

# TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 80/2021  
Giudice dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da

**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**  
rappresentata dall'avv. Valerio Piller Roner del Foro di Belluno

contro

## RELAZIONE DI STIMA

L'esperto stimatore  
Dott. arch. Monica Nevyjel  
via Garibaldi n. 41, 32100 Belluno  
e mail: [studionevyjel@libero.it](mailto:studionevyjel@libero.it)  
pec: [monica.nevyjel@archiworldpec.it](mailto:monica.nevyjel@archiworldpec.it)



INDICE

SCHEDA SINTETICA ED INDICE LOTTO 1	pag. 3
SCHEDA SINTETICA ED INDICE LOTTO 2	pag. 4
PREMESSA	pag. 5
CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 5
DEBITORE	pag. 5
Quesito n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 6
Formazione dei lotti per la vendita	pag. 7
Proprietà dei beni pignorati	pag. 7
Diritti reali dei beni pignorati	pag. 8
Provenienza	pag. 8
<b>IMMOBILE LOTTO 1</b>	<b>pag. 10</b>
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 10
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 21
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 22
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	pag. 22
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE	pag. 23
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 28
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 28
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 29
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 29
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 29
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 29
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 32
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE	pag. 32
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 33
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 36
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 39
<b>IMMOBILE LOTTO 2</b>	<b>pag. 9</b>
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 9
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 21
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 22
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	pag. 22
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE	pag. 23
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 28
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 28
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 29
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 29
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 29
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 29
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 32
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE	pag. 32
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 33
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 36
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 39

## SCHEMA SINTETICA E INDICE

### LOTTO 1

Comune di Longarone (BL) – Via della Stretta n. 9 frazione Podenzoi

Procedura: Es.Imm. n. 80/2021 rg

G.E. dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da: Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. contro: [REDACTED]

**Diritto** (cfr pag. 7-8): proprietà dell'immobile per la quota di 2/6 e nuda proprietà per la quota di 4/6; usufruttuaria della quota di 4/6 risulta la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] pertanto si dovrà procedere alla riunione della quota di 4/6 dell'usufrutto alla quota di 4/6 della nuda proprietà a favore della debitrice

**Bene** (cfr pag. 10): edificio unifamiliare ad uso residenziale, da terra a cielo, composto da tre piani fuori terra oltre a sottotetto, con corte scoperta di proprietà

**Ubicazione** (cfr pag. 10): via della Stretta n. 9 in località Podenzoi, frazione che si trova a mezza costa a monte del paese di Longarone (BL)

**Stato** (cfr pag. 13): mediocre, da riattare

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 22): Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL): Sezione Castellavazzo, fg. 11, part. 622-623 graffate, cat. A/5, classe 2, consistenza 4 vani, via della Stretta, piani T-1-2

L'immobile insiste sulle particelle del fg. 11 del Catasto Terreni n. 622, ente urbano di mq. 96, e n. 623, ente urbano di mq. 31; confini: part. 1169, 1117, 1115, 1118, 1109, 1096, strada. In esito alla richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate-Territorio, è risultato che non è presente la planimetria catastale

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 22): si dovrà procedere alla riunione della quota di 4/6 dell'usufrutto alla quota di 4/6 della nuda proprietà a favore della debitrice, a seguito del decesso dell'usufruttuaria

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pagg. 24-29): è stata riscontrata la presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica e catastale

**Valore di stima** (cfr pagg. 32): € 88'200,00 al netto dei costi di regolarizzazione e la decurtazione per vendita forzata (Euro ottantottomiladuecento virgola zero centesimi)

**Valore mutuo:** ---

**Vendibilità:** bassa

**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. 29): l'immobile è risultato essere nella disponibilità della debitrice che vi risiede

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 7-8): proprietà

**Oneri** (---): ---

**APE** (cfr pag. 13): viene redatto in tale sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

**Problemi** (cfr pag. 24-29): presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica da regolarizzare (cfr pagg. 24-29); problemi di regolarità catastale in quanto presso l'Agenzia delle Entrate non risulta presente la planimetria catastale, che dovrà essere depositata per regolarizzare la situazione (cfr pag. 25)

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

### LOTTO 2

Comune di Longarone (BL) -- Via delle Mure frazione Podenzoi

Procedura: Es.Imm. n. 80/2021 rg

G.E. dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da: Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. contro: XXXXXXXXXX

**Diritto** (cfr pag. 7-8): intera proprietà dell'immobile

**Bene** (cfr pag. 52): Porzione di fabbricato ad uso abitazione, da ristrutturare, consistente in locali posti ai piani terra, 1°, 2° e sottotetto allineati sulla stessa verticale e collegati da scala non ad uso esclusivo ed in comune con altra proprietà, costruito ante 1967; sono comprese le parti comuni costituite da ingresso e vano scala dal piano terra alla soffitta, corte scoperta

**Ubicazione** (cfr pag. 52): via delle Mure in frazione Podenzoi, località che si trova a mezza costa a monte del paese di Longarone (BL)

**Stato** (cfr pag. 55): mediocre, da ristrutturare

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 67): Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL), Sezione Castellavazzo: fg. 11, part. 543 sub. 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, viale Leo De Biasi 58, piani T-1-2-3, sup. tot. mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 90, R.C. € 92,19

L'immobile insiste sulla particella 543 del fg. 11 del Catasto Terreni, ente urbano di mq. 265.

Confini del fabbricato part. 543: part. 1081, 1084, 1078, 535

Confini dell'immobile sub. 3 della part. 543: corte scoperta comune, vano scala comune.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 22): ---

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pagg. 69): sono presenti difformità di natura catastale che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 1'100,00.

Sono presenti inoltre difformità di natura edilizia-urbanistica consistenti in alcune costruzioni precarie erette all'interno della corte comune a ridosso dei muri di confine.

**Valore di stima** (cfr pag. 75): € 22'700,00 al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione per vendita forzata (Euro ventiduemilasettecento virgola zero centesimi)

**Valore mutuo**: ---

**Vendibilità**: bassa

**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. 72): l'immobile è risultato disabitato e nella disponibilità della debitrice

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 7-8): proprietà

**Oneri** (---): ---

**APE** (cfr pag. 55): viene redatto in tale sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

**Problemi** (cfr pagg. 69):

- sono presenti difformità di natura catastale nelle planimetrie dell'immobile sanabili tramite la presentazione degli elaborati aggiornati all'Agenzia delle Entrate;
- sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica, consistenti in alcune costruzioni precarie erette all'interno della corte comune a ridosso dei muri di confine;
- il bene, che è costituito solo da una parte di un vecchio edificio, è composto da locali che non costituiscono un'unità immobiliare completa, in quanto i collegamenti verticali avvengono tramite scala comune.

# 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 a Agordo (BL) il 21.07.1967, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 257, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno con n. 63, nella qualità di esperto stimatore incaricato dal Giudice dott. Federico Montalto, con decreto di nomina in data 24.02.2022, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. **80/2021 R.G.** promosso da

**Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A.**

rappresentata dall'avv. Valerio Piller Roner del Foro di Belluno

contro

la sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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 01.03.2022.

## CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore procedente è la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano (BZ) in via del Macello n. 5, c.f. e p.IVA 00129730214.

Non risultano creditori intervenuti.

## DEBITORE

Il debitore è la sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

, che risulta detenere i seguenti diritti sugli immobili pignorati:

- Lotto 1: immobile ad uso abitativo censito al C.F. del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo  
Fg. 11 part. 622-623 graffate  
Proprietaria per la quota di 2/6 e nuda proprietaria per la quota di 4/6  
Usufruttuaria della quota di 4/6 risulta la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (si unisce nel fascicolo degli allegati il certificato di morte rilasciato dal Comune di [REDACTED])  
A seguito del decesso dell'usufruttuaria dovrà essere eseguita la riunione della quota di 4/6 dell'usufrutto alla quota di 4/6 del diritto di nuda proprietà a favore della debitrice, che pertanto diverrà unica proprietaria della quota intera dell'immobile.
- Lotto 2: porzione di immobile ad uso abitativo censita al C.F. del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo

Fg. 11 part. 543 sub. 3  
Proprietaria per la quota di 1/1.

### **Stato civile**

La sig.ra [REDACTED] risulta di stato civile coniugata avendo contratto matrimonio in [REDACTED] come riportato nell'estratto per riassunto di atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di [REDACTED] che si unisce nel fascicolo degli allegati.

### **Quesito n. 1**

#### **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

I beni immobili oggetto del pignoramento consistono in:

- Lotto 1: immobile unifamiliare ad uso abitazione da terra a cielo, censito al C.F. del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo al Fg. 11 part. 622-623 graffate, cat. A/5, classe 2, consistenza 4 vani, via della Stretta, piani T-1-2  
Confini: part. 1169, 1117, 1115, 1118, 1109, 1096, strada
  
- Lotto 2: porzione di immobile ad uso abitazione, censita al C.F. del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo al Fg. 11 part. 543 sub. 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, viale Leo De Biasi 58, piani T-1-2-3, sup . tot. mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 90, R.C. € 92,19  
Oltre a parti comuni  
Confini del fabbricato part. 543: part. 1081, 1084, 1078, 535  
Confini immobile sub. 3 della part. 543: corte scoperta comune, vano scala comune.

#### **Segnalazione di difformità catastali – Relazione depositata agli atti in data 28.3.2023**

In relazione all'immobile Lotto 1, identificato al C.F. al fg. 11 sez. B, part. 622-623 graffate, è risultata l'assenza della planimetria dagli atti del Catasto; come da provvedimento del Giudice del 26.4.2023, la scrivente, ha provveduto a predisporre le planimetrie dello stato reale dell'immobile che allega alla presente relazione, segnalando la necessità che in momento successivo venga dato corso alla presentazione all'Agenzia del Territorio delle planimetrie catastali.

Si segnala inoltre che a seguito del decesso dell'usufruttuaria dovrà essere eseguita la riunione della quota di 4/6 dell'usufrutto alla quota di 4/6 del diritto di nuda proprietà a favore della debitrice, che pertanto diverrà unica proprietaria della quota intera dell'immobile.

In relazione all'immobile Lotto 2, identificato al C.F. al fg. 11 sez. B, part. 543 sub. 3, è emersa una discrepanza tra la planimetria presente in catasto e la planimetria allegata all'atto notarile di provenienza dell'immobile, consistente nella mancanza della rappresentazione nella planimetria catastale di un locale di servizio (servizio igienico), la cui esistenza, ed appartenenza alla debitrice, è documentata dalla descrizione fornita dall'atto notarile di divisione (attraverso il quale il bene veniva assegnato al padre [REDACTED] [REDACTED] alla quale successivamente è pervenuto per

successione), e dalla planimetria allegata al suddetto atto, ai rogiti del notaio Vallunga, che la scrivente ha acquisito in copia conforme presso l'Archivio Notarile e che allega alla presente perizia.

Pertanto la scrivente, accertata l'effettiva appartenenza del locale suddetto al bene pignorato, che non risulta in planimetria agli atti catastali, ha provveduto, come da provvedimento del Giudice del 26.4.2023, a predisporre la planimetria dello stato reale dei luoghi riportando l'opportuna indicazione grafica della riscontrata discrepanza, che allega alla presente, segnalando la necessità che in momento successivo venga dato corso alla rettifica delle planimetrie catastali.

### **Formazione dei lotti per la vendita**

Trattandosi di due immobili distinti, vengono formati due lotti di vendita, come nel seguito meglio descritti.

### **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 della debitrice, per le seguenti quote:

#### Lotto 1

[REDACTED]  
dalla visura catastale risulta proprietaria per la quota di 1/3 e nuda proprietaria per la quota di 2/3.

Risulta usufruttuaria per la quota di 2/3 la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], deceduta in [REDACTED]

Pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento dei dati dell'intestataria catastale, a seguito dell'avvenuto decesso dell'usufruttuaria.

I beni sono pervenuti alla debitrice attraverso i seguenti atti:

Atto di donazione ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 21.11.2005, Rep. n. 119989/20927, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno ai numeri R.G. 17069 R.P. 12135 in data 20.12.2005.

Vengono donate alla debitrice le quote di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 della nuda proprietà; la sig.ra [REDACTED] si riserva il diritto di usufrutto di 4/6 per sé.

Con il medesimo atto ai rogiti del notaio Antonino Calcagno Rep. n. 119989/20927 del 21.11.2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno ai numeri R.G. 17070 R.P. 12136 in data 20.12.2005, viene costituito il diritto di usufrutto sul bene per la quota di 4/6 a favore della sig.ra [REDACTED]

#### Lotto 2

[REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1.

I beni sono pervenuti alla debitrice attraverso i seguenti atti:

Atto di successione per causa di morte del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno ai [REDACTED]

### Diritti reali dei beni pignorati

#### Lotto 1

<input checked="" type="checkbox"/>	diritto di proprietà per la quota di 1/3
	in comproprietà
<input checked="" type="checkbox"/>	nuda proprietà per la quota di 2/3; il diritto di usufrutto della quota di 2/3 risulta dagli atti catastali attribuito alla [REDACTED] essendo quest'ultima deceduta [REDACTED] si dovrà procedere alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà
	usufrutto
	altro

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

	corrisponde
<input checked="" type="checkbox"/>	non corrisponde in quanto la quota di usufrutto dei 2/3 della sig. [REDACTED] a seguito del suo decesso avvenuto [REDACTED] dovrà essere riunita alla nuda proprietà per la quota di 2/3 della debitrice

#### Lotto 2

<input checked="" type="checkbox"/>	diritto di proprietà per la quota di 1/1
	in comproprietà
	nuda proprietà
	usufrutto
	altro

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

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

Non risulta depositato agli atti del procedimento il certificato di stato civile della debitrice; 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 Longarone (BL), che vengono inclusi nel fascicolo degli allegati, con le risultanze in precedenza riportate nel paragrafo *DEBITORE*.

### Provenienza

I beni pignorati provengono dai seguenti atti attraverso i quali la [REDACTED] ne ha acquisita la proprietà per le quote in essi indicate:

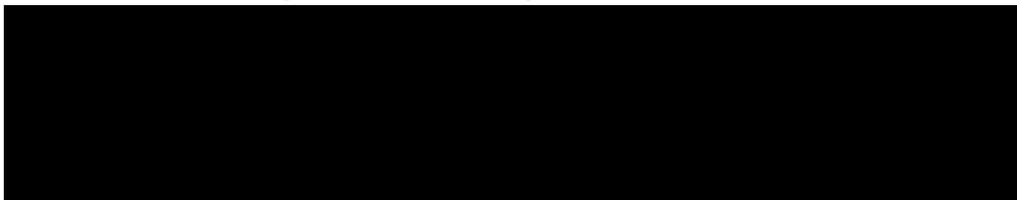
Lotto 1:

01

**ATTO DI DONAZIONE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 17069 R.P. 12135 DEL 20.12.2005**

Atto di donazione ai rogiti del Notaio Calcagno Antonino Belluno in data 21.11.2005,



accettato.

*N.d.R. a seguito del decesso della [redacted] avvenuto in data [redacted] si dovrà procedere alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.*

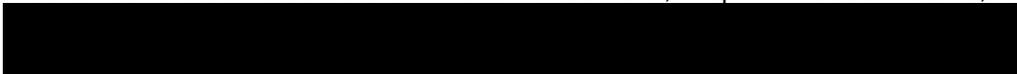
Lotto 2:

01

**ATTO DI SUCCESSIONE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10315 R.P. 7876 DEL 01.10.2013**

Atto di denunciata successione in data 09.08.2013, Rep. n. 20353/9990/13, a



identificato

Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL) sezione di Castellavazzo:

- fg. 11 part. 543 sub. 3, cat. A/4, vani 3,5

Eredità devoluta per legge alla figlia.

## **IMMOBILE LOTTO 1**

### **Quesito n. 2**

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**

#### **Individuazione**

Il bene immobile è costituito da una casa unifamiliare ad uso civile abitazione da terra a cielo, con corte scoperta di proprietà, composta da tre piani fuori terra oltre a sottotetto.

#### **Localizzazione**

L'immobile si trova in via della Stretta n. 9 in località Podenzoi, frazione che si trova a mezza costa a monte del paese di Longarone (BL), nel cui Comune è compresa.

E' collocato all'interno del tessuto edilizio storico dell'abitato di Podenzoi, che si trova a circa 4 chilometri dal centro di Longarone, dal quale si raggiunge percorrendo la strada che sale lungo le pendici della montagna fino alla quota di circa 800 m.s.l.m.

L'abitato di Podenzoi è un vecchio borgo di case in pietra, in parte ristrutturate ed in parte in abbandono, affacciato sulla valle di Longarone e sulle montagne circostanti.

Centri limitrofi significativi: dista circa 23 km. dalla città capoluogo Belluno e 18 km. dall'uscita dell'autostrada A27 a Cadola (BL).

#### **Caratteristiche generali e descrizione**

Il bene consiste in un edificio unifamiliare ad uso residenziale, da terra a cielo, composto da tre piani fuori terra oltre a sottotetto, con corte scoperta di proprietà posta sul lato rivolto ad est/sud-est, collocato all'interno dell'abitato storico di Podenzoi, in fregio alla strada; le facciate sud ed ovest prospettano su suolo non di proprietà, il lato nord si trova in aderenza ad edificio di altra proprietà.

La corte di pertinenza antistante alla casa è pianeggiante e si presenta recintata, con accesso solo pedonale; il fabbricato non è provvisto di posto auto; sono presenti posti auto pubblici nelle vicinanze.

L'edificio è una vecchia casa in pietra, con alcune parti murarie in laterizio, tetto a due falde e solai interni in legno; le facciate esterne e le pareti interne si presentano intonacate, ad eccezione del sottotetto in cui sono al grezzo.

La configurazione in pianta è quella della casa di tipo tradizionale: la pianta è rettangolare allungata con una scala centrale in legno, che dal piano terra sale fino al sottotetto, con le stanze poste ai due lati del vano scala.

La presenza dell'edificio è già attestata nella mappa del Catasto Austriaco (1865-1952), e dal Piano Regolatore Comunale del 1990 che data la sua costruzione tra il 1900 ed il 1945; l'attuale assetto dell'immobile deriva dall'intervento di ristrutturazione e

sopraelevazione databile alla metà degli anni '50 del 1900, mentre lo stato attuale dell'edificio evidenzia successivi e puntuali interventi di adeguamento.

Si accede all'interno dell'immobile nell'ingresso al piano terra, dal quale la scala sale ai piani superiori; sul lato destro si trova il locale ad uso soggiorno e cucina, sul fondo della quale si apre l'accesso alla cantina attraverso il disimpegno, questi ultimi seminterrati e risultanti insistere, pur interrati, al di fuori dei confini di proprietà; sulla sinistra rispetto all'ingresso si trova una camera da letto, dalla quale si accede al bagno (attrezzato con lavandino, tazza, bidet e doccia), dal fondo del quale si accede ad un piccolo locale caldaia, in cui è collocato il bruciatore alimentato a gasolio.

