

TRIBUNALE DI BELLUNO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA

Esecuzione immobiliare:

R.G.E. 52/2024

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa GERBI GERSA

Custode:

IVG di Belluno.

Perito estimatore (CTU):

Geom. NIZZETTO Mauro

Via Dary, 40/B – 31056 Roncade (TV)

E-mail: geometranizzetto@gmail.com

Pec. mauro.nizzetto@geopec.it

Timbro e firma



Prossima udienza:

17.06.2025 – ore 9,00



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. 52/2024 R.G.

Giudice dott. GERBI GERSA

promossa da:

SPV PROJECT 1804 SRL

Contro



Diritto (cfr pag.3): piena proprietà

Bene (cfr pag.5/8): appartamento indipendente

Ubicazione (cfr pag.5): Longarone (BL) – Zona Industriale Villanova, 14/g

Stato (cfr pag.8): discreto

Dati Catastali attuali (cfr pag.5): Comune di longarone (BL), Foglio 37, Mappale 390, Sub.29

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.3): NO

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.17): presenza di difformità – potenzialmente sanabili – costo €. 17.000,00 (importo cautelativo, indicativo e presunto)

Valore di stima (cfr pag.27): €. 18.200,00

Valore mutuo (cfr pag.22- all.2): Capitale €. 60.000,00; Totale €. 120.000,00

Vendibilità (cfr pag.---): SUFFICIENTE

Pubblicità (cfr pag. ---): siti internet e giornali di settore

Occupazione (cfr pag.21): LIBERO

Titolo di occupazione (cfr pag.--): NESSUNO

Oneri (cfr pag.24): spese condominiali arretrate ultimi due anni €.348,91

APE (cfr pag.8 – all.14): Classe Energetica E – IPE 162,0 - redatto in data 12-05-2025

Problemi (cfr pag.23): criticità urbanistiche legate perlopiù alle altezze interne sui locali bagno e ing./disimpegno, con ipotesi di sanatoria da accertare e planimetria catastale da regolarizzare.



1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritti reali:

piena proprietà (il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto)

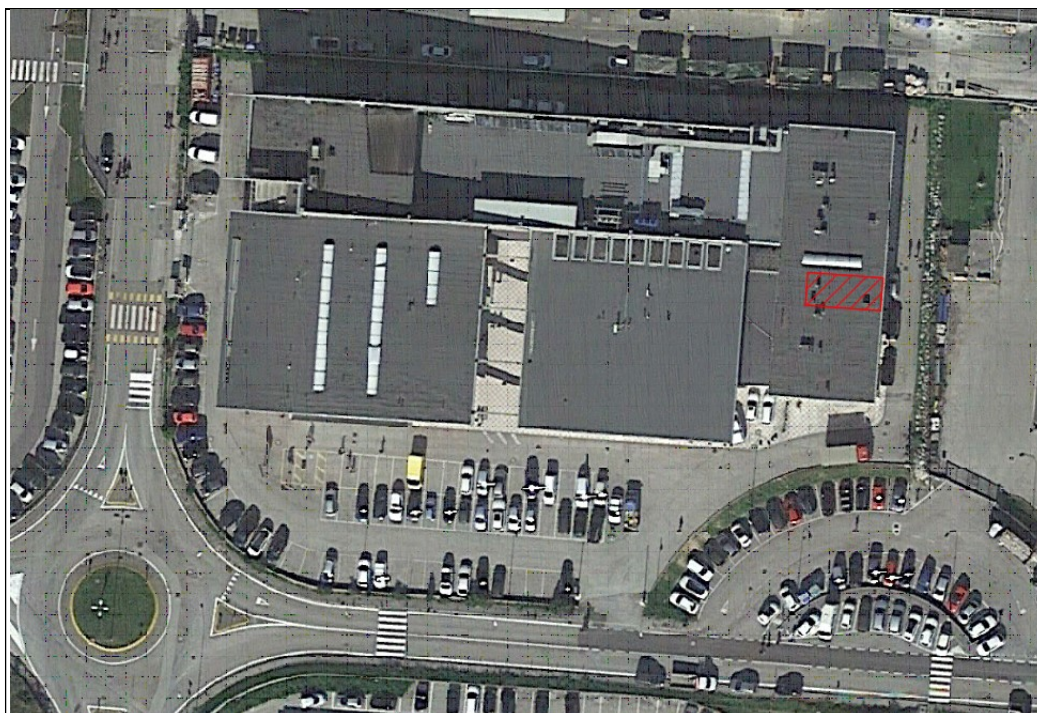
Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Longarone (BL) – Fg.37, particella 390, sub.29

Sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali

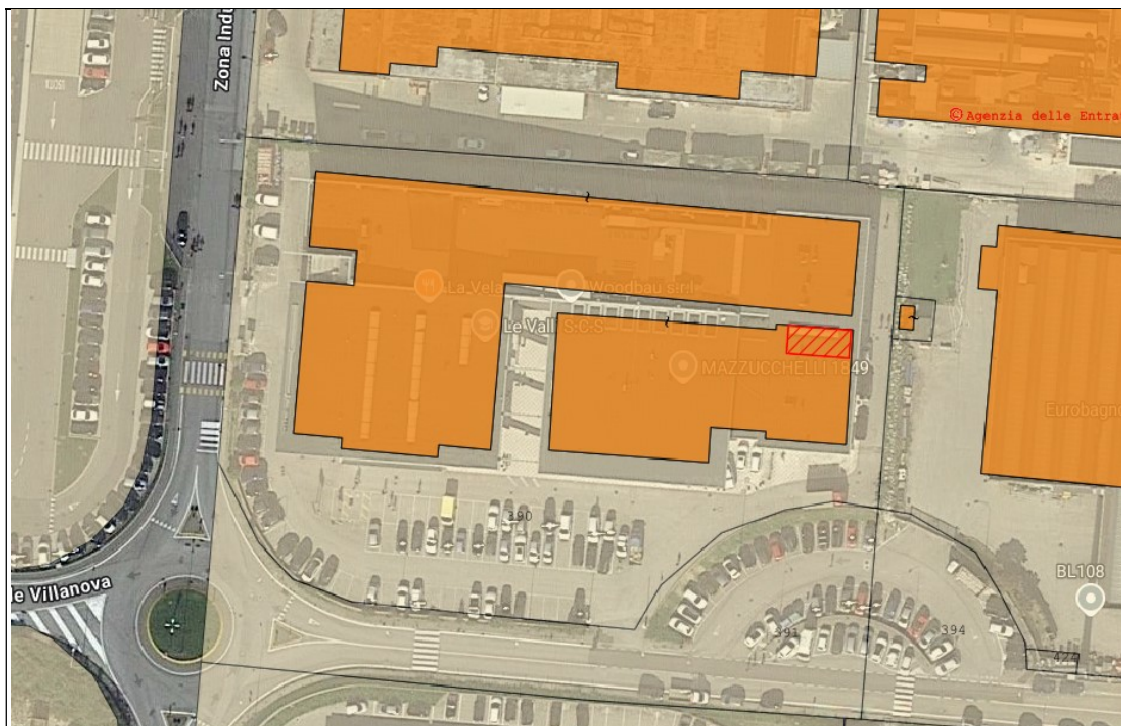


Estratto di mappa



Estratto da "Google Earth"





Estratto da “formaps.it”



Estratto da “catastomappe.it”



Formazione lotto:

LOTTO UNICO

(per la piena proprietà)

Comune di Longarone (BL) – Zona Industriale Villanova, 14/g

Fg.37 - Particella 390 - Sub.29

Cat. A/2, Cl.1, Consistenza 2,5 vani, Rendita €. 142,03, P.1°, Sup. mq. 50

Confini:

- all'interno dello stesso Fg. e particella, il subalterno 29 in oggetto confina a nord con sub.4 (scala e pianerottolo BCNC), a est con affaccio esterno, a sud con sub.30 (altro alloggio) e a ovest con sub.6 (corridoio comune BCNC);
- la particella 390 nella sua intera consistenza, confina a nord con Fg.37, particelle 401 e 396, a est con particelle 395, 394 (strada) e 397, a sud con particella 391 (strada) a ovest con strada pubblica.

2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Trattasi di appartamento "monolocale" al piano primo all'interno del complesso edilizio a destinazione mista denominato "La Vela", ubicato in Zona Industriale Villanova di Longarone (BL), all'altezza del civico 14; il centro di Longarone (BL) dista circa Km. 2,5. Geograficamente la posizione è decisamente strategica ed appetibile; l'edificio è posizionato a ridosso della strada statale 51 di Alemagna (SS 51), importante arteria di collegamento tra San Vendemiano (TV) e Dobbiaco (BZ) sulla quale si affacciano ogni tipo di attività e servizi; a breve distanza, le località montane e sciistiche del Cadore.

Il contesto e' quello classico delle zone industriali/artigianali con ampie strade di collegamento e presenza di capannoni a struttura prefabbricata ospitanti diverse tipologie di attività produttive.

A breve distanza scorre il "fiume Piave", dal quale si genera il vincolo paesaggistico fluviale (D.Lgs. 42/2004 - Art. 142, com.1, lett. C).

Il complesso si sviluppa su n° 2 piani fuori terra ed è costituito principalmente da uffici, negozi, ristorante, locali mensa e appartamenti, perlopiù con accesso indipendente; le unità al piano primo sono raggiungibili mediante scale esterne e percorsi su ballatoi comuni.

L'edificio e' dotato di area scoperta condominiale con duplice accesso carraio dalla strada pubblica; tale area con manto in asfalto, è destinata a posti auto e viabilità interna di manovra e collegamento.



Inoltre, come anche da atto di provenienza, è compresa la proporzionale quota di comproprietà (pari a 9,637 – Vedi **Allegato 6** - Tabella A allegata al Regolamento di Condominio) sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, tra cui l'area coperta e scoperta del fabbricato, il mappale 390 sub.2 al piano terra rappresentato da corridoio e androne (BCNC) oltre al sub.33 di fatto l'area scoperta già menzionata al piano terra assieme al lastrico solare al piano primo (BCNC).

A questi si deve aggiungere il sub.4, rappresentato dalla scala esterna e annesso pianerottolo di sbarco ed il sub. 6 ovvero il corridoio che dal pianerottolo consente l'accesso ai vari appartamenti del lato sud al piano primo.

Ulteriore contributo sulle parti condominiali, è all'interno dell'art. 4 del *“Regolamento di condominio”* - vedi **Allegato 6**.

Il fabbricato nel suo complesso, è stato realizzato tra gli anni 1999/2001 ed è stato dichiarato abitabile/agibile (come ufficio) per silenzio assenso ai sensi del D.P.R. 22.04.1994 n. 425.

Dal “Collaudo statico” datato 23/11/2000 – vedi **Allegato 8**, emerge che:

“<...> Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da:

- a) Fondazioni a plinto e collegamenti a travi rovesce;
- b) Strutture in elevazione: pilastri prefabbricati e murature esterne in pannelli prefabbricati in cls;
- c) strutture orizzontali: solai e travi prefabbricate e profili metallici solaio alveolare di copertura in c.a.p.;
- d) scale esterne in cls.

Complessivamente, l'edificio esternamente appare in discrete condizioni di manutenzione compatibili con l'epoca di costruzione.

L'unità in oggetto è accessibile dalla scala esterna posta sul lato est del complesso ed ha un'esposizione rivolta sempre ad est.

