

## TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

**Esecuzione** n. 72/2020  
**Promossa da:** "\*\*\*\*\*"  
**Contro:** "\*\*\*\*\*"  
**Giudice delle Esecuzioni:** Dott. Federico Montalto  
**C.T.U.:** Dott. Lodovico De Cesero

\*\*\*\*

### PREMESSA

Con la presente si da seguito all'incarico ricevuto dal sottoscritto Dott. Lodovico De Cesero, dal Giudice delle esecuzioni Dott. Federico Montalto, in data 30.11.2021. I quesiti posti dal G.E. sono i seguente in relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c.:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato (purché non si tratti di coniugi entrambi stranieri). In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Il controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dovrà essere depositato contestualmente alla perizia di stima.

01. identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento;
02. individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale;
03. identificazione catastale del bene pignorato;



04. predisposizione della scheda sintetica;
05. ricostruzione atti di provenienza;
06. regolarità edilizia e urbanistica;
07. stato di possesso e occupazione;
08. vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;
09. verificare se i beni ricadono su suolo demaniale;
10. esistenza di pesi e oneri di altro tipo;
11. spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;
12. valutazione e stima dei beni;
13. valutazione della quota;
14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

#### **ACCESSO AGLI IMMOBILI**

Per l'espletamento dell'incarico il giorno 26.01.2022 alle ore 10:30, presso gli immobili siti in Comune di Cortina d'Ampezzo – in località Cadelverzo di Sotto, alla presenza continuativa del Sig. Andrea Scabello per Aste 33 in qualità di custode nominato dal G.E., si è proceduto ai sopralluoghi e alle verifiche degli immobili oggetto di pignoramento.

#### **QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento del 29.10.2020, notificato in data 05.11.2020, sono siti in Comune di Cortina d'Ampezzo: Partita Tavolare 4011 del Libro Fondiario di Ampezzo - località Cadelverzo: la porzione materiale 1 (uno) della P.ED. 565 con le relative comproprietà e pertinenze cui è congiunta la quota proporzionale delle parti condominiali del fabbricato meglio descritte nel Libro Fondiario di Ampezzo, ed in particolare la quota di 1/5 della P.ED. 564 di m<sup>2</sup> 78 cortile, con esclusione della P.ED. 566 di m<sup>2</sup> 114. E riportata nel Catasto Fabbricati del detto Comune con le seguenti indicazioni: foglio 57, mappale 565, sub.

1, località Cadelverzo, P.T., Cat. A/5, Cl. 2, vani 5, rendita Euro 232,41.



All'attualità gli immobili oggetto di pignoramento al C.F. (Catasto Fabbricati) sono intestati come segue:

fg. 57 – part. .565 –sub. 10

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

fg. 57 – part. .564 –sub. 1

fg. 57 – part. .564 –sub. 2

fg. 57 – part. .564 –sub. 3

fg. 57 – part. .564 –sub. 4

fg. 57 – part. .565 –sub. 9

fg. 57 – part. .565 –sub. 11

MENARDI GIANFRANCO nato a CORTINA D'AMPEZZO (BL) il 24.03.1943 - C.F.

MNRGFR43C24A266Z – proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 5/15

MENARDI MARIA nata a MILANO (MI) il 02.10.1929 - C.F. MNRMRA29R42F205J – proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/15

ROSA ORESTE nato a ROMA il 20.09.1931 - C.F. RSORST31P20H501P – usufrutto quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/5

TOMMASI DI VIGNANO ALESSANDRA nata a ROMA il 28.12.1952 - C.F. TMMLSN52T68H501Y – nuda proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/5

VISCONTI ALESSANDRA nato a MONTE COMPATRI (RM) il 20.05.1928 - C.F. VSCLSN28E60F477G – proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/5

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\* – proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/5

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Belluno i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato. Presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo per la porzione materiale 1 della P.ED. 565 risulta correttamente intavolato l'atto di compravendita del dott. R. Orlando

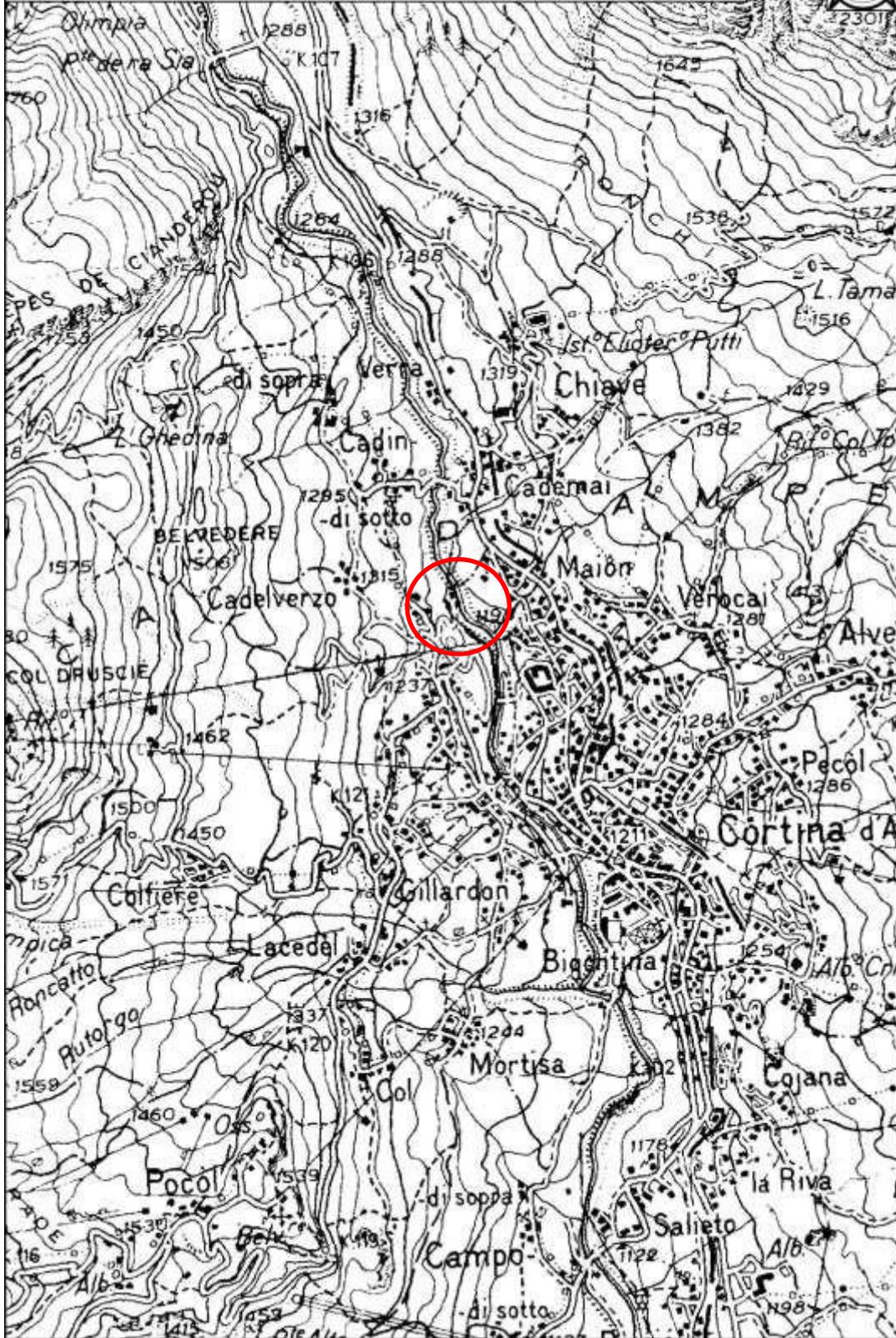


dell'11.06.2008 n. 75179/8650 rep. – intavolato per pervenuto 08.07.2008 G.N. 598 il diritto di proprietà per \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* annotando la separazione dei beni.