Al primo piano sul lato nord rispetto alla scala si trova una camera da letto, mentre dalla parte opposta un breve corridoio conduce al bagno (attrezzato con lavandino, tazza, bidet e vasca da bagno) e ad una stanza da lavoro, sul fondo della quale si apre un piccolo cucinino (in cui è presente un lavello); dal vano scala si esce, attraverso una porta finestra, nella terrazza che è stata ricavata in parte al di sopra del tetto piano del sottostante soggiorno ed in parte su soletta in aggetto al di sopra della porta d'ingresso.

Attraverso la scala si sale al secondo piano in cui si trovano due camere da letto ed un ripostiglio, accessibile dalla camera posta sul lato sud.

Tramite la scala, attraverso la porta posta sul pianerottolo del secondo piano, si giunge al piano sottotetto, ad uso soffitta, che si presenta allo stato grezzo, con tetto in legno a vista a due falde inclinate e murature in pietra e laterizio a vista; sono presenti basse finestre poste a livello del pavimento; una finestra a tetto consente l'accesso alla copertura.

Al piano terra si trova un piccolo locale ripostiglio con accesso diretto dall'esterno, posto sul lato destro della facciata principale dell'edificio che risulta essere stato realizzato a confine; non è sanabile e dovrà essere demolito; sul retro, al livello del primo piano, addossato alla facciata retrostante ed al di sopra dei locali interrati della cantina e disimpegno, insiste un volume edilizio adibito ad uso deposito, con accesso diretto dall'esterno, che risulta insistere su area non di proprietà e dovrà essere demolito, come illustrato nel paragrafo *Regolarità edilizia- urbanistica* nel prosieguo della presente relazione.

### Caratteristiche dell'edificio

#### *Struttura*

- Copertura: tipologia a due falde inclinate, in legno, in condizioni discrete.
- Solai: in legno, in condizioni discrete.
- Muri: in pietra e laterizio, in condizioni discrete; si segnala la presenza di estese infiltrazioni umide nelle murature del piano terra anche dovute ad umidità da risalita capillare.

### *Componenti dell'edificio*

- Infissi esterni: si presentano vetusti e di tipologie diverse; gli infissi delle camere da letto sono in parte in legno e vetro-camera, con avvolgibili in cassonetto, ed in parte con vetro singolo e scuretti esterni; in alcuni casi è stata installata una seconda finestra esterna in alluminio; le finestre della soffitta sono in legno e vetro singolo, mentre la finestra a tetto è in metallo e vetro retinato singolo.
- Infissi interni: la porte, ad un'anta battente, si presentano vetuste e di tipologie diverse: alcune sono in legno di vecchia fattura, altre sono in legno tamburate.
- Pavimentazione interna: piano terra: piastrelle, condizioni discrete; la camera da letto presenta un rivestimento a disegno legno; primo piano: tavole di legno nella camera da letto, condizioni discrete; piastrelle/marmette in graniglia nel corridoio, camera da lavoro e bagno, condizioni discrete; secondo piano: in tavole di legno, condizioni discrete; soffitta: in tavole di legno, condizioni mediocri.
- Terrazza: pavimentazione in piastrelle in condizioni discrete; il parapetto è in ferro, condizioni mediocri.
- Pavimentazione della corte esterna: cemento e lastre di pietra; condizioni: mediocri.
- Portoncino d'ingresso: a due ante asimmetriche battenti in legno con specchiature in vetro; condizioni discrete.
- Rivestimenti: nei bagni e nella zona lavello della cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle a parete; condizioni discrete.
- Scale: in legno; condizioni: discrete.

### *Impianti*

- Elettrico: sottotraccia, vetusto, privo di dichiarazione di conformità, contatore a muro nell'ingresso al piano terra.
- Termico: radiatori a parete con tubi a vista; dati del bruciatore estratti dal libretto d'impianto messo a disposizione dal debitore: bruciatore per la produzione di acqua calda sanitaria e per la climatizzazione invernale, potenza utile 30,60 kW, installato nell'anno 2008, alimentato a gasolio. L'ultimo rapporto di controllo risulta risalire al 30.6.2021.  
L'impianto di riscaldamento è integrato da una cucina economica posta nella cucina al piano terra e da una stufa a legna posta nel bagno del primo piano.
- Idrico: sottotraccia.

### Composizione

L'abitazione si sviluppa nei piani terra, primo e secondo, mentre il sottotetto costituisce spazio accessorio ad uso soffitta, ed è così composta:

Piano terra – altezza interna variabile tra m. 1,96 e m. 2,51

- ingresso sup. netta mq. 3,28
- cucina/soggiorno/pranzo sup. netta mq. 21,95
- camera sup. netta mq. 12,63
- bagno sup. netta mq. 4,10
- locale caldaia sup. netta mq. 2,65

Piano primo - altezza interna m. 2,29/2,31

- corridoio sup. netta mq. 2,54
- camera sup. netta mq. 17,41
- corridoio sup. netta mq. 5,62
- stanza da lavoro sup. netta mq. 7,91
- cucinino sup. netta mq. 1,69
- bagno sup. netta mq. 4,81
- terrazza sup. mq. 12,59

Piano secondo - altezza interna variabile tra m. 2,26 e m. 2,38

- corridoio sup. netta mq. 3,05
- camera sup. netta mq. 16,90
- camera sup. netta mq. 14,01
- ripostiglio sup. netta mq. 7,35

Piano terzo sottotetto - altezza interna minima m. 1,00/1,05 ed al colmo m. 2,05

- soffitta sup. netta mq. 47,02

Si precisa che nell'elenco non sono stati conteggiati i locali presenti nel corpo edilizio addossato al lato retrostante dell'edificio, in quanto sono risultati insistere all'esterno dell'area di proprietà, consistenti nella cantina e disimpegno contro terra con accesso dalla cucina al piano terra, e nel soprastante locale ed uso deposito con accesso dall'esterno. Inoltre non è stata conteggiata la superficie del piccolo ripostiglio posto al piano terra con accesso dalla corte, in quanto non sanabile perché realizzato a confine con altra proprietà.

#### Condizioni di manutenzione:

L'immobile presenta materiali e finiture datate e vetuste che nel complesso si presentano in discrete o mediocri condizioni di manutenzione.

Sono presenti condizioni generalizzate di usura delle finiture, dei materiali di rivestimento e degli impianti.

Nei locali dell'abitazione posti al piano terra sono presenti infiltrazioni umide nelle murature, particolarmente rilevanti nelle parti contro terra, anche dovute ad umidità da risalita capillare.

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 il bene le al fine di accertarne la reale situazione a tale data.

#### Classe energetica

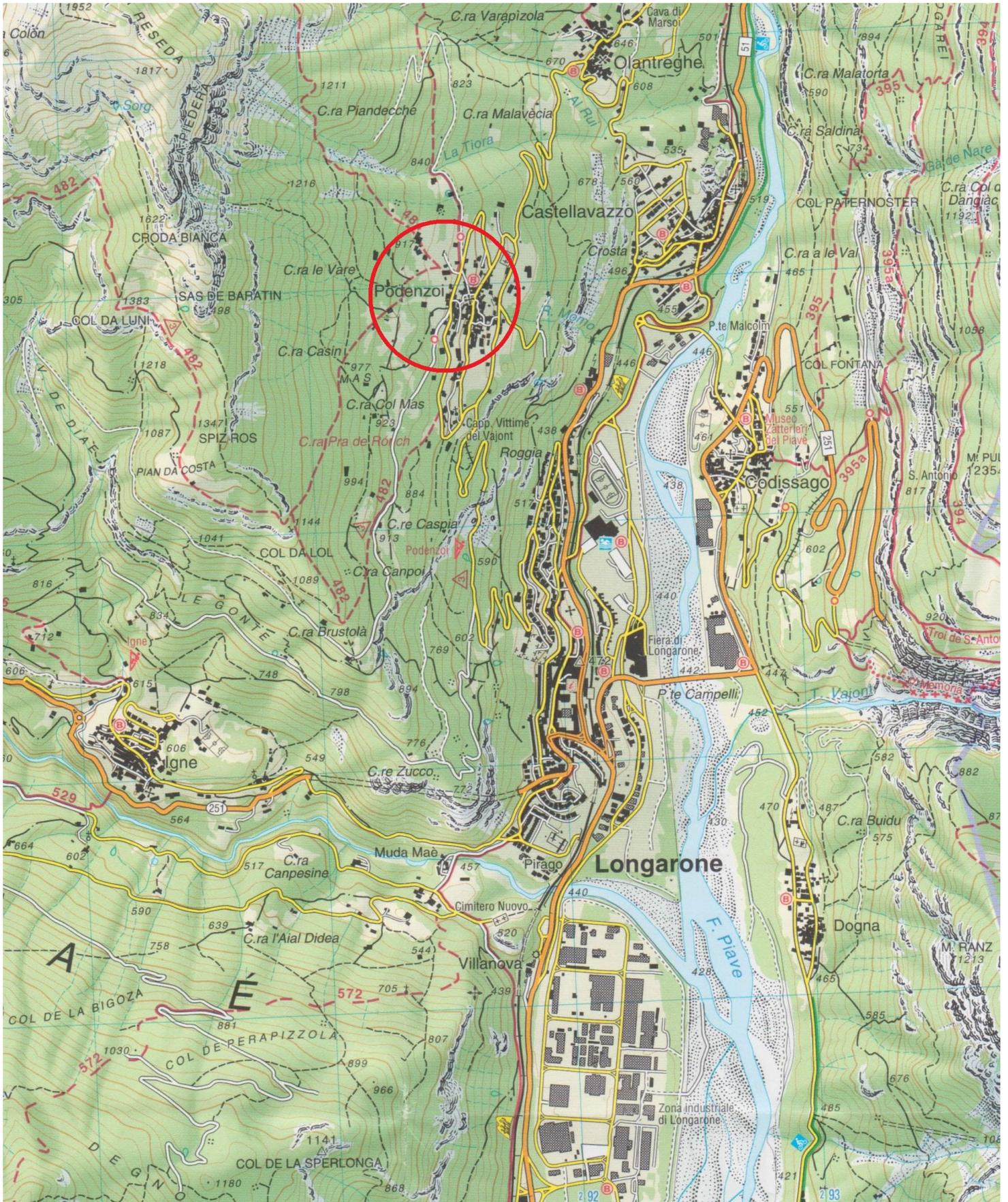
La scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in cui si trova indicata la classe energetica dell'immobile in oggetto.

### Avvertenze

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- sono presenti difformità di natura catastale consistenti nell'assenza dagli atti catastali delle planimetrie dell'immobile; tale situazione può essere sanata tramite la presentazione degli elaborati all'Agenzia delle Entrate;  
(si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*)
  
- in visura catastale i beni risultano per la quota di 2/3 di usufrutto intestati alla sig.ra [REDACTED] pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione dell'intestazione dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate; attualmente alla debitrice risulta attribuita dagli atti catastali la quota di 1/3 della proprietà e la quota di 2/3 della nuda proprietà;
  
- presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica, in parte sanabili, che richiedono di essere regolarizzate, in parte non sanabili che richiedono la demolizione dei corpi edilizi affetti dalle irregolarità, con un costo stimato in € 17'600,00;  
(si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*)
  
- si rileva che parte della perimetrazione della corte scoperta non si sovrappone ai confini di proprietà desunti dalla mappa catastale; tale circostanza richiede la verifica puntuale dell'allineamento tramite l'esecuzione del tracciamento del confine con strumentazione topografica.

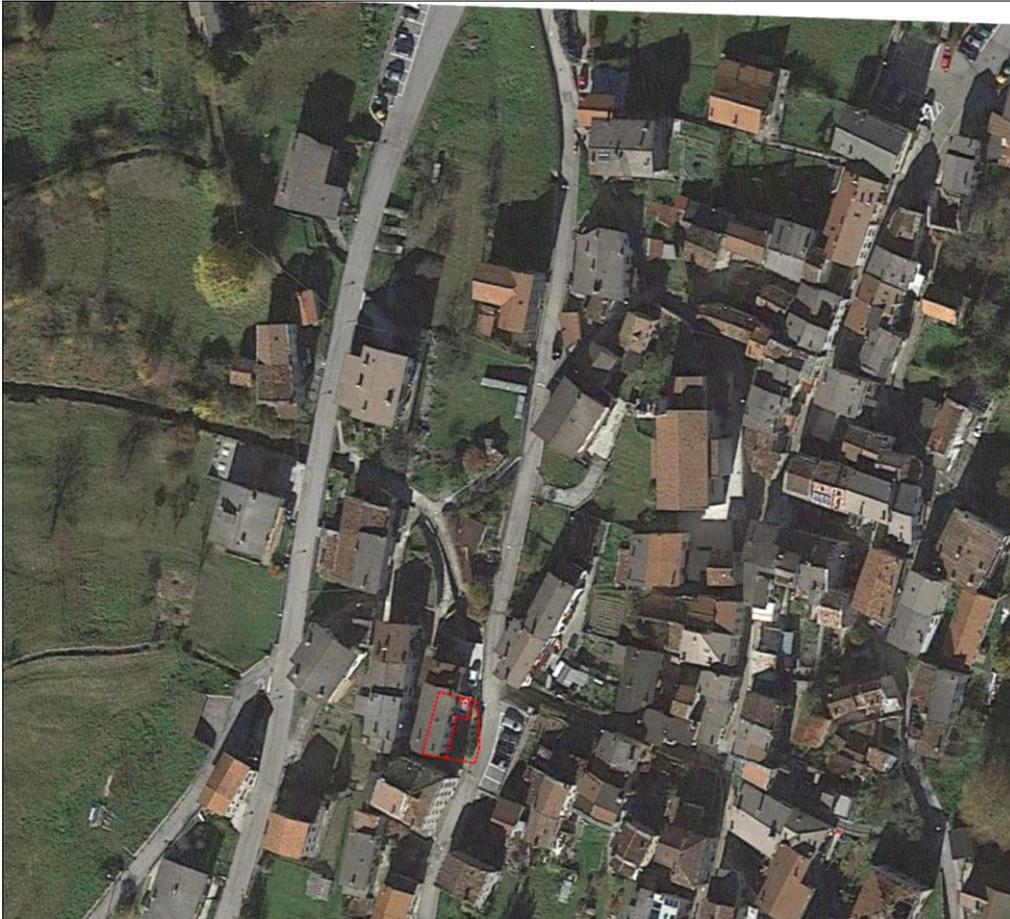
Estratto della carta topografica (Editrice Tabacco - Udine)



L'immobile si trova nella frazione di Podenzoi, nel Comune di Longarone (BL)



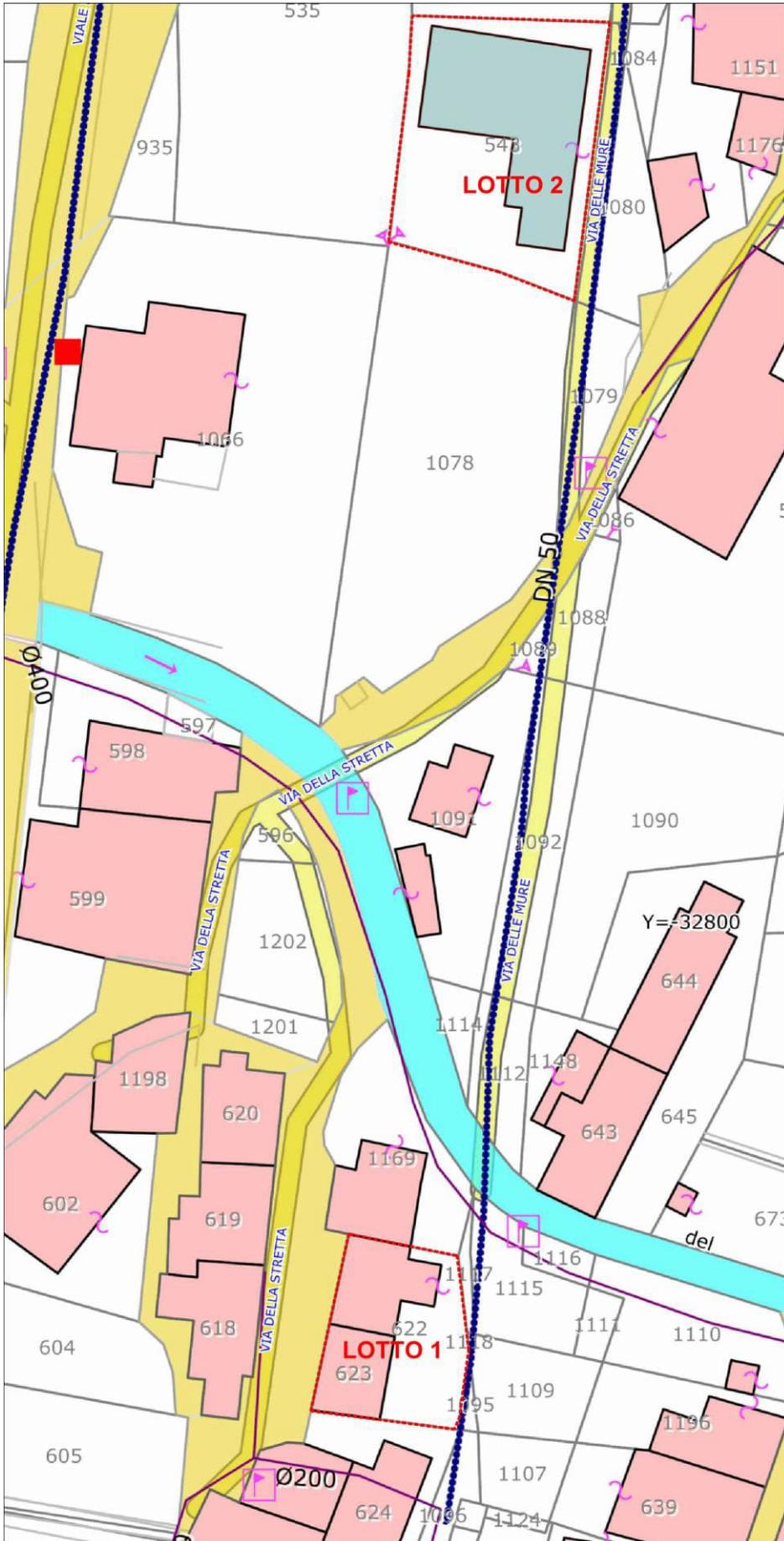
Ortofoto - Località Podenzoi, Comune di Longarone (BL)



Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto



## Mappa dei sottoservizi

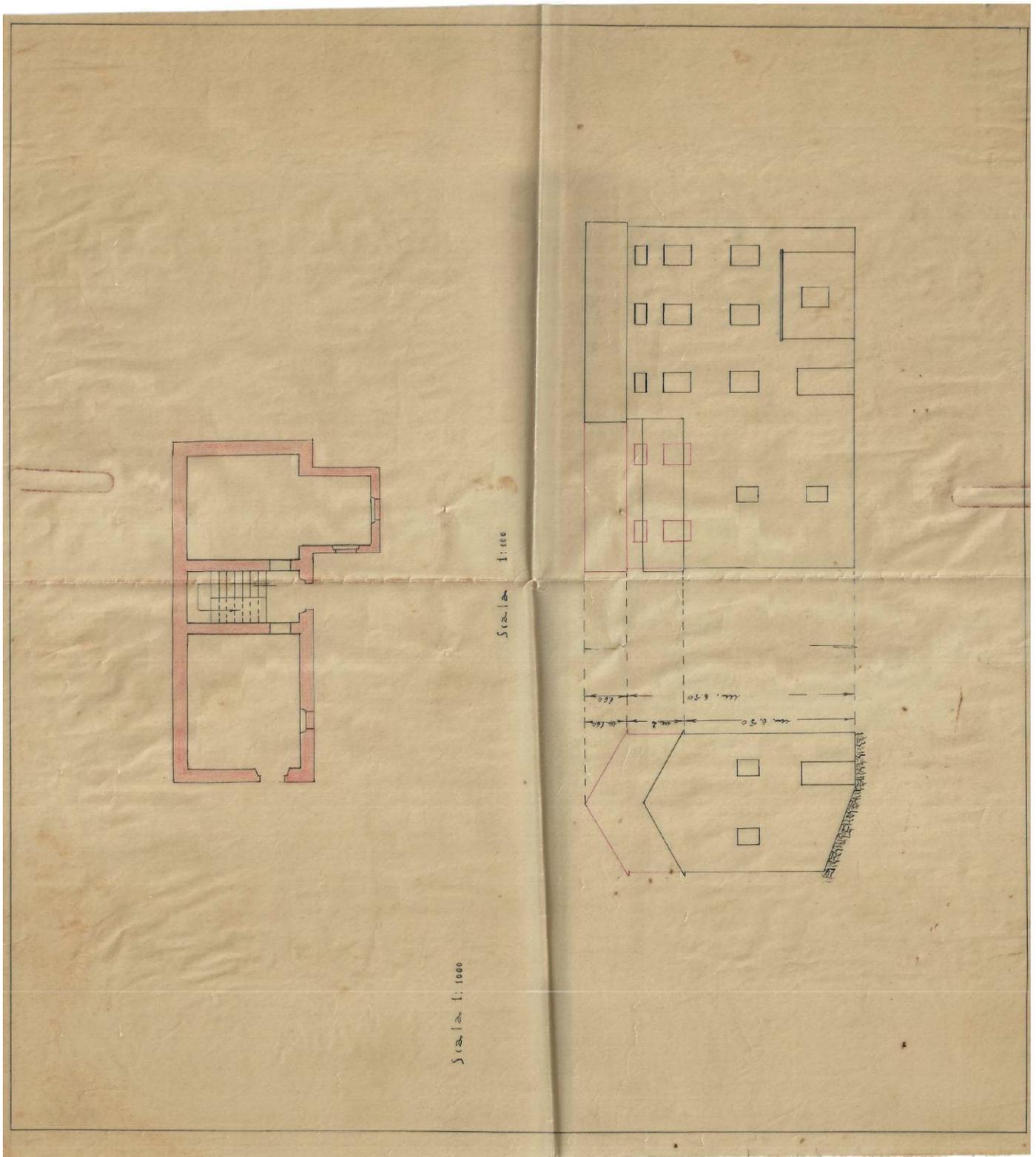


## LEGENDA

- A Zona Integrale PNDB
- B Zona PNDB
- B1 Riserva Generale Orientata di Tipo B1
- B2 Riserva Generale Orientata di Tipo B2
- ✕ C Area di Protezione PNDB
- 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 Bassa Pressione GPL
- Condotte Fognatura Bianca
- Condotte acquedotto
- D Aree di Promozione Economica e Sociale PNDB
- Edifici
- Fiumi
- Fogli
- Limiti Comunali
- Linee
- Pali
- Particelle
- Punto
- Fiduciale
- △ Trigonometrico
- Quadro
- Simboli
- Punto di controllo
- △ Termine catastale
- Parametro
- Osso di morto (unione)
- Grande flusso
- Medio flusso
- Piccolo flusso
- Simbolo
- Graffia di adesione
- Limite catastale
- Croce su roccia
- Punto
- Strade
- Testi
- Vie Grafo

**Elaborati grafici allegati al progetto autorizzato**

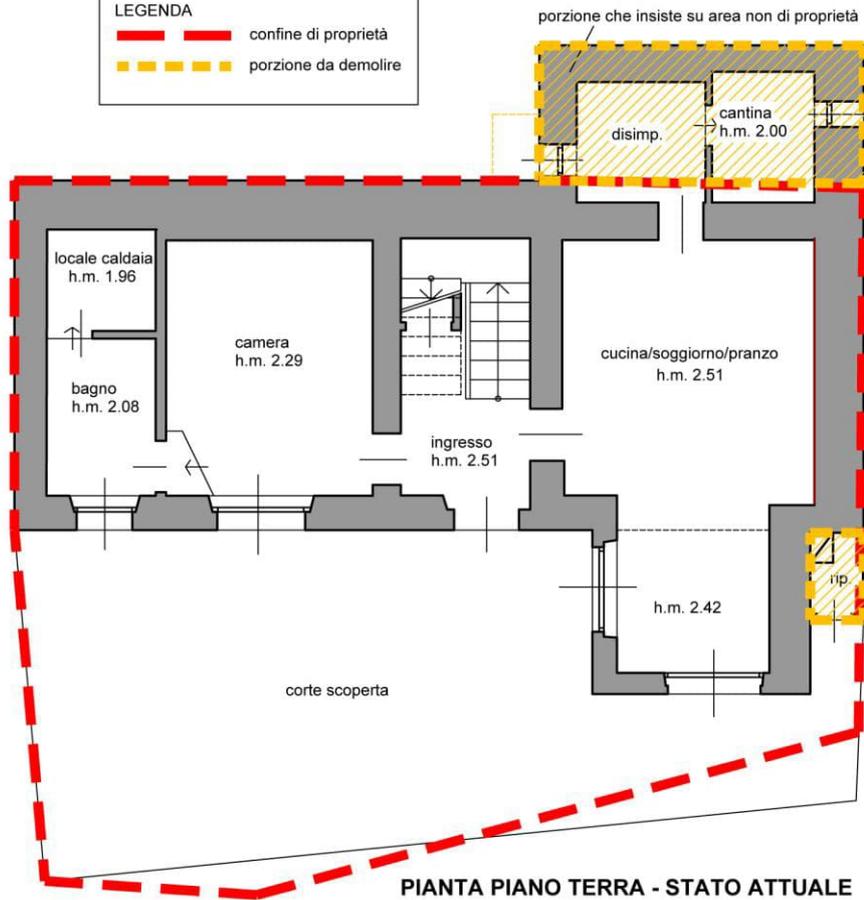
Pianta del piano terra e prospetti allegati alla pratica edilizia n. 3283/53 del 09.03.1954



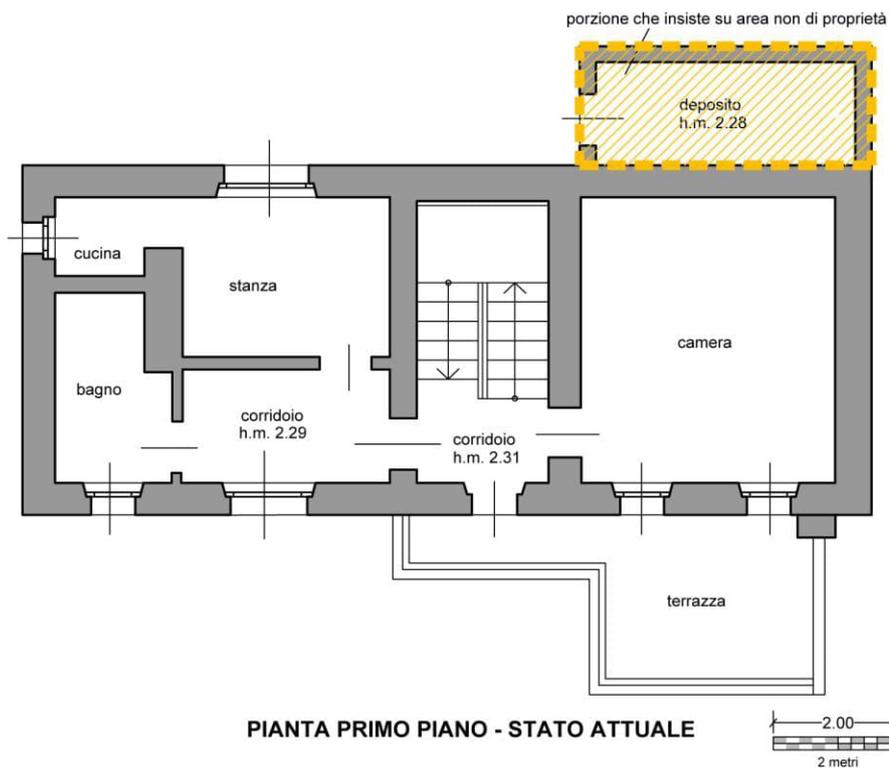
# Piante dello stato attuale dell'immobile

**CASA UNIFAMILIARE - COMUNE DI LONGARONE SEZ. B  
C.F. FG. 11, PART. 622-623 GRAFFATE - STATO ATTUALE**

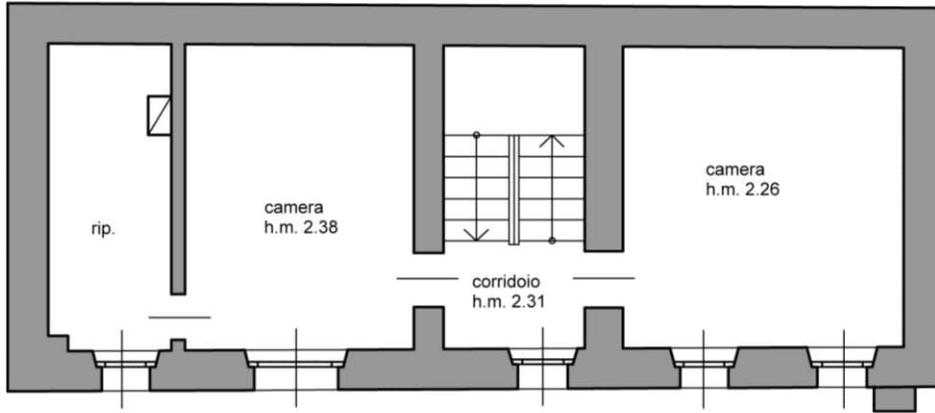
LEGENDA	
	confine di proprietà
	porzione da demolire



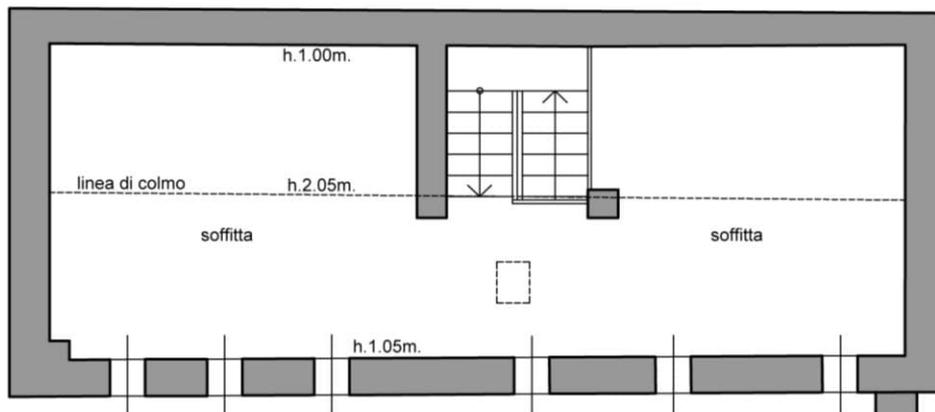
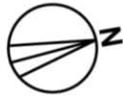
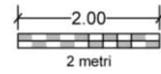
**PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE**



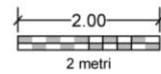
**PIANTA PRIMO PIANO - STATO ATTUALE**



**PIANTA SECONDO PIANO - STATO ATTUALE**



**PIANTA TERZO PIANO SOTTOTETTO - STATO ATTUALE**



### **Quesito n. 3**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

I beni immobili costituenti il Lotto 1 di vendita sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL):

Sezione Castellavazzo, fg. 11

part. 622-623 graffate, cat. A/5, classe 2, consistenza 4 vani, via della Stretta, piani T-1-2

L'immobile insiste sulle particelle del fg. 11 del Catasto Terreni n. 622, ente urbano di mq. 96, e n. 623, ente urbano di mq. 31.

Confini: part. 1169, 1117, 1115, 1118, 1109, 1096, strada.

In esito alla richiesta inoltrata dalla scrivente all'Agenzia delle Entrate-Territorio, è risultato che non è presente la planimetria catastale; si riporta di seguito la corrispondente comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

#### **Monica Nevyjel**

**Da:** bl\_noreply@agenziaentrate.it  
**Inviato:** martedì 10 maggio 2022 11:26  
**A:** STUDIO NEVYJEL@LIBERO.IT  
**Oggetto:** Istanza numero BL0026992/2022

RICEVUTA DI MANCATA REGISTRAZIONE Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-BL.REGISTRO UFFICIALE.29138.02/05/2022 del 06/05/2022 Gentile signora NEVYJEL MONICA, La informiamo che la richiesta di variazione da Lei presentata con istanza del 06/05/2022 numero pratica BL0026992 e' stata chiusa senza alcuna variazione degli atti del catasto, infatti si rileva che non e' stata mai presentata alcuna planimetria ne relativo schizzo; A presente agli atti il solo mod. 5 di accertamento del 30/01/1943. ATTENZIONE: Questa comunicazione e' stata generata in automatico dal sistema informativo sulla base delle operazioni effettuate dall'Ufficio Provinciale di BELLUNO Cordiali saluti

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

Il verbale del pignoramento immobiliare in data 05.10.2021 rep. n. 697/2021 promosso dell'esecutante Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. contro l'esecutata [REDACTED] risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 13.10.2021 ai nn. RG 12739 R.P. 10456.

Gli identificativi catastali dei beni immobili riportati nei citati atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli forniti dalle visure catastali.

Si segnala che la quota dei 2/3 dell'usufrutto, risultante ancora ascritta alla sig.ra [REDACTED] nei citati atti, a seguito del decesso di quest'ultima dovrà essere riunita alla quota di 2/3 della nuda proprietà detenuta dalla debitrice, da eseguirsi tramite aggiornamento presso il Catasto.

### **Storia catastale del fabbricato**

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

I beni immobili individuati al C.F. fg. 11 del Comune di Longarone (BL), sezione di Castellavazzo, part. n. 622-623 graffati, derivano da:

- variazione territoriale del 22.02.2014 in atti dal 22.07.2014 Legge Regionale n. 9 del 21.02.2014 provenienti dal Comune di Castellavazzo; trasferiti al Comune di Longarone sezione Castellavazzo (n. 14/2014);
- variazione toponomastica del 08.04.2014 Pratica n. BL0047350 in atti dal 08.04.2014 (n. 25884.1/2014);
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

La part. 622 del Catasto Terreni è ente urbano e deriva da:

- variazione territoriale del 22.02.2014 in atti dal 21.07.2014 Legge Regionale n. 9 del 21.02.2014 provenienti dal Comune di Castellavazzo; trasferiti al Comune di Longarone sezione Castellavazzo (n. 10/2014);
- frazionamento del 08.06.2000 Pratica n. 54443 in atti dal 08.06.2000 (n. 852.1/2000);
- impianto meccanografico del 01.03.1976.

La part. 623 del Catasto Terreni è ente urbano e deriva da:

- variazione territoriale del 22.02.2014 in atti dal 21.07.2014 Legge Regionale n. 9 del 21.02.2014 provenienti dal Comune di Castellavazzo; trasferiti al Comune di Longarone sezione Castellavazzo (n. 10/2014);
- verifica straordinaria in atti dal 20.07.1989 (n. 85);
- impianto meccanografico del 01.03.1976.

Si uniscono, nel fascicolo degli allegati, le visure catastali storiche.

### **Quesito n. 4**

#### **PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

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

### **Quesito n. 5**

#### **RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA**

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

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

**01 ATTO DI DONAZIONE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 17069 R.P. 12135 DEL 20.12.2005**

Atto di donazione ai rogiti del Notaio Calcagno Antonino Belluno in data 21.11.2005, Rep. n. 119989/20927, con cui alla debitrice [REDACTED] pervengono le quote di

[REDACTED]

accettato.

N.d.R. la sig.ra [REDACTED]

**02 ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 17070 R.P. 12136 DEL 20.12.2005**

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del notaio Calcagno

[REDACTED]

**03 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3423 R.P. 384 DEL 10.04.2020**

Trascrizione del decreto ingiuntivo rep. n. 117/2020 del 02.04.2020 del Tribunale di

[REDACTED]

Gravante, tra altri, sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo (BL):

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

**04 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 12739 R.P. 10456 DEL 13.10.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 05.10.2021 Rep. n. 697/2021 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni

[REDACTED]

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

**Quesito n. 6**

**REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE**

**Destinazione urbanistica**

L'immobile in oggetto, ricade, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Longarone (BL), in area così classificata:

- P.A.T.I. "Longaronese" Variante n. 1: Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) 4f  
– Nuclei terrazzati storici – area di urbanizzazione consolidata residenziale art. 29 delle N.T.A.
- P.R.G.: Zona Territoriale Omogenea "B/10 - residenziale" art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si riporta, nel fascicolo degli allegati, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Longarone in data 04.05.2022.

#### **Procedure amministrative presenti presso il Comune**

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Longarone sui beni immobili in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dal tecnico Comunale, è risultata agli atti la seguente pratica edilizia:

- AUTORIZZAZIONE N. 3283/53 del 09.03.1954  
Autorizzazione per poter elevare il fienile sito in frazione Podenzoi, su terreno censito al Catasto al mapp. n. 603, rilasciata alla XXXXXXXXXX

#### **Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi**

Si segnala che presso l'Agenzia del Territorio di Belluno non sono state reperite planimetrie catastali inerenti l'immobile in oggetto.

La scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate richiesta di informazioni nel merito, che ha riscontrato con la comunicazione del 10.05.2022, informando che non risulta essere mai stata presentata alcuna planimetria catastale né relativo schizzo.

Tale circostanza per essere sanata necessita della predisposizione e della presentazione delle planimetrie catastali (su modello Docfa) presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo dell'immobile ed a redigere i grafici in pianta che si riportano di seguito.

#### **Regolarità edilizia - urbanistica**

In esito alle verifiche eseguite presso l'immobile in oggetto, sulla scorta degli elaborati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva la carente documentazione grafica ed autorizzativa nonché la presenza di difformità, solo in parte sanabili, in relazione allo stato reale dei luoghi.

Le difformità sanabili consistono in variazioni della distribuzione interna e delle forometrie.

Il parere reso dal tecnico Comunale in merito alle difformità edilizie riscontrate, su richiesta della sottoscritta e nell'ambito dell'incontro tenutosi presso gli uffici Comunali in data 02.08.2022, indica la sanabilità di parte delle difformità riscontrate.

In particolare il tecnico Comunale ha fornito le seguenti indicazioni sull'edificio:

- risulta dal PRG 1990 essere risalente al periodo 1900-1945, dotato di 3 piani oltre a soffitta, nonché già presente nel Catasto Austriaco risalente agli anni 1865-1952;
- è sottoposto a grado d'intervento 5 – ristrutturazione globale;
- parte delle difformità (diversa distribuzione interna e modifica delle forometrie) possono essere regolarizzate tramite sanatoria edilizia attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A. o di altra pratica che potrà essere indicata dall'U.T.) e della successiva richiesta di agibilità; la stima approssimativa degli importi dovuti al Comune ammonterebbe ad € 1'000,00 per sanzione, calcolata in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 oltre ad € 70,00 per diritti di segreteria della SCIA e ad € 25,00 per la segnalazione certificata di agibilità (somme che potranno subire aggiornamenti nel tempo in base alle decisioni della pubblica Amministrazione).