Da un attento rilievo interno ed esterno dell'unità abitativa eseguito in loco, ne deriva che la consistenza è data dai seguenti locali (superfici calpestabili):

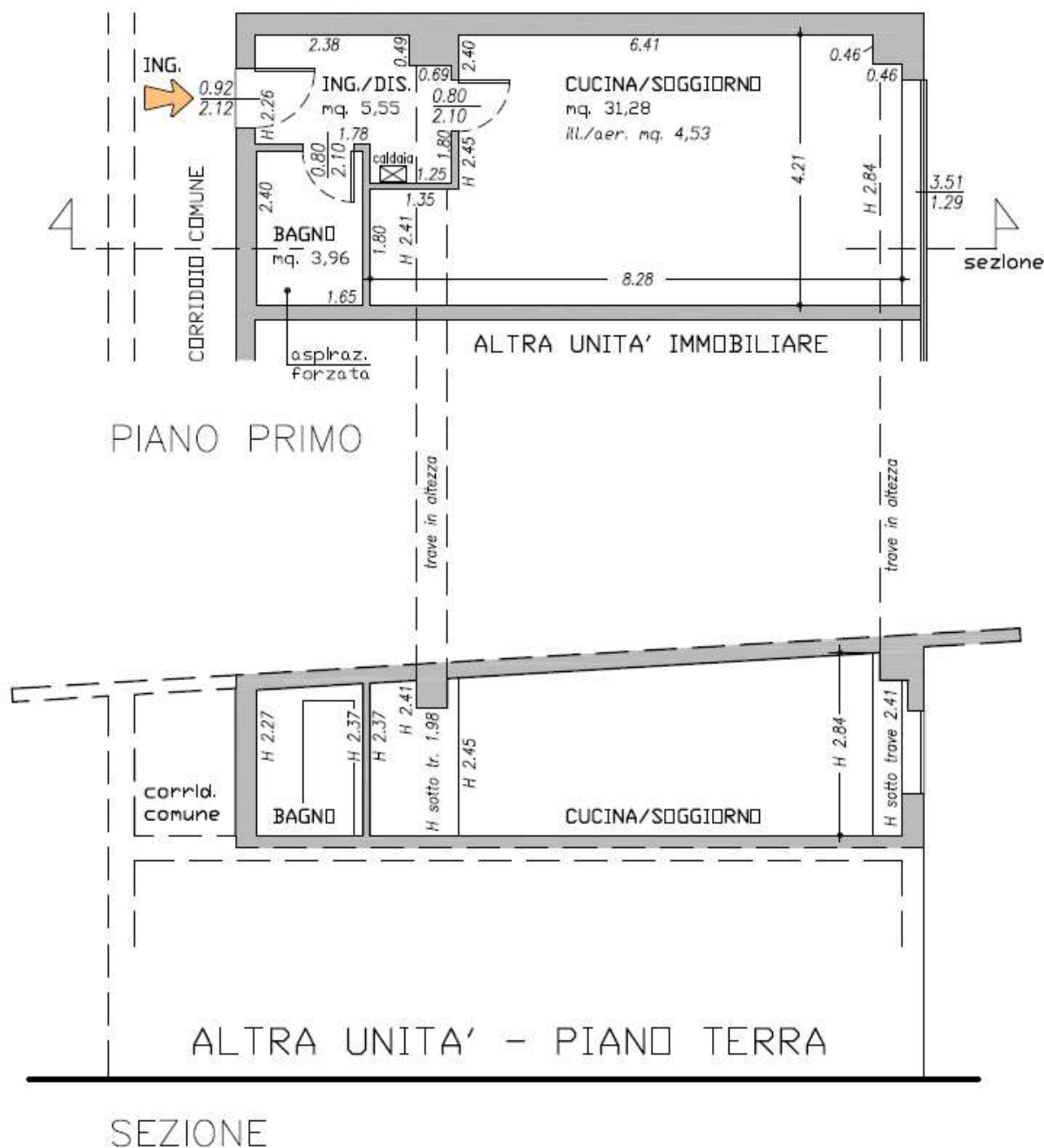
Ingresso su disimpegno di mq. 5,55 direttamente collegato sia al bagno di mq. 3,96 che all'unico locale cucina/soggiorno di mq. 31,28 complessivi.

Altezza del piano: altezza minima (lato ovest, bagno e ingr./dis.) ml. 2,26; altezza massima (lato est su locale cucina/soggiorno) ml. 2,84.

Superficie commerciale totale lorda mq. 50,00 (Rapporto mercantile utilizzato 1,00 sulla superficie reale comprensiva della muratura perimetrale verso l'esterno e metà della muratura verso l'alloggio confinante).



Stato attuale rilevato (elaborati fuori scala)



Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'appartamento sono le seguenti:

Impianti ed allacciamenti

- Impianto fognario con allacciamento alla rete pubblica;
- Impianto di riscaldamento costituito da caldaia "Ecoflam – Mod. Lisa" a camera stagna (tipo C) posizionata nel vano disimpegno; tubazioni sottotraccia e diffusione del calore mediante radiatori in acciaio presenti in tutti i locali;
- Impianto elettrico;

- Linea telefonica;
- Allacciamento acquedotto, gas metano e corrente, i cui contatori sono stati collocati nel sottoscala all'interno di appositi armadietti chiusi a chiave;
- Impianto citofonico;

Gli impianti: elettrico, di riscaldamento, idrico, igienico/sanitario e del gas, sono dotati della relativa "Dichiarazione di conformità" - vedi **Allegato 8**.

La caldaia è priva del "Libretto di impianto per la climatizzazione" come previsto dall'articolo 1, comma 1 del D.M. 10 febbraio 2014 e dal sopralluogo non è emersa nessuna documentazione circa le eventuali manutenzioni effettuate nel tempo.

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e conseguentemente, è stato redatto dal sottoscritto CTU come da indicazioni dell'incarico stesso (APE Classe Energetica E – IPE 162,07) – vedi **Allegato 14**.

Alla luce della mancanza di registrazione degli impianti esistenti, corre precisare che per i calcoli previsti si è dovuto ricorrere all'*"impianto simulato"*.

