

TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 100/2019

Giudice dott. Federico Montalto

promossa da

Juliet S.p.A.

procuratrice di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

rappresentata dall'avv. Margherita Domenegotti del Foro di Milano

contro

i sigg.ri



RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Giudice esecutore: dott. Federico Montalto
Esperto stimatore: dott. arch. Monica Nevyjel
Decreto di nomina in data: 01.11.2020
Giuramento in data: 03.11.2020
Udienza per la vendita: 28.09.2021

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



INDICE

SCHEDA SINTETICA ED INDICE	pag. 3
PREMESSA	pag. 4
CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 4
DEBITORI	pag. 4
Quesito n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 5
Formazione dei lotti per la vendita	pag. 5
Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 5
Proprietà dei beni pignorati	pag. 5
Diritti reali dei beni pignorati	pag. 6
Provenienza	pag. 6
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 7
Individuazione	pag. 7
Localizzazione	pag. 7
Caratteristiche generali e descrizione	pag. 7
Composizione	pag. 8
Impianti	pag. 9
Condizioni di manutenzione	pag. 9
Classe energetica	pag. 10
Estratto della mappa catastale	pag. 10
Ortofoto	pag. 11
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 11
Planimetria catastale	pag. 12
Piante dello stato attuale dell'immobile	pag. 13
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 14
Corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di pignoramento	pag. 15
Storia catastale del fabbricato	pag. 15
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 15
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	pag. 15
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA	pag. 18
Destinazione urbanistica	pag. 18
Procedure amministrative presenti presso il Comune	pag. 18
Regolarità edilizia	pag. 19
Rispondenza della mappa e delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi	pag. 21
Piante con indicazione delle opere abusive oggetto della domanda di condono edilizio	pag. 23
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 24
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 24
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 26
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 26
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 26
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 26
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 28
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE	pag. 28
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 33
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 36
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 38



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO UNICO

Comune di Quero Vas (BL) – frazione Cilladon n. 14
Procedura Es.Imm. n. 100/2019; G.E. dott. Federico Montalto, promossa da:
Juliet SpA procuratrice di Banca Monte dei Paschi di Siena/ [REDACTED]

Diritto (cfr pagg. 5-6): intera proprietà

Bene (cfr pag. 7): casa da ristrutturare, disposta su tre piani, con il piano inferiore in parte contro terra, con fascia di corte scoperta esclusiva e diritti su corte comune

Ubicazione (cfr pag. 7): Comune di Quero Vas, frazione Cilladon n. 14, Provincia di Belluno

Stato (cfr pag. 9): discreto/mediocre

Dati Catastali attuali (cfr pag. 5):

Comune di Quero Vas - Sezione di Quero (BL)

Catasto Fabbricati fg. 15, part. n. 110, cat. A/4, classe 3, cons. 7 vani, sup. catastale mq. 184, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita Catastale € 227,76, località Cilladon, piani T-1-2

con diritto alla corte comune part. 111 del fg. 15 del Catasto Terreni, di superficie di mq. 480
L'immobile insiste sulla part. 110 del fg. 15 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 90.00.

Confini

L'immobile così identificato confina con le particelle 109, 196, 149 e 111 del fg. 15, salvo se altri.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 15): è stato rilevato che nell'atto di pignoramento del 19.11.2019 n. 1128 di Rep. il Comune indicato risulta Quero, catastalmente soppresso a seguito della variazione territoriale del 28.12.2013/Legge Regionale n. 34 del 24.12.2013, oggi sostituito dal Comune di Quero Vas.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pagg. 19-20-21): è stata riscontrata la presenza di difformità di natura edilizia

Valore di stima (cfr pag. 28): € 51'600,00 al netto dei costi stimati per la presenza di volume edilizio abusivo e della decurtazione applicata per vendita forzata.

(Euro cinquantunomilaseicento virgola zero centesimi)

Valore mutuo capitale euro 100'000,00, totale euro 200'000,00, durata di anni 20

Vendibilità: scarsa

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

Occupazione (cfr pag. 24): l'immobile, in esito ai riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi effettuati, è risultato non abitato; il Custode incaricato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno, ha provveduto all'accesso forzoso all'immobile ed alla sostituzione del blocco chiave.

Titolo di occupazione ---

Oneri (cfr pag. 26): non risultano spese condominiali

APE (cfr pag. 10): la scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Problemi: (cfr pagg. 18-19-20) è presente un abuso edilizio che, qualora fossero verificate le condizioni necessarie, allo stato attuale non confermabili, potrebbe essere regolarizzato con un costo stimato in € 10'500,00.



RELAZIONE DI STIMA

redatta dall'esperto stimatore dott. arch. Monica Nevyjel

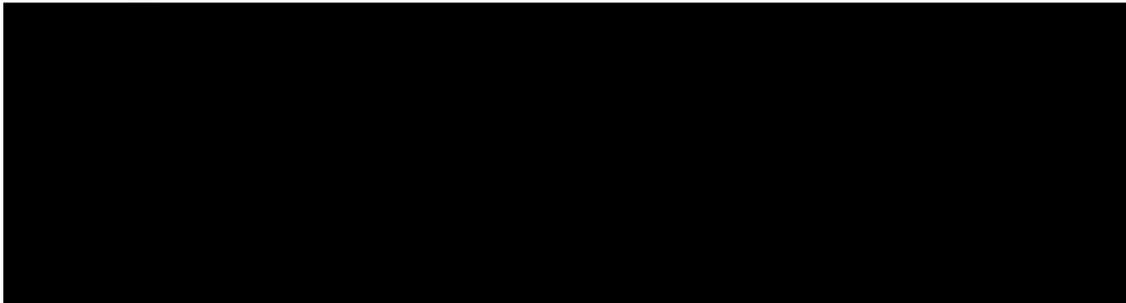
PREMESSA

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 01.11.2020, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 100/2019 R.G. promosso da

- **Juliet S.p.A. procuratrice di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

rappresentata dall'avv. Margherita Domenegotti del Foro di Milano

contro i sigg.ri



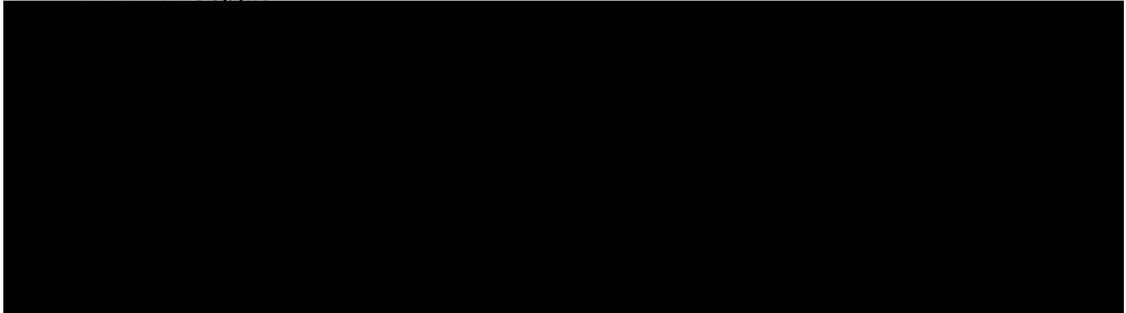
La sottoscritta ha inoltrato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, tramite il portale telematico del Tribunale di Belluno, la dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto ed il giuramento in data 03.11.2020.

CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore procedente è la società Juliet S.p.A., procuratrice di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., c.f. 01461980524, con sede in Siena, via Aldo Moro n. 13-15, rappresentata dall'avv. Margherita Demenegotti del Foro di Milano.

DEBITORI

Debitori sono i sigg.ri



Stato civile



Quesito n. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene immobile oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Quero Vas, in Provincia di Belluno, nella frazione di Cilladon n. 14, e consiste in una casa unifamiliare da terra a cielo, composta da tre piani, di cui uno seminterrato, con annessa fascia di corte scoperta di proprietà e con diritto sulla corte scoperta comune, posta in aderenza sul lato nord-est ad altro edificio in linea.

Formazione dei lotti per la vendita

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

Identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato è individuato dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Quero Vas - Sezione di Quero (BL)

Catasto Fabbricati fg. 15

- part. n. 110, cat. A/4, classe 3, cons. 7 vani, sup. catastale mq. 184, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita Catastale € 227,76, località Cilladon, piani T-1-2

con diritto alla corte comune part. 111 del fg. 15 del Catasto Terreni, di superficie di mq. 480

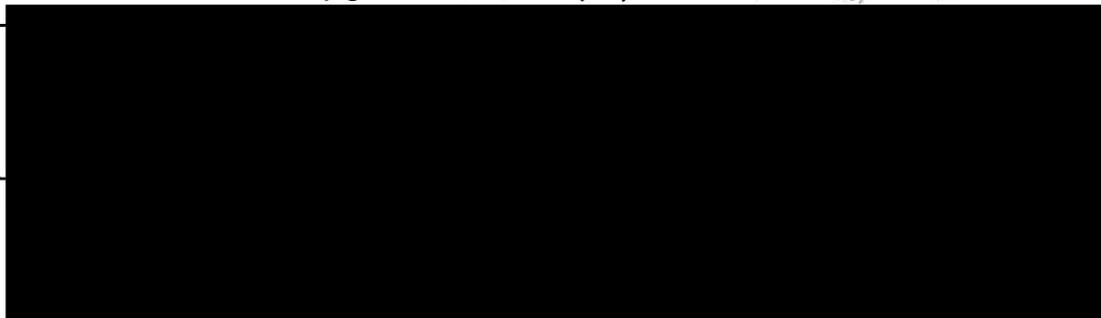
L'immobile insiste sulla part. 110 del fg. 15 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 90.00.

Confini

L'immobile così identificato confina con le particelle 109, 196, 149 e 111 del fg. 15, salvo se altri.

Proprietà dei beni pignorati

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



Il suddetto bene è pervenuto ai debitori, che lo hanno acquistato, attraverso l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 25.11.2008, Rep. n. 97295/36834, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno in data 01.12.2008 ai nn. R.G. 14991 R.P. 11141.



All'interno della nota di trascrizione di trova la precisazione che con l'atto viene altresì trasferito il possesso ininterrotto, pubblico e indisturbato "uti dominus" da oltre un ventennio del mappale 150 di mq. 300 del catasto terreni stesso Comune e foglio, che la parte venditrice ha dichiarato costituire da sempre area a servizio dell'abitazione oggetto dell'atto di trascrizione.

Il mappale 150 identifica l'appezzamento che si trova a valle della casa, al di là della stradina d'accesso identificata nella corte comune part. 111 nella mappa catastale allegata alla presente relazione.

Non risulta depositato agli atti del procedimento il certificato di stato civile dei debitori; la scrivente ha proceduto all'acquisizione dei certificati di residenza e stato di famiglia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Quinto di Treviso (TV), inclusi nel fascicolo degli allegati, con le risultanze in precedenza riportate nel paragrafo *DEBITORI*.

Diritti reali dei beni pignorati

<input checked="" type="checkbox"/>	diritto di proprietà per la quota intera (quota di 1/2 di ciascuno di due debitori)
<input type="checkbox"/>	in comproprietà
<input type="checkbox"/>	nuda proprietà
<input type="checkbox"/>	usufrutto
<input type="checkbox"/>	altro

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

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

Provenienza

I beni pignorati provengono dal seguente atto attraverso il quale i due debitori ne hanno acquisita la proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 14991 R.P. 11141 DEL 01.12.2008

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Fumo di Treviso, in data 25.11.2008, Rep. n. 97295/36834, con la sig.ra

per la quota di 1/1 della proprietà
vende al sigg.ri.

- per la quota di 1/2 della proprietà

- per la quota di 1/2 della proprietà

che li acquistano, i beni immobili così censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):

- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, pT12.

Con diritto alla corte m. n. 111; con la precisazione che: "Con l'atto in trascrizione è stato altresì trasferito il possesso ininterrotto, pubblico e indisturbato "uti dominus" da oltre un ventennio del mappale 150 di mq. 300 del catasto terreni stesso Comune e foglio, che la parte venditrice ha dichiarato costituire da sempre area a servizio dell'abitazione oggetto dell'atto di trascrizione. Si richiama quant'altro previsto nell'atto in trascrizione che qui si intende integralmente riportato e trascritto."