# Corografia

scala 1:25.000

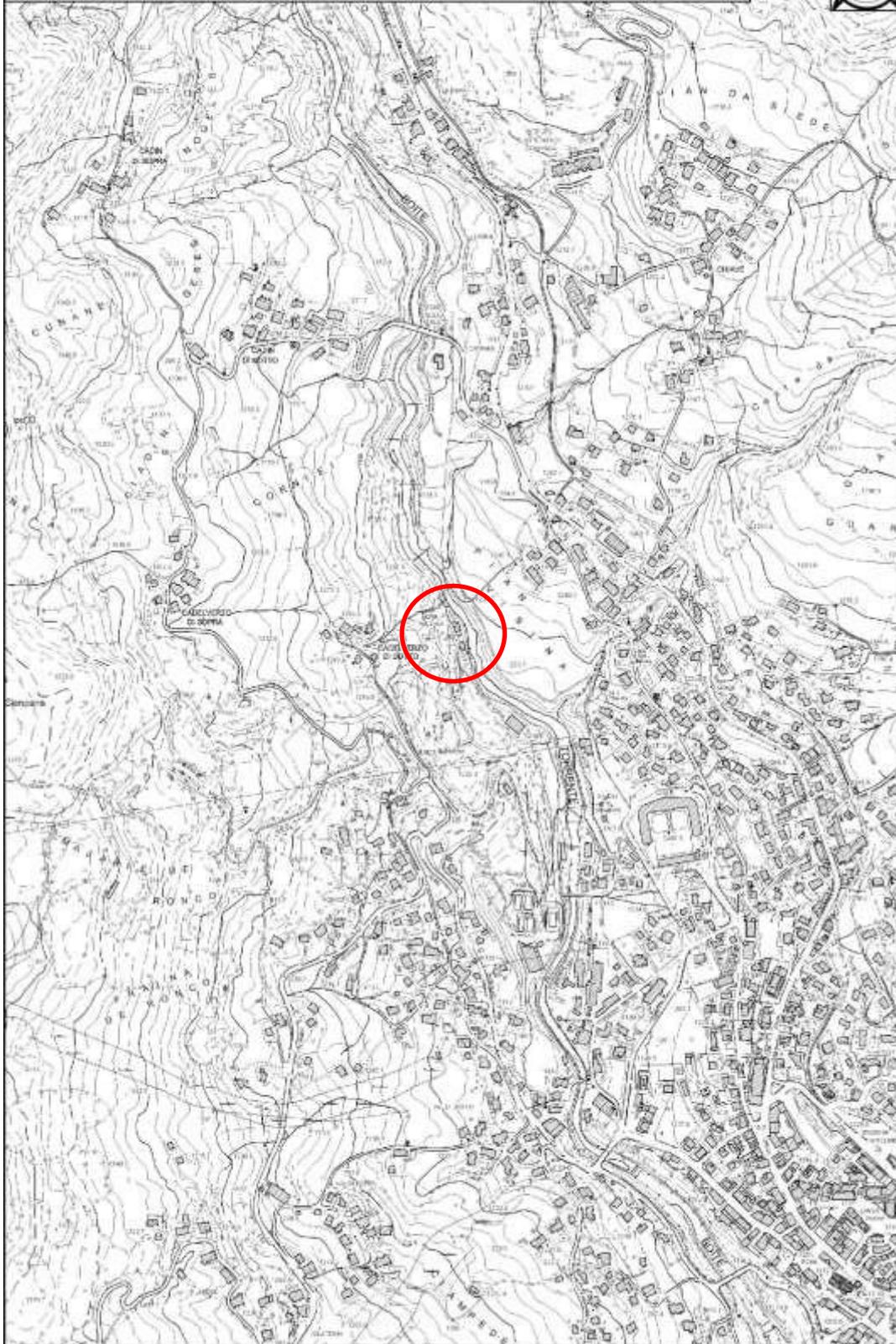


Esecuzione immobiliare n. 72/2020 promossa  
da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*



