



**TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare: n° R.G. **9/2021**

Giudice dell'Esecuzione:

Dr.ssa Gerbi Gersa

Promosso da:

**BANCA POPOLARE DELL'ALTO
ADIGE SPA**

C.F. 00129730214

con sede legale in Bolzano (BZ),
Via del Macello n.55

Contro:



**RELAZIONE DI STIMA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



LOTTO 001



LOTTO 002



LOTTO 003



LOTTO 004



LOTTO 005

Relazione in data 12/04/2023

C.T.U. incaricato

Architetto Roberto De Biasi

con studio in Via Jacopo Tasso, n.3 – 32100 Belluno – tel. 0437380530 - m. 3383846683

e-mail: roberto.de.biasi.architetto@gmail.com - pec: roberto.debiasi@archiworldpec.it



PREMESSA

La presente relazione di stima riguarda dei terreni e porzioni di unità immobiliari a destinazione residenziale e accessoria.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di San Pietro di Cadore.

In considerazione del numero degli immobili, della destinazione d'uso, della posizione e della quota di proprietà dell'esecutato, si ritiene auspicabile, in modo da rendere più appetibile il loro posizionamento sul mercato, di suddividere la stima nei seguenti 5 lotti:

LOTTO N.001

Fg.36 part.30 sub.1 (fabbricato residenziale), sub.2 (deposito/rimessa auto), part. 32 (terreno)

LOTTO N.002

Fg.36 part.477 (rustico) e part.33 (terreno)

LOTTO N.003

Fg.36 part. 2 (porzione di fabbricato residenziale)

LOTTO N.004

Fg.36 part.29 (terreno con manufatti da regolarizzare)

LOTTO N.005

Fg.9 part.24 (terreno), Fg.30 part. 314 e 316 (terreno)

INCARICO

Vista la rinuncia all'incarico del CTU ing. Fabio Sommacal datata 23/01/2023, con provvedimento del 24.01.2023 il Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, delegato alla esecuzione immobiliare R.G. n.9/2021, nominava C.T.U. il sottoscritto arch. Roberto De Biasi, nato a Belluno (BL) il 04.04.1969, con studio in Belluno via Jacopo Tasso n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Belluno al n. 279.

Il verbale di giuramento veniva sottoscritto in via telematica in data 27.01.2023.

OPERAZIONI PERITALI E ATTIVITA' SVOLTE

Con il Custode del compendio immobiliare – Aste 33 Srl è stato effettuato un primo accesso e di ispezione degli immobili in data 07/03/2023.

Quanto alle richieste di accesso agli atti presso gli Uffici comunali si sono acquisite le informazioni già assunte dal CTU Ing. Sommacal, come pure le verifiche telematiche presso la Conservatoria RR.II. e l'Agenzia delle Entrate servizio per il Territorio.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.Imm. n.9/ 2021_ R.G., Giudice dott.ssa Gerbi Gersa promossa da:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SpA

Contro:



LOTTO n.001

Diritto (cfr pag. 4): proprietà per la quota di 44/120 del subalterno 1 e 2 particella 30 e della particella 32 di



Bene (cfr pag. 4): Unità immobiliare in edificio residenziale articolato in due corpi di due e tre piani, un deposito/rimessa veicoli, e un terreno adiacente all'edificio

Ubicazione (cfr pag. 5): San Pietro di Cadore, loc. Presenaio Via Argentiera n.26

Stato (cfr pag. 6): scarso

Dati Catastali attuali (cfr pag.12): N.C.E.U. Comune di San Pietro di Cadore Fg 36 part. 30 sub.1 – 2
N.C.T. Comune di San Pietro di Cadore Fg.36 part. 32

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.27): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 15): non sono presenti presso l'archivio comunale progetti relativi agli immobili pignorati.

Valore di stima (cfr pag. 18): € 105.118,00

Valore mutuo (cfr pag./all.-): -

Vendibilità (cfr pag. -): scarsa

Pubblicità (cfr pag. -): siti internet dedicati

Occupazione (cfr pag. 15): subalterno 1 particella 30 in parte occupato dalla ditta comproprietaria

Titolo di occupazione (cfr pag.15): alcune stanze occupate da un comproprietario (sub 1)

Oneri (cfr pag. 15): non presenti

APE (cfr pag. 6): no, poiché non sono presenti impianti di riscaldamento, gli ambienti occupati sono riscaldati con stufa a legna

Problemi (cfr pag. 6): da segnalare che il sedime del subalterno 2 seppure accatastato non è più rilevabile corrisponde in quanto è stato demolito e di fatto l'immobile non è più esistente.