Quesito n. 2

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione

Il bene immobile è costituito da una casa unifamiliare da ristrutturare, da terra a cielo, composta da tre piani di cui quello inferiore in parte contro terra, con un lato posto in aderenza ad altro edificio confinante, con striscia di corte scoperta esclusiva e diritti sulla corte comune, costituita dalla stradina d'accesso.

Localizzazione

L'immobile si trova nel Comune di Quero Vas, in località Cilladon n. 14, in Provincia di Belluno.

La casa è compresa all'interno di un vecchio piccolo ed isolato nucleo di abitazioni e fabbricati rurali, che si trova in costa, in posizione panoramica sulla pianura, su pendio collinare all'altitudine di circa 650 m. s.l.m.

La frazione di Cilladon dista circa 4 km. dal paese di Quero, e vi si sale attraverso la strada per Schievenin, a tratti ad unica carreggiata e piuttosto tortuosa.

Distà circa 45 km. da Belluno e 20 km. da Feltre.

Si raggiunge l'edificio attraverso la corte comune, con funzione di stradina d'accesso a fondo chiuso, nella quale ci si immette dalla viabilità Comunale.

Caratteristiche generali e descrizione

Il bene immobile è costituito da una vecchia casa da ristrutturare, disposta su tre piani, con il piano inferiore in parte contro terra, con fascia di corte scoperta esclusiva.

La casa presenta l'orientamento della facciata principale, rivolta verso valle, a sud -est, con una buona esposizione solare; la sua localizzazione, collinare in costa, offre un'ampia e profonda visuale panoramica verso la pianura.

La casa presenta tipologia edilizia tradizionale, con struttura in muri portanti con solai intermedi su travi in legno e tetto in legno; sono presenti alcuni tiranti in ferro a vista sul soffitto ligneo del piano terra, con scala centrale a rampa unica a giorno in legno, che collega i tre livelli.

Al primo piano è stato realizzato, in epoca imprecisata ma risultante, dalla domanda di condono edilizio, ultimato nel 1976 (3^a pagina della domanda di condono edilizio allegata), un volume adibito a servizio igienico, con muri in laterizio, non intonacati sulla faccia esterna, e copertura a falda unica con manto in lastre ondulate di fibrocemento (eternit); all'interno è stato ricavato il servizio igienico al livello del primo piano, con un soprastante basso ripostiglio, di cui si ha riscontro in planimetria catastale, che allo stato attuale risulta non accessibile (l'accesso da monte, indicato in pianta, si presenta murato).



Tale corpo, che risulta aggiunto all'esterno del perimetro murario originario della casa, costituisce opera abusiva oggetto della domanda di condono che ad oggi non risulta ancora perfezionata; per approfondire questo aspetto, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" nel prosieguo della presente relazione.

Il tetto dell'edificio, a doppia falda inclinata, presenta struttura in travi e tavolato ligneo, mentre il manto di copertura è in coppi.

La porta d'ingresso si trova al piano terra, costituito da un vano unico con la scala a vista posta in posizione centrale; sulla destra vi si trova la zona destinata a cucina e pranzo, in cui c'è un caminetto a muro, mentre sulla sinistra si trova il resto della zona giorno, in cui il pavimento si presenta su tre livelli, con due gradini; sul fondo della stanza, è visibile una porzione della roccia sulla quale poggia l'edificio, che emerge dal pavimento; il pavimento è in piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate; in parte, nel soggiorno, sono rivestite in legno "a perline".

Attraverso la scala in legno, del tipo a vista, si sale al primo piano, composto da un vano unico, con pavimento in tavole di legno e pareti intonacate; sulla parete di fondo, verso monte, si trova la porta d'accesso al servizio igienico; si tratta di un piccolo vano dotato di due piccole finestrelle poste in posizione contrapposta per l'aerazione naturale.

Attraverso la scala in legno a vista si sale al secondo piano in cui si trovano, separate da un piccolo disimpegno ricavato in cima alla scala e da pareti in legno, due stanze. Presentano il tetto in legno con travi e tavolato a vista, pareti intonacate e pavimento in tavole di legno.

Le finestre delle stanze nei tre livelli, che al secondo piano dovranno essere dotate di parapetto di protezione in quanto quasi al livello del pavimento, si aprono sulla facciata principale, con esposizione sud-est, con vista verso valle; gli infissi sono in legno con vetro unico e scuretti in legno.

Completa la proprietà una striscia di superficie adiacente all'edificio di superficie di circa 30 mq., in pendenza e lasciata a prato incolto; l'edificio non è dotato di posto auto esclusivo; la stradina comune, che lambisce la facciata principale dell'edificio, presenta fondo cieco.

Davanti al fabbricato si trova un marciapiede pavimentato in lastre di pietra che, dalla rappresentazione catastale, risulta insistere sulla corte comune; a lato della casa si trova un caminetto esterno in muratura ad uso "barbecue".

Composizione

Piano terra:

- cucina-pranzo-soggiorno sup. netta mq. 35.15 – altezza interna: m. 2.50/2.40/2.27

Piano primo:

- stanza sup. netta mq. 38.15 – altezza interna m. 2.23



- servizio igienico sup. netta mq. 2.80 – altezza interna m. 2.42

Secondo piano (mansardato):

- camera sup. netta mq. 20.03 – altezza interna m. 2.16/3.06

- camera sup. netta mq. 19.18 – altezza interna m. 2.16/3.06

- disimpegno sup. netta mq. 1.20

Fascia di corte scoperta di proprietà della superficie di circa mq. 30.00 (dato ricavato dalla superficie catastale).

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dalle planimetrie catastali e verificate tramite misurazioni eseguite a campione all'interno dei locali.

Impianti

All'interno dell'edificio sono presenti l'impianto elettrico del tipo a vista ed il contatore che si trova collocato a parete, nel locale al piano terra.

Dalla mappa dei sottoservizi (cartografia estratta dal Sistema Informativo Territoriale Intercomunale dei Comuni del Consorzio Bim Piave Belluno) non risulta nelle vicinanze la presenza di una linea dell'acquedotto pubblico; il tecnico Comunale riferisce della presenza di una condotta di adduzione dell'acqua a servizio dell'abitato di Cilladon; al momento del sopralluogo gli apparecchi sanitari (cucina e bagno) non erogavano acqua.

La rete di scarico delle acque reflue, del tipo a dispersione nel terreno, dovrà essere oggetto di opere di adeguamento, previa presentazione delle relative pratiche autorizzative indicate nel paragrafo "Regolarità edilizia"; a tal fine si segnala che dovrà essere verificata la localizzazione dello scarico su terreno di altra proprietà.

Non è presente l'impianto di riscaldamento che, al momento del sopralluogo, risulta costituito dalla cucina a legna e dal caminetto presenti al piano terra, e da stufette e termosifoni elettrici mobili presenti nelle stanze.

Nel servizio igienico è presente un piccolo scaldabagno a parete.

Condizioni di manutenzione

Complessivamente l'immobile si presenta in discreto/mediocre stato di manutenzione e richiede un intervento generale di ristrutturazione edilizia ed impiantistica (si segnala l'assenza dell'impianto di riscaldamento).

Si segnala in particolare la presenza di estese infiltrazioni umide nei muri contro terra del piano terra, riscontrate anche nel soffitto del servizio igienico al primo piano.

I serramenti in legno sono vetusti ed inadeguati sotto il profilo termotecnico; gli scuretti esterni in legno si presentano degradati.

Gli impianti tecnologici dovranno essere adeguati e l'impianto di riscaldamento realizzato ex novo.



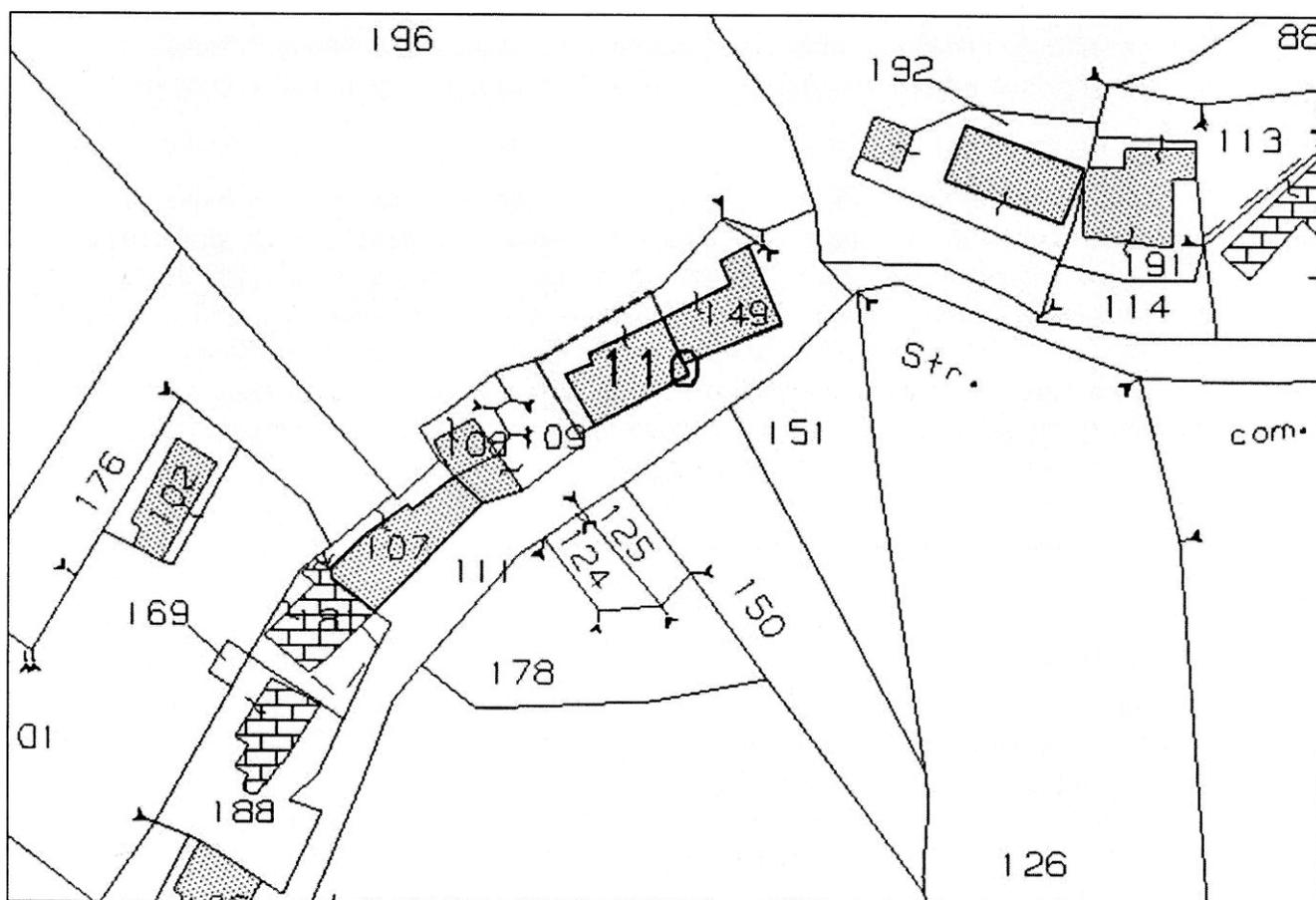
Gli intonaci delle facciate esterne si presentano complessivamente vetusti.

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 presente perizia di stima, ed il momento dell'eventuale esperimento d'asta, si raccomanda agli interessati di eseguire un sopralluogo presso l'immobile al fine di accertarne la reale situazione a tale data.

Classe energetica

La scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che si è reso necessario redigere.