# Carta Tecnica Regionale

scala 1:10.000



Esecuzione immobiliare n. 72/2020 promossa  
da ----- contro -----

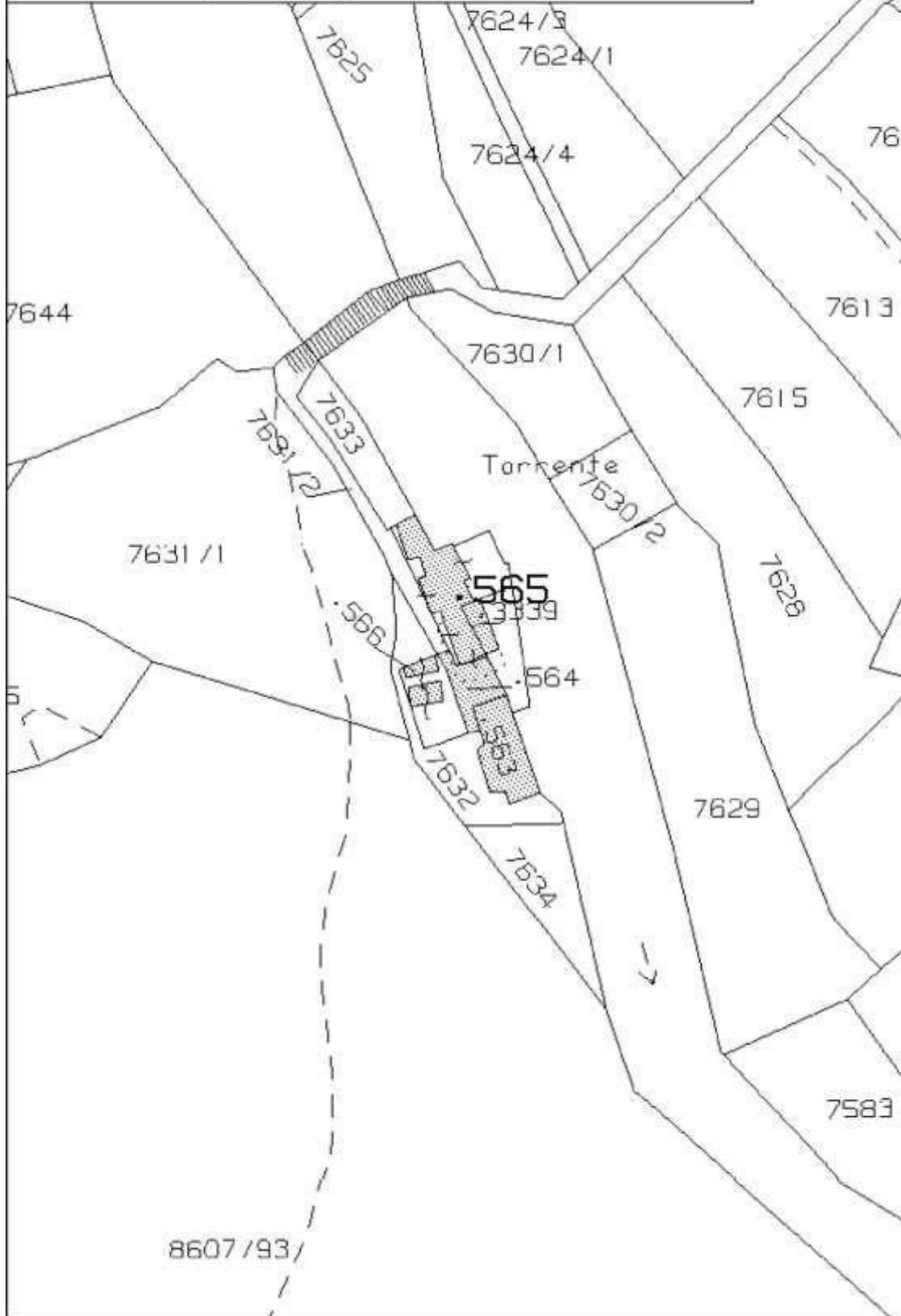


# Planimetria Catastale

scala 1:1.000



C.F. Cortina d'Ampezzo - fg. 57 p.lla .565



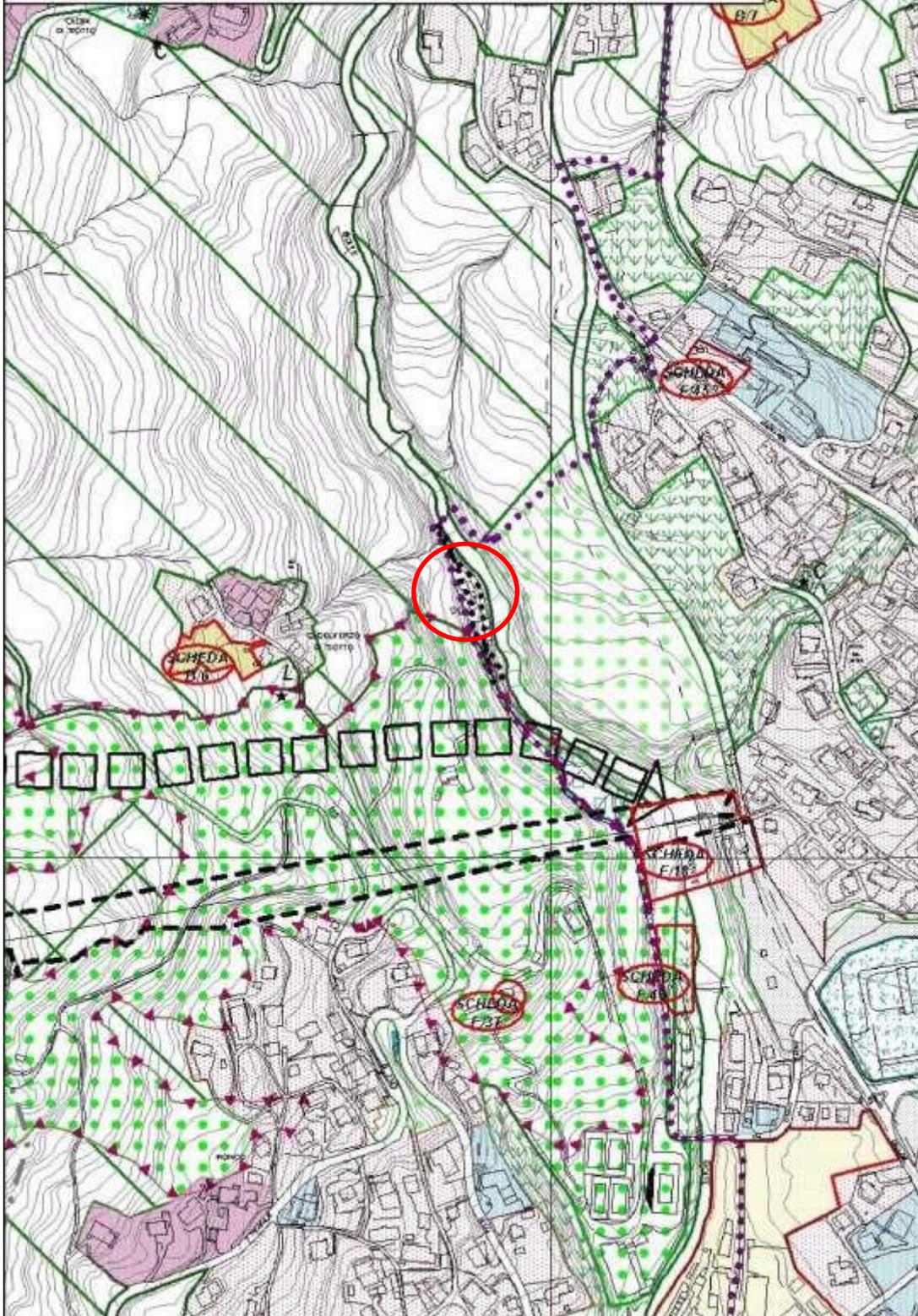
Esecuzione immobiliare n. 72/2020 promossa  
da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*



**P.R.G.**

scala 1:5.000

C.F. Cortina d'Ampezzo - fg. 57 p.IIa .565  
Z.T.O. E2



Esecuzione immobiliare n. 72/2020 promossa  
da ..... contro .....



**Estratto Ortofoto**

scala 1:2.000



Esecuzione immobiliare n. 72/2020 promossa  
da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*



### CONFINI DEI BENI PIGNORATI:

Le particelle .564 e .565 del foglio di mappa 57 confinano partendo da Nord e procedendo in senso orario con le particelle 7633, area demaniale (Torrente Boite), .3339, .563, 7632, .566 e 7631/2, tutte del medesimo foglio di mappa.

### DIVISIBILITÀ DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano convenientemente divisibili in lotti.

### **QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Il fabbricato di cui all'oggetto denominato Murin Maderla ha svolto nei secoli scorsi il ruolo di produzione della farina ricavata dai prodotti dell'agricoltura della valle d'Ampezzo, verso la metà del XIX secolo in aggiunta al manufatto che ospitava le macine è stata aggiunta una parte di fabbricato in pietra atta ad ospitare, quale dimora fissa, il mugnaio e la sua famiglia, con dimensioni in pianta di m 6,75 sul prospetto principale ed una lunghezza di circa m 9,00. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato che aveva uso a magazzino fino all'anno 1976 quando in seguito ad un incendio, che ha riguardato tutta la parte anteriore dell'immobile, è stato definitivamente occluso all'accesso con la completa chiusura del muro perimetrale rivolto verso est.

Il fabbricato si trova all'interno della zona urbanistica E2 prato-pascolo e non è contraddistinto da nessun grado di protezione nelle planimetrie del P.R.G. vigente. Con Permesso di Costruire 33/2007 (prot. 14954 – PE 127/2006) è stato completamente ristrutturato con modifiche interne ed esterne atte all'adeguamento igienico edilizio. Caratterizzato da fondazioni in c.a. con vespaio areato sotto il solaio costituito da supporti tipo "igloo" con sovrastante soletta in cls, solai di piano in legno, copertura con tetto ventilato composto da trave di colmo e banchine laterali travi correnti, tavolato in perlina e rivestimento in lamiera zincata colore testa di moro. Finiture a civile con le pareti in muratura in colore bianco, internamente rivestite in legno. Scale interne di collegamento tra i piani in legno. Porte ed infissi delle finestre in legno con vetrocamera. Impianto termosanitario con elementi radianti a parete, impianto elettrico. Rete di smaltimento delle acque reflue



formata da colonne verticali interne in gheberit, collegate ad una rete di raccolta e deviate al pozzetto di raccolta generale posto all'esterno del fabbricato collegato alla fossa settica.

Piano seminterrato (P.ED. .565 sub. 9 con P.ED. .564 sub. 1 e P.ED. .3339 sub. 1): vano scale [foto 01], locale ricovero attrezzi pulizie (m<sup>2</sup> 1,50) [foto 02], corridoio (m<sup>2</sup> 4,00) [foto 03], doccia w.c. (m<sup>2</sup> 3,20) [foto 04], lavanderia adibita a camera da letto (m<sup>2</sup> 5,80 h m 2,40) [foto 05], cantina adibita a camera da letto (m<sup>2</sup> 9,70 h m 2,40) [foto 06], stирeria adibita a camera da letto (m<sup>2</sup> 9,50 h m 2,50) [foto 07], bagno w.c. (m<sup>2</sup> 6,00 h m 2,50) [foto 08] e locale centrale termica con accesso dall'esterno (m<sup>2</sup> 5,80 h m 2,50) e caldaia Viessmann modello Vitola 200 [foto 09].



Foto 01: vano scale di collegamento tra PS1 e PT





Foto 02: PS1 locale ricovero attrezzi pulizie



Foto 03: PS1 corridoio





Foto 04: PS1 doccia w.c.



Foto 05: PS1 "lavanderia" in realtà camera da letto





Foto 06: PS1 "cantina" in realtà camera da letto



Foto 07: PS1 stiereria in realtà camera da letto





Foto 08: PS1 bagno w.c.



Foto 09: PS1 locale centrale termica



Piano terra (P.ED. .565 sub. 10 con P.ED. .564 e P.ED. .3339 sub. 2): rialzato di m 0,68 rispetto al piano di campagna esterno composto da ingresso-bussola (m<sup>2</sup> 2,10) [foto 08], soggiorno (m<sup>2</sup> 28,30 h m 2,50) [foto 10, 11 e 13], cucina (m<sup>2</sup> 6,80 h m 2,50) [foto 12], vano scale di collegamento al PS1 e P1 [foto 13] e terrazza [foto 14]. La terrazza in minima parte è ricompresa sulla P.ED. 565 sub. 10, parte sulla P.ED. .564 (porzione sul fronte Sud-Est) e parte sulla P.ED. .3339 sub. 2 (porzione sul fronte Sud-Est e tutta quella sul fronte Nord-Est).



Foto 10: PT bussola e soggiorno





Foto 11: PT soggiorno



Foto 12: PT cucina





Foto 13: PT soggiorno e vano scale di collegamento al PS1 e P1



Foto 14: PT terrazza



Piano primo (P.ED. .565 sub. 10 con P.ED. .3339 sub. 2): composto da vano scale di collegamento al PT e P2 [foto 15], camera (m<sup>2</sup> 16,00 h m 2,50) [foto 16], bagno (m<sup>2</sup> 5,50 h m 1,80) [foto 17] e poggiolo [foto 18].



Foto 15: P1 vano scale di collegamento al PT e P2-sottotetto





Foto 16: P1 camera



Foto 17: P1 bagno





Foto 18: P1 poggiolo

Piano secondo-sottotetto (P.ED. .565 sub. 10 con P.ED. .3339 sub. 2): composto da adibito a camera da letto ( $m^2$  9,00 h media m 2,20) [foto 19 e 20], ripostiglio in realtà bagno con doccia ( $m^2$  3,10 h media m 2,20) [foto 20 e 21] e vano scale di collegamento al P1 [foto 22].