Al fine dell'ottenimento dell'agibilità, l'istanza dovrà essere corredata dal certificato di idoneità sismica, dai certificati di conformità degli impianti idro-termo-sanitari ed elettrici, dalla documentazione attestante l'avvenuto aggiornamento catastale dell'immobile, oltre ad altra eventuale documentazione che potrà essere richiesta dal Comune.

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, i costi sopra indicati.

Non risultano sanabili le seguenti difformità riscontrate sull'edificio:

- presenza del corpo edilizio addossato al lato retrostante del fabbricato in quanto insistente all'esterno dell'area di proprietà; si tratta della cantina e disimpegno contro terra con accesso dalla cucina al piano terra, e del soprastante locale ed uso deposito con accesso dall'esterno, posto al livello stradale sul retro che corrisponde al primo piano dell'edificio;
- presenza del piccolo vano ripostiglio posto al piano terra con accesso dalla corte, in quanto non rispetta le distanze dal confine con altra proprietà.

Tale situazione non è sanabile e la regolarizzazione richiede l'esecuzione di un intervento di demolizione, da eseguirsi previa presentazione della relativa pratica edilizia.

Si riportano di seguito i grafici di raffronto dello stato attuale dell'immobile rispetto alla mappa catastale ed alla sola pianta reperita in Comune, inerente al piano terra.

**Sovrapposizione tra mappa catastale e pianta attuale dell'edificio**



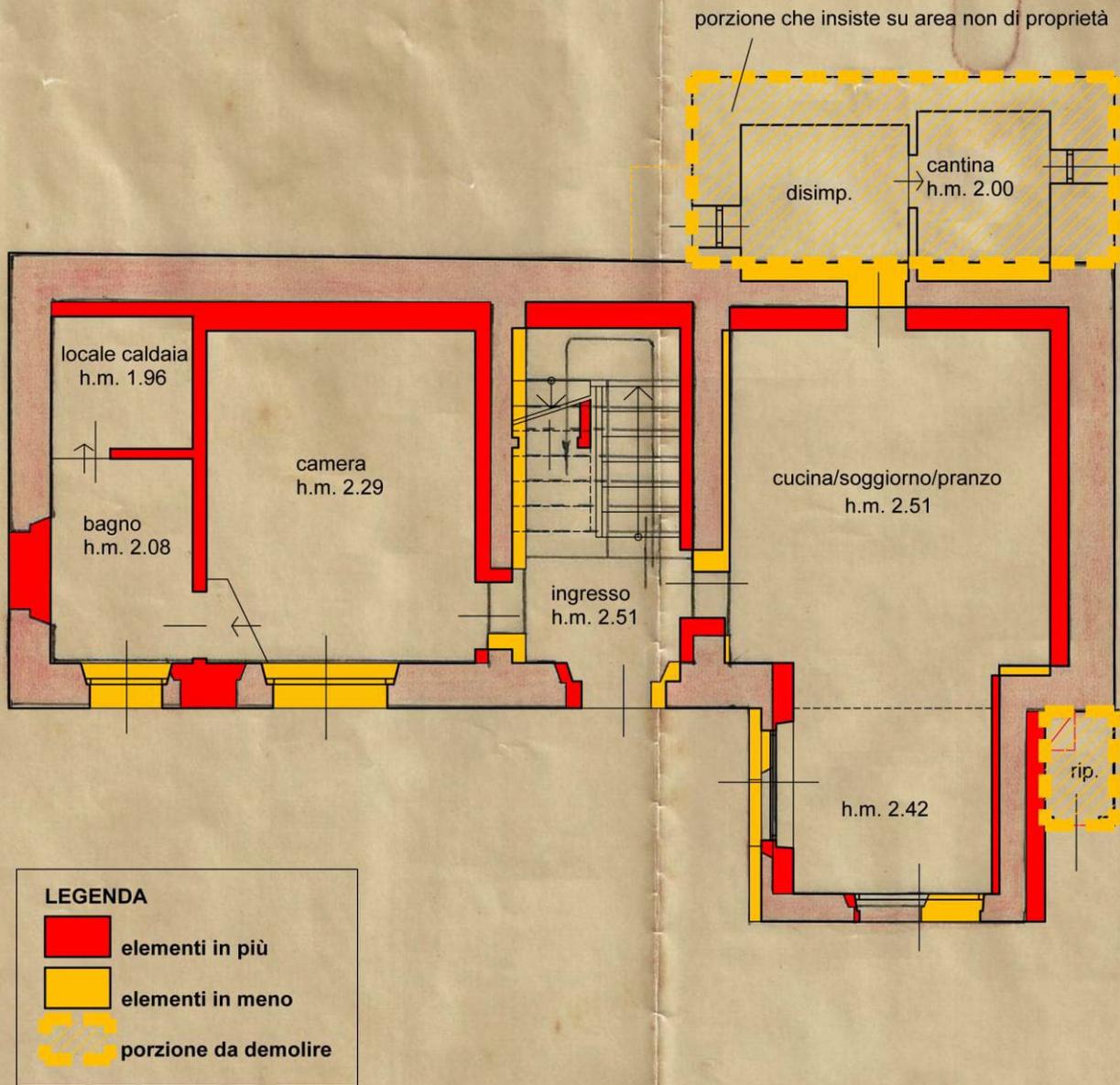
**LEGENDA**

--- recinzione

--- confini derivanti da mappa catastale

▨ porzione da demolire

**PLANIMETRIA DI RAFFRONTO TRA ELABORATO PRESENTE IN COMUNE  
E STATO REALE DEI LUOGHI**



Scala 1:100

### Costi di regolarizzazione

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

descrizione	Importo €
Pratica edilizia da presentare al Comune per difformità edilizie/strutturali:	
- sanzione (importo stimato)	1'000,00
- diritti di segreteria (nel caso di S.C.I.A.)	70,00
- diritti di segreteria per agibilità	25,00
- spese tecniche professionista incaricato per S.C.I.A. e pratica di agibilità (stimate)	2'500,00
- spese tecniche per verifica dell'idoneità statica e strutturale (stimate)	1'000,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	950,00
- costi di demolizione e ripristini (stimati)	10'000,00
Pratica di aggiornamento catastale e presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Belluno:	
- diritti di segreteria (stimati)	100,00
- spese tecniche professionista incaricato (stimate)	1'500,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	450,00
sommano	17'595,00

Importo arrotondato ad € 17'600,00

**Si stima che i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo edilizio e catastale, ammontino ad € 17'600,00, come da conteggio sopra riportato.**

### Quesito n. 7

#### **STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Il bene immobile, anche in esito alle informazioni ed alle indicazioni acquisite dal coniuge della proprietaria, sempre presente al momento dei sopralluoghi, è risultato abitato dalla debitrice che vi risiede, come documentato dai certificati di residenza attuale e storico 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 pregiudizievoli gravanti sui beni immobili pignorati:

**01 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3423 R.P. 384 DEL 10.04.2020**

Trascrizione del decreto ingiuntivo rep. n. 117/2020 del 02.04.2020 del Tribunale di



Gravante, tra altri, sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo (BL):

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

**02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 12739 R.P. 10456 DEL 13.10.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 05.10.2021 Rep. n. 697/2021 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano

[REDACTED] (BL)  
Fabbricati del Comune di Longarone (BL) sezione di Castellavazzo:

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

**Quesito n. 9**

**VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Dall'esame della mappa catastale è risultata la presenza di volumi ricadenti su strada pubblica, come illustrato nel paragrafo *Quesito n. 6 - Regolarità Edilizia – Urbanistica*.

**Quesito n. 10**

**ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame della documentazione posta a disposizione dagli uffici e dalle amministrazioni competenti, non sono emersi oneri di altra natura gravanti sui beni.

**Quesito n. 11**

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile, dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, risulta privo di spese derivate dalla gestione di parti comuni.

**Quesito n. 12**

**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**Valore commerciale dei beni**

Superficie commerciale

Viene di seguito indicata la superficie commerciale complessiva, comprensiva dello spessore 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 |
| - sottotetto soffitta con altezza media < m.1.60 piano terzo | 0,50 |
| - terrazza comunicante con vano principale (fino a 25 mq.)   | 0,30 |

- corte scoperta di pertinenza esclusiva (fino alla sup. dell'u.i.)

0,10

#### Valutazione a misura alloggio ed accessori

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
abitazione piani T-1-2	213,05	1,00	213,05
sottotetto soffitta con altezza media < m.1.60 (piano 3)	65,60	0,50	32,80
terrazza	12,59	0,30	3,78
area scoperta di pertinenza	52,00	0,10	5,20
Totale superficie commerciale mq.			254,83

#### 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 misurazioni eseguite dalla scrivente sugli immobili pignorati.

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 costruzione abitazione di tipo civile, Comune di Longarone (già Comune di Castellavazzo) € 1'900,00

Anno di costruzione/ristrutturazione                      oltre 45 anni fa

Coefficienti di differenziazione:

- vetustà 0,70
- stato di conservazione e manutenzione 0,80
- livello e dotazione di finiture e impianti 0,75
- ubicazione 0,85
- esposizione solare 1,00
- rendimento energetico 0,80
- deprezzamento mercato immobiliare 0,90

Calcolo del valore unitario:

€ 1'900,00 x 0,70 x 0,80 x 0,75 x 0,85 x 1,00 x 0,80 x 0,90 = €/mq. 488,38

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 e catastale con un costo stimato in € 17'600,00

si ritiene congruo applicare una decurtazione quantificata nel 15% al valore di mercato, stimato in € 124'453,87, pari ad € 18'668,08.

descrizione	Superficie mq.	valore unitario €/mq.	Coeff. riduz.	valore totale €	arrotondamento €
Abitazione ed accessori	254,83	488,38	-	124'453,87	
Detrazione costi per la regolarizzazione di difformità edilizie e catastali presenti				17'600,00	
Decurtazione per vendita forzata, pari al 15% di € 124'453,87				18'668,08	
<b>Valore complessivo di stima del compendio immobiliare</b>				<b>88'185,79</b>	<b>88'200,00</b>

**Euro ottantottomiladuecento virgola zero centesimi**

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

**SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA IN € 88'200,00 (EURO OTTANTOTTOMILADUECENTO VIRGOLA ZERO CENTESIMI)**

Si ritiene che la vendibilità sia bassa.

**Quesito n. 13**

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Non si rende necessario procedere a detta valutazione in quanto la quota di 4/6 dell'usufrutto della sig. r. [REDACTED]

e deceduta a Longarone (BL) il 05.10.2017, dovrà essere riunita alla quota di 4/6 della nuda proprietà della debitrice a seguito del decesso dell'usufruttuaria.

(si unisce nel fascicolo degli allegati il certificato di morte [REDACTED] rilasciato dal Comune di [REDACTED])

**Quesito n. 14**

**ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE**

La scrivente ha provveduto ad acquisire i seguenti certificati anagrafici 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 Longarone (BL) in data 03.05.2022;
- certificato di residenza storico, stato di famiglia, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Longarone (BL) in data 03.05.2022;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Longarone (BL) in data 03.05.2022;
- certificato di morte della [REDACTED] rilasciato dal Comune di [REDACTED]

## **SCHEDA DATI PER LA VENDITA**

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

### **LOTTO 1**

Edificio unifamiliare da terra a cielo, composto da tre piani fuori terra oltre a sottotetto, da riattare, con piccola corte scoperta di proprietà, privo di posto auto, costruito ante 1967, sito in via della Stretta n. 9 nella frazione di Podenzoi nel Comune di Longarone (BL).

La superficie commerciale complessiva è di mq. 254,83.

Si segnala che presso l'Agenzia del Territorio non risulta presente la planimetria catastale e che lo stato di fatto è rappresentato dalle planimetrie redatte dalla scrivente ed allegate nelle pagine 20 – 21 della perizia, e riportate nel fascicolo degli allegati.

Alla data dei sopralluoghi in cui sono state riprese le fotografie allegate, 10.5.2022 e 11.8.2022, l'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione, come documentano le stesse.

L'immobile presenta materiali e finiture datate e vetuste che nel complesso si presentano in discrete o mediocri condizioni di manutenzione.

Sono presenti condizioni generalizzate di usura delle finiture e dei materiali di rivestimento e degli impianti.

Nei locali dell'abitazione posti al piano terra sono presenti infiltrazioni umide nelle murature, particolarmente rilevanti nelle parti contro terra, dovute anche a risalita capillare.

L'immobile è risultato libero e nella disponibilità del debitore.

L'abitazione si sviluppa sui piani terra, primo e secondo, oltre al sottotetto che costituisce spazio accessorio ad uso soffitta, ed è così composta:

Piano terra – altezza interna variabile tra m. 1,96 e m. 2,51

- ingresso sup. netta mq. 3,28
- cucina/soggiorno/pranzo sup. netta mq. 21,95
- camera sup. netta mq. 12,63
- bagno sup. netta mq. 4,10
- locale caldaia sup. netta mq. 2,65

Al piano terra si trovano anche una cantina con disimpegno che dovranno essere demoliti in quanto insistenti all'esterno dell'area di proprietà, ed un piccolo ripostiglio che dovrà essere demolito in quanto non rispetta la distanza dal confine.

Piano primo - altezza interna m. 2,29/2,31

- corridoio sup. netta mq. 2,54
- camera sup. netta mq. 17,41

- corridoio sup. netta mq. 5,62
- stanza da lavoro sup. netta mq. 7,91
- cucinino sup. netta mq. 1,69
- bagno sup. netta mq. 4,81
- terrazza sup. mq. 12,59

Al livello del primo piano si trova, al di sopra della cantina e disimpegno, un locale deposito con accesso dall'esterno, che dovrà essere demolito in quanto insistente all'esterno dell'area di proprietà.

Piano secondo - altezza interna variabile tra m. 2,26 e m. 2,38

- corridoio sup. netta mq. 3,05
- camera sup. netta mq. 16,90
- camera sup. netta mq. 14,01
- ripostiglio sup. netta mq. 7,35

Piano terzo sottotetto - altezza interna minima m. 1,00/1,05 ed al colmo m. 2,05

- soffitta sup. netta mq. 47,02

I beni immobili costituenti il Lotto 1 di vendita sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL):

Sezione Castellavazzo, fg. 11

part. 622-623 graffate, cat. A/5, classe 2, consistenza 4 vani, via della Stretta, piani T-1-2

L'immobile insiste sulle particelle del fg. 11 del Catasto Terreni n. 622 ente urbano di mq. 96, e n. 623 ente urbano di mq. 31.

Confini: part. 1169, 1117, 1115, 1118, 1109, 1096, strada.

Agli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio risultano le seguenti situazioni che richiedono di essere regolarizzate:

- assenza della planimetria catastale, che dovrà essere regolarizzata tramite nuova presentazione delle piante all'Agenzia delle Entrate-Territorio;
- attribuzione agli atti catastali alla debitrice della proprietà per la quota di 1/3 e della nuda proprietà per la quota di 2/3, mentre la quota di 2/3 dell'usufrutto risulta attribuita alla sig. ██████████ che è deceduta in data ██████████ pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione dell'intestazione dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastali che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 17'600,00.

**Stima del bene immobile a corpo: € 88'200,00**

**In lettere Euro ottantottomiladuecento 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 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3423 R.P. 384 DEL 10.04.2020**

Trascrizione del decreto ingiuntivo rep. n. 117/2020 del 02.04.2020 del Tribunale di Belluno, per la somma capitale di € 29'723,79 per la sig. [REDACTED] per l'importo totale € 55'000,00 a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano

Contro [REDACTED]

Gravante, tra altri, sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo (BL):

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

**02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 12739 R.P. 10456 DEL 13.10.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 05.10.2021 Rep. n. 697/2021 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano

Contro [REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL) sezione di Castellavazzo:

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

## **CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

### **Tipologia**

Edificio unifamiliare da terra a cielo, composto da tre piani fuori terra oltre a sottotetto, da riattare, con piccola corte scoperta di proprietà; il fabbricato è sprovvisto di posto auto; sono presenti posti auto pubblici nelle vicinanze; costruito ante 1967.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 254,83.

### **Ubicazione**

Via della Stretta n. 9 nella frazione di Podenzoi nel Comune di Longarone (BL).

### **Dati catastali**

I beni immobili costituenti il Lotto 1 di vendita sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL):

Sezione Castellavazzo, fg. 11

part. 622-623 graffate, cat. A/5, classe 2, consistenza 4 vani, via della Stretta, piani T-1-2

L'immobile insiste sulle particelle del fg. 11 del Catasto Terreni n. 622 ente urbano di mq. 96, e n. 623 ente urbano di mq. 31.

Confini: part. 1169, 1117, 1115, 1118, 1109, 1096, strada.

Si segnala che presso l'Agenzia del Territorio non risulta presente la planimetria catastale e che lo stato di fatto è rappresentato dalle planimetrie redatte dalla scrivente ed allegate nelle pagine 20 – 21 della perizia e prodotte nel fascicolo degli allegati.

**Accesso:** l'accesso alla corte avviene dalla strada.

### **Pertinenze:**

Corte scoperta con accesso solo pedonale della superficie di circa 50 mq., che si presenta a giardino incolto con marciapiede in lastre di pietra e cemento.

### **Diritto venduto:**

Proprietà per la quota di 1/3 e nuda proprietà per la quota di 2/3.

Il restante diritto di usufrutto della quota di 2/3 risulta dagli atti catastali attribuito alla ██████████ essendo quest'ultima deceduta il ██████████ si dovrà procedere alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

**Qualità:** casa unifamiliare singola da terra a cielo.

### **Composizione:**

L'abitazione si sviluppa sui piani terra, primo e secondo, oltre al sottotetto che costituisce spazio accessorio ad uso soffitta, ed è così composta:

Piano terra – altezza interna variabile tra m. 1,96 e m. 2,51

- ingresso sup. netta mq. 3,28
- cucina/soggiorno/pranzo sup. netta mq. 21,95
- camera sup. netta mq. 12,63
- bagno sup. netta mq. 4,10
- locale caldaia sup. netta mq. 2,65

Al piano terra si trovano anche una cantina con disimpegno che dovranno essere demoliti in quanto insistenti all'esterno dell'area di proprietà, ed un piccolo ripostiglio che dovrà essere demolito in quanto non rispetta la distanza dal confine.

Piano primo - altezza interna m. 2,29/2,31

- corridoio sup. netta mq. 2,54
- camera sup. netta mq. 17,41
- corridoio sup. netta mq. 5,62
- stanza da lavoro sup. netta mq. 7,91

- cucinino sup. netta mq. 1,69
- bagno sup. netta mq. 4,81
- terrazza sup. mq. 12,59

Al livello del primo piano si trova, al di sopra della cantina e disimpegno, un locale deposito con accesso dall'esterno, che dovrà essere demolito in quanto insistente all'esterno dell'area di proprietà.