Essendo l'appartamento chiuso da tempo e con le utenze non attive, non è stato possibile accertare il corretto funzionamento degli impianti installati.

Locale bagno

Il bagno è cieco ma provvisto di impianto di aerazione forzata; è dotato di lavandino, water, piatto doccia e bidet.

Serramenti interni

Porte interne tamburate tinta noce con maniglie cromate.

Serramenti su fori esterni

Portoncino d'ingresso blindato con pannellatura in legno; finestra su zona giorno in pvc con vetrocamera.

Pavimenti e rivestimenti

Zona ing./disimpegno e cucina/soggiorno, monocottura formato 33x33;
Bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica formato 20x30.

Murature (indicative)

Muratura perimetrale dello spessore di cm. 31/34 probabilmente costituita da elementi prefabbricati/muratura porizzata; muratura tra unità dello spessore di cm 22 in doppio elemento di laterizio con interposto pannello isolante.

Murature divisorie interne in laterizio dello spessore complessivo compreso intonaco di cm.10.

Soffitti

Soffitti inclinati costituiti da elementi prefabbricati e finitura a civile.

Nel complesso e come visibile anche dalla documentazione fotografica sottostante, internamente l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione.





1



2





3



4





5



6





7



8





9



10





11



12



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Longarone (BL) – Via Zona Industriale, 14

Fg. 37 - Particella 390 - Sub.29

Cat. A/2, Cl.1, Consistenza 2,5 vani, Rendita €. 142,03, P.1°, Sup. mq. 50

P.S. Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Descrizione subalterni, Planimetria catastale, Visura catastale attuale e storica – vedi **Allegato 4**.

Ricostruzione passaggi catastali:

- Identificazione catastale terreno originario oggetto di acquisto da parte di [REDACTED] e soggetto ad edificazione:

Comune di Longarone (BL) – Foglio 37 – Mappale 385 di mq. 10.030

- Con Denuncia di Cambiamento 24.823 del 19/04/2000, il mappale 385 veniva frazionato in due ulteriori mappali, il 390 di mq. 7.892 (mappale in oggetto) ed il 391 di mq. 2.138 (attualmente strada intestata al Comune di Longarone (BL)) – vedi **Allegato 8**;
- Con Tipo Mappale n. 24.823 del 19/04/2000, in atti dal 15/05/2000 (n. 627.1/2000), il mappale 390 sul quale insiste l'immobile diventava Ente Urbano – vedi **Allegato 8**;
- Con Prot.100.733 del 22/09/2000, l'unità immobiliare in oggetto veniva censita per la prima volta in Comune di Longarone (BL), Fg. 37, Mappale 390, Sub.29 - Categoria A/10, Cl. U, Consistenza vani 2, Rendita €. 686,89;
- Con Variazione Prot. BL0094190 del 21/10/2005, fermi gli stessi identificativi catastali, l'unità immobiliare veniva censita in A/2, Cl. 1, Consistenza vani 2,5, Rendita €. 142,03, Sup. Catastale mq. 50.

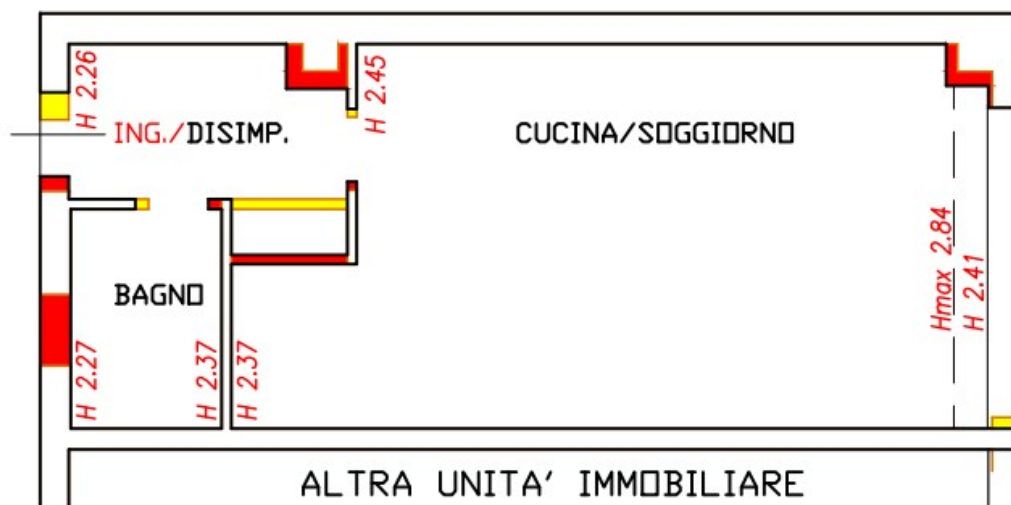
Da una verifica sui dati indicati nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto oltre alle risultanze catastali quanto a foglio, particella e subalterno, è emersa una esatta rispondenza formale.

Non vi sono variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.



Conformità catastale:

Pianta comparativa tra stato reale e la planimetria catastale (elaborato fuori scala)



PIANO PRIMO - H 2.50

LEGENDA:



RICOSTRUZIONI



DEMOLIZIONI

Dai rilievi condotti e dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale con quella catastale depositata in atti, sono emerse delle difformità perlopiù interne; si dovrà quindi procedere con una variazione catastale di aggiornamento secondo l'attuale procedura DO.C.FA.

Costi ed oneri previsti per pratica catastale di aggiornamento **€ 1.200,00** (euromilleduecento/00).

4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

- vedi pagina 2 -



5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'immobile è giunto in piena proprietà all'esecutato, a seguito di atto di "COMPRAVENDITA" notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso, in data 23/12/2005 – Rep. 58.376, Raccolta 22.892, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il giorno 09/01/2006, R.g. 264/R.p. 206 - vedi **Allegato 3**.