Foto 19: P2-sottotetto archivio in realtà camera



Foto 20: P2-sottotetto archivio in realtà camera con ripostiglio in realtà bagno





Foto 21: P2-sottotetto ripostiglio in realtà bagno

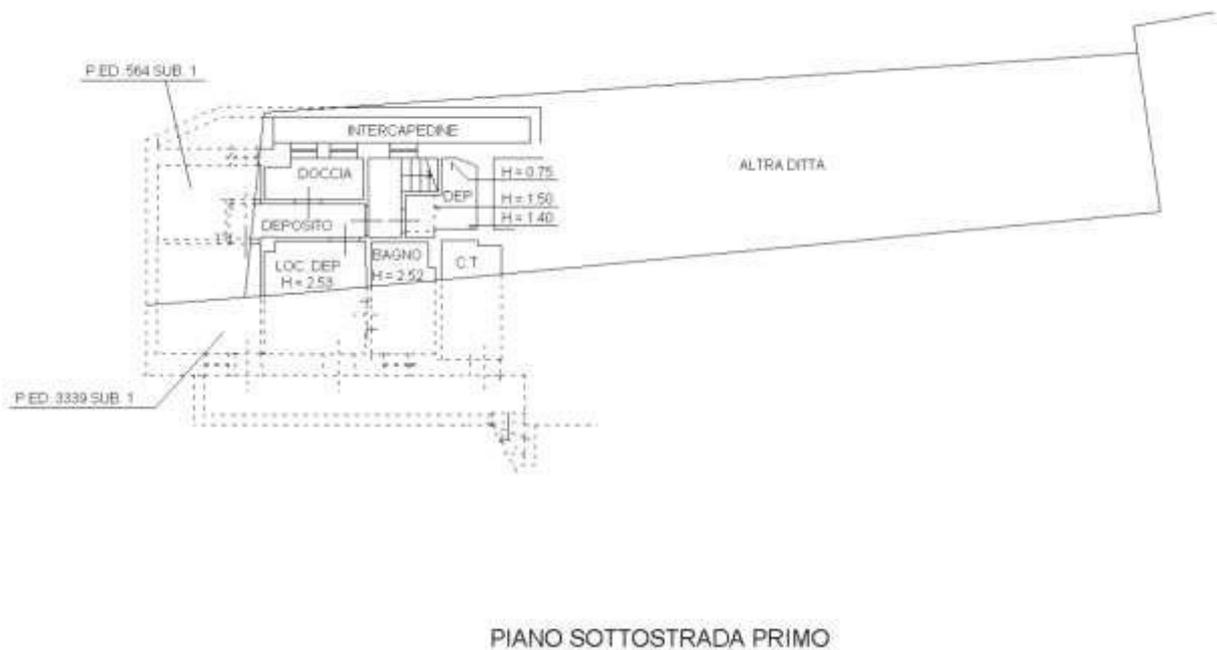


Foto 22: P2-sottotetto vano scale di collegamento al P1

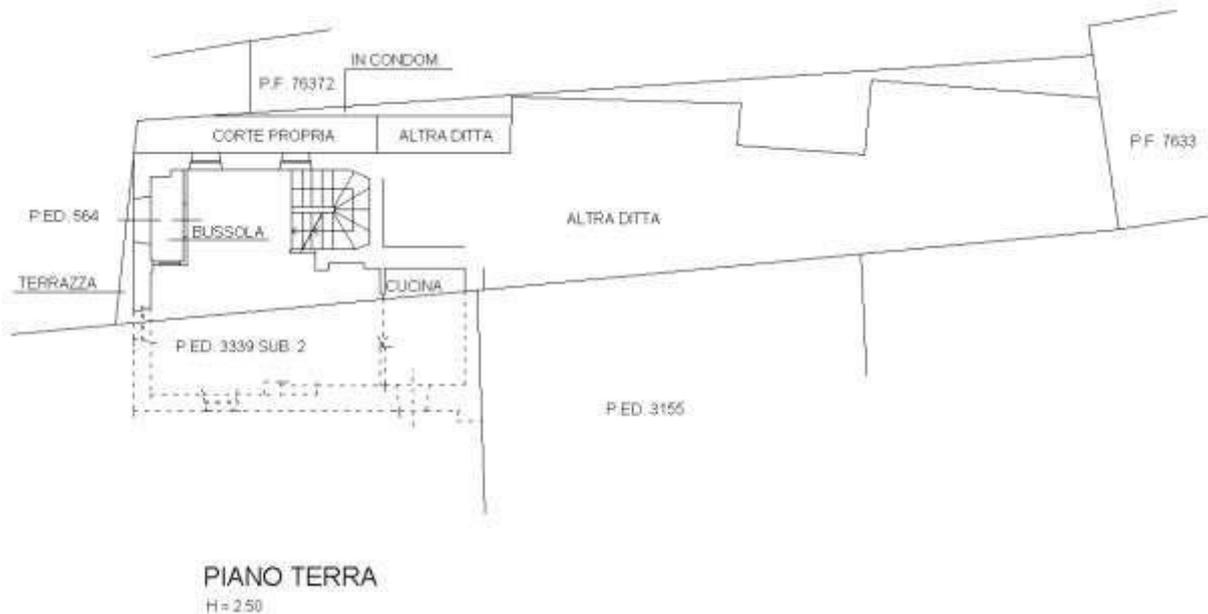


Ai Piani T-1-2, porzione di locali sono di proprietà demaniale (P.ED. .3339 sub. 2), come parte del Piano S1 (P.ED. .3339 sub. 1). Tutte le restanti porzioni del PS1 sono in comproprietà con altre ditte (P.ED. .565 sub. 9 e P.ED. .564 sub.1):

PS1: l'estremità Sud-Ovest dei locali lavanderia e cantina, in realtà entrambe camere da letto, nonché della bocca di lupo, insistono sulla P.ED. .564 sub. 1 categoria C/2, di cui l'esecutato è proprietario per la quota provvisoria da definirsi con atto legale di 1/5. Le porzioni Est dei locali cantina, stireria, entrambe in realtà camere da letto, nonché dei locali bagno w.c. e centrale termica insistono sulla P.ED. .3339 sub. 1 categoria C/2 Cl. 5 località Cadelverzo di Sotto Piano S1, di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA (RM) – C.F 80207790587 per la quota di 1/1.



PT: Le porzioni Est dei vani soggiorno e cucina insistono sulla P.ED. .3339 sub. 2 categoria A/3 Cl. 2 località Cadelverzo di Sotto Piano T-1-2, di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA (RM) – C.F 80207790587 per la quota di 1/1.



P1: La porzione Est del vano camera insiste sulla P.ED. .3339 sub. 2 categoria A/3 Cl. 2 località Cadelverzo di Sotto Piano T-1-2, di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA (RM) – C.F 80207790587 per la quota di 1/1.

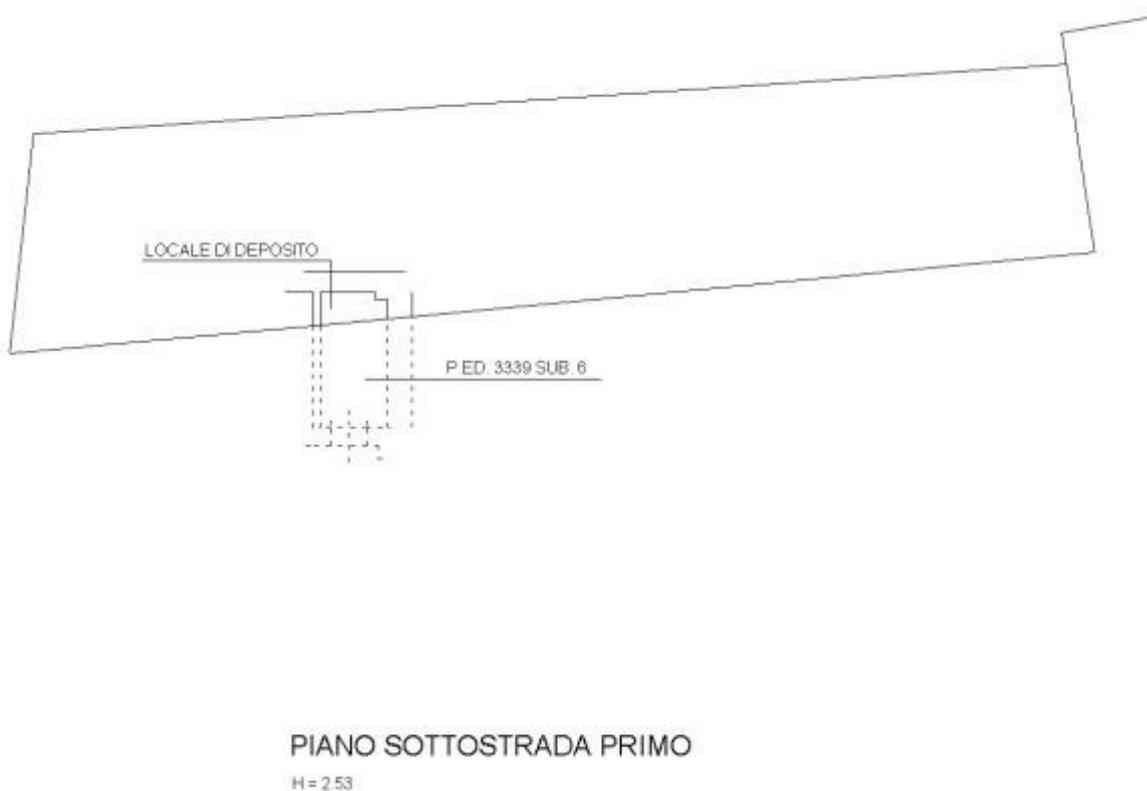


P2: Le porzioni Est dei vani archivio e ripostiglio, in realtà rispettivamente camera da letto e bagno, insistono sulla P.ED. .3339 sub. 2 categoria A/3 Cl. 2 località Cadelverzo di Sotto Piano T-1-2, di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA (RM) – C.F 80207790587 per la quota di 1/1.