Piano secondo - altezza interna variabile tra m. 2,26 e m. 2,38

- corridoio sup. netta mq. 3,05
- camera sup. netta mq. 16,90
- camera sup. netta mq. 14,01
- ripostiglio sup. netta mq. 7,35

Piano terzo sottotetto - altezza interna minima m. 1,00/1,05 ed al colmo m. 2,05

- soffitta sup. netta mq. 47,02

#### **Esposizione:**

La facciata principale presenta esposizione ad est con vista aperta sulla valle di Longarone e sui monti circostanti; le due facciate sud ed ovest sono libere ma prospettano su edifici vicini; a nord l'edificio è posto in aderenza ad altro fabbricato.

#### **Condizioni di manutenzione:**

L'immobile presenta materiali e finiture datate e vetuste che nel complesso si presentano in discrete o mediocri condizioni di manutenzione, come documentano le fotografie allegate risalenti alle date del 10.5.2022 e 11.8.2022.

Sono presenti condizioni generalizzate di usura delle finiture e dei materiali di rivestimento e degli impianti.

Nei locali dell'abitazione posti al piano terra sono presenti infiltrazioni umide nelle murature, particolarmente rilevanti nelle parti contro terra, anche dovute a risalita capillare.

#### **Impianti:**

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia, termico con radiatori a parete con tubi a vista e bruciatore per la produzione di acqua calda sanitaria e climatizzazione invernale alimentato a gasolio, posto in locale caldaia.

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

Dovranno essere eseguiti i seguenti aggiornamenti degli atti catastali:

- presentazione delle planimetrie catastali, che allo stato attuale non risultano presenti;
- aggiornamento della quota di proprietà dell'intestatario dei beni, in quanto risulta ancora la quota di usufrutto a favore di soggetto deceduto.

**Provenienza:** Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà della debitrice attraverso il seguente atto:

#### **01 ATTO DI DONAZIONE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 17069 R.P. 12135 DEL 20.12.2005**

Atto di donazione ai rogiti del Notaio Calcagno Antonino Belluno in data 21.11.2005, Rep. n. 119989/20927, con cui alla debitrice [REDACTED] vengono le quote di 2/6 del diritto di proprietà e 4/6 della nuda proprietà dell'immobile così identificato Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL) sezione di Castellavazzo:

- fg. 11 part. 622-623 graffate, cat. A/5, vani 4, via della Stretta n. 9, piani T-1-2

La sig.ra [REDACTED] ha si è riservata il diritto di usufrutto di 4/6 per sé e alla sua morte per il marito [REDACTED] (poi deceduto il 17.08.2012), che l'ha accettato.

N.d.R. la [REDACTED]

**Occupazione:** l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità della debitrice che vi risulta residente.

**Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:**

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastali che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 17'600,00.

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

**Planimetria**

Si allegano le piante dello stato di fatto dell'edificio risultante dai rilievi eseguiti dalla scrivente.

**Segnalazione di problematiche**

Si segnala la presenza delle seguenti problematiche, di natura edilizia-urbanistica e catastale che richiedono di essere regolarizzate:

- sono presenti difformità di natura catastale consistenti nell'assenza dagli atti catastali delle planimetrie dell'immobile; tale situazione può essere sanata tramite la presentazione degli elaborati all'Agenzia delle Entrate;  
(si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*)
- in visura catastale i beni risultano per la quota di 2/3 di usufrutto intestati alla sig.ra [REDACTED] pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione dell'intestazione dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate; attualmente alla debitrice risulta attribuita la quota di 1/3 della proprietà e la quota di 2/3 della nuda proprietà;
- presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica, in parte sanabili, che richiedono di essere regolarizzate, in parte non sanabili che richiedono la demolizione dei corpi edilizi affetti dalle irregolarità, con un costo stimato in € 17'600,00;  
(si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*)
- si rileva che parte della perimetrazione della corte scoperta non si sovrappone ai confini di proprietà desunti dalla mappa catastale; tale circostanza richiede la verifica puntuale dell'allineamento tramite l'esecuzione del tracciamento del confine con strumentazione topografica.

**Prezzo base:** il valore stimato attribuibile all'immobile è di € 88'200,00 al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

**In lettere Euro ottantottomiladuecento e zero centesimi.**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Viste esterne



1 Facciata principale



2 Facciata principale e la corte scoperta esterna



3 Angolo sinistro della facciata principale



4 Prospetto laterale



5 Facciata retrostante



6 Facciata retrostante



7 il locale deposito posto sul retro



8 L'interno del locale deposito posto sul retro



9 – 10 Il locale deposito posto sul lato destro della facciata principale

### Viste interne

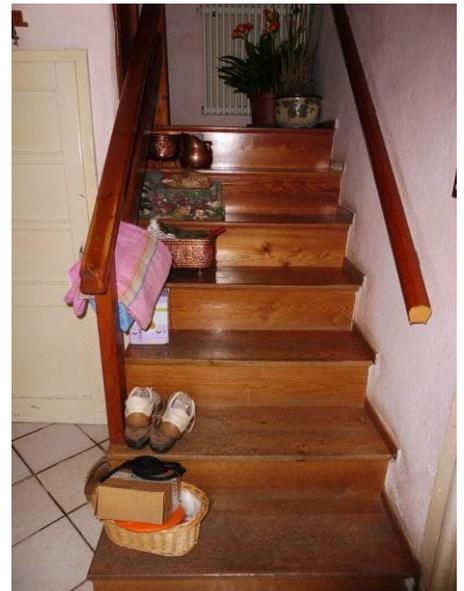
Piano terra



11 L'ingresso



12 L'ingresso visto dalla scala



13 La scala



14 La zona giorno e la cucina



15 La zona giorno



16 Cucina



17 Cucina



18 Camera



19 Camera



20 Vista della camera dal bagno



21 Camera



22 Ingresso al bagno



23 Ingresso al bagno



24 Il bagno



25 Il bagno



26 – 27 – 28 Il locale caldaia



29 – 30 – 31 Il locale interrato posto sul retro della cucina



32 – 33 La cantina interrata



34 Particolare della finestra della cantina interrata

Primo piano



35 La scala



36 La scala e lo sbarco al primo piano



37 La camera da letto



38 La camera da letto



39 La camera da letto



40 Il corridoio



41 La stanza da lavoro; sul fondo si vede l'ingresso al cucinino



42 La stanza da lavoro



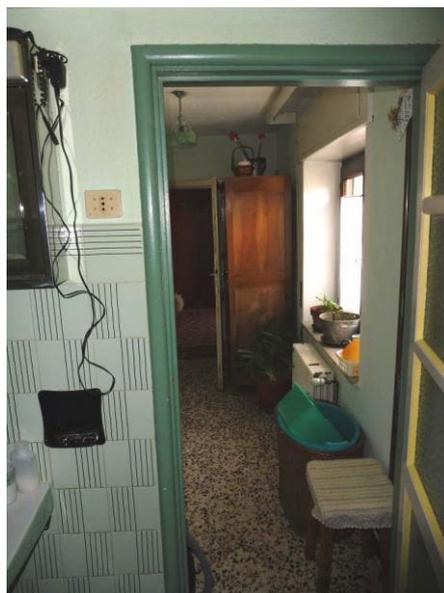
43 La stanza da lavoro vista dal cucinino



44 Il cucinino



45 Ingresso al bagno



46 Vista sul corridoio dal bagno



47 Il bagno



48 Il bagno



49 L'accesso alla terrazza



50 La terrazza



51 La terrazza



52 Vista del giardino dalla terrazza

Secondo piano



53 La camera da letto, lato nord



54 La camera da letto, lato nord



55 La scala



56 Sbarco al pianerottolo del secondo piano



57 La camera da letto, lato sud



58 La camera da letto, lato sud



59 il pianerottolo



60 La camera da letto, lato sud



61 Il ripostiglio



62 Il ripostiglio

Il piano sottotetto



63 La scala



64 La scala



65 Il sottotetto



66 Il sottotetto



67 Il sottotetto



68 Il sottotetto



69 Il sottotetto



70 Il sottotetto

## **IMMOBILE LOTTO 2**

### **Quesito n. 2**

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**

#### **Individuazione**

Il bene immobile è costituito da porzione di fabbricato ad uso abitazione, da ristrutturare, consistente in locali posti ai piani terra, 1°, 2° e sottotetto allineati sulla stessa verticale e collegati da scala in comune con altra proprietà.

#### **Localizzazione**

L'immobile si trova nella frazione di Podenzoi, in via delle Mure (dato derivato dalla mappa toponomastica estratta dal sistema informativo territoriale del Consorzio Bim Piave), località posta a mezza costa a monte del paese di Longarone (BL), nel cui Comune è compresa. Si segnala che l'indirizzo riportato in visura catastale è via Leo De Biasi e che il civico che si trova affisso a lato della porta d'ingresso è il n. 2.

L'edificio è collocato all'interno del tessuto edilizio storico dell'abitato di Podenzoi, che si trova a circa 4 chilometri dal centro di Longarone, dal quale si raggiunge percorrendo la strada che sale lungo le pendici della montagna fino alla quota di circa 800 m.s.l.m.

L'abitato di Podenzoi è un vecchio borgo di case in pietra, in parte ristrutturate ed in parte in abbandono, affacciato sulla valle di Longarone e sulle montagne circostanti.

Centri limitrofi significativi: dista circa 23 km. dalla città capoluogo Belluno e 18 km. dall'uscita dell'autostrada A27 a Cadola (BL).

#### **Caratteristiche generali e descrizione**

Il bene consiste nella porzione sud, da terra a cielo, di una vecchia casa, disabitata, composta da tre piani fuori terra oltre a sottotetto, servita dalla scala in comune con altra proprietà.

Non si può dire che l'immobile costituisca un'unità finita ed autonoma, in quanto i locali che lo compongono, che si trovano allineati in verticale, sono collegati tra di loro da una scala che non è di proprietà esclusiva, ma in comproprietà con terzi soggetti in quanto facente parte delle aree comuni dell'immobile.

L'ala in oggetto presenta le facciate libere sui lati est, sud ed ovest, mentre a nord confina con il resto dell'edificio, porzione non interessata dal procedimento, di altra proprietà.

La corte scoperta, posta sul retro, costituisce pertinenza comune dell'edificio; si presenta chiusa ad est e nord dal fabbricato stesso, ad ovest e sud da muri di contenimento del terreno posto a monte; vi si accede dalla strada tramite un cancello in ferro; sono presenti alcune costruzioni precarie addossate ai muri di confine, ad uso ricovero animali ed attrezzi.

L'edificio è una vecchia casa in pietra, con tetto ligneo a due falde e solai interni in legno; le facciate esterne si presentano in sasso a vista, con malta di rifugatura abbondante, mentre le pareti interne sono intonacate, ad eccezione del sottotetto in cui sono al grezzo; il manto di copertura è in coppi tradizionali.

La configurazione in pianta è quella della casa di tipo tradizionale: la pianta è rettangolare allungata con una scala centrale in legno, che dal piano terra sale fino al sottotetto, con le stanze poste ai due lati del vano scala, mentre sul retro l'edificio si allunga con una porzione attestata sul lato nord; il corpo edilizio al piano terra, in cui si trova la cucina, risulta essere un successivo ampliamento costruito in aderenza alla casa preesistente.

La presenza dell'edificio è già attestata nella mappa del Catasto Austriaco (1865-1952), e dal Piano Regolatore Comunale del 1990 che data la sua costruzione tra il 1900 ed il 1945.

L'immobile è costituito da: sala da pranzo e piccolo locale adiacente al piano terra, una camera al primo piano, un bagno posto al livello del pianerottolo tra il primo ed il secondo piano, una camera al secondo piano, una porzione di soffitta al terzo piano sottotetto, allineati sulla stessa verticale e tutti collegati dalla scala in comune con altra proprietà.

Costituiscono parti comuni l'ingresso ed il vano scala, dal piano terra alla soffitta, la corte scoperta posta sul retro e la fascia di marciapiede prospiciente alla strada.

Si accede alla sala da pranzo ed alla stanza adiacente, ricavata nel corpo edilizio monopiano costruito in aderenza, dall'ingresso comune; in questo secondo locale è presente una stufa a legna del tipo cucina economica; l'infisso è in legno e vetro singolo, con tapparella in cassonetto; i due infissi nella sala da pranzo sono in legno e vetro singolo, con scuretti in legno esterni; il pavimento è in piastrelle granigliate, muri e soffitto si presentano intonacati.

Attraverso la scala comune si sale al primo piano in cui, sul lato destro salendo, si apre la camera da letto; presenta pavimento in tavole di legno, infissi in legno e vetro singolo con scuretti in legno; pareti e soffitto si presentano intonacati.

Dal pianerottolo intermedio della scala comune, posto tra i piani primo e secondo, si accede, scendendo tre gradini, al bagno; presenta pavimento in piastrelle di graniglia, una finestra in legno e vetro singolo con scuretto in legno; pareti e soffitto sono intonacati; alcune porzioni della parete in corrispondenza dei sanitari (tazza wc e lavandino) presentano un rivestimento in piastrelle.

Attraverso la scala comune si sale alla camera posta al secondo piano; presenta pavimento in tavole di legno, infissi in legno e vetro singolo privo di scuretti; pareti e soffitto si presentano intonacati.

Sul pianerottolo del secondo piano si apre la porta che conduce al piano sottotetto, attraverso la scala comune; consiste in un unico vano mansardato con tetto in legno a vista; la porzione posta sulla destra rispetto all'ultima rampa in salita, allineata sulla verticale dei locali sottostanti di proprietà, è quella oggetto della stima.

I muri sono in pietra a vista, il pavimento è costituito da tavole di legno; sulla parete lato strada, rivolta ad est, sono presenti due basse finestre che si presentano chiuse da telai in legno con tamponamenti precari.

La scala comune è priva di parapetto; presenta pedate ed alzate in tavole di legno, vetuste ed in condizioni mediocri; il vano scala presenta pavimento in piastrelle di graniglia nella zona ingresso al piano terra ed in tavole di legno nei vari pianerottoli; è dotato di una finestra ad ogni piano.

### Caratteristiche dell'edificio

#### *Struttura*

- Copertura: tipologia a due falde inclinate, in legno e manto in coppi tradizionali, in condizioni generali di vetustà.
- Solai: in legno, in condizioni generali di vetustà.
- Muri: in pietra a vista all'esterno e nel sottotetto, in condizioni discrete; si segnala la presenza di infiltrazioni umide nelle murature del piano terra.

#### *Componenti dell'immobile*

- Infissi esterni: sono in legno e vetro singolo; si presentano vetusti ed in condizioni di generale deterioramento.
- Infissi interni: la porte, ad un'anta battente, sono in legno verniciato con specchiature cieche od in parte vetrate; si presentano vetuste e deteriorate dal tempo.
- Pavimentazione interna: piano terra e bagno: piastrelle in graniglia, condizioni discrete; le camere da letto presentano pavimento in tavole di legno in condizioni discrete; la soffitta presenta pavimento in tavole di legno larghe e con finitura più grezza, in condizioni mediocri.

#### *Impianti*

- Elettrico: sottotraccia, vetusto, privo di dichiarazione di conformità.
- Termico: non presente.  
E' presente una cucina economica a legna nella stanza posta al piano terra.
- Idrico: sottotraccia; al momento del sopralluogo l'impianto non erogava acqua.

### Composizione

L'immobile si sviluppa in verticale, con la precisazione che il collegamento tra i locali avviene attraverso la scala comune, in comproprietà con terzi soggetti, ed è così composto:

Piano terra – altezza interna variabile tra m. 2,52 e m. 2,55

- Pranzo/soggiorno sup. netta mq. 15,95
- stanza sup. netta mq. 7,00

Piano primo - altezza interna m. 2,46

- camera sup. netta mq. 16,47

Piano intermedio tra primo e secondo - altezza interna m. 2,07

- bagno sup. netta mq. 5,04

Piano secondo - altezza interna m. 2,39

- camera sup. netta mq. 16,79

Piano terzo sottotetto - altezza interna minima m. 1,08 ed al colmo m. 1,85

- soffitta sup. netta mq. 16,47

#### Condizioni di manutenzione:

L'immobile, che al momento del sopralluogo è risultato disabitato, probabilmente da molto tempo, presenta materiali e finiture molto datate, vetuste e deteriorate dal tempo e dalla mancata manutenzione.

Nel complesso sono presenti condizioni generalizzate di usura delle finiture, dei materiali di rivestimento e degli impianti; richiede un intervento di generale ristrutturazione.

Nei locali posti al piano terra sono presenti infiltrazioni umide nelle murature, anche dovute ad umidità da risalita capillare.

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 il bene le al fine di accertarne la reale situazione a tale data.

#### Classe energetica

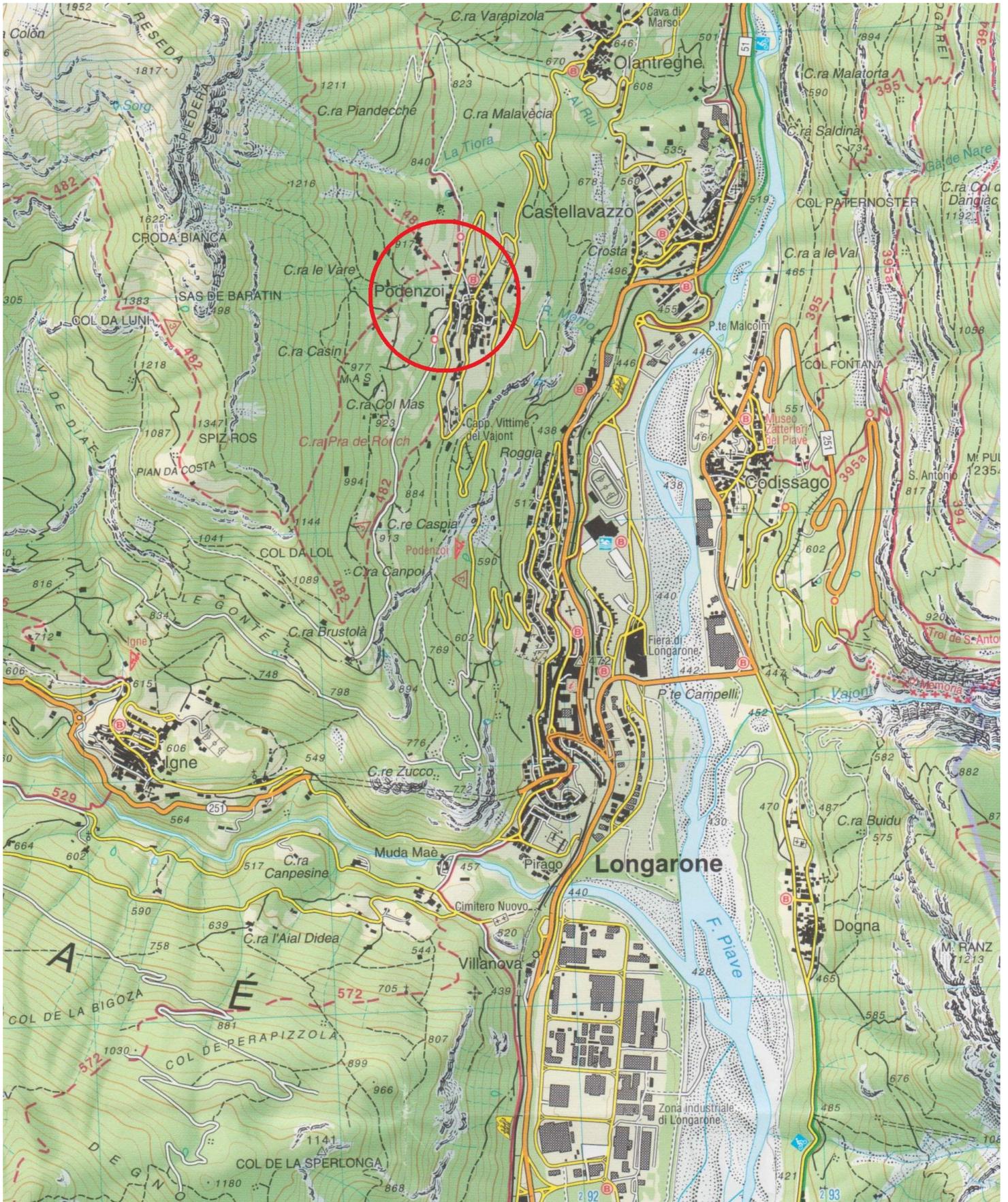
La scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in cui si trova indicata la classe energetica dell'immobile in oggetto.