La società precedente [REDACTED], ha acquistato in piena proprietà il terreno per dar seguito alla successiva edificazione, con atto di "COMPRAVENDITA" notaio Calcagno Antonino di Belluno, in data 17/11/1997 – Rep. 77.851, Raccolta 14.557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno il giorno 28/11/1997, R.g. 11178/R.p. 9117 - vedi **Allegato 3**.

Ricostruzione passaggi catastali:

- Identificazione catastale terreno originario oggetto di acquisto da parte di [REDACTED] e soggetto ad edificazione:

Comune di Longarone (BL) – Foglio 37 – Mappale 385 di mq. 10.030

- Con Denuncia di Cambiamento 24.823 del 19/04/2000, il mappale 385 veniva frazionato in due ulteriori mappali, il 390 di mq. 7.892 (mappale in oggetto) ed il 391 di mq. 2.138 (attualmente strada intestata al Comune di Longarone (BL));
- Con Tipo Mappale n. 24.823 del 19/04/2000, in atti dal 15/05/2000 (n. 627.1/2000), il mappale 390 sul quale insiste l'immobile diventava Ente Urbano;
- Con Prot.100.733 del 22/09/2000, l'unità immobiliare in oggetto veniva censita per la prima volta in Comune di Longarone (BL), Fg. 37, Mappale 390, Sub.29 - Categoria A/10, Cl. U, Consistenza vani 2, Rendita €. 686,89;
- Con Variazione Prot. BL0094190 del 21/10/2005, fermi gli stessi identificativi catastali, l'unità immobiliare veniva censita in A/2, Cl. 1, Consistenza vani 2,5, Rendita €. 142,03, Sup. Catastale mq. 50.

6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Epoca di realizzazione dell'immobile:

data inizio lavori: 12/01/1999 – data ultimazione lavori: 22/01/01.

Estremi esatti dei provvedimenti autorizzativi - vedi **Allegato 7**:

- 1) Concessione Edilizia 3422 del 30/09/1998 – Prot. 97/15390;
- 2) (Variante 1) Concessione Edilizia 3422 del 11/06/1999 – Prot. 99/5000;
- 3) (Variante realizzazione mensa) Conc. Edilizia 3422 del 04/09/2000 – Prot. 7108;
- 4) (Variante 2) Concessione Edilizia 3422 del 20/11/2000 – Prot. 2862.

Richiesta "Certificato di abitabilità" – Prot. 2167 del 20/02/2001 e successiva certificazione rilasciata dal Comune in data 18/05/2001 circa l'accoglimento della richiesta in base al DPR 22.04.1994 N.425 - vedi **Allegati 8 e 9**.

Successivamente sono state presentate altre varianti in corso d'opera all'edificio, che però non hanno direttamente interessato l'unità in oggetto.

Permesso di costruire in sanatoria n. 32/2004 del 02/08/2007 a seguito domanda di condono edilizio Legge 24.11.2003 n. 326 – L.R. 5.11.2004 n° 21. - vedi **Allegato 10**.

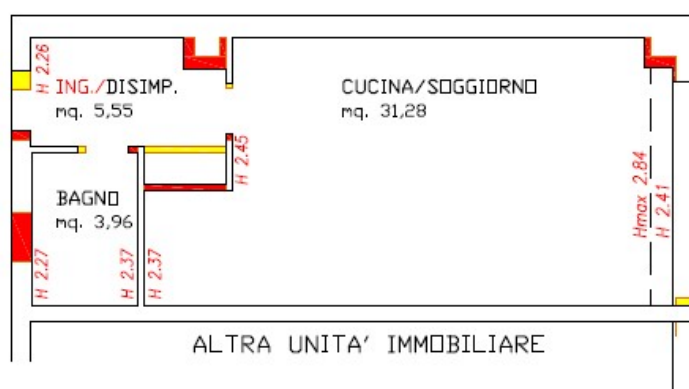


Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo:

Il rilievo dell'immobile con successiva sovrapposizione allo stato legittimo, ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1) Difformità interne legate a diversa posizione di pareti, porte e dimensioni pilastri;
- 2) Altezze utili interne difformi, e nei due locali Ing./disimpegno e bagno oltretutto inferiori a quelle minime imposte da regolamento edilizio;
- 3) Modifiche prospettiche legate alla mancanza del foro finestra nel locale bagno, oltre a modifiche alla posizione degli altri fori.

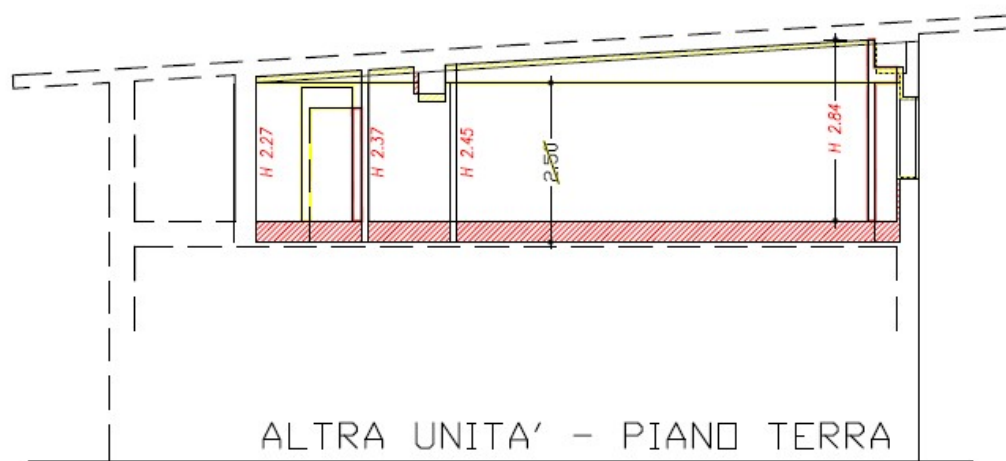
Pianta comparativa tra stato reale e stato legittimo (elaborato fuori scala)