Al PS1 si trova anche un locale deposito indipendente all'abitazione, locale composto dalla P.ED. .565 sub. 11, di cui l'esecutato è proprietario di 1/5, e dalla P.ED. .3339 sub. 6 di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA (RM) – C.F 80207790587 per la quota di 1/1.



### QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

C.F. foglio 57 particella .564 sub. 1

Categoria C/2 – Classe 5 – consistenza 12 m<sup>2</sup> – superficie catastale 14 m<sup>2</sup> - rendita € 26,65 – località Cadelverzo di Sotto Piano S1

C.F. foglio 57 particella .564 sub. 2

Categoria F/1 – località Cadelverzo di Sotto Piano T

C.F. foglio 57 particella .564 sub. 3

Categoria F/4 – località Cadelverzo di Sotto Piano T

C.F. foglio 57 particella .564 sub. 4

Categoria F/1 – consistenza 51 m<sup>2</sup> – località Cadelverzo di Sotto Piano T

C.F. foglio 57 particella .565 sub. 9

Categoria C/2 – Classe 5 – consistenza 21 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale 26 m<sup>2</sup> - rendita € 46,64 – località Cadelverzo di Sotto Piano S1

C.F. foglio 57 particella .565 sub. 11

Categoria C/2 – Classe 5 – consistenza 1 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale 2 m<sup>2</sup> - rendita € 2,22 – località Cadelverzo di Sotto Piano S1

MENARDI Gianfranco nato a CORTINA D'AMPEZZO (BL) il 24.03.1943 – C.F. MNRGFR43C24A266Z – proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 5/15;  
MENARDI Maria nata a MILANO (MI) il 02.10.1929 – C.F. MNRMRA29R42F205J – proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/15;

ROSA Oreste nato a ROMA (RM) il 20.09.1931 – C.F. RSORST31P20H501P – proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/5;

TOMMASI DI VIGNANO Alessandra nata a ROMA (RM) il 28.12.1952 – C.F.

TMMLSN52T68H501Y – nuda proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/5;

VISCONTI Alessandra nata a MONTE COMPATRI (RM) il 20.05.1928 – C.F.

VSCLSN28E60F477G – proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/5;

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* – C.F. \*\*\*\*\* – proprietà quote provvisorie da definirsi con atto legale 1/5;



C.F. foglio 57 particella .565 sub. 10 (ex particella 565 sub. 1)

Categoria A/3 – Classe 2 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale 66 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 65 m<sup>2</sup> - rendita € 723,04 – località Cadelverzo di Sotto Piano T-12

In ditta a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* – C.F. \*\*\*\*\* – proprietà 1/1;

- l'immobile identificato dalla particella .564 sub. 1 non trova esatta corrispondenza con la planimetria di cui alla dichiarazione protocollo n. BL0019543 del 15.02.2012 per differenti destinazioni d'uso dei locali deposito (in realtà corridoio e camera da letto);
- l'immobile identificato dalla particella .565 sub. 9 non trova esatta corrispondenza con la planimetria di cui alla dichiarazione protocollo n. BL0019542 del 15.02.2012 per differenti destinazioni d'uso dei locali deposito (in realtà corridoio e camera da letto);
- l'immobile identificato dalla particella .565 sub. 10 trova esatta corrispondenza con la planimetria di cui alla dichiarazione protocollo n. BL0019531 del 15.02.2012;

---

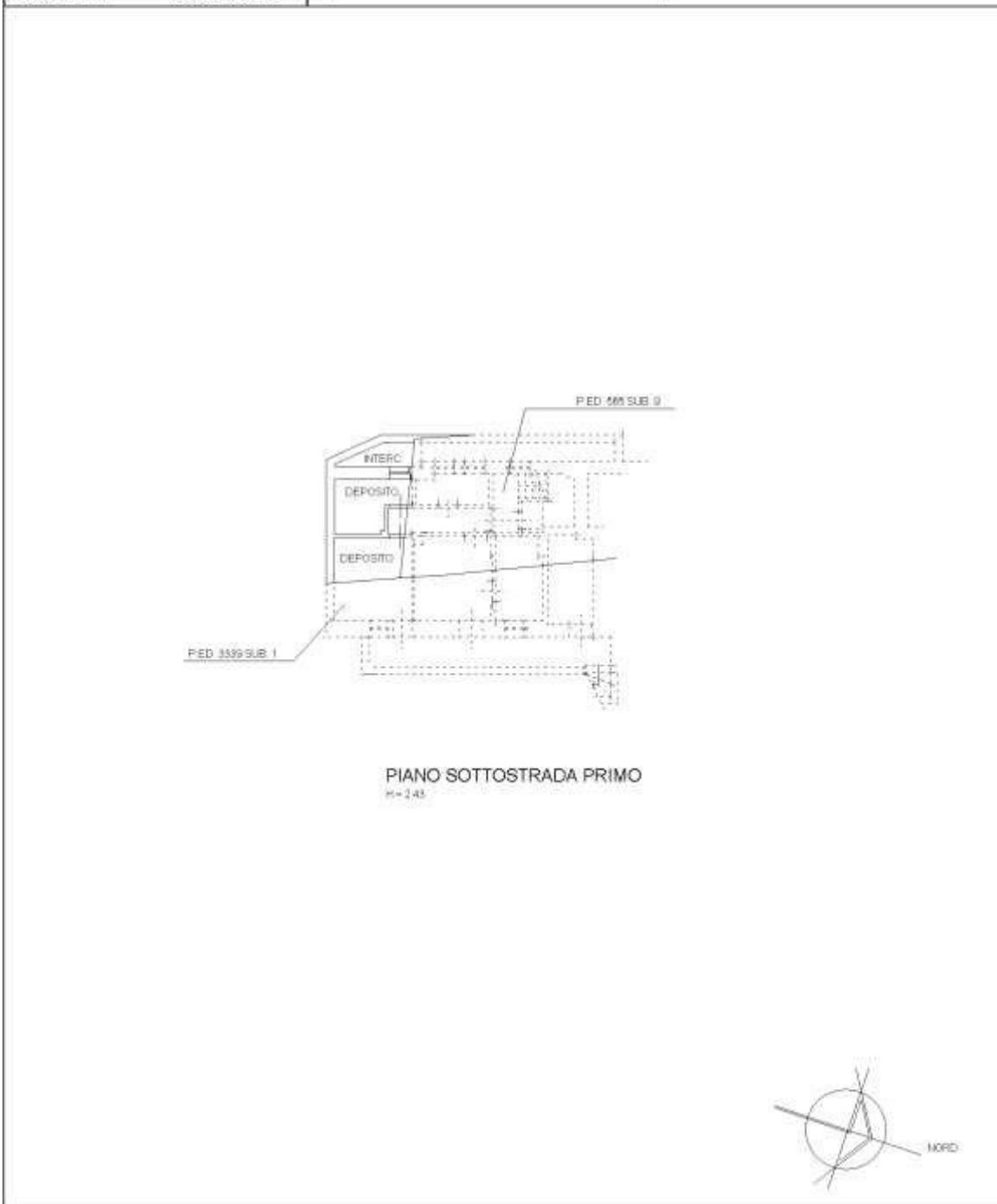
Esecuzione immobiliare n. 72/2020 promossa  
da ----- contro -----



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. BL0019543 del 15/02/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cortina D'Ampezzo Frazione Cadelverzo Di Sotto civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 57 Particella: 564 Subalterno: 1	Compilata da: Sanettin Olinto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Belluno N. 308