Estratto della mappa catastale Fg. 15 Sezione di Quero del Comune di Quero Vas (BL)



Ortofoto



Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto



Planimetria catastale

Data presentazione: 31/07/1987 - Data: 02/12/2020 - n. T158256 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

MODULARIO
P. n. 487



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

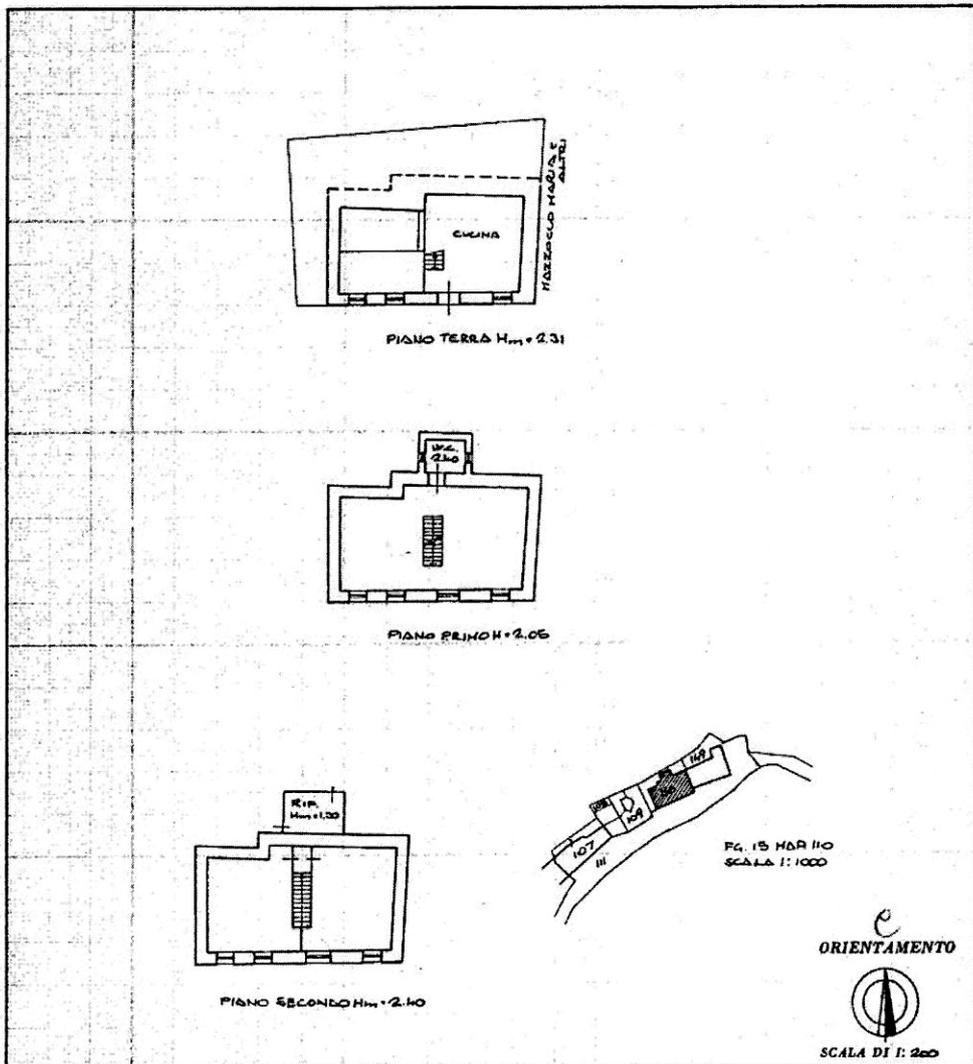
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**Lire
150**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1980, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di QUERO Via CILLADON
 Ditta _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SELLONO



PIANO TERRA H_{int} = 2.31

PIANO PRIMO H_{int} = 2.06

PIANO SECONDO H_{int} = 2.40

FG. 15 MAR 110
SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	Foglio	Part. edil.	Sub.
DATA: <u>15/07/87</u> PROT. N° <u>C/2914/87</u> TIPO: <u>MAPPALE</u> n. 73 del 17/07/87	15	110	

Compilata dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo da: GEOMETRI
 della Provincia di SELLONO

DATA: 15/07/87
 Firma: [Firma]

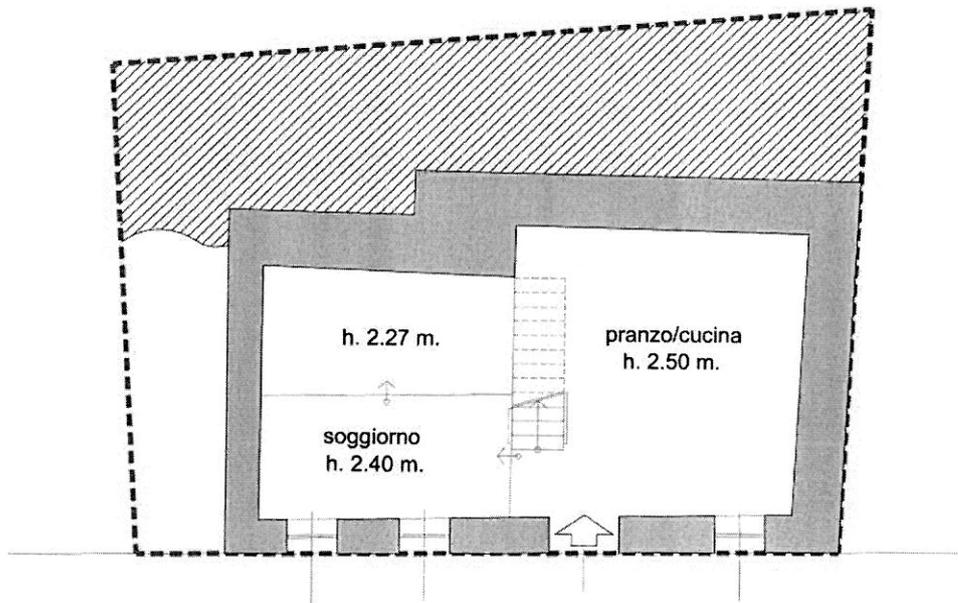


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2020 - Comune di QUERO VAS/A (M332) - < Foglio: 15 - Particella: 110 - Subalterno: 0 - LOCALITA' CILLADON piano: T-I-II;

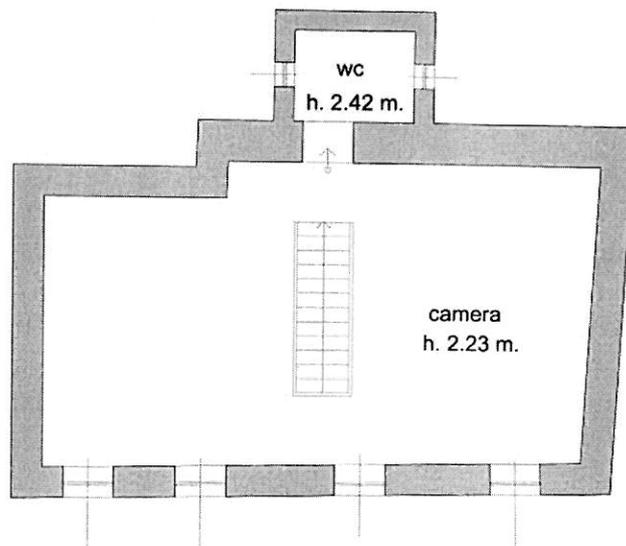
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/07/1987 - Data: 02/12/2020 - n. T158256 - Richiedente: _____
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANTE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

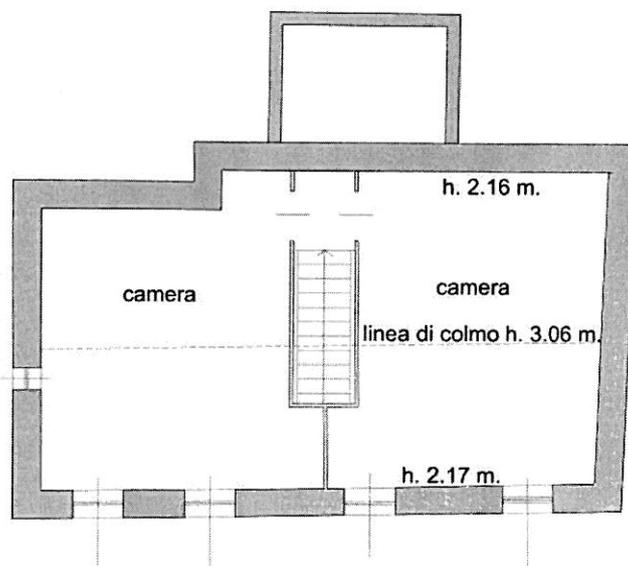


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO





PIANTA MANSARDA (2° piano)

Quesito n. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili costituenti il lotto di vendita sono così identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Quero Vas - Sezione di Quero (BL):

Catasto Fabbricati fg. 15

- part. n. 110, cat. A/4, classe 3, cons. 7 vani, sup. catastale mq. 184, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita Catastale € 227,76, località Cilladon, piani T-1-2

con diritto alla corte comune part. 111 del fg. 15 del Catasto Terreni, di superficie di mq. 480

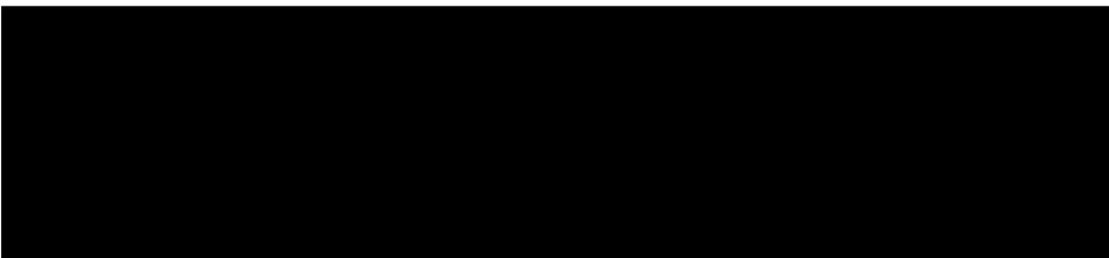
L'immobile insiste sulla part. 110 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 90.00.

Confini

L'immobile così identificato confina con le part. 109, 196, 149 e 111 del fg. 15, salvo se altri.

Ditta intestata, sigg.ri





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

Rispetto agli identificativi catastali dei beni immobili pignorati che attualmente forniscono le visure, si rileva che:

- nell'atto di pignoramento del 19.11.2019 n. 1128 di Rep. corrispondono i numeri di foglio e particella catastale, mentre il Comune indicato risulta Quero, catastalmente soppresso a seguito della variazione territoriale del 28.12.2013 in atti dal 06.03.2015 - Legge Regionale n. 34 del 24.12.2013, che oggi è stato sostituito dal Comune di Quero Vas;
- nella nota di trascrizione in data 10.03.2020 ai nn. RG 2676 R.P. 2043, gli identificativi catastali corrispondono.

Storia catastale del fabbricato

Si elencano 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.

Gli attuali identificativi catastali, fg. 15 C.F. part. 110, derivano da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 23.04.2015 protocollo n. BL0028054 in atti dal 23.04.2015 (n. 4601.1/2015);
- variazione territoriale del 28.12.2013 in atti dal 06.03.2015 Legge Regionale n. 34 del 24.12.2013 proveniente dal Comune di Quero, trasferito al Comune di Quero Vas sezione Quero (n. 3/2015);
- variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario;
- classamento automatico del 31.07.1987 in atti dal 24.08.1990 (n. C2914/1987);
- impianto meccanografico del 01.01.1989;
- passaggio al catasto urbano giusto tipo mappale del 17.07.1987 prot. 123351 in atti dal 07.08.2003 TM n. 73/87 (n. 41713.1/1987);

La part. 110 del fg. 15 del Catasto Terreni, già fabb.rurale di sup. di mq. 90.00, deriva dall'impianto meccanografico del 03.01.1977.

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 COMPRAVENDITA**
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 220 R.P. 208 DEL 08.01.1980
variata in data 18.12.2009
Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Rienzi Colò di Feltre (BL), in data 27.12.1979, Rep. n. 15053, con cui la sig.ra [REDACTED]
- [REDACTED]
vende ai coniugi [REDACTED]
- [REDACTED]
che acquistano in comunione legale i beni immobili così censiti al Catasto Terreni del Comune di Quero (BL), in località Cilladon:
- C.T. fg. 15 part. 110, fabbricato rurale con diritto alla corte 111, Ha 0.00.90.
- 02 ATTO DI COMPRAVENDITA**
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1169 R.P. 841 DEL 28.01.2005
Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia (VE), in data 20.01.2005, Rep. n. 136744/11344, con cui il sig. [REDACTED]
- [REDACTED]
vende a [REDACTED]
- [REDACTED]
in separazione dei beni, la quota di 1/2 della proprietà dei beni immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quero (BL), in località Cilladon:
- C.F. fg. 15 part. 110, A/4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, via Cilladon, piano T1, con diritto alla corte fg. 15 part. 111 di Ha 0.00.90.
- 03 ATTO DI COMPRAVENDITA**
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 14991 R.P. 11141 DEL 01.12.2008
Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Fumo di Treviso, in data 25.11.2008, Rep. n. 97295/36834, con la sig.ra [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà
vende al sigg.ri. [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
che li acquistano, i beni immobili così censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, pT12
Con diritto alla corte m. n. 111; con la precisazione che: "Con l'atto in trascrizione è stato altresì trasferito il possesso ininterrotto, pubblico e indisturbato "uti dominus" da oltre un ventennio del mappale 150 di mq. 300 del catasto terreni stesso Comune e foglio, che la parte venditrice ha dichiarato costituire da sempre area a servizio dell'abitazione oggetto dell'atto di trascrizione. Si richiama quant'altro previsto nell'atto in trascrizione che qui si intende integralmente riportato e trascritto."
- 04 CONTRATTO DI MUTUO**
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 3094 R.P. 449 DEL 16.03.2010
Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, in data 05.03.2010, Rep. n. 176027/26455, con cui il sig. [REDACTED] quale debitore ipotecario ed il sig. [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca contrae mutuo ipotecario con la Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena capitale euro 100'000,00, totale euro 200'000,00, durata di anni 20 sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti



Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, pT12.