PIANO PRIMO - ~~H 2,50~~

LEGENDA:

-  RICOSTRUZIONI
-  DEMOLIZIONI



SEZIONE

Da una prima analisi condotta presso gli uffici preposti del “Comune di Longarone” ed in via puramente indicativa, le difformità riscontrate andrebbero normativamente inquadrare in tipologie differenti. In particolare sarebbero state individuate le seguenti distinzioni:

- *Accertamento di conformità* con “Scia in sanatoria” per quanto attiene alle difformità di cui al punto 1 e 3 con realizzazione della finestra all’interno del locale bagno in osservanza agli standard di illuminazione ed aerazione obbligatori;
- *Fiscalizzazione* della porzione di alloggio laddove le altezze sono inferiori a quelle minime previste. Nello specifico, all’interno dei locali bagno e ingresso/disimpegno, le altezze medie attuali sono in contrasto con le normative urbanistiche e non ne consentono la regolarizzazione se non mediante “fiscalizzazione”, sempreché ve ne siano i presupposti.

In applicazione al nuovo art.34, comma 2 del DPR 380 - “Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”, come modificato dal recente “Decreto salva casa 2024”, *“..quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al **triplo del valore venale**, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, e come previsto dall'art.9 bis sempre del DPR 380, il pagamento della sanzione concorre alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile”.*

In alternativa, sempre in merito alle minor altezze riscontrate ed alla necessità di ricavare la finestra all’interno del bagno, da valutare l’eventuale fattibilità di sanatoria richiedendo ed ottenendo la deroga dell’Azienda sanitaria preposta.

Ad oggi, la disamina esposta non trova ancora conferma e deve essere considerata solamente previsionale, indicativa e prudentiale; le incognite circa il buon esito della sanatoria ed i relativi costi associati sono, in via presuntiva e non esaustiva, condizionati dall’istruttoria positiva del tecnico comunale conseguente alla presentazione della pratica, dall’importo delle sanzioni i cui metodi di calcolo non sono ancora ben definiti, all’esito favorevole delle ulteriori autorizzazioni del vincolo paesaggistico e dalle eventuali autorizzazioni condominiali.



In sintesi, ciascuna difformità rilevata rappresenta una criticità le cui conseguenze rimangono in questa sede ancora un'incognita, **impedendo al sottoscritto di esprimere un giudizio obbiettivo di sanabilità.**

L'alloggio in oggetto è privo del Certificato di Agibilità riferito alla nuova destinazione d'uso residenziale, ottenuta a seguito rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria; si dovrà presentare una nuova "Segnalazione Certificata di Agibilità" da parte di un tecnico abilitato.

Nell'ottica comunque di dover in qualche modo individuare i costi derivanti dalla regolarizzazione comprensivi di spese tecniche, sanzioni, opere edili di conformazione (realizzazione finestra) ed altro, e dovendo il sottoscritto CTU esporsi in tal senso, si ritiene opportuno e sensato tenere una posizione il più cautelativa possibile, individuando in via del tutto prudenziale ed arbitrario, un importo pari ad Euro 17.000,00 (eurodiciassettemila/00) che verosimilmente potrebbe tener conto delle criticità esposte.

A completamento di quanto richiesto si specifica che:

- Lo stato legittimo dell'alloggio deriva dal "Permesso di Costruire in sanatoria" di cui al terzo condono edilizio (Legge 326 del 2003) rilasciato in data 02/08/2007 per quanto riguarda la planimetria, coordinato con prospetti e sezioni dei precedenti titoli edilizi;
- L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o dall'art.46, comma 5 del D.P.R. n.380 del 2001 (già art.17, comma 5, della legge n. 47 del 1985);
- E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) – vedi **Allegato 5.**

Inoltre, anche se non direttamente rientrante nel presente incarico, il sottoscritto CTU fa presente che le verifiche effettuate hanno fatto emergere delle difformità urbanistiche sulle parti condominiali, che a tempo debito potrebbero essere oggetto di eventuale pratica di sanatoria (a livello condominiale) con conseguenze e costi in quota parte, anche a carico dell'aggiudicatario. Tali costi ad oggi, sono impossibili da individuare.

Limiti e riserve: in relazione alle verifiche di regolarità urbanistica, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.



D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, **quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali** e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo (21-01-2025), l'immobile è risultato libero da persone e cose.

8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici sono riportati nelle ispezione ipotecaria del 20-03-2025 – vedi **Allegato 2**.

Da un confronto con la cancelleria preposta, non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente e relative agli stessi beni.

In allegato il regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali, precisando che nel titolo di provenienza, non vi è nessun riferimento o annotazione in merito al regolamento condominiale ovvero alla sua trascrizione.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali - nessuna;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - nessuno;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - nessuno;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale - nessuno;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo - nessuno.



SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) Iscrizioni ipotecarie;

Iscrizione contro del 09/01/2006 - Reg. Generale 265 – Reg. Particolare 59
Pubblico ufficiale: Baravelli Francesco Candido - Rep. 58.377/22.893 del
23/12/2005;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Capitale €. 60.000,00; Totale €. 120.000,00

Immobili colpiti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Longarone (BL) – Sez. – Fg. 37 – Mappale 390 - Sub.29;

A favore: [REDACTED]

Contro: Esecutato.

Iscrizione contro del 13/07/2006 - Reg. Generale 10157 – Reg. Particolare 2298

Pubblico ufficiale: Uniriscossioni S.P.A. – c.f. 05165540013;

Ipoteca legale ai sensi Art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal
D.Lgs. 193/01;

Capitale €. 12.732,56; Totale €. 25.465,12

Immobili colpiti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Longarone (BL) – Sez. – Fg. 37 – Mappale 390 - Sub.29;

A favore: Uniriscossioni S.p.a.