Scheda n. 1 Scala 1:200



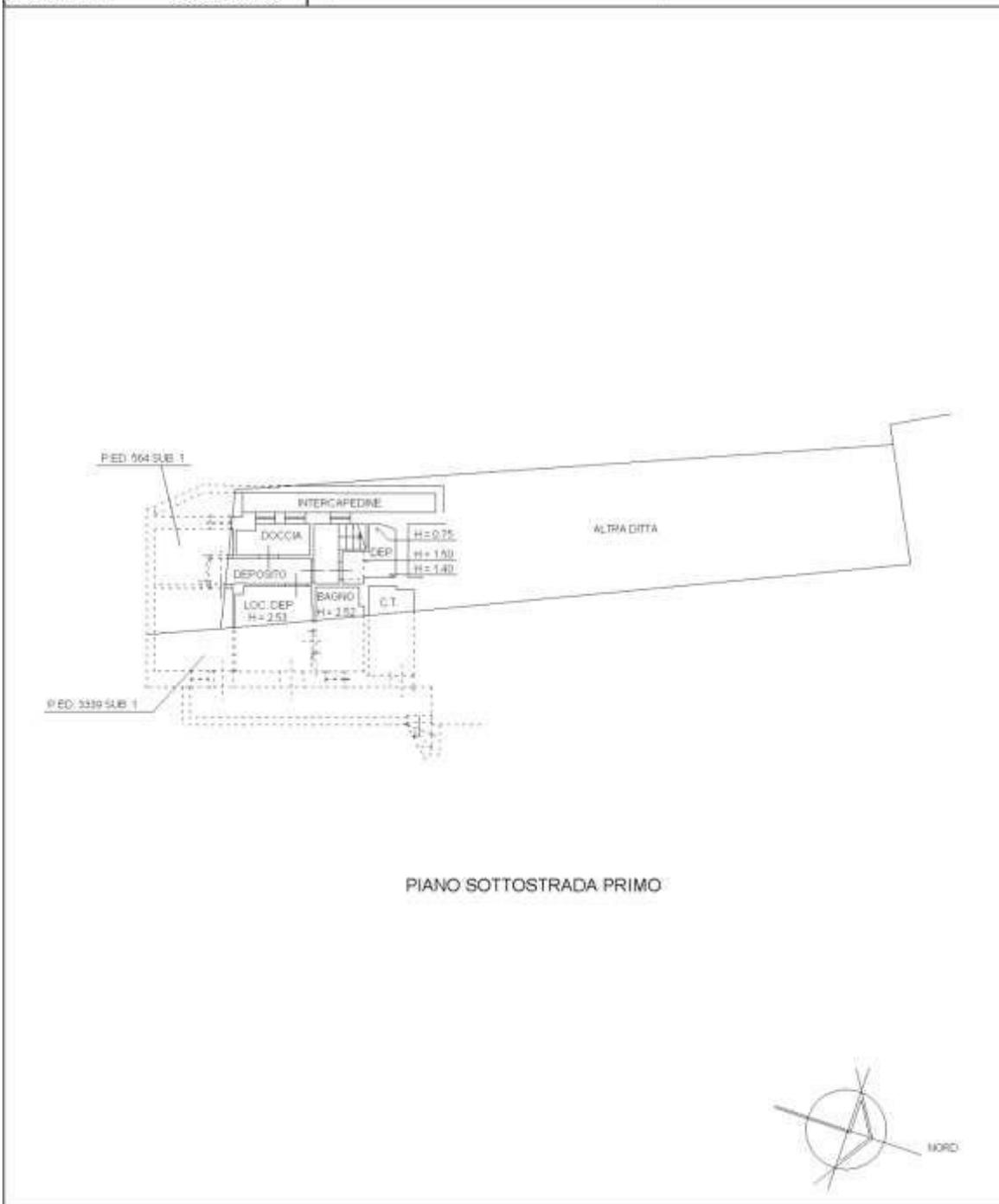
C.F. Cortina d'Ampezzo foglio 57 particella .564 sub. 1



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. BL0019542 del 15/02/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cortina D'Ampezzo Frazione Cadelverzo Di Sotto div.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 57 Particella: 565 Subalterno: 9	Compilata da: Eanettin Olinto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Belluno N. 308

Scheda n. 1 Scala 1:200



C.F. Cortina d'Ampezzo foglio 57 particella .565 sub. 9

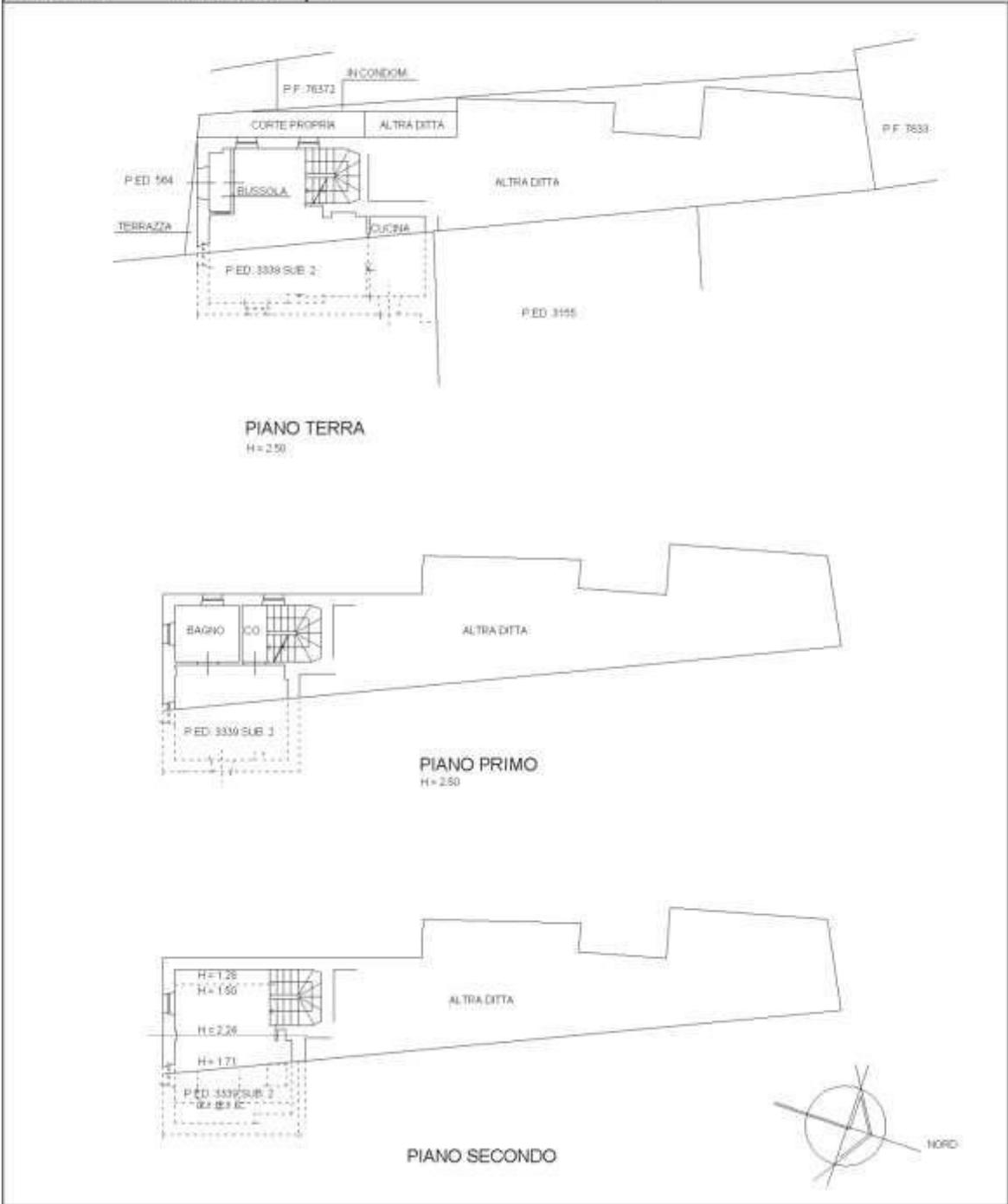
Esecuzione immobiliare n. 72/2020 promossa  
da ----- contro -----



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. BL0019531 del 15/02/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cortina D'Ampezzo Frazione Cadelvervo Di Sotto civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 57 Particella: 565 Subalterno: 10	Compilata da: Sanettin Olinto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Belluno N. 308