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

I beni sono censiti al Foglio 36 del Comune di San Pietro di Cadore, particella n. 30 subalterno 1-2 e particella 32.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà intestata a [REDACTED] in quota di:

- 22/120, in forza di atto di compravendita del 31/08/2001 n.rep. 38488 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 04/09/2001 nn. 10505/8570 da [REDACTED]

- 3/120, in forza di atto di compravendita del 05/07/1997 n.rep. 30136 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 03/02/1998 nn. 847/730 da [REDACTED]

- 3/120, in forza di atto di compravendita del 31/12/1997 n.rep. 30136 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 26/01/1998 nn. 632/551 da [REDACTED]

- 19/120, in forza di atto di compravendita del 26/08/1996 n.rep. 24451/6143 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 27/09/1997 nn. 8441/6852

L'esatta ubicazione dell'immobile è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (all. 01)



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 36 particella n. 30 e 32

Quota e tipologia del diritto

Quota 44/120 di proprietà part.30 sub.1, quota 44/120 di proprietà part.30 sub.2, quota 44/120 di proprietà part.32 della ditta [REDACTED]

Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di San Pietro di Cadore, via Argentiera n.56 foglio 36, particella 30, subalterno 1, piano T-1°-2° e subalterno 2, piano T

Identificazione al catasto Terreni

Comune di San Pietro di Cadore, foglio 36, particella 32, prato

Identificazione dei Confini

La particella 30 confina rispettivamente:

- a nord con le particelle 28 e 31;
- a est con la particella 32 e 33;
- a sud con la particella 33;
- a ovest con la particella 29

La particella 32 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 31;
- a est con un canale - corso d'acqua;
- a sud con la particella 33;
- a ovest con la particella 30

(all.03)

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

Lotto composto rispettivamente da un edificio a destinazione residenziale articolato in due corpi di 2 e 3 piani con posto auto coperto e da un terreno prativo adiacente in via Argentiera al civico 56 nella località Presenaio nel Comune di San Pietro di Cadore.

Gli immobili distano circa 2.5 km dal centro del Comune capoluogo, ed è situato lungo la Strada Regionale n.355.

L'edificio residenziale, subalterno 1, si configura a piano terra in una successione di ambienti regolari a destinazione soggiorno/cucina/bagno e locali a ripostiglio/cantina, al piano primo e secondo in camere e locali generici. Gli ambienti presentano un'altezza di 2,40ml.

Il bene di cui al subalterno 2 attualmente si configura in una struttura di pali in legno che sottendono ad una copertura in lamiera, il manufatto è aperto su due lati mentre i rimanenti lati sono definiti da un muro in cemento armato. L'immobile originario come risulta dalle planimetrie catastali è stato demolito senza autorizzazioni.

La porzione di terreno che completa il lotto, risulta di forme regolari ed è collocato sul lato est del fabbricato e



lungo il vicino corso d'acqua.

Strutture e opere murarie

L'edificio risale con ogni probabilità alla fine del 1800, come si evince le murature portanti sono in pietra e solai in legno ed è contraddistinto da due corpi di fabbrica, il primo si sviluppa su tre livelli più un sottotetto soffitta, mentre il secondo di due piani con una zona rustica dove è presente una legnaia.

I muri perimetrali presentano uno spessore di circa 50/60 cm.

L'involucro esterno è caratterizzato da muratura intonacata.

La tipologia costruttiva della copertura è in struttura lignea con manto in lamiera.

Nel corso del sopralluogo sono state osservate delle fessurazioni alla muratura, delle zone evidenti di degrado al manto di copertura e delle situazioni generalizzate di degrado con infiltrazioni.

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Le condizioni generali delle finiture interne degli ambienti del fabbricato denotano uno stato di scarsa manutenzione, con la conseguenza che tutte le stanze sono molto degradate con evidenti segni di umidità interna segno anche di un non utilizzo degli ambienti.

Piano terra

Non sono presenti delle pareti interne divisorie come di norma si intende con questo termine. Gli ambienti sono tra loro divisi dalle murature portanti in pietra poi intonacate e tinteggiate. Gli unici ambienti abitati corrispondenti alla zona soggiorno/cucina/bagno presentano materiali tradizionali e datati con rivestimenti in legno e piastrelle di ceramica per il bagno.

I pavimenti dei locali abitati sono rivestiti con un telo effetto linoleum, mentre cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica smaltata. Negli altri ambienti sono in tavoloni di legno.

Tutti gli ambienti risultano in mediocre stato di conservazione.

Piano primo

Gli ambienti sono raggiungibili da piano terra attraverso una scala in legno fortemente ripida e precaria

Sono presenti quattro locali tre camere, di cui una utilizzata e una stanza un tempo utilizzata a zona giorno poiché presente anche una stufa. Gli ambienti presentano prevalenti pareti intonacate tinteggiate con pavimentazioni in tavole di legno grezzo.

