'area scoperta sul retro



Foto 21 – L'area scoperta sul retro

Viste interne: vano cantina piano interrato



Foto 23 – L'accesso con scala a pioli



Foto 22 – L'area scoperta sul retro



Foto 24 – Vista della cantina



Viste interne



Foto 25 – Ingresso



Foto 26 – Ingresso



Foto 27 – Locale deposito



Foto 28 – L'accesso al garage



Foto 29 – L'accesso al deposito



Foto 29 – La scala



Foto 30 – Scala



Foto 31 - Scala



Foto 32 – corridoio





Foto 33 – Il contatore dell'energia elettrica nell'ingresso al piano terra



Foto 34 – Dettaglio del portone del garage



Foto 35 – il garage



Foto 36 – Il garage e sul fondo la cantina



Foto 37 – Il soffitto della cantina



Foto 38 – La cantina



Foto 39 – il locale deposito





Foto 40 – il locale deposito



Foto 41 – impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda



Foto 42 - 43 – impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda



Primo piano



Foto 44 – Soggiorno



Foto 45 – Soggiorno



Foto 46 – Porta d'ingresso



Foto 47 – La scala



Foto 48 – La scala



Foto 49 – Soggiorno



Foto 50 – La scala



Foto 51 – Cucina





Foto 52 – Cucina



Foto 53 - citofono



Foto 54 – Cucina



Foto 55 – Cucina



Foto 56 – Soggiorno



Foto 57 – Il bagno



Foto 58 – Il bagno



Foto 59 – Il bagno





Foto 60 – Il poggiolo



Foto 61 – Il poggiolo



Foto 62 – Il poggiolo

Piano secondo



Foto 63 – Il corridoio



Foto 64 – Il corridoio



Foto 65 – La scala





Foto 66 – La scala



Foto 67 – La camera da letto



Foto 69 – La camera da letto



Foto 68 – La camera da letto



Foto 70 – 71 – 72 - La seconda camera con opere di finitura ed impianti da completare





Foto 73 – 74 – 75 – 76 - La seconda camera con opere di finitura ed impianti da completare



Foto 77 – 78 – 79 – Il bagno





Foto 80 – Il bagno



Foto 81 – 82 – Il poggiolo

Piano sottotetto



Foto 83 – 84 - La scala che porta al sottotetto





Foto 85 – 86 – Il sottotetto adibito a soffitta



Foto 87 – 88 – Il sottotetto adibito a soffitta



Foto 89 – Il sottotetto adibito a soffitta



La presente relazione consta di n. 65 facciate e del fascicolo allegati, che ne costituisce parte integrante, composto da n. 73 pagine, come da indice dei documenti sotto riportato:

INDICE "FASCICOLO ALLEGATI"

Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco	pag. 2
Estratto della carta tecnica regionale	pag. 3
Ortofoto	pag. 3
Estratto della mappa catastale fg. 20 Comune di Valle di Cadore	pag. 4
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 4
Mappa dei sottoservizi pubblici - BimSitic	pag. 5
Visure catastali attuali degli immobili oggetto di stima	pag. 6
Planimetria catastale	pag. 11
Visure catastali storiche	pag. 12
Titoli autorizzativi Comunali	pag. 21
Elaborati grafici del progetto autorizzato	pag. 29
Piante dello stato attuale	pag. 39
Piante di raffronto tra lo stato attuale ed il progetto autorizzato	pag. 41
Piante di raffronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali	pag. 43
Certificato di destinazione urbanistica	Pag. 45
Titolo di provenienza	pag. 46
Contratto di mutuo ipotecario	pag. 48
Certificati anagrafici dei debitori	pag. 56
Documentazione fotografica	pag. 61

La presente perizia di stima viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno tramite il portale servizi telematici PCT, unitamente al fascicolo degli allegati.

Copia della perizia e del fascicolo degli allegati sono stati inviati tramite e-mail al debitore ed al creditore procedente.

Si allegano le attestazioni dell'avvenuta trasmissione.

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

Belluno, 10 aprile 2025

Dott. arch. Monica Nevyjel