Scheda n. 1 Scala 1:200



C.F. Cortina d'Ampezzo foglio 57 particella .565 sub. 10

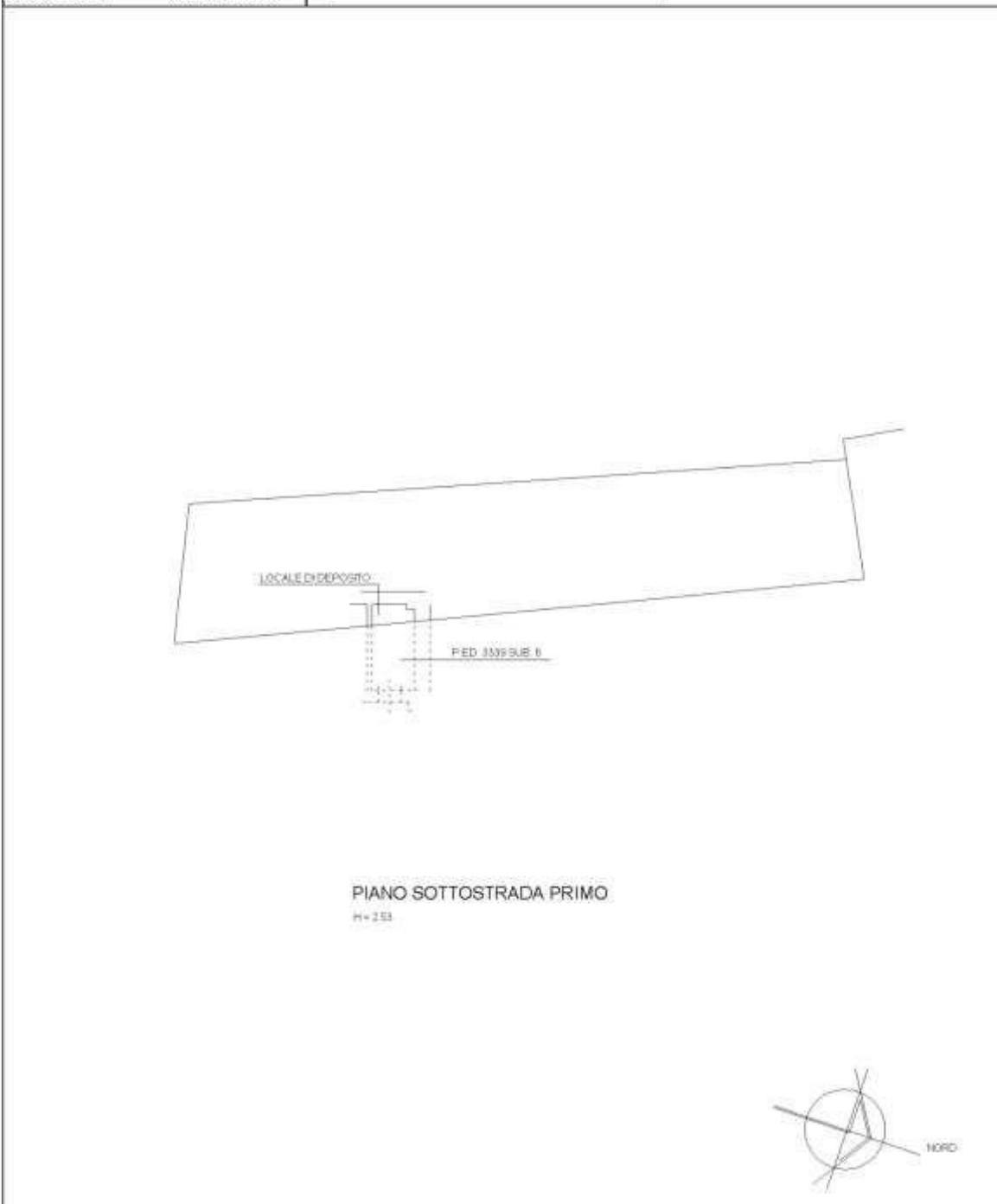
Esecuzione immobiliare n. 72/2020 promossa  
da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. BL0019542 del 15/02/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cortina D'Ampezzo Frazione Cadaverzo Di Sotto civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 57 Particella: 565 Subalterno: 11	Compilata da: Sanettin Olinto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Belluno N. 308

Scheda n. 1 Scala 1:200



C.F. Cortina d'Ampezzo foglio 57 particella .565 sub. 11



#### **QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

lotto unico: C.F. fg. 57 part. .564 subb. 1, 2, 3 e 4 – C.F. fg. 57 part. .565 subb. 9, 10 e 11

Procedura es. imm. n. 72 / 2020 R.G., Giudice dott. Federico Montalto promossa da:

(Creditore procedente) \*\*\*\*\*

Contro

(Debitore/i) \*\*\*\*\*

**Diritto** (cfr pag. ): per la quota di proprietà di 1/1 P.ED. .565 sub. 10 e per la quota di 1/5 P.ED. .564 subb. 1-2-3-4 – P.ED. .565 subb. 9-11 di \*\*\*\*\*

**Bene** (cfr pag. ): abitazione PS1-T-1-2

**Ubicazione** (cfr pag. ): Cortina d'Ampezzo – loc. Cadelverzo di Sotto

**Stato** (cfr pag. ): ottimo

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. ): CF Comune di Cortina d'Ampezzo fg. 57 part. .564 subb. 1-2-3-4 –CF Comune di Cortina d'Ampezzo fg. 57 pat. .565 subb. 9-10-11

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. ): nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. ): difformità rispetto agli atti depositati e autorizzati in Comune per differenti destinazione d'uso dei locali

**Valore di stima** (cfr pag. ): 1.037.370,00

**Valore mutuo** (cfr pag./all.): € 5.280.000,00 di cui € 2.640.000,00 per capitale ed € 2.640.000,00 per interessi e accessori

**Vendibilità** (cfr pag. ): discreta

**Pubblicità** (cfr pag. ): tramite la rivista Aste Giudiziarie

**Occupazione** (cfr pag. ): Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\* e residente in \*\*\*\*\* – C.F. \*\*\*\*\*

**Titolo di occupazione** contratto di locazione stipulato in data 20.11.2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno in data 24.11.2021 Prot. 21112415373724674-000001, per il periodo 01.12.2021–03.04.2022

**Oneri** (cfr pag. ): nulla da rilevare

**APE** (cfr pag. ): sì

**Problemi** (cfr pag. ): difformità urbanistiche e catastali



## **QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo:

In base all'atto di cv dd 11.06.2008 n. 75179/8650 rep. dr. R. Orlando, si intavola il diritto di proprietà per \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* annotando la separazione dei beni.

## **QUESITO n. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

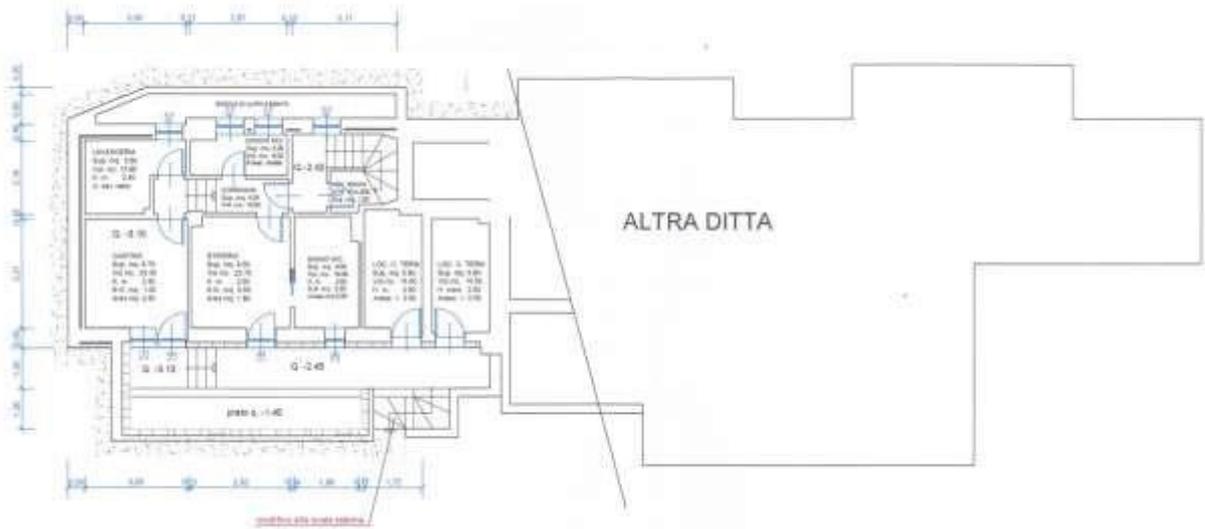
L'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cortina d'Ampezzo, a seguito di richiesta accesso atti del 06.12.2021, ha fornito nei giorni 14 e 18.01.2022 le seguenti pratiche.

- DIA 577/09 del 05.10.2009 in variante al Permesso di Costruire N. 33/07 e successive varianti 04.09.08 – 12.09.08 con previsione di modifiche interne su tutti i piani e modifiche esterne al prospetto Est;
- DIA 767/08 del 25.11.2008 in variante al Permesso di Costruire N. 33/07 con previsione di nuovo abbaino, cappotto coibentante esterno e lievi modifiche interne e esterne;
- DIA 591/08 del 05.09.2008 per demolizione e ricostruzione muratura senza modifica a forma, dimensione e posizione;
- DIA 569/08 del 28.08.2008 in variante al Permesso di Costruire N. 33/07 con aumento della volumetria interrata e modifiche interne ed esterne;
- Voltura del 28.10.2008 Permesso di Costruire N. 33/07 a \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* – C.F. \*\*\*\*\*;
- Permesso di Costruire N. 33/07 del 20.04.2007 – Pratica Edilizia N. 127/06 – progetto per la ristrutturazione con modifiche interne ed esterne, adeguamento di unità abitativa esistente – edificio sito in Comune di Cortina d'Ampezzo P.ED. 565;