A parte la camera utilizzata da uno dei comproprietari, gli altri ambienti risultano in scarso stato di conservazione.

I locali sopra citati fanno parte del corpo maggiore mentre sul corpo a due livelli sono presenti una stanza non utilizzata e tramite un passaggio è raggiungibile una parte rustica a destinazione legnaia con uscita sul retro dell'edificio.

Piano secondo

Come per il piano sottostante gli ambienti presenti erano originariamente destinati alla zona notte ma non sono utilizzati. Le stanze presentano pareti intonacate tinteggiate, la pavimentazione è in tavole di legno.

Le condizioni sono scarse.

Piano sottotetto

Nel corpo maggiore è presente un sottotetto che risulta adibito a soffitta con alcune partizioni improvvisate in tavolato ligneo. Le condizioni dell'ambiente sono scarse.



Impianto idrico - igienico – sanitario

Non è stato possibile individuare la tipologia dell'impianto idrico - igienico – sanitario che è comunque presente a piano terra e circoscritto ai soli ambienti abitati.

Impianto termico

L'unità immobiliare presenta solamente una stufa a legna e posizionata nell'ambiente di soggiorno a piano terra.

Impianto elettrico

E' presente un quadro elettrico posizionato all'ingresso del fabbricato.

L'impianto elettrico è funzionante solo per la parte abitata tuttavia con condizioni obsolete.

I serramenti

Gli infissi esterni presentano telaio in legno con vetro semplice. Gli infissi risultano in uno stato di scarsa conservazione in considerazione anche dell'età di installazione.

Le porte degli ambienti interni sono caratterizzate da telaio in legno. Le condizioni delle porte sono scarse.

Attestato di Prestazione Energetica

Non è stato redatto per l'immobile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in considerazione che di fatto non esiste l'impianto di riscaldamento.

Stato reale dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'intero fabbricato di cui alla part.30 sub.1 poiché non sono state rinvenute né pratiche edilizie e né planimetrie catastali. L'immobile alla part.30 sub.2 risulta in totale difformità rispetto alla planimetria catastale, ed è attualmente caratterizzato da un manufatto aperto su pali in legno che sostengono una copertura in lamiera conseguente ad un intervento di demolizione del subalterno 2. Di fatto il subalterno 2 non è più esistente, il manufatto precario esistente non risulta chiaramente identificabile solo sulla particella 30 ma probabilmente una porzione insiste sulla particella 29.

[\(all. 06\)](#)

Documentazione fotografica [\(all. 02\)](#)

Le fotografie sono state effettuate nel corso del sopralluogo svolto in data 14/03/2023





Viste esterne del sub. 1

Volume precario con
funzioni di deposito realizzato
autonomamente



Volume precario con funzioni di
legnaia su basamento in cemento
realizzato autonomamente







C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi





C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



Manufatto precario presente al posto del deposito di cui al subalterno 2 gravante prevalentemente sulla part. 29



Terreno part. 32



Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i criteri e i coefficienti redatti secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa

Tipologia	Coefficiente
Locali a destinazione residenziale	1.00

La superficie commerciale dell'immobile a destinazione residenziale viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Valore reale lordo mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	Ingresso/corridoio, deposito, bagno, cucina, soggiorno, cantina, stanza e vano scala	130,00	1,00	130,00
T	Deposito/legnaia	30,00	0,25	07,50
1°	corridoio, camere, stanze	130,00	1,00	130,00
1°	legnaia	30,00	0,50	15,00
2°	corridoio, camere, stanze	107,00	1,00	107,00
3°	soffitta	107,00	0,50	53,50
	Pertinenza esclusiva intorno all'edificio	300,00	0,10	30,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARTICELLA 30 SUBALTERNO 1				473,00

Tipologia	Coefficiente
Locali a destinazione autorimessa	1.00

La superficie commerciale dell'immobile a destinazione terreno viene desunta dalla visura catastale:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARTICELLA 32	56,00
--	--------------

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

Gli immobili sono catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di San Pietro di Cadore al:

- Foglio 36, particella 30, subalterno 1, indirizzo via Argentiera n.10, Categoria A/4, 14 vani, rendita € 448,28, p.T-1°-2° ***(v. nota di segnalazione)**
- Foglio 36, particella 30, subalterno 2, indirizzo via Argentiera, Categoria C/2, consistenza 19mq, superficie catastale 17mq, rendita € 17,66, p.T ***(v. nota di segnalazione)**

Gli immobili sono catastalmente censiti al N.C.T. del Comune di San Pietro di Cadore al:

- Foglio 36, particella 32, INCOLTO STERILE, superficie 56mq, reddito domenicale € -, reddito agrario

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



€ -

(all. 04)

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento.