### Avvertenze

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- sono presenti difformità di natura catastale consistenti nell'assenza dalla planimetria catastale del bagno posto al livello del pianerottolo intermedio tra i piani primo e secondo; tale situazione può essere regolarizzata tramite la presentazione degli elaborati aggiornati presso l'Agenzia delle Entrate;  
(si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*)
- il bene è composto da una serie di locali allineati sulla stessa verticale di una porzione di edificio ad uso abitazione che sono collegati tra di loro attraverso la scala comune, in comproprietà con terzi soggetti in quanto facente parte delle aree comuni dell'immobile; pertanto l'accesso ai vari locali richiede l'attraversamento delle parti comuni dell'edificio, nella fattispecie attraverso il transito nel vano scala in comproprietà.

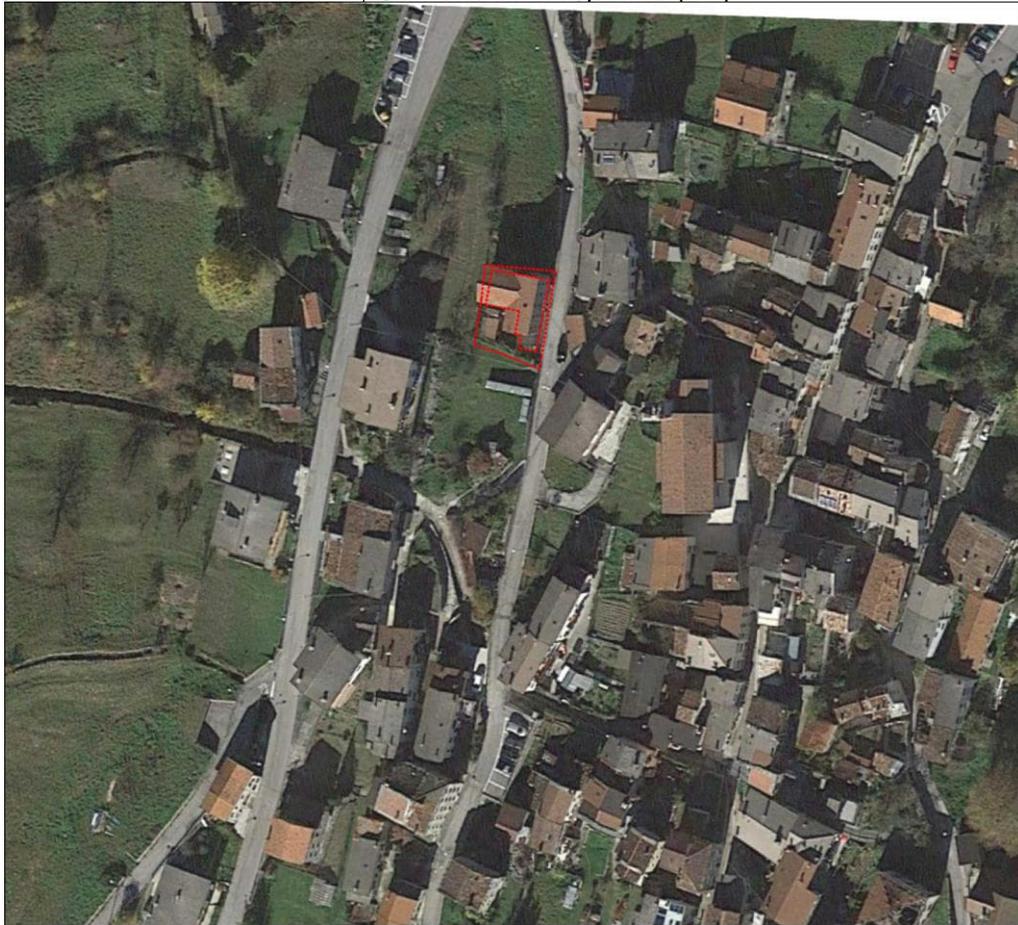
Estratto della carta topografica (Editrice Tabacco - Udine)



L'immobile si trova nella frazione di Podenzoi, nel Comune di Longarone (BL)



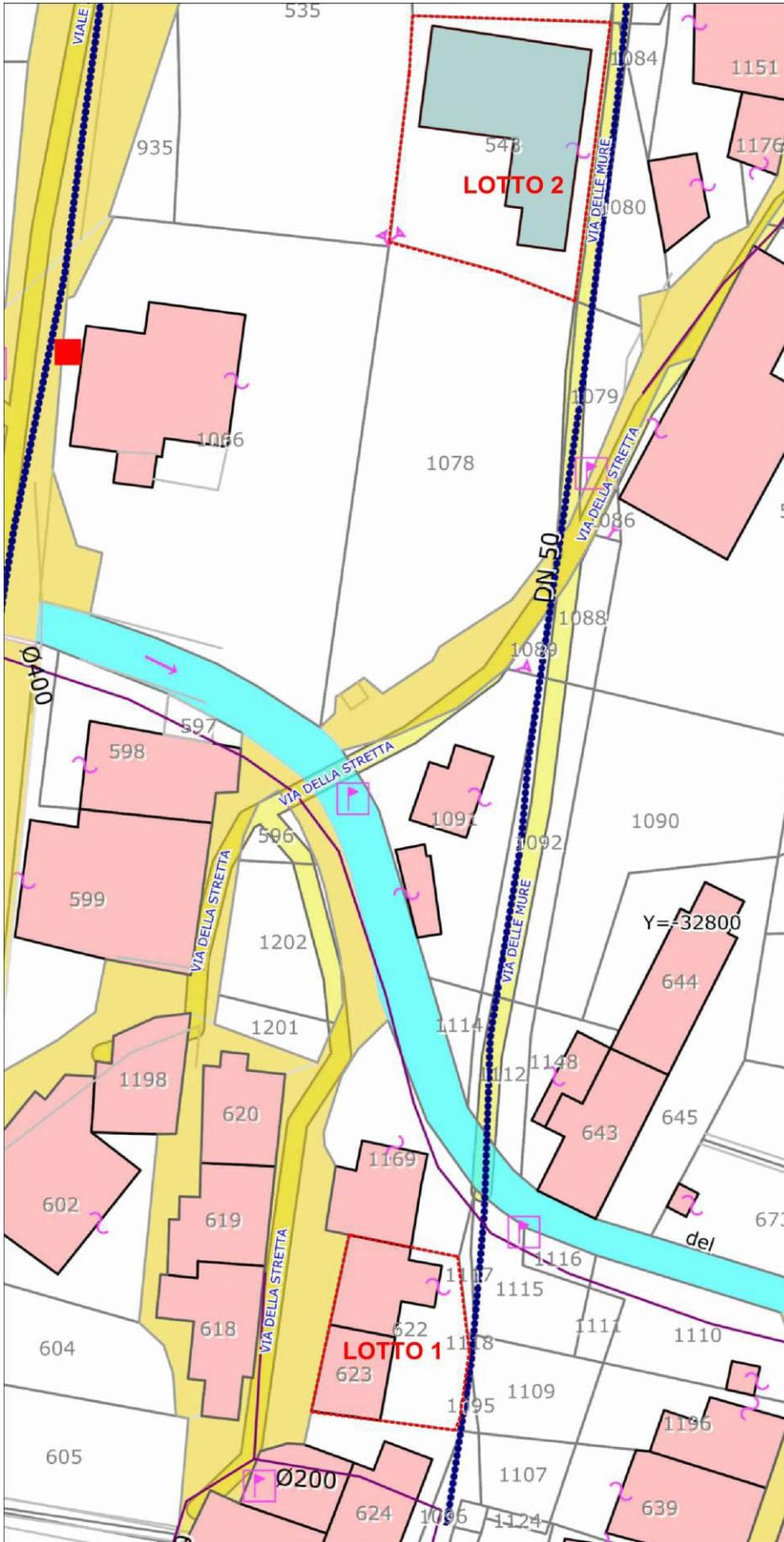
Ortofoto - Località Podenzoi, Comune di Longarone (BL)



Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto



## Mappa dei sottoservizi



## LEGENDA

- A Zona Integrale PNDB
- B Zona PNDB
- B1 Riserva Generale Orientata di Tipo B1
- B2 Riserva Generale Orientata di Tipo B2
- ✕ C Area di Protezione PNDB
- 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 Bassa Pressione GPL
- Condotte Fognatura Bianca
- Condotte acquedotto
- D Aree di Promozione Economica e Sociale PNDB
- Edifici
- Fiumi
- Fogli
- Limiti Comunali
- Linee
- Pali
- Particelle
- Punto
- Fiduciale
- △ Trigonometrico
- Quadro
- Simboli
- Punto di controllo
- △ Termine catastale
- Parametro
- Osso di morto (unione)
- Grande flusso
- Medio flusso
- Piccolo flusso
- Simbolo
- Graffia di adesione
- Limite catastale
- Croce su roccia
- Punto
- Strade
- Testi
- Vie Grafo

# Planimetria catastale

Data presentazione: 31/03/1983 - Data: 27/04/2022 - n. T185252 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO  
F. rig. rend. - 497



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

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

MOD. B (Nuovo Catasto Edil.)

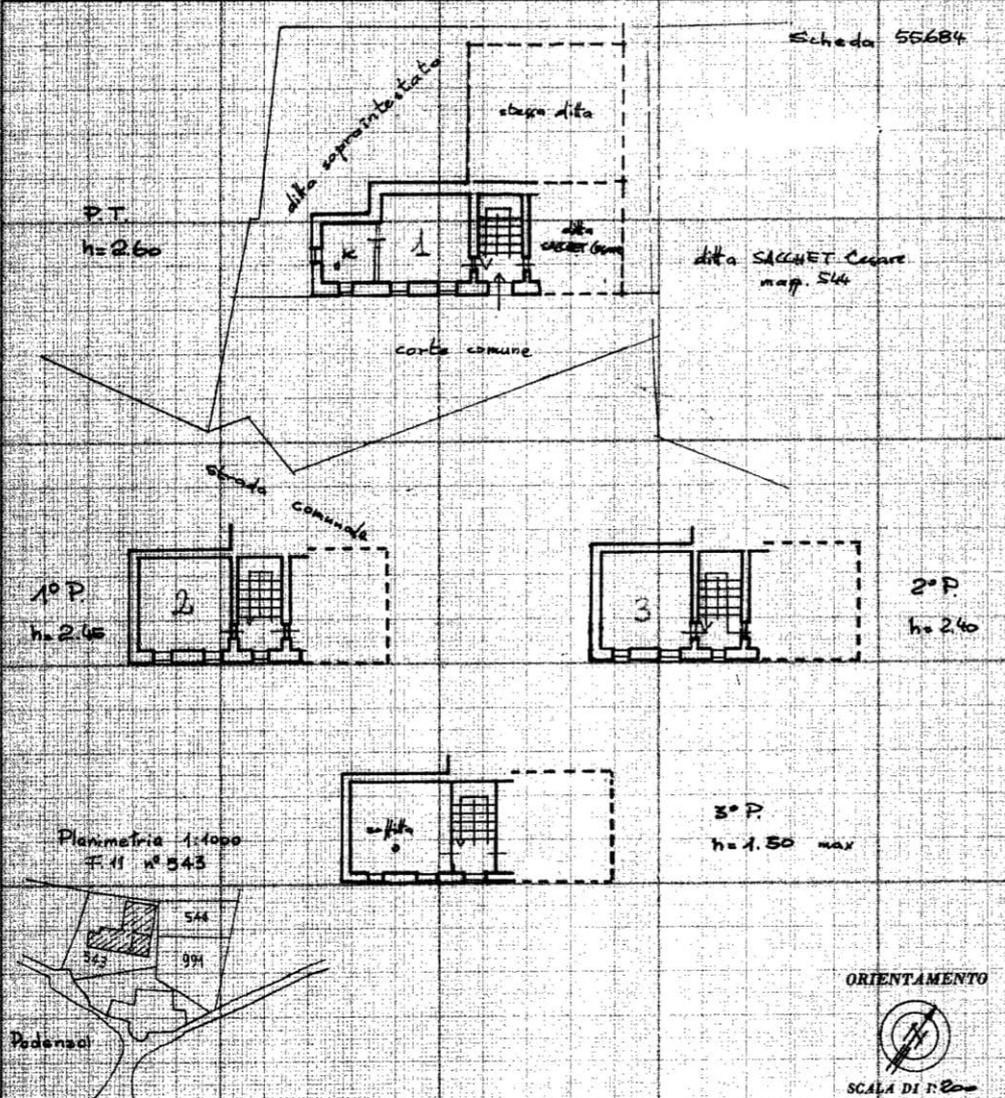


Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Castellavazzo Via Podenzoi

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Belluno

Scheda 55684



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA <u>31 MAR 1983</u></p> <p>PROT. N° <u>791/83 volt.</u></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="font-size: 8px;">Foglio</th> <th style="font-size: 8px;">Part. c.n.</th> <th style="font-size: 8px;">Sub.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">543</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part. c.n.	Sub.	11	543	3							<p>Compilata dal <u>Geom. Giorgio Ficin</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo dei <u>geometri</u> della Provincia di <u>Belluno</u></p> <p>DATA <u>30.12.1981</u></p> <p>Firma: <u>[Signature]</u></p>
Foglio	Part. c.n.	Sub.												
11	543	3												

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/03/1983 - Data: 27/04/2022 - n. T185252 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2022 - Comune di LONGARONE(M342B) - < Foglio 11 - Particella 543 - Subalterno 3 >  
VIALE LEO DE BIASI n. 58 Piano T - 1 - 2-3

Planimetria catastale con indicazione delle difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile

F. fig. rend. 497



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

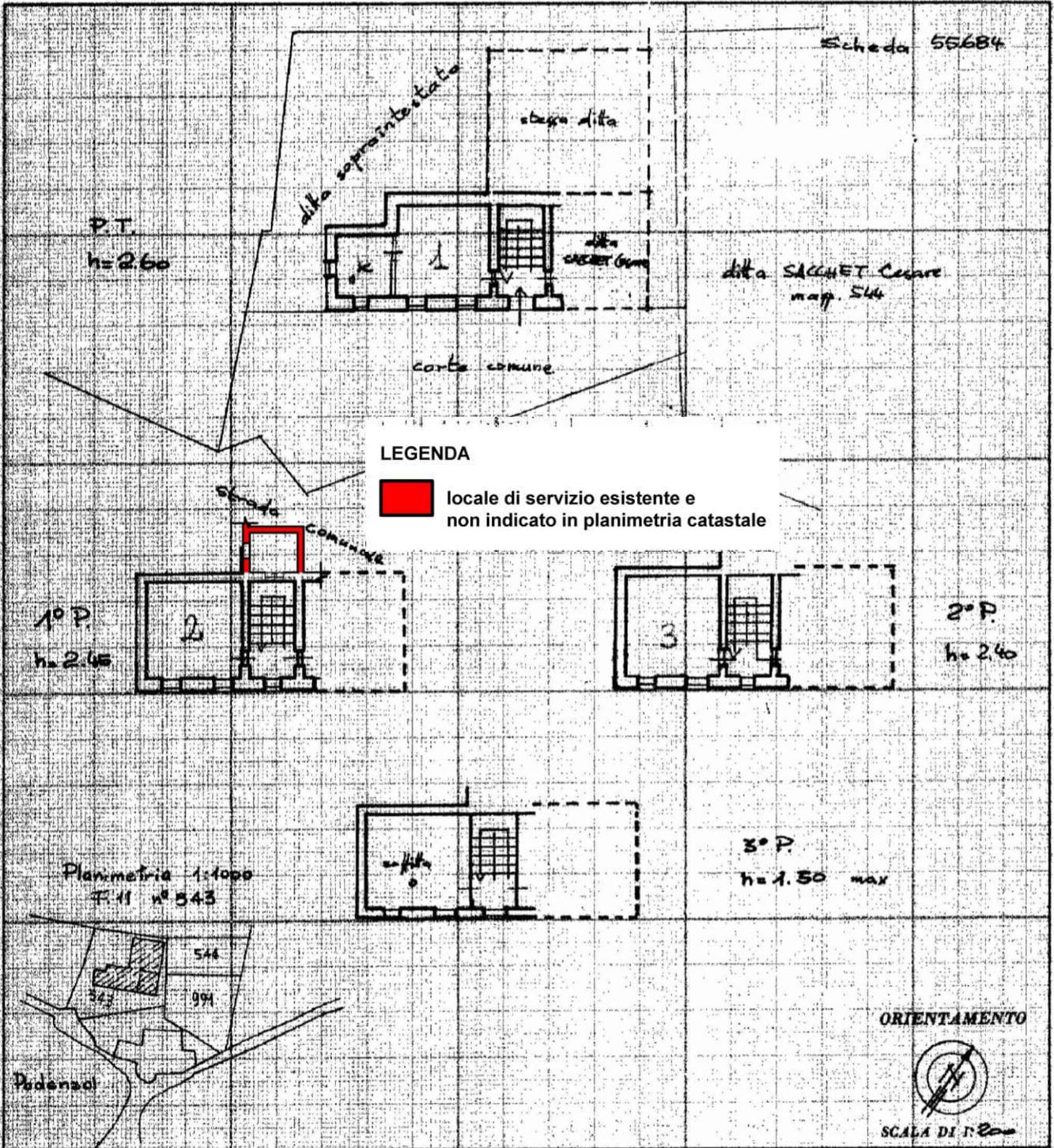
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 658)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Castellavazzo Via Fedenzi

Ditta [redacted] in Ciaroni v. 229

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Belluno



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

31 MAR 1983

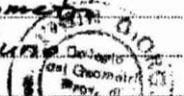
PROT. N°

791/83 velt.