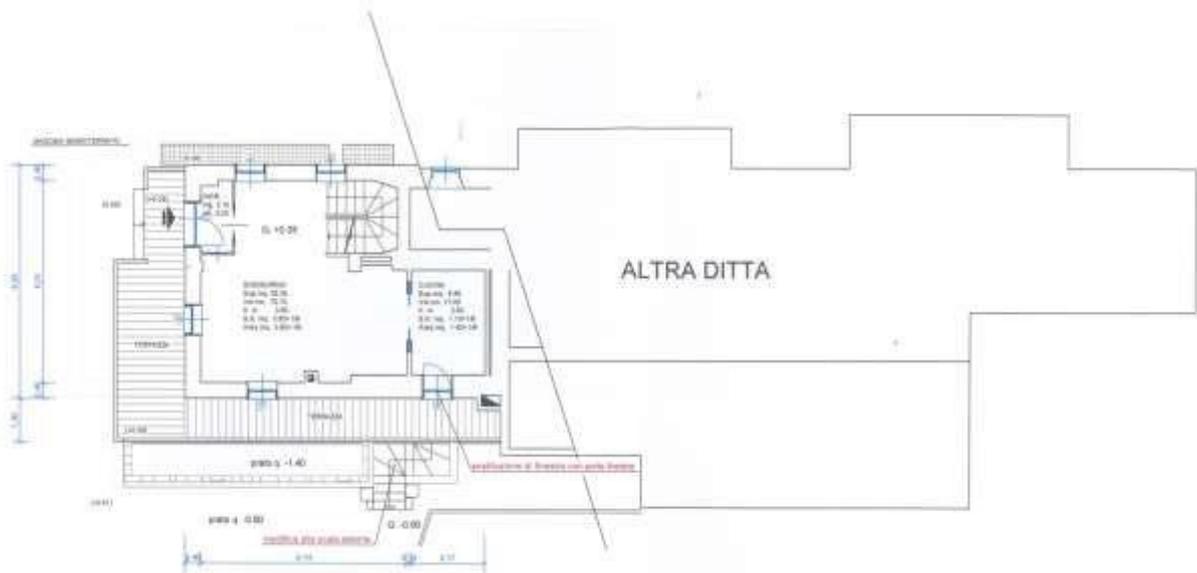
**Per il fabbricato è stata richiesta l'abitabilità che ad oggi non è stata rilasciata.**



L'immobile corrisponde sostanzialmente alla situazione in atti (stato di progetto) di cui alla DIA 577/09 del 05.10.2009 ad eccezione della diversa destinazione d'uso di alcuni locali al PS1 e P2-sottotetto. Si evidenzia inoltre che, a differenza di quanto riportato sugli elaborati progettuali che indicano unicamente la P.ED. 565, l'abitazione si compone anche della P.ED. .564 sub. 1 (al PS1) e .3339 sub. 1 (al PS1) e sub. 2 (ai Piani T-1-2) come correttamente indicato sulle planimetrie catastali.



Piano primo sottostrada

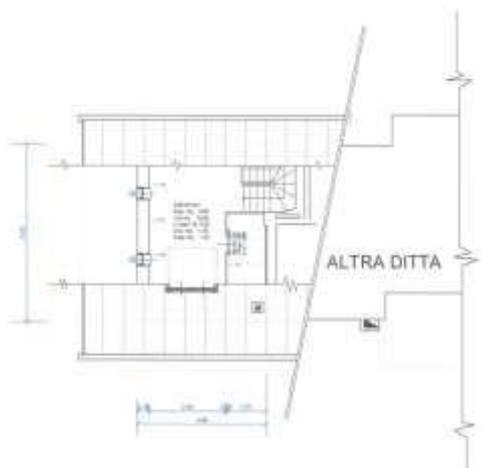


Piano terra





Piano primo



Piano secondo-sottotetto

**QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Al momento delle operazioni peritali (gennaio 2022) gli immobili risultano concessi in affitto al Sig\*\*\*\*\* – con regolare contratto di locazione stipulato in data 20.11.2021 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Belluno in data 24.11.2021 Prot. 21112415373724674-000001, per il periodo 01.12.2021–03.04.2022 ed un importo complessivo di € 18.000,00 (Euro diciottomila/00).



## **QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **Annotazioni**

Pervenuto il 12.07.2011 G.N. 499. In base al contratto di finanziamento del 05.07.2011 n. 171607/29197 rep. dr. F. Colianni, si intavola il diritto di ipoteca a favore della "Barclays Bank PLC" con sede principale in Londra e sede secondaria in Milano, per la complessiva somma di euro cinquemilioniduecentoottantamila virgola zero zero – di cui euro 2.640.000,00 per capitale finanziato ed euro 2.640.000,00 per interessi e accessori, alle condizioni tutte come da contratto esibito a cui si fa espresso riferimento.

### **e intavolazioni pregiudizievoli**

Piombo 47/2021 domanda presentata il 20.01.2021 da De Lotto Oreste, nato a San Vito di Cadore il 29.11.1946 contro -----, per prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale dell'importo complessivo di € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00) in base al Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo del 28.12.2020 N. 551/2020 Tribunale Ordinario di Belluno.

## **QUESITO n. 9: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

La porzione Est di tutti e quattro i livelli (Piano S1-T-1-2) del fabbricato residenziale insiste su suolo demaniale (P.ED. .3339 subb. 1 e 2).

## **QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

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

## **QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Per gli immobili oggetto di perizia non sono state rilevate spese condominiali se non quelle relative allo sgombero neve non quantificabili poiché legate all'andamento stagionale delle precipitazioni nevose.

## **QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

Nello stimare il valore all'attualità degli immobili sono stati considerati la destinazione e i vincoli, la situazione urbanistica, l'ubicazione, la posizione, la dotazione di servizi, la vetustà e lo stato d'uso attuale dei vari livelli. La stima viene eseguita con metodo comparativo,



ovvero sulla base dei valori espressi dal mercato per beni aventi analoghe caratteristiche, opportunamente corretti per tenere conto delle peculiarità dei beni (stato di conservazione, ubicazione, tipologia, vincoli, ecc.).

Le superfici utilizzate ai fini di stima sono quelle commerciali e quindi comprensive dello spessore delle mura perimetrali e di mezzeria con le unità contermini.

**Calcolo superficie commerciale:**

C.F. foglio 57 P.ED. .565 sub. 9 e P.ED. .564 sub. 1 (abitazione Piano S1)

PS1 (appartamento e CT)	m <sup>2</sup>	55,28	x 100%	=	<u>55,28</u>
					proprietà per 1/5
					11,06

C.F. foglio 57 P.ED. .565 sub. 11 (locale deposito Piano S1)

PS1 (locale deposito)	m <sup>2</sup>	2,05	x 33%	=	<u>0,68</u>
					proprietà per 1/5
					0,14

C.F. foglio 57 P.ED. .565 sub. 10 (abitazione Piano T-1-2)

PT (appartamento)	m <sup>2</sup>	30,43	x 100%	=	30,43
PT (terrazzo e corte propria)	m <sup>2</sup>	7,36	x 33%	=	2,43
P1 (appartamento)	m <sup>2</sup>	25,67	x 100%	=	25,67
P2 (appartamento)	m <sup>2</sup>	25,67	x 100%	=	<u>25,67</u>
					proprietà per 1/1
					84,20

C.F. foglio 57 P.ED. .564

PT (terrazzo)	m <sup>2</sup>	6,15	x 33%	=	<u>2,03</u>
					proprietà per 1/5
					0,41

**STIMA DEGLI IMMOBILI**

appartamento (PS1-T-1-2)	m <sup>2</sup>	95,81	x €/m <sup>2</sup> 11.000,00 =	€	1.053.910,00
a detrarre costi per sanatoria urbanistica				€	<u>15.000,00</u>
				€	1.038.910,00

**TOTALE VALORE DI STIMA** € **1.038.910,00**



### **QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/1 di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\* per l'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cortina d'Ampezzo al foglio 57 particella .565 sub. 10 (ex sub. 1), nonché la quota di 1/5 delle parti condominiali del fabbricato meglio descritte nel Libro Fondiario di Ampezzo.

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

A seguito dell'istanza certificato di stato civile, inoltrato all'Ufficio Stato Civile del Comune di \*\*\*\*\* a mezzo PEC in data 06.12.2021, lo scrivente non ha ancora ottenuto alcuna risposta. Da Libro Fondiario di Ampezzo il Sig. \*\*\*\*\* ha acquistato gli immobili oggetto del pignoramento annotando la separazione dei beni.

\*\*\*\*

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti gli estratti della corografia, della Carta Tecnica Regionale, estratto mappa catastale, estratto P.R.G., estratto ortofoto, documentazione fotografica, planimetrie catastali, planimetrie di progetto, visure storiche sintetiche e APE.

Quanto sopra il perito espone ad evasione dell'incarico e rimane a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Belluno, 31 gennaio 2022



*Allegati: 1)*

corografia 2)

C.T.R.

3) estratto mappa catastale 4)

estratto P.R.G.

5) estratto ortofoto

6) documentazione fotografica

7) planimetrie catastali (P.ED. .564 sub. 1 – P.ED. .565 subb. 9-10-11)

8) planimetrie di progetto (DIA 577/09)

9) visure storiche sintetiche

10) APE