Contro: Esecutato.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Trascrizione contro del 01/10/2009 - Reg. Generale 11.615 – Reg. Particolare
8.257

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE - Rep. 415 del 31/07/2009;

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Immobili colpiti:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Longarone (BL) – Sez. – Fg. 37 – Mappale 390 - Sub.29;

A favore: [REDACTED]

Contro: Esecutato.

Trascrizione contro del 11/06/2024 - Reg. Generale 6.785 – Reg. Particolare
5.659

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE - Rep. 581/2024 del 10/06/2024;

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili



Immobili colpiti:
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Longarone (BL) – Sez. – Fg. 37 – Mappale 390 - Sub.29;

A favore: XXXXXXXXXX
Contro: Esecutato.

3) Difformità urbanistico-edilizie

Si individua in via del tutto prudentziale ed arbitrario, un importo pari ad **Euro 17.000,00** (eurodiciassettemila/00) per le criticità già narrate al p.to 6.

Tale costo viene detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità Catastali

Dai rilievi condotti e dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale con quella catastale depositata in atti, sono emerse delle difformità perlopiù interne; si dovrà quindi procedere con una variazione catastale di aggiornamento secondo l'attuale procedura DO.C.FA.

Costi ed oneri previsti per pratica catastale di aggiornamento **Euro 1.200,00** (euomilleduecento/00).

Tale costo viene detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati, NON ricadono su suolo demaniale.

10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

I beni pignorati, NON sono gravati da censo, livello o uso civico.

11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Da un confronto con l'amministratore pro Tempore, tenendo conto che l'esercizio ordinario è compreso tra il 01/05 ed il 30/04 di ciascun anno, è emerso quanto segue:

1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

di seguito gli importi annui delle spese fisse di gestione e manutenzione riferiti alle ultime quattro annualità:

€81,87 Consuntivo 2021/22
€101,83 Consuntivo 2022/23
€69,87 Consuntivo 2023/24
€348,91 Consuntivo 2024/25.

Per la gestione ordinaria 2025-2026, sono state preventivate spese pari ad €221,58.



2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

nessuna spesa straordinaria deliberata .

3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sono pari ad €.348,91 riferiti al consuntivo dell'”Esercizio ordinario 2024/2025” (01.05.2024-30.04.2025) ed €.0,00 riferite al preventivo dell'”Esercizio ordinario 2025/2026 in corso (01.05.2025-30.04.2026), le cui rate hanno scadenza 30/06, 31/08 e 31/10/2025.

Per completezza di informazione anche se non richiesta, corre inoltre ricordare che il debito complessivo ad oggi maturato dall'esecutato nei confronti del condominio è pari ad €.3.213,51.

4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

Non vi sono ad oggi, procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Estratto dall'art. 568 c.p.c.

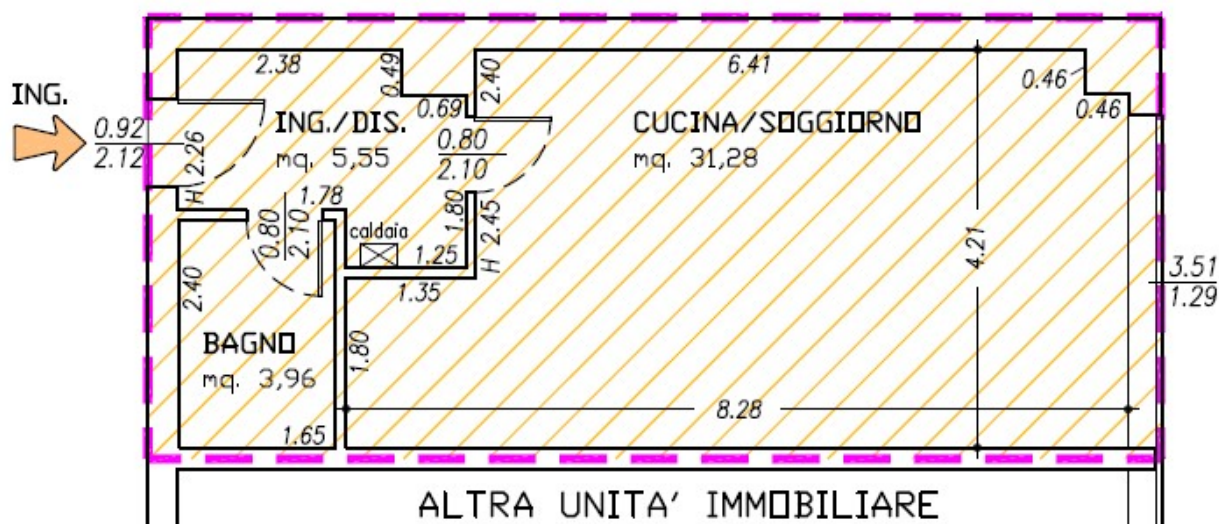
“Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

p.to 1) Calcolo della Superficie dell'immobile, specificando quella commerciale

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio **S.E.L.** (Superficie esterna Lorda – area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dalla quota pavimento) misura complessivamente **mq. 50,00**.

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili come da successive tavole grafiche, misura complessivamente **mq. 50,00**.





PIANO PRIMO

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione Superficie	Mq.	Rapporto mercantile	Prodotto (Mq.)
 Superficie Principale	50,00	1,00	50,00
 Superficie Secondaria	-----	-----	-----
Superficie Commerciale			50,00

RIEPILOGO S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	
	Mq. 50,00

p.to 2) Determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo

Nella fattispecie, verrà applicato il metodo del confronto di mercato detto anche Market Comparison Approach.