- 05 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO**
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 9189 R.P. 1405 DEL 12.08.2011
Iscrizione del decreto ingiuntivo del 24.01.2011 Rep. n. 9204/2010 presso il Tribunale di Venezia a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma
Contro
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà gravante sui beni immobili così censiti:
Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 002.
- 06 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 4786 R.P. 3902 DEL 24.04.2012
Trascrizione dell'atto giudiziario in data 23.03.2012 Rep. n. 179/2012 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma
Contro
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà gravante sui beni immobili così censiti:
Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 2.
- 07 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO**
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8539 R.P. 903 DEL 31.07.2012
Iscrizione del decreto ingiuntivo del 25.05.2012 Rep. n. 3751 presso il Tribunale di Venezia a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano S.C. con sede in Campolongo Maggiore (VE)
Contro
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà gravante sui beni immobili così censiti:
Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano TE.
- 08 DOMANDA GIUDIZIALE**
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10428 R.P. 8289 DEL 05.11.2014
Iscrizione della domanda giudiziale – ordinanza introduttiva giudizio divisionale ex art. 600 C.P.C. - in data 02.07.2014 Rep. n. 431/2014 presso il Tribunale di Belluno a favore di
- Unicredit S.p.A. con sede in Roma
- Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena
- Banca di Credito Cooperativo del Veneziano S.C. con sede in Campolongo Maggiore (VE)
- [REDACTED]
- [REDACTED]
Contro
- [REDACTED]
- [REDACTED]
gravante sui beni immobili così censiti:
Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 2.



09 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 2676 R.P. 2043 DEL 10.03.2020

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 19.11.2019 Rep. n. 1128 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena

Contro

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Quero Vas – sezione di Quero (BL)

- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 12T.

Quesito n. 6

REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Destinazione urbanistica

L'immobile in oggetto ricade, ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Quero (BL), in Zona "A – Centro storico".

Si riporta, nel fascicolo degli allegati, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni del Basso Feltrino - Sette Ville in data 13.04.2021, prot. n. 4635.

Procedure amministrative presenti presso il Comune

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Quero Vas (BL) sui beni immobili in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dal tecnico Comunale, è risultata agli atti la sola pratica di condono edilizio, come si legge nella comunicazione inviata tramite pec dal Comune sotto riportata:

Comune di Quero Vas - 14/04/2021 - 0004981

Da querovas.bl@cert.ip-veneto.net <querovas.bl@cert.ip-veneto.net>

A NEVYJEL ARCH. MONICA <monica.nevyjel@archiworldpec.it>

Data mercoledì 14 aprile 2021 - 14:30

RISCONTRO ACCESSO ATTI - INVIO CDU

Si riscontrano le richieste pervenute allegando quanto segue:

- CDU: prot. 4635 del 13/04/2021

- accesso atti: si comunica che è stata trovata una sola pratica edilizia - trattasi di condono che non è mai stato integrato con quanto richiesto e pertanto è ancora da definire. Si allega copia domanda - richiesta integrazione e ricevuta integrativa presentata

A disposizione per eventuali chiarimenti si porgono cordiali saluti

Segnatura.xml

12_cdu_MONICA_NEVYJEL_12_04_2021_1_F.pdf

Copia_DocPrincipale_12_cdu_MONICA_NEVYJEL_12_04_2021_1_F.pdf

domanda-4.pdf

rich_int-3.pdf

int.pdf



La pratica edilizia prodotta dal Comune è la seguente:

- DOMANDA DI SANATORIA di opere abusive ai sensi Legge n. 47 del 28.02.1985, inoltrata al Comune in data 29.06.1987 al prot. n. 2624 n. prog. 0734079103 – Mod. A, da parte dell'allora proprietario sig. [REDACTED]

Il Comune, con lettera in data 20.03.1996 prot. n. 2624/87, rispose con la richiesta di documentazione integrativa, a riscontro della quale risulta oggi solo l'avvenuta presentazione della ricevuta del pagamento dell'importo a titolo di oblazione, versato in data 30.03.1996.

Si riporta nel fascicolo degli allegati la copia dei documenti forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La scrivente ha provveduto in data 16.06.2021 ad inoltrare al Comune, tramite pec, la "Richiesta di parere preventivo sulla fattibilità del completamento della pratica di condono e dell'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria per opere abusive", riportata tra gli allegati.

In data 28.06.2021 il responsabile dell'Ufficio Tecnico rispondeva che "per la definizione della domanda di condono edilizio in oggetto specificata deve essere prodotta la documentazione indicata nella nota di questo Ente prot. 2624/87 in data 20.03.1996, integrata da assenso scritto da parte del confinante per l'eventuale edificazione a distanza inferiore a quella regolamentare nonché da tutta la documentazione indicata nella Sua cortese nota."

Regolarità edilizia

In esito alle verifiche eseguite presso l'immobile in oggetto e sulla scorta della citata documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che nel fabbricato è presente un volume che è stato oggetto di domanda di condono edilizio per opere abusive in data 29.06.1987, che ad oggi non risulta ancora essere stata perfezionata.

Al fine della definizione della domanda il Comune richiede la presentazione della seguente documentazione:

- Documenti integrativi di cui alla lettera del Comune in data 20.03.1996 (sotto riportata ed inclusa nel fascicolo degli allegati)
- Elaborati grafici dello stato attuale dell'edificio ad uso abitazione
- Planimetria con indicazione della distanza delle opere abusive dal confine di proprietà ed, in caso di distanza inferiore a m. 1,50, dichiarazione di assenso del proprietario del fondo confinante a consentire che il volume si trovi a meno di m. 1,50 dal confine
- Relazione illustrativa inerente alle opere abusive
- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali



- Dichiarazione di idoneità statica delle opere abusive
- Ricevute dell'avvenuto versamento degli importi integrativi dovuti per oblazione e per oneri di urbanizzazione, quantificati in via orientativa dal Comune in € 500,00 (alla data odierna)
- Ricevute di versamento per diritti di segreteria di € 150,00 (alla data odierna)
- Piano di rimozione e smaltimento della copertura in lastre di fibrocemento (Eternit)

Ne consegue che il perfezionamento del condono edilizio è subordinato, oltre che alla presentazione della documentazione di cui sopra, alla presenza di adeguate caratteristiche di idoneità statica del volume abusivo, nonché alla disponibilità del proprietario del terreno confinante ad assentire alla presenza del volume abusivo a distanza dal proprio fondo inferiore a quella consentita.

Si tratta di condizioni in questa sede non accertabili ed in parte non quantificabili; pertanto nel caso non fosse possibile definire la pratica di condono edilizio e regolarizzare il volume abusivo, l'eventuale acquirente dovrà demolire l'abuso edilizio e procedere alla realizzazione di un nuovo servizio igienico.

Nell'impossibilità di prevedere l'esito di quanto sopra, in considerazione delle possibili soluzioni, la scrivente ritiene congruo attribuire nella stima complessiva della casa un deprezzamento del suo valore che si quantifica in € 10'500,00, come di seguito riportato.

descrizione	Importo €
- spese tecniche per rilievi, predisposizione degli elaborati grafici, fotografici, scritti, agibilità, richiesta di autorizzazione allo scarico, relazioni geologiche, a firma di tecnico abilitato	3'400,00
- spese tecniche per dichiarazione di idoneità statica delle opere abusive a firma di tecnico abilitato	1'200,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche stimate (arrotondato)	1'250,00
- diritti di segreteria Comunali	150,00
- oneri di urbanizzazione ed oblazione Comunali	500,00
- piano, rimozione e smaltimento della copertura in lastre di fibrocemento, opere di adeguamento dello scarico delle acque reflue	2'600,00
- IVA sull'importo stimato dei lavori di cui sopra	572,00
- spese tecniche di aggiornamento catastale	450,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche catastali stimate (arrotondato)	130,00
- diritti di segreteria per aggiornamento catastale	109,00
sommano	10'361,00

Si stima che i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo catastale, ammontino ad 10'361,00 arrotondati ad € 10'500,00, come da conteggio sopra riportato.



Rispondenza della mappa e delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi

Le planimetrie catastali, che risultano risalenti al 31.07.1987, non presentano incongruenze rispetto allo stato attuale dell'immobile; si rileva che vi risulta rappresentato il volume oggetto della domanda di condono edilizio, che invece non è raffigurato nella mappa catastale, in cui, al fine della regolarizzazione e qualora fosse verificata la sussistenza delle condizioni in precedenza esposte per la definizione del condono, dovrà essere inserito tramite la presentazione del tipo mappale presso il Catasto.





COMUNE DI QUERO

C. A. P. 32030

PROVINCIA DI BELLUNO

Tel. (0439) 787037 - 787645

Fax (0439) 787584

P. IVA 00142890250

20 MAR. 1996

Protocollo 2624\87

Data _____

RACCOMANDATA A.R.



Oggetto: Domanda di sanatoria opere abusive-Legge n°47-28 Febbraio 1985
Protocollo n° 2624 del 29\06\87 -N°prog. 0734079103.00-Mod. A

Onde evitare l'applicazione delle sanzioni previste per l'inadempienza degli obblighi di cui alla Legge n° 47/85 in caso d'abuso edilizio, s'invita a presentare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della presente lettera, i chiarimenti e/o la documentazione di seguito elencata:

- Non corretta compilazione "Presenza sup. non resid."-Sez.II^-quadro Aa/Ba
- Dichiarazione sost. atto notorietà relativa anno ultimazione opera
- Fotografie (10x15) mancanti o insufficienti **L.47/85-Art.35-co3(b)
- Presentare documenti catastali con planimetrie**C.M.3357/25-30.07.85
- Manca descrizione opera **L.47/85-Art.35-co3(b)
- Presentare elaborato grafico dell'opera abusiva
- Manca quietanza integrativa dell'oblazione per Lire 14978
- Manca benestare Ente vincolante-Vincolo 10-Zone sismiche

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, si provvederà agli accertamenti d'ufficio, addebitando la relativa spesa a codesta Ditta. Viene inoltre precisato che l'importo integrativo dell'oblazione dev'essere versato entro 31.03.1996, pena la maggiorazione prevista dall'art. 39 della Legge 724/94. Per informazioni rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale dalle ore 9 alle ore 12 nei giorni di Lunedì-Mercoledì-Venerdì e Sabato. Distinti saluti.