Foglio	Part. cat.	Sub.
11	543	3

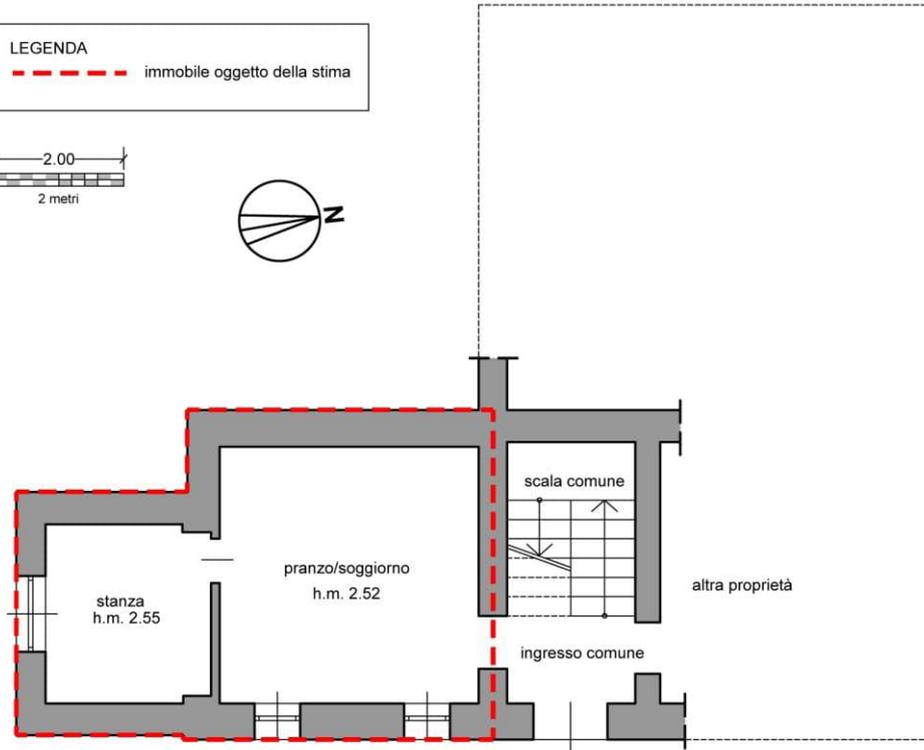
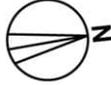
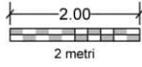
Compilata dal geom. Giorgio Ficin  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Belluno  
DATA 30.12.1981

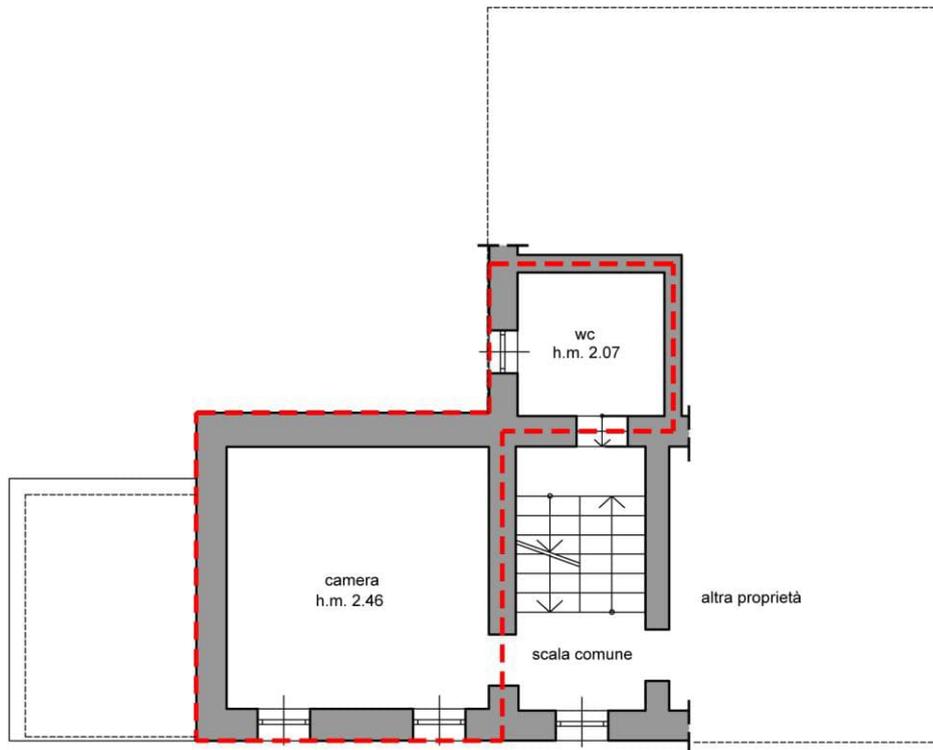


# Piante dello stato attuale dell'immobile

LEGENDA  
- - - - - immobile oggetto della stima

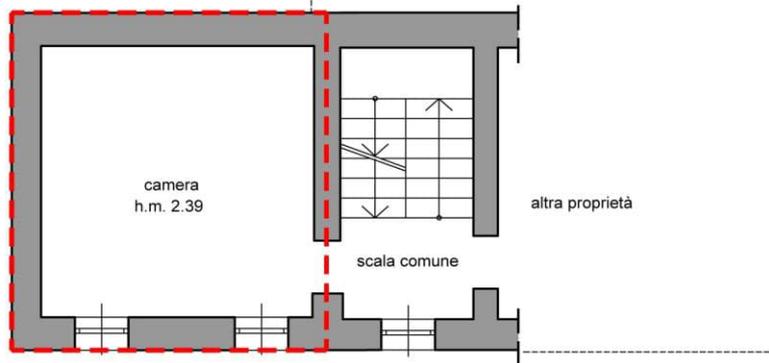
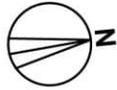


PIANTA PIANO TERRA

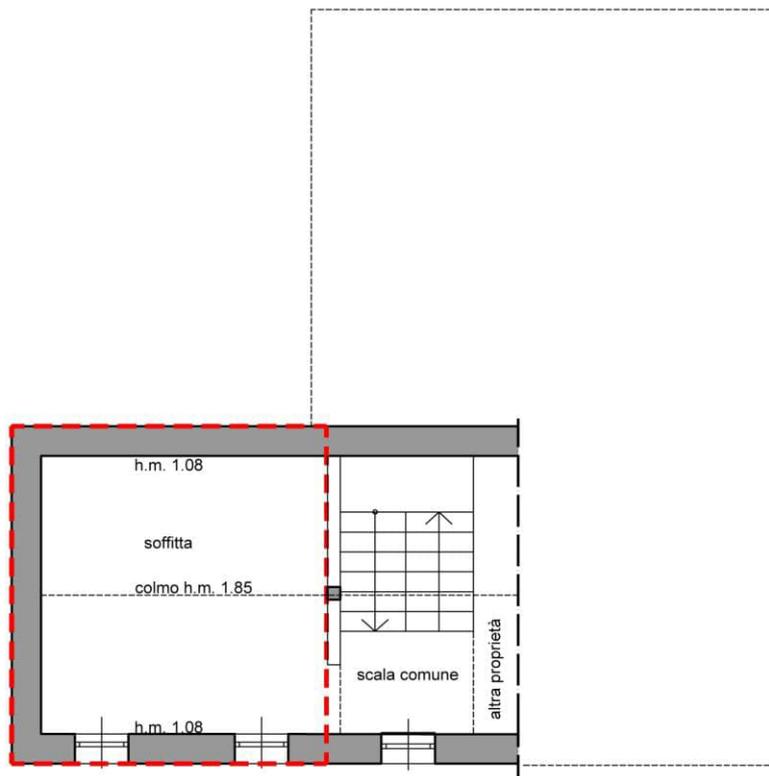


PIANTA PRIMO PIANO

LEGENDA  
- - - - - immobile oggetto della stima



PIANTA SECONDO PIANO



PIANTA TERZO PIANO SOTTOTETTO

Piante allegate all'atto di provenienza con la legenda delle assegnazioni

La porzione di immobile oggetto della stima venne assegnata a [redacted] colorata di rosso (evidenziata dal tratteggio tracciato dalla scrivente)

Estratta dall'atto di divisione ai rogiti del Notaio Vallunga in data 31.03.1983, Rep. n. 10370/3892, trascritto a Belluno ai nn. 3234 R.G e 2904 R.P.

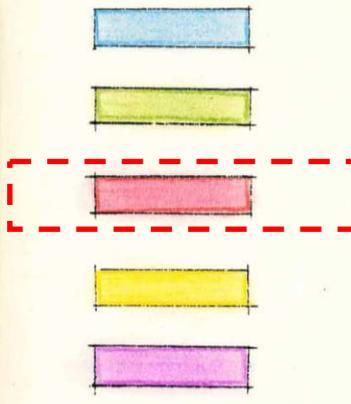
388

COMUNE DI CASTELLAVAZZ  
PROVINCIA DI BELLUNO

ALLEGATO B al n° 10370 di Rep. Not. - Matrice n° 3882

# PLANIMETRIA

DIVISIONALE DI FABBRICATO IN  
FRAZIONE DI PODENZOI



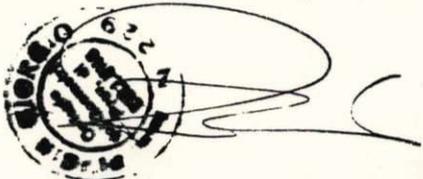
Planimetr  
F. 41 n°

543

LE 5

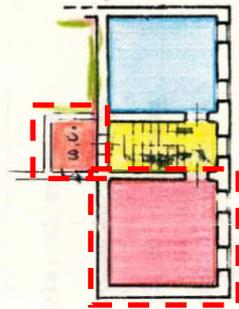
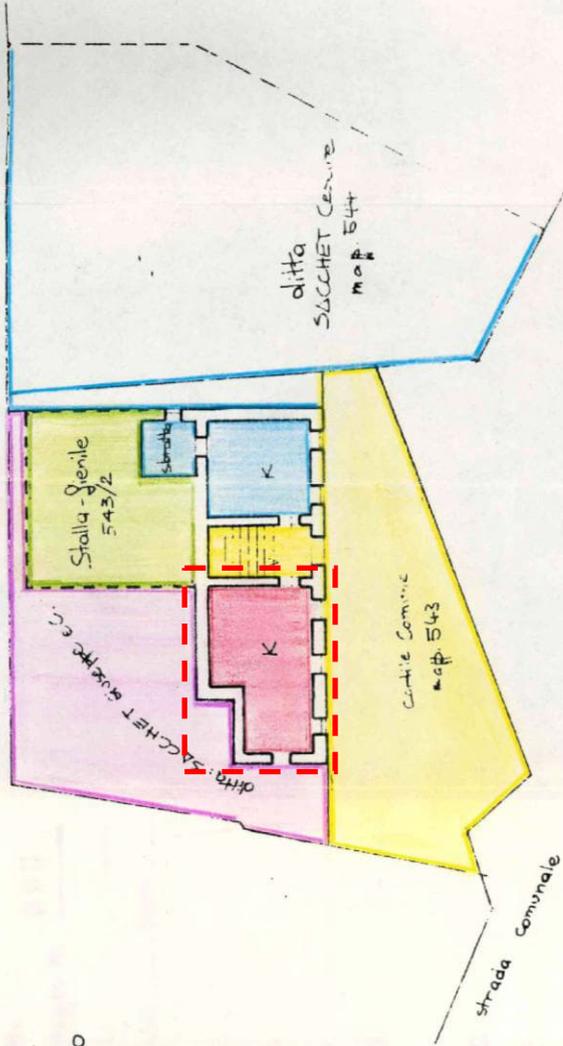
I PROPRIETARI

IL TECNICO

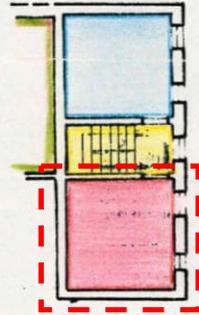




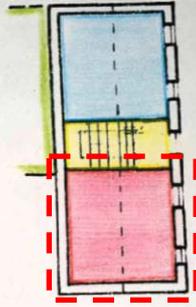
P. T.  
h = 2.60



1° P.  
h = 2.45



2° P.  
h = 2.40



Sottitta  
h = 1.50 max

### **Quesito n. 3**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Il bene immobile costituente il Lotto 2 di vendita è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL), Sezione Castellavazzo, fg. 11

part. 543 sub. 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, viale Leo De Biasi 58, piani T-1-2-3, sup . tot. mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 90, R.C. € 92,19

Oltre a parti comuni

L'immobile insiste sulla particella del fg. 11 del Catasto Terreni n. 543, ente urbano di mq. 265.

Confini del fabbricato part. 543: part. 1081, 1084, 1078, 535

Confini immobile sub. 3 della part. 543: corte scoperta comune, vano scala comune.

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

Il verbale del pignoramento immobiliare in data 05.10.2021 rep. n. 697/2021 promosso dell'esecutante Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. contro l'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 13.10.2021 ai nn. RG 12739 R.P. 10456.

Gli identificativi catastali dei beni immobili riportati nei citati atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli forniti dalle visure catastali.

#### **Storia catastale del fabbricato**

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

I beni immobili individuati al C.F. fg. 11 del Comune di Longarone (BL), sezione di Castellavazzo, part. n. 543 sub. 3, derivano da:

- variazione territoriale del 22.02.2014 in atti dal 22.07.2014 Legge Regionale n. 9 del 21.02.2014 provenienti dal Comune di Castellavazzo; trasferiti al Comune di Longarone sezione Castellavazzo (n. 14/2014);
- variazione toponomastica del 08.04.2014 Pratica n. BL0047321 in atti dal 08.04.2014 (n. 25855.1/2014);
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- classamento del 16.10.1982 in atti dal 22.11.1995 (n. 791.1/1983);
- frazionamento del sub. 1 (su mod. 98) del 16.10.1982 in atti dal 24.05.1995 (n. 791/1983);
- il sub. 1 deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

La part. 543 del Catasto Terreni è ente urbano e deriva da:

- variazione territoriale del 22.02.2014 in atti dal 21.07.2014 Legge Regionale n. 9 del 21.02.2014 provenienti dal Comune di Castellavazzo; trasferiti al Comune di Longarone sezione Castellavazzo (n. 10/2014);

- frazionamento del 08.06.2000 Pratica n. 54443 in atti dal 08.06.2000 (n. 852.1/2000);
- variazione del 21.02.2008 Pratica n. BL0030748 in atti dal 21.02.2008 (n. 30748.1/2008);
- impianto meccanografico del 01.03.1976.

Si uniscono, nel fascicolo degli allegati, le visure catastali storiche.

#### **Quesito n. 4**

##### **PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Si riporta il prospetto sintetico nella pagina 4 della presente relazione.

#### **Quesito n. 5**

##### **RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA**

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

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

#### **01 ATTO DI DIVISIONE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3234 R.P. 2904 DEL 26.04.1983**

Atto di donazione ai rogiti del Notaio Vallunga di Puos d'Alpago (BL) in data 31.03.1983, R. [REDACTED]

[REDACTED] perviene la quota di 1/1 del diritto di proprietà, tra altri, dell'immobile così identificato

Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL) sezione di Castellavazzo:

- fg. 11 part. 543/1 (ora 543/3) consistente in parte di porzione di fabbricato urbano costituita da: corte propria, cucina con servizi al piano terra, una camera al piano primo, gabinetto tra primo e secondo piano, una camera al secondo piano ed una porzione di soffitta, tutte sulla stessa verticale, unitamente alle cointeressenze e consortività a norma di legge su tutti i beni comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato, ed in particolare la corte antistante, l'ingresso, le scale ed i vani scala dal piano terra alla soffitta.

#### **02 ATTO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10315 R.P. 7876 DEL 01.10.2013**

[REDACTED]

#### **03 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3423 R.P. 384 DEL 10.04.2020**

Trascrizione del decreto ingiuntivo rep. n. 117/2020 del 02.04.2020 del Tribunale di Belluno, per la somma [REDACTED] per l'importo totale € 55'000,00 a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano

Contro

- [REDACTED]

Gravante, tra altri, sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di

Longarone sezione di Castellavazzo (BL):

- fg. 11 part. 543 sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi n. 58, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**04 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 12739 R.P. 10456 DEL 13.10.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 05.10.2021 Rep. n. 697/2021 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano Contro

- [REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL) sezione di Castellavazzo:

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

**Quesito n. 6**

**REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE**

**Destinazione urbanistica**

L'immobile in oggetto, ricade, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Longarone (BL), in area così classificata:

- P.A.T.I. "Longaronese" Variante n. 1: Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) 4f – Nuclei terrazzati storici – area di urbanizzazione consolidata residenziale art. 29 delle N.T.A.
- P.R.G.: Zona Territoriale Omogenea "C1/8 - residenziale" art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si riporta, nel fascicolo degli allegati, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Longarone in data 04.05.2022.

**Procedure amministrative presenti presso il Comune**

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Longarone sui beni immobili in oggetto non è risultata agli atti la presenza di pratiche edilizie, come da comunicazione dell'ufficio tecnico Comunale in data 29.4.2022, sotto riportata.

**Da:** Sacchet Mauro - Comune di Longarone [mauro.sacchet@longarone.net]  
**Inviato:** venerdì 29 aprile 2022 12:31  
**A:** Monica Nevyjel  
**Oggetto:** Riscontro vs. istanza accesso atti. immobile sez. B fg 11 m 543

Buongiorno,

co riferimento alla vs. istanza assunta al prot. com.le n. 6115 in data 28.4.2022 , comunico che relativamente all'immobile distinto catastalmente alla sez. B fg 11 m 543, non risultano giacenti in archivio pratiche edilizie.

Distinti saluti.

--



**Mauro Sacchet**

**Comune di Longarone**  
**Area Edilizia Privata – Urbanistica**

Via Roma, 60 - 32013 Longarone (BL)

Tel. 0437- 575811 (int. 3)

*dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 10.30*

*il lunedì ed il giovedì dalle ore 16.00 alle ore 17.30*

e mail: mauro.sacchet@longarone.net

### **Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi**

E' emersa una discrepanza tra la planimetria presente in catasto e la planimetria allegata all'atto notarile di provenienza dell'immobile, consistente nella mancanza della rappresentazione nella planimetria catastale di un locale di servizio (servizio igienico), la cui esistenza, ed appartenenza alla debitrice, è documentata dalla descrizione fornita dall'atto notarile di divisione (attraverso il quale il bene veniva assegnato al [REDACTED] alla quale successivamente è pervenuto per successione), e dalla planimetria allegata al suddetto atto, ai rogiti del notaio Vallunga, che la scrivente ha acquisito in copia conforme presso l'Archivio Notarile, ed allega alla presente relazione (Allegato n. 3 – Atto di divisione Rep.10370 del 31.3.1983).

Tale circostanza richiede di essere regolarizzata tramite la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate (su modello Docfa) presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno.

### **Regolarità edilizia - urbanistica**

Come reso noto dal tecnico Comunale, con la comunicazione sopra riportata, è emerso che presso gli Archivi Comunali non risultano giacenti pratiche edilizie inerenti all'immobile.

Sentito nel merito della legittimità edilizia, il tecnico Comunale ha reso il seguente parere, su richiesta della sottoscritta e nell'ambito dell'incontro tenutosi presso gli uffici Comunali in data 02.08.2022.