L'indagine di mercato si è svolta:

- consultando in particolare un'unica agenzia immobiliare che si e' resa disponibile, anche se non ha voluto essere citata, in riferimento ad immobili proposti sul mercato fino ad un raggio di 20 km da quello in oggetto: Min. 700,00 – Max 1.000€/Mq.;



- recente atto di compravendita datato 27/11/2024 e riferito ad appartamento ubicato all'interno dello stesso complesso (€. 814,00/Mq.) – vedi **Allegato 15**;

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2024 – Semestre 2 - Comune Longarone - Fascia/Zona Centrale – Abitazioni civili – residenziale - Stato conservativo Normale: Min.800 – Max.1.000€/Mq.

In virtù dei dati sopraesposti e della posizione dell'alloggio di fatto inserito all'interno di una zona produttiva, il sottoscritto perito estimatore individua in **€. 800,00** il più probabile valore di mercato al metro quadrato.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile, pari a mq. 50,00 x €. 800,00/mq. = **€. 40.000,00** (euroquarantamila/00).

p.to 3) Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima

Stato d'uso e di manutenzione

Deprezzamento per deperimento fisico:

L'immobile appare in discreto stato di manutenzione compatibile con l'epoca di costruzione; da quanto emerso in fase di sopralluogo, sembrerebbe che l'appartamento sia rimasto chiuso per diverso tempo e non si riesce a riferire sullo stato di manutenzione e malfunzionamenti degli impianti.

Obsolescenza funzionale: l'immobile sotto tale aspetto, è idoneo alle esigenze del potenziale fruitore e non presenta particolari handicap funzionali.

Obsolescenza economica: considerato che per tale aspetto non vi sono ad oggi, particolari criticità che possano influire sul deprezzamento, si ritiene di considerare quest'ultimo pari a 0 (zero).

Concludendo, in riferimento allo Stato d'uso e di manutenzione, il deprezzamento è pari a €. 0,00 (eurozero/00).

Stato di possesso

Dal sopralluogo effettuato in data 21 gennaio 2025, è emerso che l'immobile è libero da cose e/o persone.

Concludendo, in riferimento allo Stato di Possesso, il deprezzamento è pari a €. 0,00 (eurozero/00).

Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Dall'analisi della documentazione in possesso, ovvero dalle ricerche condotte nel potere del sottoscritto ad ogni livello, luogo ed ufficio preposto, si ritiene di affermare che non risultano ad oggi, vincoli particolari e oneri giuridici di qualsiasi natura che possano limitare e/o inficiare il valore del bene.



Spese e oneri condominiali

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, anteriormente alla data della perizia sono pari ad €. 348,91 (eurotrecentoquarantotto/91).

Conclusione

In virtù delle indagini svolte, le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile sono date da:

- oneri per la regolarizzazione catastale	€.	1.200,00;
- oneri per la regolarizzazione urbanistica nella misura di:	€.	17.000,00;
- stato d'uso e manutenzione	€.	0,00;
- stato di possesso	€.	0,00;
- spese condominiali insolute	€.	348,91;

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad €. 18.548,91 (eurodiciottomilacinquecentoquarantotto/91).

Per quanto specificato, il valore dell'immobile corretto dalle opportune detrazioni è di: €. 40.000,00 – €. 18.548,91 = €. 21.451,09 (euroventunmilaquattrocentocinquantuno/09).

Adeguamento e correzione di stima

Ai fini della determinazione del Valore finale dell'immobile ovvero ai fini della determinazione del Valore di vendita forzata, il sottoscritto perito ritiene congruo e giustificato operare una riduzione nella misura percentuale del 15%, giustificata da:

- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- tempi più lunghi nell'entrare in possesso del bene legati ai tempi tecnici per l'ottenimento del decreto di trasferimento da parte del Tribunale;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

€. 21.451,09 – €. 3.217,66 (riduzione 15%)

Valore di vendita forzata = €. 18.233,43 che arrotondato per difetto diventa €. **18.200,000** (eurodiciottomiladuecento/00).

13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Trattasi di immobile proposto e venduto per la quota intera della piena proprietà.

14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come da “*Certificato di residenza storico*”, il soggetto esecutato risulta irreperibile dal 24/04/2012 e come da “*Certificato di stato civile*”, a tale data era di stato civile libero -

Vedi **Allegato 13**



15 Allegati

1. Individuazione fabbricato – sovrapposizione mappe;
2. Visure ipotecarie;
3. Atti di Compravendita (*Notaio Calcagno - Rep.77851 del 17/11/1997 e Notaio Baravelli - Rep.58376 del 23/12/2005*);
4. Documenti catastali (*Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Descrizione subalterni; Planimetria catastale, Visure catastali riferite all'attualità e storica*);
5. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
6. "Regolamento di Condominio" con annessa tabella di riparto millesimi;
7. Titoli edilizi rilasciati;
8. Richiesta abitabilità con allegati (dichiarazione conformità impianti, collaudo statico, Tipo Frazionamento/Tipo mappale.....);
9. Dichiarazione circa Agibilità;
10. Istanza di condono completa e Concessione in sanatoria rilasciata;
11. Stato rilevato, Stato legittimo e Comparativo: Pianta e sezione;
12. Stato rilevato, planimetria catastale e stato comparativo;
13. Certificati anagrafici (*Certificato di residenza storico, Certificato di stato civile, Estratto per riassunto dell'atto di nascita*);
14. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
15. Atto di compravendita appartamento comparabile (sub.19);
16. Documentazione fotografica.

Roncade (TV), 16-05-2025.

Timbro e firma



ATTESTAZIONE DI INVIO ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto **NIZZETTO Geom. Mauro**, nella sua qualità di **CTU** della presente esecuzione immobiliare **52/2024**, attesta sotto la propria responsabilità che in data odierna 16-05-2025 ha trasmesso il presente “Rapporto di stima” comprensivo di tutti gli allegati, alle parti interessate e nello specifico ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
- protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it
- ivgbelluno@pec.ivgbelluno.it
- omnia.pec@pec.slglaw.it

Timbro e firma