IL SINDACO

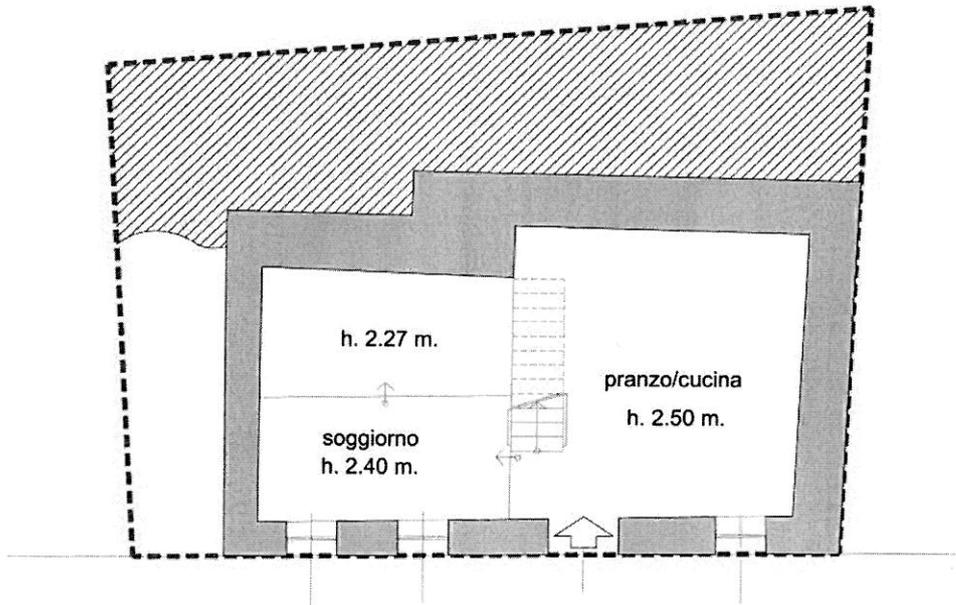
Gioacchino Stellavero



00244.A-180



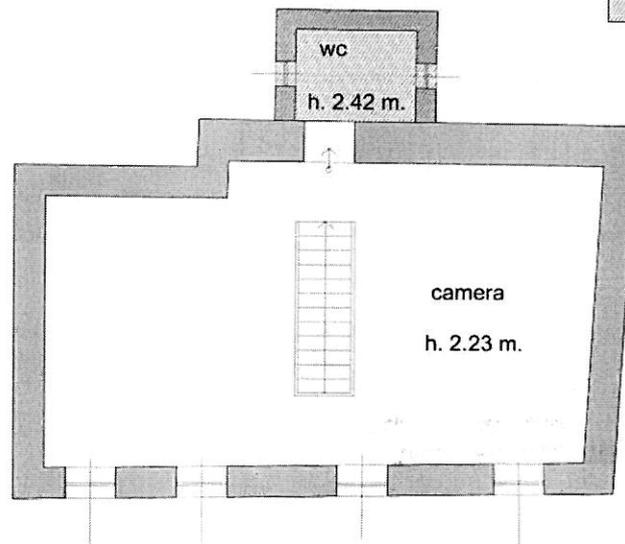
PIANTE CON INDICAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE OGGETTO DELLA DOMANDA DI
CONDONO EDILIZIO



PIANTA PIANO TERRA

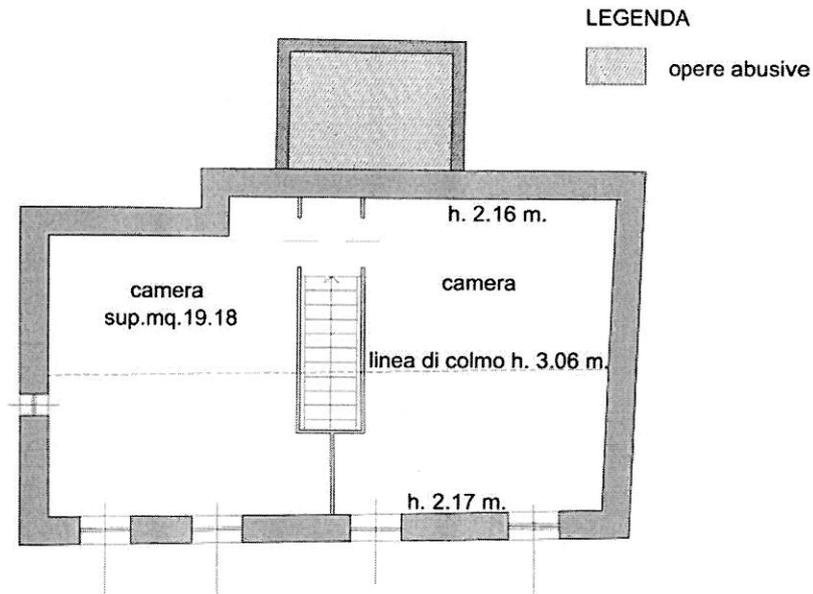
LEGENDA

 opere abusive



PIANTA PRIMO PIANO





PIANTA MANSARDA (2° piano)

Quesito n. 7

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Il bene immobile, non essendosi resi reperibili i debitori, in esito al sopralluogo eseguito ed alle informazioni raccolte dalla scrivente sul luogo, risulta non utilizzato.

Il Custode incaricato, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno, ha provveduto all'accesso forzoso all'immobile ed alla sostituzione del blocco chiave.

Quesito n. 8

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

01 **CONTRATTO DI MUTUO**

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 3094 R.P. 449 DEL 16.03.2010

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso, in data 05.03.2010, Rep. n. 176027/26455,

[REDACTED] quale debitore ipotecario
[REDACTED] quale terzo datore di ipoteca

contrae mutuo ipotecario con

la Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena

capitale euro 100'000,00, totale euro 200'000,00, durata di anni 20

sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Quero (BL)

- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, pT12.



- 02 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO**
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 9189 R.P. 1405 DEL 12.08.2011
Iscrizione del decreto ingiuntivo del 24.01.2011 Rep. n. 9204/2010 presso il Tribunale di Venezia a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma
Contro
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà gravante sui beni immobili così censiti:
Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 002.
- 03 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 4786 R.P. 3902 DEL 24.04.2012
Trascrizione dell'atto giudiziario in data 23.03.2012 Rep. n. 179/2012 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma
Contro
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà gravante sui beni immobili così censiti:
Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 2.
- 04 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO**
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8539 R.P. 903 DEL 31.07.2012
Iscrizione del decreto ingiuntivo del 25.05.2012 Rep. n. 3751 presso il Tribunale di Venezia a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano S.C. con sede in Campolongo Maggiore (VE)
Contro
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà gravante sui beni immobili così censiti:
Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano TE.
- 05 DOMANDA GIUDIZIALE**
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10428 R.P. 8289 DEL 05.11.2014
Iscrizione della domanda giudiziale – ordinanza introduttiva giudizio divisionale ex art. 600 C.P.C. - in data 02.07.2014 Rep. n. 431/2014 presso il Tribunale di Belluno a favore di
- Unicredit S.p.A. con sede in Roma
- Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena
- Banca di Credito Cooperativo del Veneziano S.C. con sede in Campolongo Maggiore (VE)
[REDACTED]
Contro
- [REDACTED]
- [REDACTED]
gravante sui beni immobili così censiti:
Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 2.
- 06 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 2676 R.P. 2043 DEL 10.03.2020
Trascrizione dell'atto giudiziario in data 19.11.2019 Rep. n. 1128 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena



Contro

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
 - [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
- gravante sui beni immobili così censiti:
Comune di Quero Vas – sezione di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 12T.

Quesito n. 9

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

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

Quesito n. 10

ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

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

Quesito n. 11

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale non risulta l'esistenza di spese di gestione delle parti comuni dell'immobile, consistenti in una corte scoperta, identificata con la part. 111 del fg. 15, utilizzata quale strada d'accesso ai fabbricati ed ai fondi confinanti.

Quesito n. 12

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Valore commerciale dei beni

Superficie commerciale

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

Coefficienti di destinazione:

- locali piani terra, 1° e 2° 1,00
- corte scoperta ad uso esclusivo 0,10

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
locali p. T-1-2	165,65	1,00	165,65
corte scoperta ad uso esclusivo	30,00	0,10	3,00
Totale superficie commerciale omogeneizzata mq.			168,65



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 in condizioni similari presenti nelle zone circostanti.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, non avendo reperito elaborati grafici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quero Vas, e confrontati con le misurazioni eseguite dalla scrivente.

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

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

Valore a nuovo costruzione abitazione di tipo analogo, Comune di Quero Vas (BL) € 1'900,00

Anno di costruzione	dato non disponibile
Coefficienti di differenziazione:	
- vetustà	0,70 (età oltre 45 anni)
- stato di conservazione e manutenzione	0,80
- livello e dotazione di finiture e impianti	0,70
- ubicazione	0,85
- esposizione solare	0,95
- rendimento energetico	0,80
- deprezzamento mercato immobiliare	0,90

Calcolo valore unitario:

€ 1'900,00 x 0,70 x 0,80 x 0,70 x 0,85 x 0,95 x 0,80 x 0,90 = €/mq. 433,03



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
- presenza di volume abusivo di fronte a condizioni di sanabilità che non è possibile confermare in questa sede

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

descrizione	Superficie mq.	valore unitario €/mq.	Coeff. riduz.	valore totale €	arrotondamento €
Abitazione ed accessori	168,65	433,03	-	73'030,51	
Detrazione costi per la presenza di volume edilizio abusivo				10'500,00	
Decurtazione per vendita forzata (15% di € 62'365,69)				10'954,58	
Valore complessivo di stima del compendio immobiliare				51'575,93	51'600,00

Euro cinquantunomilaseicento virgola zero centesimi

Al netto dei costi stimati per la presenza di volume edilizio abusivo e della decurtazione applicata per vendita forzata.

E' compresa la quota di comproprietà delle parti comuni consistente nella corte scoperta, che, in quanto indivisibile, è già considerata nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare.

SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA IN € 51'600,00 (EURO CINQUANTUNOMILASEICENTO/00)

Si ritiene che la vendibilità sia scarsa in considerazione delle caratteristiche edilizie e della localizzazione dell'immobile.

Quesito n. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La quota di proprietà dei due debitori è pari a ½ ciascuno, pertanto oggetto della vendita è l'intera proprietà.

Quesito n. 14

ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE

La scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati anagrafici che si allegano di seguito:

- certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia del sig. [REDACTED]



- certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia del sig. [REDACTED]

- [REDACTED]

dati [REDACTED]

Da anagrafe.comune.quintoditreviso.tv@pecveneto.it

<anagrafe.comune.quintoditreviso.tv@pecveneto.it>

A monica.nevyjel@archiworldpec.it <monica.nevyjel@archiworldpec.it>

Data mercoledì 28 aprile 2021 - 15:37

Gentili,

in risposta alla vostra richiesta tramite PEC nostro prot. n. 5363 del 07.04.2021,

si invia quanto da voi richiesto.

I due soggetti in questione risultano ad oggi entrambi di stato celibe.

Restando a disposizione per ulteriori informazioni,

si porgono cordiali saluti.

[REDACTED]

[REDACTED]

cumulativo stato famiglia residenza [REDACTED]
cumulativo stato famiglia residenza [REDACTED]





COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

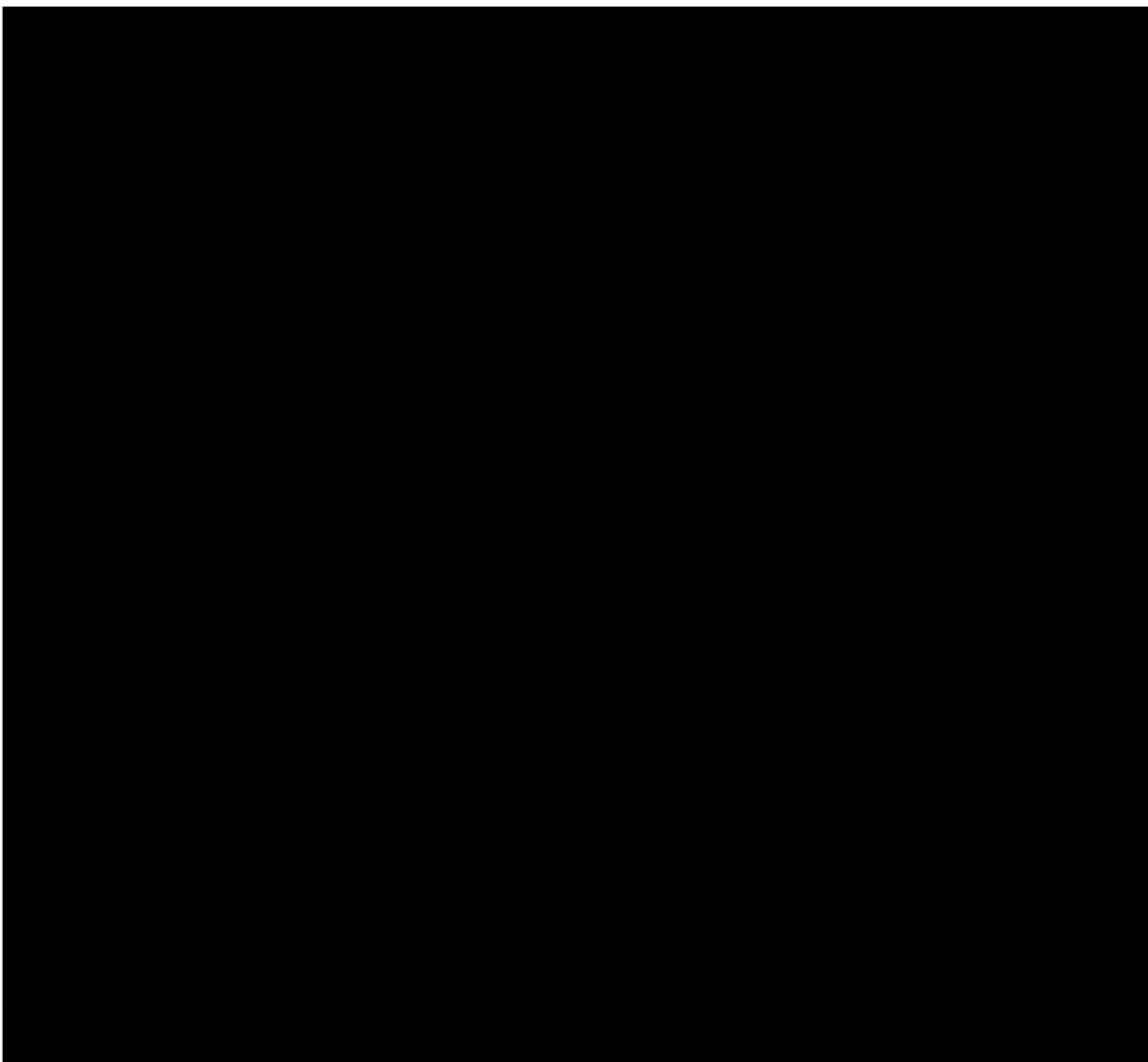
Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-5-1989, N.223;