L'esistenza dell'edificio è legittimata dalle seguenti condizioni:

- risulta dal PRG 1990 essere risalente al periodo 1900-1945, nonché già presente nel Catasto Austriaco risalente agli anni 1865-1952;
- è sottoposto a grado d'intervento 5 – ristrutturazione globale.

Nel corso del sopralluogo eseguito presso il bene è stato rilevato che all'interno della corte comune insistono alcune costruzioni precarie, ad uso ricovero animali e attrezzi, costruite a ridosso dei muri in pietra posti sul confine.

### **Costi di regolarizzazione**

Si riporta di seguito la quantificazione di massima dei costi per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate:

descrizione	Importo €
Pratica di aggiornamento catastale e presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Belluno:	
- diritti di segreteria (stimati)	50,00
- spese tecniche professionista incaricato (stimate)	800,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	225,00
sommano	1'075,00

Importo arrotondato ad € 1'100,00

**Si stima che i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo catastale, ammontino ad € 1'100,00, come da conteggio sopra riportato.**

### **Quesito n. 7**

#### **STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Il bene immobile, anche in esito alle informazioni ed alle indicazioni acquisite dal coniuge della proprietaria, sempre presente al momento dei sopralluoghi, è risultato disabitato e nella disponibilità della debitrice.

### **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 pregiudizievoli gravanti sui beni immobili pignorati:

**01 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3423 R.P. 384 DEL 10.04.2020**

Trascrizione del decreto ingiuntivo rep. n. 117/2020 del 02.04.2020 del Tribunale di Belluno, per la somma capitale di € 29'723,79 per la [REDACTED] l'importo totale € 55'000,00 a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano

Contro

- [REDACTED]

Gravante, tra altri, sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo (BL):

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

**02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 12739 R.P. 10456 DEL 13.10.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 05.10.2021 Rep. n. 697/2021 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano

Contro

- [REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL) sezione di Castellavazzo:

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

**Quesito n. 9**

**VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Dall'esame della mappa catastale non risulta 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, non sono emersi oneri di altra natura gravanti sui beni.

**Quesito n. 11**

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE**

In esito alle informazioni ed alle indicazioni acquisite dal coniuge della proprietaria, sempre presente al momento dei sopralluoghi, l'immobile è risultato disabitato e non è risultata la presenza, allo stato attuale, di spese di gestione dell'immobile.

**Quesito n. 12**

**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**Valore commerciale dei beni**

Superficie commerciale

Viene di seguito indicata la superficie commerciale complessiva, comprensiva dello spessore 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
- sottotetto soffitta con altezza media < m.1.60 piano terzo 0,50

Valutazione a misura alloggio ed accessori

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
abitazione piani T-1-2	88,86	1,00	88,86
sottotetto soffitta con altezza media < m.1.60 (piano 3)	23,78	0,50	11,89
Totale superficie commerciale mq.			100,75

### 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 misurazioni eseguite dalla scrivente sugli immobili pignorati.

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 costruzione abitazione di tipo civile, Comune di Longarone (già Comune di Castellavazzo) € 1'900,00

Anno di costruzione/ristrutturazione                      oltre 45 anni fa

Coefficienti di differenziazione:

- vetustà	0,65
- stato di conservazione e manutenzione	0,70
- livello e dotazione di finiture e impianti	0,70
- ubicazione	0,85
- esposizione solare	1,00
- rendimento energetico	0,75
- deprezzamento mercato immobiliare	0,90

Viene applicato inoltre il coefficiente di riduzione pari a 0,80 dovuto alla non esclusiva proprietà dei collegamenti verticali tra i locali che compongono l'immobile, in quanto costituenti parti ad uso comune.

Calcolo del valore unitario:

€ 1'900,00 x 0,65 x 0,70 x 0,70 x 0,85 x 1,00 x 0,75 x 0,90 x 0,80 = €/mq. 277,76

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 alcune difformità di natura catastale con un costo stimato in € 1'100,00

si ritiene congruo applicare una decurtazione quantificata nel 15% al valore di mercato, stimato in € 27'984,32, pari ad € 4'197,65.

descrizione	Superficie mq.	valore unitario €/mq.	Coeff. riduz.	valore totale €	arrotondamento €
Abitazione ed accessori	100,75	277,76	-	27'984,32	
Detrazione costi per la regolarizzazione di difformità catastali presenti				1'100,00	
Decurtazione per vendita forzata, pari al 15% di € 27'984,32				4'197,65	
<b>Valore complessivo di stima del compendio immobiliare</b>				<b>22'686,67</b>	<b>22'700,00</b>

**Euro ventiduemilasettecento virgola zero centesimi**

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

**SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA IN € 22'700,00 (EURO VENTIDUEMILASETTECENTO VIRGOLA ZERO CENTESIMI)**

Si ritiene che la vendibilità sia bassa.

**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 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 Longarone (BL) in data 03.05.2022;

- certificato di residenza storico, stato di famiglia, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Longarone (BL) in data 03.05.2022;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Longarone (BL) in data 03.05.2022.

## **SCHEDA DATI PER LA VENDITA**

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

### **LOTTO 2**

Porzione di fabbricato ad uso abitazione, da ristrutturare, consistente in locali posti ai piani terra, 1°, 2° e sottotetto allineati sulla stessa verticale e collegati da scala non ad uso esclusivo ed in comune con altra proprietà, costruito ante 1967; sono comprese le parti comuni costituite da ingresso e vano scala dal piano terra alla soffitta, corte scoperta; la superficie commerciale complessiva è di mq. 100,75.

Alla data dei sopralluoghi in cui sono state riprese le fotografie allegate, 10.5.2022 e 30.3.2023, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di manutenzione, come documentano le stesse.

Si segnala che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e che lo stato di fatto è rappresentato dalle planimetrie redatte dalla scrivente ed allegate nelle pagine 63 - 64 della perizia.

L'immobile è parte di un vecchio edificio tradizionale disabitato, composto da locali che non costituiscono un'unità immobiliare compiuta, in quanto i collegamenti verticali avvengono tramite la scala comune; privo di impianto di riscaldamento, presenta materiali, finiture ed impianti datati e vetusti che nel complesso si presentano in mediocri condizioni di manutenzione.

Sono presenti condizioni generalizzate di usura delle finiture e dei materiali di rivestimento e degli impianti; nei locali posti al piano terra sono presenti infiltrazioni umide nelle murature.

L'immobile è risultato libero e nella disponibilità del debitore.

L'immobile si sviluppa in una serie di locali allineati in verticale, con la precisazione che il collegamento tra i locali avviene attraverso la scala comune, in comproprietà con terzi soggetti, posti nei piani terra, primo e secondo, oltre al sottotetto che costituisce spazio accessorio ad uso soffitta, ed è così composto:

Piano terra – altezza interna variabile tra m. 2,52 e m. 2,55

- pranzo/soggiorno sup. netta mq. 15,95
- stanza sup. netta mq. 7,00

Piano primo - altezza interna m. 2,46

- camera sup. netta mq. 16,47

Piano intermedio tra primo e secondo - altezza interna m. 2,07

- bagno sup. netta mq. 5,04

Piano secondo - altezza interna m. 2,39

- camera sup. netta mq. 16,79

Piano terzo sottotetto - altezza interna minima m. 1,08 ed al colmo m. 1,85

- soffitta sup. netta mq. 16,47

I beni immobili costituenti il Lotto 2 di vendita sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL), Sezione Castellavazzo, fg. 11 part. 543 sub. 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, viale Leo De Biasi 58, piani T-1-2-3, sup. tot. mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 90, R.C. € 92,19

Oltre a parti comuni

L'immobile insiste sulla particella n. 543 del fg. 11 del Catasto Terreni, ente urbano di mq. 265.

Confini del fabbricato part. 543: part. 1081, 1084, 1078, 535

Confini dell'immobile sub. 3 della part. 543: corte scoperta comune, vano scala comune.

Agli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio risultano le seguenti situazioni che richiedono di essere regolarizzate:

- difformità della planimetria catastale, che dovrà essere regolarizzata tramite presentazione di elaborati aggiornati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica che interessano la corte comune in cui si trovano alcune costruzioni precarie erette a ridosso dei muri di confine.

**Stima del bene immobile a corpo: € 22'700,00**

**In lettere Euro ventiduemilasettecento 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 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO**

###### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3423 R.P. 384 DEL 10.04.2020**

Trascrizione del decreto ingiuntivo rep. n. 117/2020 del 02.04.2020 del Tribunale di Belluno, per la somma capitale di € 29'723,79 per la [REDACTED] per l'importo totale € 55'000,00 a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano

Contro

- [REDACTED]

Gravante, tra altri, sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone sezione di Castellavazzo (BL):

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

##### **02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

###### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 12739 R.P. 10456 DEL 13.10.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 05.10.2021 Rep. n. 697/2021 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano

Contro

- [REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL) sezione di Castellavazzo:

- fg. 11 part. 622-623, cat. A/5, vani 4, via della Stretta, per la quota di 2/6 del diritto di proprietà e di 4/6 per il diritto di nuda proprietà
- fg. 11 part. 543, sub. 3, cat. A/4, vani 3,5, via Leo De Biasi, per la quota di 1/1 della proprietà

## **CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

### **Tipologia**

Porzione di fabbricato ad uso abitazione, da ristrutturare, consistente in locali posti ai piani terra, 1°, 2° e sottotetto allineati sulla stessa verticale e collegati da scala non ad uso esclusivo ed in comune con altra proprietà, costruito ante 1967; sono comprese le parti comuni costituite da ingresso e vano scala dal piano terra alla soffitta, corte scoperta

La superficie commerciale complessiva è di mq. 100,75.

Si segnala che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e che lo stato di fatto è rappresentato dalle planimetrie redatte dalla scrivente ed allegate nelle pagine 63 - 64 della perizia.

### **Ubicazione**

Via delle Mure, frazione Podenzoi nel Comune di Longarone (BL)

### **Dati catastali**

I beni immobili costituenti il Lotto 2 di vendita sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL), Sezione Castellavazzo

fg. 11, part. 543 sub. 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, viale Leo De Biasi 58, piani T-1-2-3, sup . tot. mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 90, R.C. € 92,19

Oltre a parti comuni

L'immobile insiste sulla particella n. 543 del fg. 11 del Catasto Terreni, ente urbano di mq. 265.

Confini del fabbricato part. 543: part. 1081, 1084, 1078, 535

Confini dell'immobile sub. 3 della part. 543: corte scoperta comune, vano scala comune.

**Accesso:** l'accesso avviene dalla strada.

### **Pertinenze:**

Corte scoperta comune con accesso dalla strada della superficie di circa 90 mq., in cui insistono alcune costruzioni precarie erette a ridosso dei muri di confine.

### **Diritto venduto:**

Intera proprietà.

**Qualità:** porzione di edificio ad uso abitativo composto da locali posti ai piani terra, 1°, 2° e sottotetto sulla stessa verticale connessi attraverso scala in comune con altra proprietà.

### **Composizione:**

L'immobile si sviluppa in una serie di locali allineati in verticale, con la precisazione che il collegamento tra i locali avviene attraverso la scala comune, in comproprietà con terzi soggetti, posti nei piani terra, primo e secondo, oltre al sottotetto che costituisce spazio accessorio ad uso soffitta, ed è così composto:

Piano terra – altezza interna variabile tra m. 2,52 e m. 2,55

- pranzo/soggiorno sup. netta mq. 15,95
- stanza sup. netta mq. 7,00

Piano primo - altezza interna m. 2,46

- camera sup. netta mq. 16,47

Piano intermedio tra primo e secondo - altezza interna m. 2,07

- bagno sup. netta mq. 5,04

Piano secondo - altezza interna m. 2,39

- camera sup. netta mq. 16,79

Piano terzo sottotetto - altezza interna minima m. 1,08 ed al colmo m. 1,85

- soffitta sup. netta mq. 16,47

**Esposizione:**

La facciata principale presenta esposizione ad est con vista verso la valle di Longarone ed i monti circostanti; le due facciate sud ed ovest sono libere; a nord l'immobile confina con il vano scala comune.

**Condizioni di manutenzione:**

Sono presenti condizioni generalizzate di vetustà ed usura delle finiture, dei materiali di rivestimento e degli impianti, ove presenti; complessivamente il bene versa in mediocri condizioni di manutenzione, come documentano le fotografie allegate risalenti alle date del 10.5.2022 e 30.3.2023.

Nei locali posti al piano terra sono presenti infiltrazioni umide nelle murature.

**Impianti:**

- Elettrico: sottotraccia, vetusto, privo di dichiarazione di conformità.
- Termico: non presente; è presente una cucina economica a legna nella stanza posta al piano terra.
- Idrico: sottotraccia; al momento del sopralluogo l'impianto non erogava acqua.

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

Si segnala che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e che lo stato di fatto è rappresentato dalle planimetrie redatte dalla scrivente ed allegate nelle pagine 63 - 64 della perizia.

Dovranno essere eseguiti i seguenti aggiornamenti degli atti catastali:

- presentazione delle planimetrie catastali aggiornate, in cui sono presenti difformità;

**Provenienza:** Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà della debitrice attraverso il seguente atto:

**01 ATTO DI SUCCESSIONE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10315 R.P. 7876 DEL 01.10.2013**

Atto di denunciata successione in data [redacted] a seguito del decesso del [redacted] con cui alla debitrice [redacted] la quota dell'intera proprietà dell'immobile così identificato

Catasto Fabbricati del Comune di Longarone (BL) sezione di Castellavazzo:

- fg. 11 part. 543 sub. 3, cat. A/4, vani 3,5

Eredità devoluta per legge alla figlia.

**Occupazione:** l'immobile è risultato disabitato e nella disponibilità della debitrice.

**Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:**

Sono presenti difformità di natura catastale che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 1'100,00.

Sono presenti inoltre difformità di natura edilizia-urbanistica consistenti in alcune costruzioni precarie erette all'interno della corte comune a ridosso dei muri di confine.

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

**Planimetria**

Si allegano le piante dello stato di fatto dell'edificio risultante dai rilievi eseguiti dalla scrivente.

### **Segnalazione di problematiche**

Si segnala la presenza delle seguenti problematiche, di natura edilizia-urbanistica e catastale che richiedono di essere regolarizzate:

- sono presenti difformità di natura catastale nelle planimetrie dell'immobile: si segnala che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e che lo stato di fatto è rappresentato dalle planimetrie redatte dalla scrivente ed allegate nelle pagine 63 - 64 della perizia; tale situazione può essere sanata tramite la presentazione degli elaborati aggiornati all'Agenzia delle Entrate-Territorio;
- presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica, consistenti in alcune costruzioni precarie erette all'interno della corte comune a ridosso dei muri di confine;
- il bene, che è costituito solo da una parte di un vecchio edificio, è composto da locali che non costituiscono un'unità immobiliare completa, in quanto i collegamenti verticali avvengono tramite scala comune.

**Prezzo base:** il valore stimato attribuibile all'immobile è di **€ 22'700,00** al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

**In lettere Euro ventiduemilasettecento e zero centesimi.**



Viste esterne



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

## Viste interne

Piano terra



12 La stanza



13 La stanza



14 La stanza



15 La sala da pranzo/soggiorno



16 La sala da pranzo/soggiorno



17 Ingresso e scala comuni



18 Ripostiglio nel sottoscala comune

Primo piano



19 La camera



20 La camera



21 La camera



22 Scala comune

Livello intermedio tra primo e secondo piano



23 Il bagno



24 Il bagno



25 Il bagno



26 Vista dal bagno verso la scala



27 Vista dal bagno verso la scala

Secondo piano



28 La camera



29 La camera



30 Scala comune



31 Scala comune

Terzo piano sottotetto



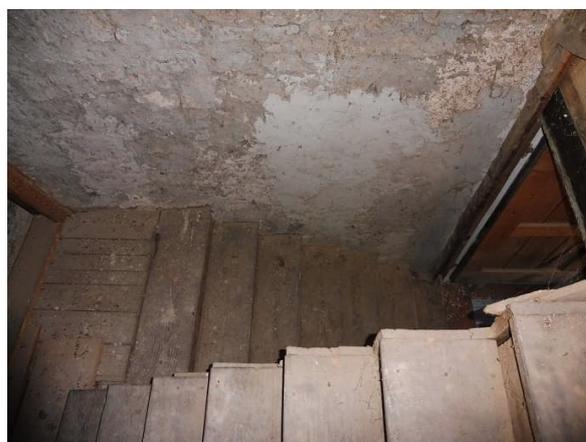
32 La soffitta



33 La soffitta



34 La soffitta vista dalla scala comune



35 Scala comune



36 Scala comune vista dal pianerottolo del secondo piano

---

La presente relazione consta di n. 91 fasciate e di tre allegati che ne costituiscono parte integrante: due fascicoli degli allegati, composti da n. 34 pagine per il Lotto 1 e da n. 31 pagine per il Lotto 2, come da indice dei documenti sotto riportato, e per il Lotto 2 dalla copia dell'atto di divisione Rep. n. 10370 del 31.3.1983, completo delle planimetrie del bene oggetto di assegnazione e della presente stima.

### **INDICE DEL "FASCICOLO ALLEGATI" – LOTTO 1**

Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco	pag. 2
Estratto della carta tecnica regionale	pag. 3
Ortofoto	pag. 3
Estratto della mappa catastale fg. 11 Comune di Longarone Sez. Castellavazzo (BL)	pag. 4
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 4
Visura catastale attuale dell'immobile oggetto di stima	pag. 5
Visure catastali storiche Comune di Longarone	pag. 7
Visure catastali storiche ex Comune di Castellavazzo (ora Longarone)	pag. 12
Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di assenza della planimetria catastale	pag. 19
Certificato di destinazione urbanistica	pag. 20
Titoli autorizzativi Comunali	pag. 21
Piante dello stato attuale	pag. 25
Raffronto tra lo stato attuale e la pianta allegata al progetto autorizzato	pag. 27
Titolo di provenienza	pag. 28
Certificati anagrafici	pag. 31

### **INDICE DEL "FASCICOLO ALLEGATI" – LOTTO 2**

Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco	pag. 2
Estratto della carta tecnica regionale	pag. 3
Ortofoto	pag. 3
Estratto della mappa catastale fg. 11 Comune di Longarone Sez. Castellavazzo (BL)	pag. 4
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 4
Visure catastali attuali degli immobili oggetto di stima	pag. 5
Visure catastali storiche Comune di Longarone	pag. 7
Visure catastali storiche ex Comune di Castellavazzo (ora Comune di Longarone)	pag. 11
Planimetria Catastale	pag. 18
Certificato di destinazione urbanistica	pag. 19
Titoli autorizzativi Comunali: comunicazione da parte dell'ufficio tecnico dell'assenza di pratiche edilizie	pag. 20
Piante dello stato attuale	pag. 21
Planimetrie allegata all'atto di provenienza con la legenda delle assegnazioni	pag. 23
Planimetria catastale con indicazione delle difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile	pag. 25
Titolo di provenienza	pag. 26
Certificati anagrafici del debitore	pag. 29

---

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

Copia della perizia e del fascicolo degli allegati è stata inviata tramite e-mail al debitore ed al creditore precedente.

Si allegano le attestazioni dell'avvenuta trasmissione.

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

Belluno, 6 maggio 2023

Dott. arch. Monica Nevyjel