Visti i dati registrati dal comune di QUINTO DI TREVISO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 28/04/2021





L'ufficiale di anagrafe di QUINTO DI TREVISO



RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

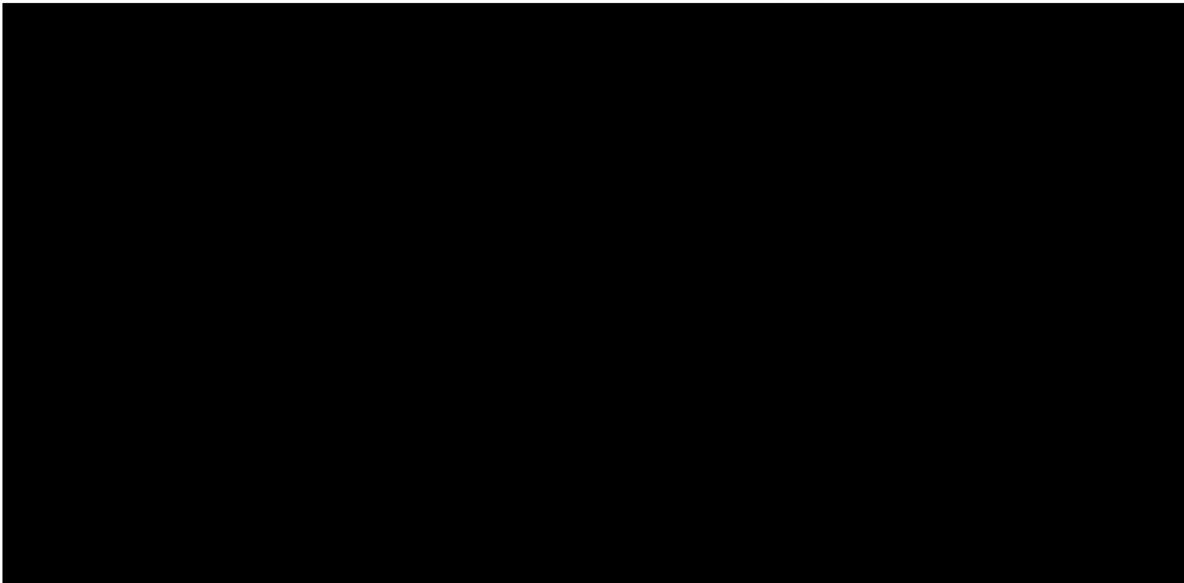
Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-5-1989, N.223;

Visti i dati registrati dal comune di QUINTO DI TREVISO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



L'ufficiale di anagrafe di QUINTO DI TREVISO
Massalin Annamaria

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



SCHEDA DATI PER LA VENDITA

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

LOTTO UNICO

Il bene immobile è costituito da una casa unifamiliare da ristrutturare, da terra a cielo, composta da tre piani di cui quello inferiore in parte contro terra, con un lato posto in aderenza ad altro edificio confinante, con fascia di corte scoperta esclusiva e diritti sulla corte comune, costituita dalla stradina d'accesso.

L'immobile si trova nel Comune di Quero Vas, in località Cilladon n. 14, in Provincia di Belluno, ed è compreso all'interno di un vecchio piccolo ed isolato nucleo di abitazioni e fabbricati rurali, che si trova in costa, in posizione panoramica sulla pianura, su pendio collinare all'altitudine di circa 650 m. s.l.m.

La superficie commerciale dell'edificio è di mq. 168,65; la corte scoperta esclusiva presenta superficie di circa mq. 30,00.

Alla data in cui sono state riprese le fotografie allegate, 08.05.2021, l'immobile si presentava in discrete condizioni di manutenzione, con infiltrazioni umide in parte dei muri controterra e nel soffitto del servizio igienico al primo piano.

L'immobile si sviluppa su tre piani, collegati dalla scala interna a giorno in legno, con il piano inferiore in parte contro terra ed il secondo mansardato, con tetto in legno a vista.

Nel piano terra si trovano l'ingresso, la cucina/pranzo ed il soggiorno, in un locale unico con scala centrale a rampa singola; nel primo piano si trova un'unica stanza con scala centrale; nel secondo piano vi sono due stanze separate da divisori in legno con piccolo disimpegno corrispondente al pianerottolo di sbarco della scala.

Il bene pignorato è individuato dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Quero Vas - Sezione di Quero (BL)

Catasto Fabbricati fg. **15**

- part. n. **110**, cat. A/4, classe 3, cons. 7 vani, sup. catastale mq. 184, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita Catastale € 227,76, località Cilladon, piani T-1-2
con diritto alla corte comune part. 111 del fg. 15 del Catasto Terreni, di superficie di mq. 480

L'immobile insiste sulla part. 110 del fg. 15 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 90.00.

Confini

L'immobile così identificato confina con le particelle 109, 196, 149 e 111 del fg. 15, salvo se altri.



Oggetto della vendita è l'intera proprietà (composta dalla unione della quota parte di 1/2 della proprietà di ciascuno dei due debitori).

Sono presenti difformità di natura edilizia oggetto di domanda di condono edilizio presentata in Comune e tuttora non perfezionata; le condizioni per l'ottenimento del condono, a seguito dell'esistenza di alcune variabili non dipendenti dalla volontà dei soggetti presenti, sono non accertabili ed in parte non quantificabili in questa sede; pertanto nel caso non fosse possibile definire la pratica di condono edilizio e regolarizzare il volume abusivo, l'eventuale acquirente dovrà demolire l'abuso edilizio e procedere alla realizzazione di un nuovo servizio igienico; nel caso la sanabilità fosse confermata, se ne stimano i costi in € 10'500,00.

Stima del bene immobile a corpo: € 51'600,00

In lettere Euro cinquantunomilaseicento virgola zero centesimi

Al netto dei costi stimati per la presenza di volume edilizio abusivo e della decurtazione applicata per vendita forzata.

E' compresa la quota di comproprietà delle parti comuni consistente nella corte scoperta.

Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

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

01 CONTRATTO DI MUTUO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 3094 R.P. 449 DEL 16.03.2010

Ipoteca a garanzia di mutuo ipotecario ai rogiti del Notaio Dall'Armi Giovanni Battista di Treviso in data 05.03.2010, Rep. n. 176027/26455,

[REDACTED], quale debitore ipotecario
[REDACTED], quale terzo datore di ipoteca

contrae mutuo ipotecario con

la Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena

capitale euro 100'000,00, totale euro 200'000,00, durata di anni 20

sugli immobili di proprietà così catastalmente censiti

Comune di Quero (BL)

- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, pT12.

02 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 9189 R.P. 1405 DEL 12.08.2011

Iscrizione del decreto ingiuntivo del 24.01.2011 Rep. n. 9204/2010 presso il Tribunale di Venezia a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma

Contro

[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Quero (BL)

- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 002.

03 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 4786 R.P. 3902 DEL 24.04.2012

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 23.03.2012 Rep. n. 179/2012 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma

Contro

[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà

gravante sui beni immobili così censiti:



Comune di Quero (BL)
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 2.

04 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8539 R.P. 903 DEL 31.07.2012

Iscrizione del decreto ingiuntivo del 25.05.2012 Rep. n. 3751 presso il Tribunale di Venezia a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano S.C. con sede in Campolongo Maggiore (VE)

Contro

[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Quero (BL)

- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano TE.

05 DOMANDA GIUDIZIALE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10428 R.P. 8289 DEL 05.11.2014

Iscrizione della domanda giudiziale – ordinanza introduttiva giudizio divisionale ex art. 600 C.P.C. - in data 02.07.2014 Rep. n. 431/2014 presso il Tribunale di Belluno a favore di

- Unicredit S.p.A. con sede in Roma

- Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena

- Banca di Credito Cooperativo del Veneziano S.C. con sede in Campolongo Maggiore (VE)

-

-

Contro

-

-

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Quero (BL)

- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 2.

06 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 2676 R.P. 2043 DEL 10.03.2020

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 19.11.2019 Rep. n. 1128 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena

Contro

- [REDACTED], per la quota di 1/2 della proprietà

- [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Quero Vas – sezione di Quero (BL)

- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, piano 12T.

CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia

Casa da ristrutturare, da terra a cielo, composta da tre piani di cui quello inferiore in parte contro terra, con un lato posto in aderenza ad altro edificio confinante, con fascia di corte scoperta esclusiva e diritti sulla corte comune, costituita dalla stradina d'accesso.

Ubicazione

Comune di Quero Vas, in località Cilladon n. 14, in Provincia di Belluno

Dati catastali

Il bene pignorato è individuato dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Quero Vas - Sezione di Quero (BL)

Catasto Fabbricati fg. 15

- part. n. 110, cat. A/4, classe 3, cons. 7 vani, sup. catastale mq. 184, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita Catastale € 227,76, località Cilladon, piani T-1-2
con diritto alla corte comune part. 111 del fg. 15 del Catasto Terreni, di superficie di mq. 480

L'immobile insiste sulla part. 110 del fg. 15 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 90.00.

Confini

L'immobile così identificato confina con le particelle 109, 196, 149 e 111 del fg. 15, salvo se altri.

Accesso: L'accesso alla proprietà avviene dalla corte comune, alla quale si accede dalla strada Comunale.

Pertinenze:

Corte scoperta comune e fascia di corte esclusiva di circa 30,00 mq.

Diritto venduto:

Oggetto della vendita è l'intera proprietà, composta dalla quota di $\frac{1}{2}$ di ciascuno dei due debitori.

Qualità: casa singola da ristrutturare.

Composizione: la composizione dell'immobile, che si sviluppa su tre piani collegati dalla scala interna a giorno, con piano terra seminterrato, e la superficie interna netta calpestabile dei singoli locali, sono le seguenti:

Piano terra:

- cucina-pranzo-soggiorno sup. netta mq. 35.15 – altezza interna: m. 2.50/2.40/2.27

Piano primo:

- stanza sup. netta mq. 38.15 – altezza interna m. 2.23
- servizio igienico sup. netta mq. 2.80 – altezza interna m. 2.42

Secondo piano (mansardato):

- camera sup. netta mq. 20.03 – altezza interna m. 2.16/3.06
- camera sup. netta mq. 19.18 – altezza interna m. 2.16/3.06
- disimpegno sup. netta mq. 1.20

Fascia di corte scoperta di proprietà della superficie di circa mq. 30.00 (dato ricavato dalla superficie catastale) e corte scoperta comune.

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dalle planimetrie catastali e verificate tramite misurazioni eseguite a campione all'interno dei locali.



Esposizione:

La facciata principale dell'immobile è esposta a sud-est e verso valle, quella laterale a sud-ovest mentre quella opposta si trova in aderenza ad edificio confinante; la facciata retrostante è rivolta a nord-ovest, si trova verso monte ed in parte è contro terra.

Condizioni di manutenzione:

Il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione e richiede un intervento complessivo di ristrutturazione edilizia ed impiantistica (si segnala l'assenza dell'impianto di riscaldamento).

Impianti:

Sono risultati presenti vecchi impianti idrico, elettrico a vista, mentre non risulta la dotazione dell'impianto di riscaldamento.

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

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

01 ATTO DI COMPRAVENDITA**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 14991 R.P. 11141 DEL 01.12.2008**

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Fumo di Treviso, in data 25.11.2008, Rep. n. 97295/36834, con la sig.ra

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà vende al sigg.ri.

[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà

che li acquistano, i beni immobili così censiti al Catasto del Comune di Quero (BL):
- C.F. fg. 15 part. 110, A4 abitazione di tipo popolare, cons. 7 vani, località Cilladon, pT12

Con diritto alla corte m. n. 111; con la precisazione che: "Con l'atto in trascrizione è stato altresì trasferito il possesso ininterrotto, pubblico e indisturbato "uti dominus" da oltre un ventennio del mappale 150 di mq. 300 del catasto terreni stesso Comune e foglio, che la parte venditrice ha dichiarato costituire da sempre area a servizio dell'abitazione oggetto dell'atto di trascrizione. Si richiama quant'altro previsto nell'atto in trascrizione che qui si intende integralmente riportato e trascritto."

Occupazione: l'immobile, in esito ai riscontri effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, è risultato non stabilmente abitato.

Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:

E' presente un volume edilizio di natura abusiva la cui sanabilità, che è stata oggetto di domanda e la pratica non è ancora conclusa, presenta esito incerto a causa dell'esistenza di circostanze variabili non dipendenti dalla volontà dei soggetti presenti; nel caso la sanabilità fosse confermata, se ne stimano i costi in € 10'500,00.

APE: La scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che si è reso necessario redigere.

Planimetria

Si allega la planimetria catastale e le piante dello stato attuale risultante dai rilievi eseguiti dalla scrivente.

Segnalazione di problematiche

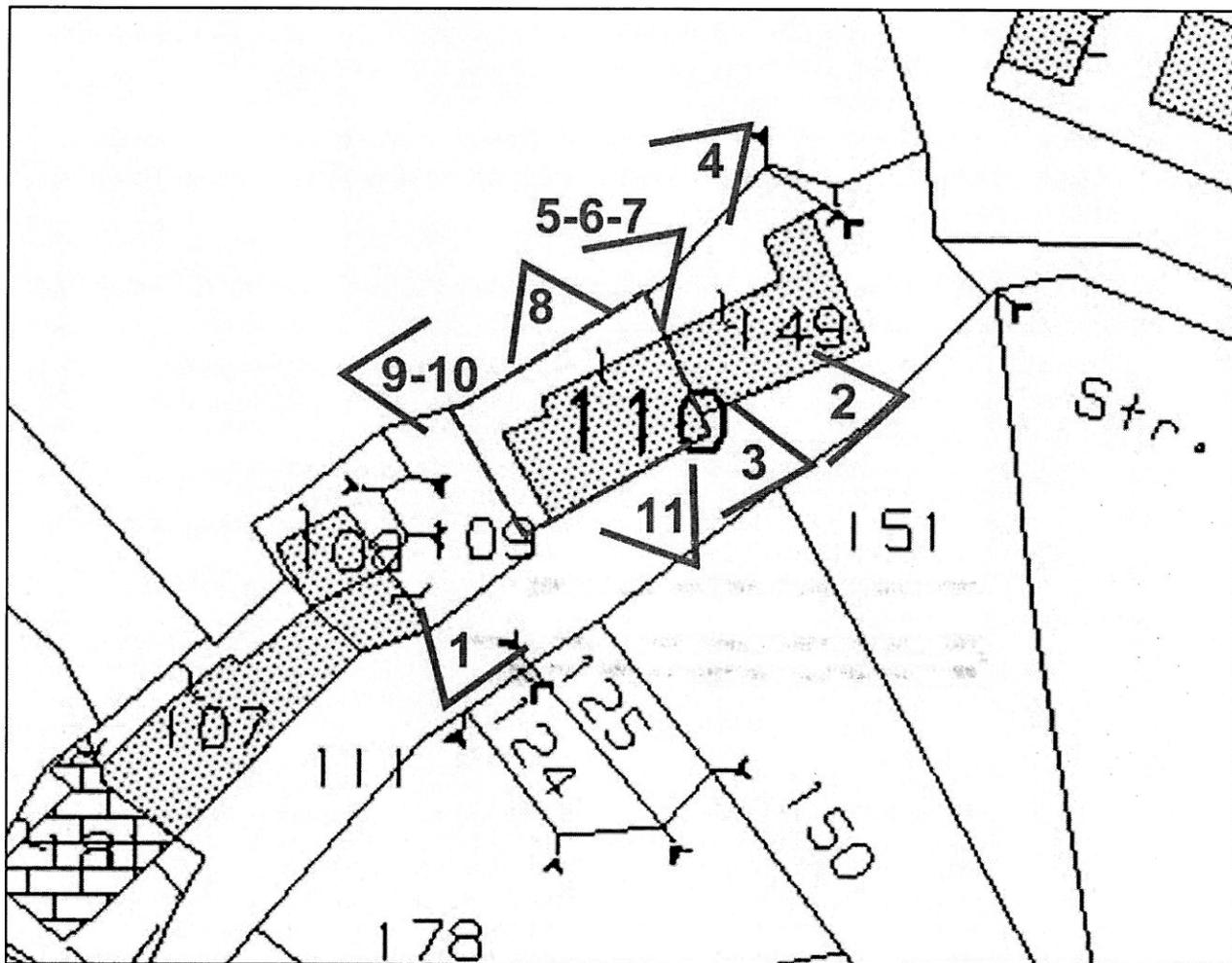
E' presente un abuso edilizio che, qualora fossero verificate le condizioni necessarie, allo stato attuale non confermabili, potrebbe essere regolarizzato con un costo stimato in € 10'500,00.

Prezzo base: il valore stimato attribuibile all'immobile è di € **51'600,00** al netto dei costi stimati per la presenza di volume edilizio abusivo e della decurtazione applicata per vendita forzata.

In lettere Euro cinquantunomilaseicento virgola zero centesimi



Documentazione fotografica
Viste esterne



Punti di ripresa fotografica delle immagini esterne



1 vista dalla strada, corte comune part. 111



2 vista dalla strada, corte comune part. 111

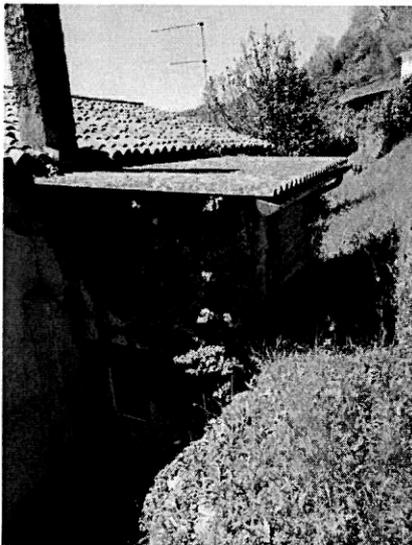




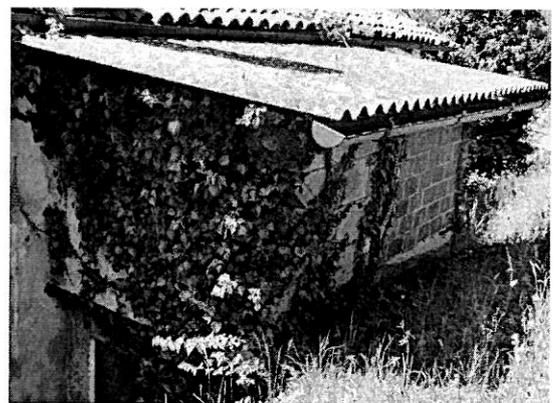
3 La facciata principale con la porta d'ingresso



4 Vista sul retro; si vede il volume emergente del bagno, oggetto della domanda di condono edilizio



5 Vista del volume del bagno, posto sul retro



6 Vista del volume del bagno, posto sul retro



7 Vista del volume del bagno, posto sul retro

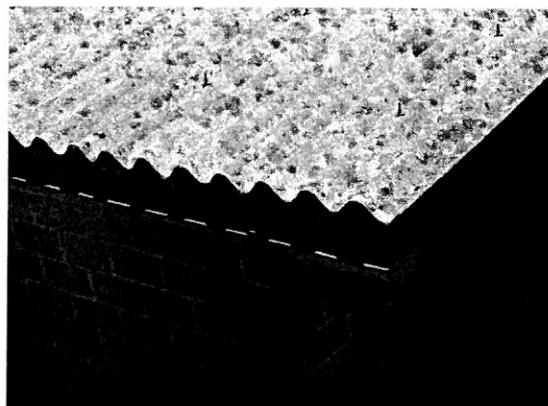


8 Vista del volume del bagno, posto sul retro





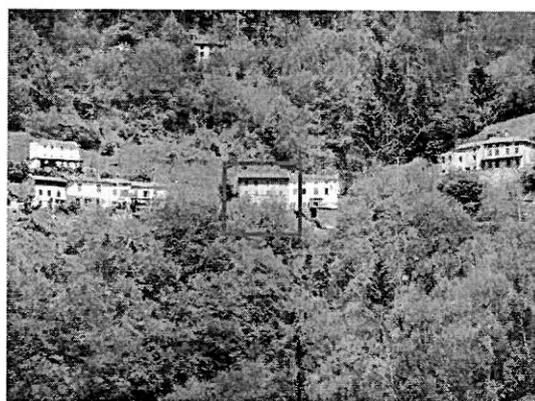
9 Vista della facciata verso monte dell'edificio



10 Vista della copertura del bagno, in fibrocemento (eternit)



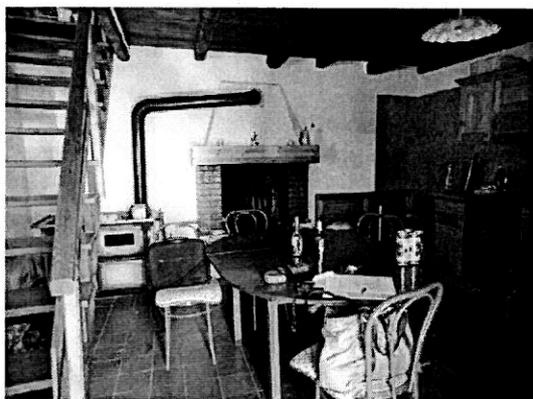
11 Chiusino posto davanti alla porta d'ingresso



12 Vista della casa dalla strada che sale all'abitato di Cilladon

Viste interne

Piano terra



13 la cucina



14 Vista dalla cucina verso la porta d'ingresso

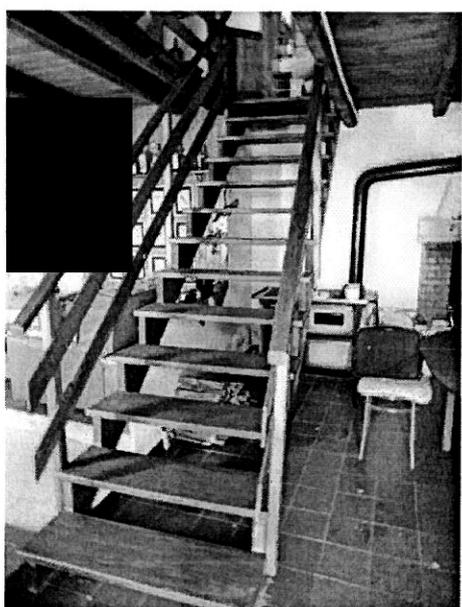




15 Vista dalla zona soggiorno verso la cucina



16 La scala d'accesso al 1° piano



17 La scala d'accesso al 1° piano

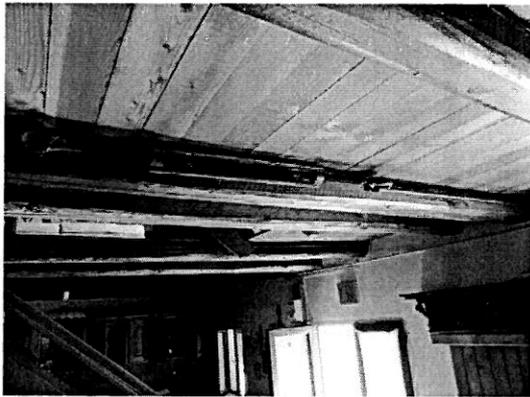


18 Soggiorno



19 - 20 Particolare del soggiorno: roccia che affiora a livello del pavimento





21 Tiranti in ferro a vista sul soffitto della zona giorno al piano terra

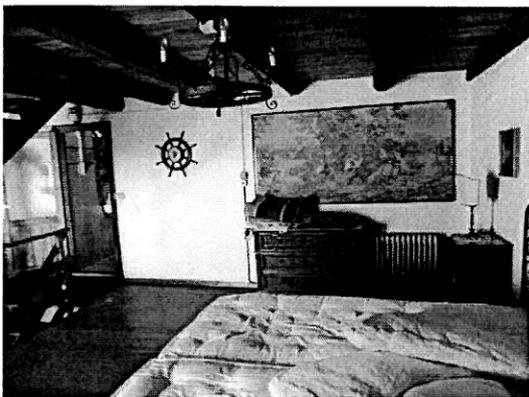


22 Particolare della finestra



23 Lavabo della cucina

Primo piano: stanza unica



24 vista della stanza verso il bagno

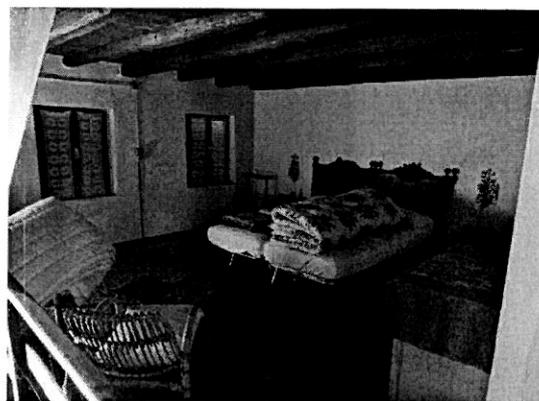


25 vista della stanza verso le finestre





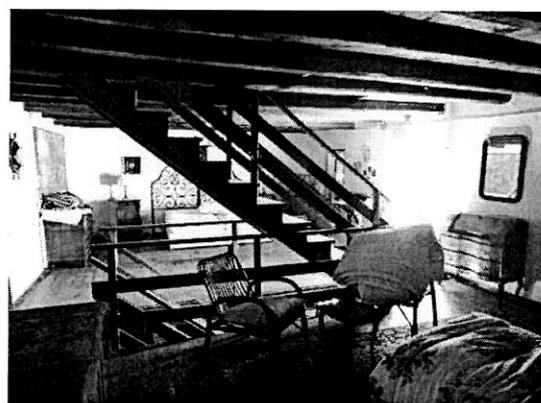
26 vista della stanza verso il bagno



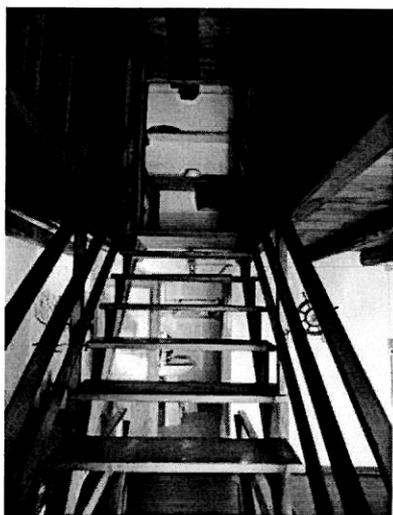
27 vista della stanza verso le finestre



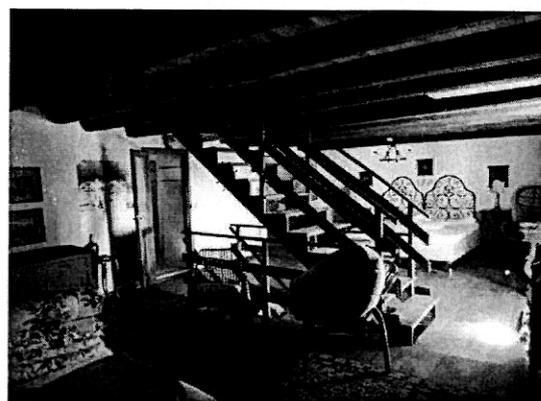
28 la scala di accesso al 2° piano



29 la scala



30 la scala

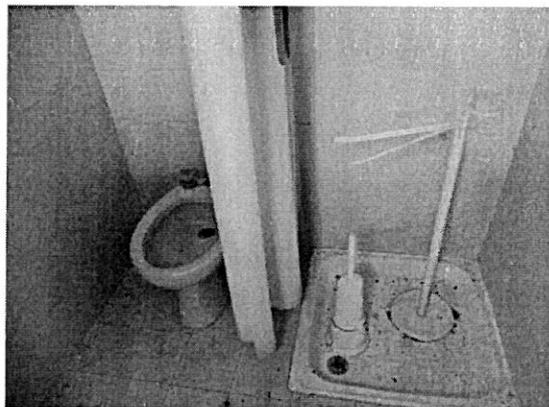


31 vista generale della stanza al 1° piano

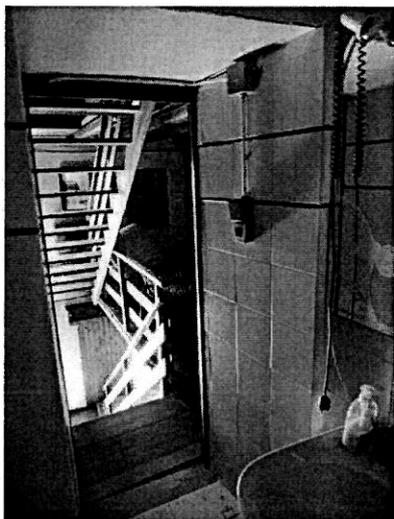




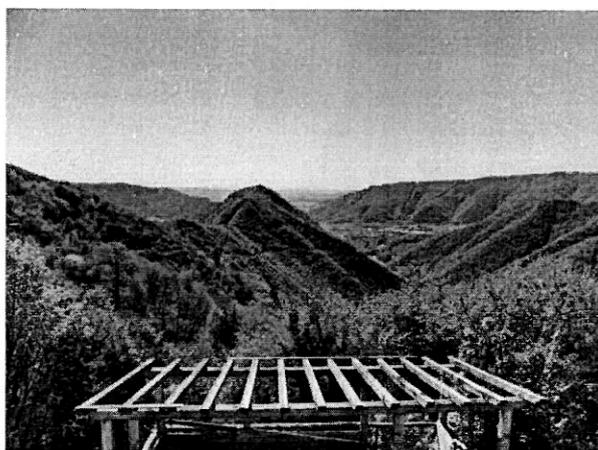
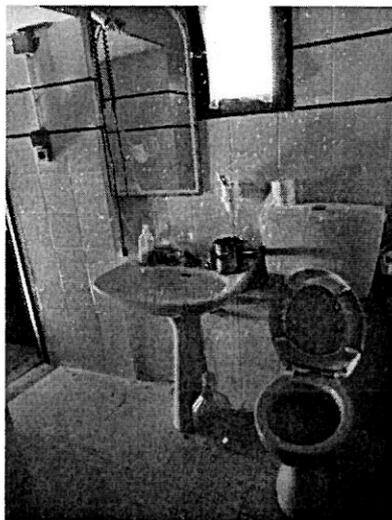
32 l'ingresso al servizio igienico dalla stanza del primo piano



33 il servizio igienico



34 - 35 - 36 il servizio igienico



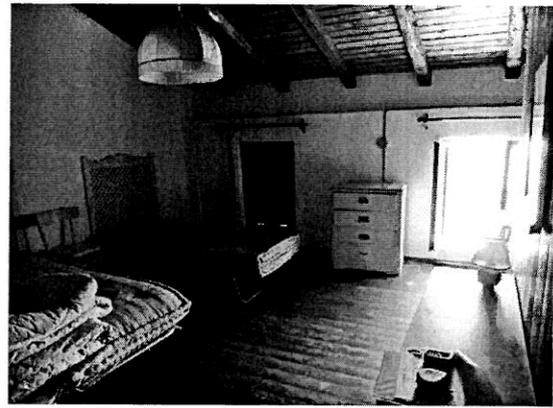
37 vista panoramica verso la pianura, dalle finestre della casa



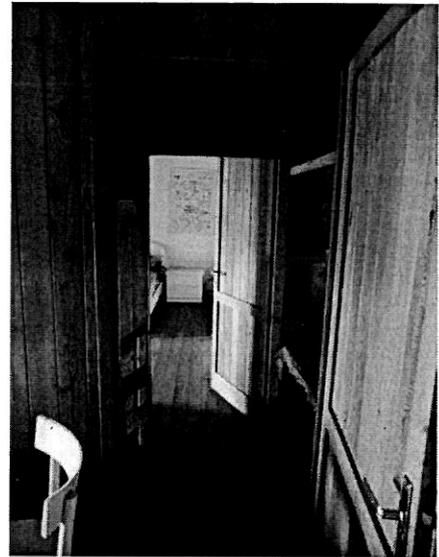
Secondo piano: due locali



38 - 39 la stanza che si apre sulla destra nel pianerottolo



40 la stanza che si apre sulla destra nel pianerottolo



41 il pianerottolo



42 la stanza che si apre sulla destra nel pianerottolo

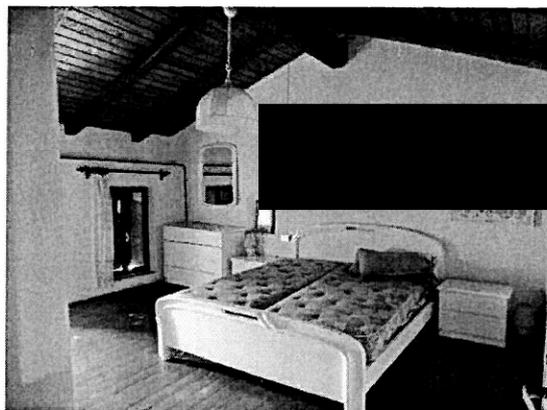


43 il pianerottolo visto dalla camera che si apre sulla sinistra





44 – 45 la stanza che si apre sulla sinistra nel pianerottolo



46 la scala che scende al 1° piano



47 particolare di una finestra



48 Contatore dell'energia elettrica posto al piano terra



La presente relazione consta di n. 47 facciate e del fascicolo allegati, che ne costituisce parte integrante, composto da n. 47 pagine, come da indice dei documenti di seguito riportato:

INDICE "FASCICOLO ALLEGATI"

Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco	pag. 2
Estratto della carta tecnica regionale – Fonte: Consorzio Bim S.I.T.I.C.	pag. 2
Ortofoto	pag. 3
Estratto della mappa catastale fg.15 Comune di Quero Vas (BL) sez. Quero	pag. 3
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 4
Visure catastali attuali degli immobili oggetto di stima	pag. 5
Planimetria catastale	pag. 6
Visure catastali storiche	pag. 7
Certificato di destinazione urbanistica	pag. 17
Titoli autorizzativi Comunali	pag. 18
Richiesta, da parte della scrivente, di parere preventivo al Comune ai fini del perfezionamento della sanatoria edilizia	pag. 26
Mappa dei sottoservizi (cartografia estratta dal Sistema Informativo Territoriale Intercomunale dei Comuni del Consorzio [REDACTED])	pag. 33
Piante dello stato attuale dell'immobile	pag. 34
Piante con indicazione delle opere abusive oggetto della domanda di condono edilizio	pag. 36
Titolo di provenienza	pag. 38
Contratto di mutuo	pag. 41
[REDACTED]	pag. 44
Certificato di residenza storico dei debitori [REDACTED]	pag. 45
Certificato di residenza storico dei debitori [REDACTED]	pag. 47

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

Copia della perizia e del fascicolo degli allegati è stata inviata via posta ai debitori, e tramite e-mail al creditore procedente.

Si allegano le attestazioni dell'avvenuta trasmissione.

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

Belluno, 24 settembre 2021

L'esperto stimatore
Dott. arch. Monica Nevyjel