* Nota di segnalazione:

1 - il numero civico non è quello riscontrato in sede di sopralluogo che è 56 e non 10 come riportato nella visura catastale;

2 - il fabbricato di cui al sub.2, catastalmente deposito, e rappresentato dalla planimetria catastale, di fatto non è più esistente in quanto è stato demolito senza autorizzazione e al suo posto si rileva un corpo precario composto da due coperture poggianti su una semplice struttura lignea, una utilizzata per posto auto e un'altra adiacente per deposito materiali;

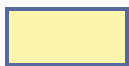
3 - la presenza di un muro di contenimento del pendio realizzato in cemento armato a confine con la particella 29 di cui non si rileva esistenza di domanda autorizzativa né di epoca di costruzione;

4 - una porzione del manufatto sopra citato ricade all'interno della particella 29.

Di seguito si evidenzia la situazione rilevata in loco.

PIANTA CATASTALE

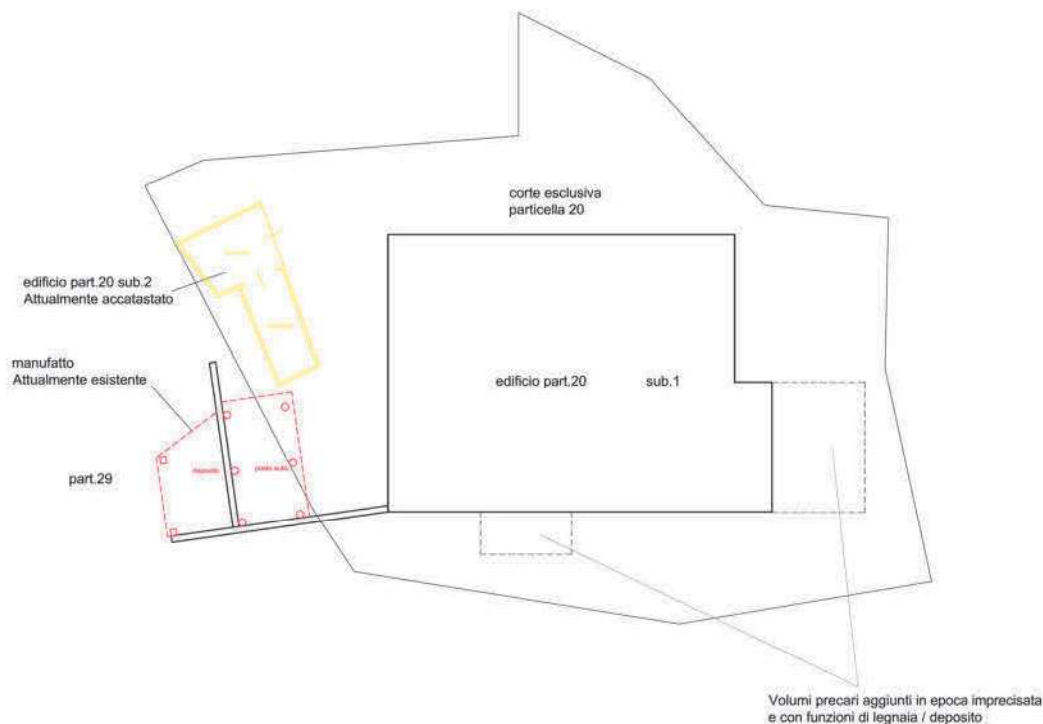
opere in diffinità particella 30 subalterno 2



Interventi di demolizione



Interventi di costruzione



Rilievo da verificare in dettaglio in fase di aggiornamento catastale con rilievo topografico

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA

Lotto 001 composto da un fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due corpi a due e tre piani, di una tettoia per ricovero in località Presenaio alla Via Argentiera al civico n.56 nel Comune di San Pietro di Cadore e da un terreno adiacente.

Il fabbricato residenziale è composto da:

- piano terra con ingresso/corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno, stanze di servizio, vano scala e un deposito/legnaia accessibile dall'esterno;
- piano primo con corridoio, stanze, camere e una zona destinata a legnaia;
- piano secondo con corridoio, stanze e camere;
- piano terzo con soffitta;

L'immobile è situato lungo la Strada Regionale 355, e dista dal Capoluogo comunale circa 2,5km.

L'unità immobiliare residenziale comprensiva della pertinenza presenta una superficie commerciale di circa complessivi 473 mq e viene venduta per la quota di 44/120.

il terreno adiacente al fabbricato presenta una superficie di 56mq e viene venduta per la quota di 44/120.

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

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alla ditta esecutata:

- 22/120, in forza di atto di compravendita del 31/08/2001 n.rep. 38488 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 04/09/2001 nn. 10505/8570 da [REDACTED]

- 3/120, in forza di atto di compravendita del 05/07/1997 n.rep. 30136 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 03/02/1998 nn. 847/730 da [REDACTED]

- 3/120, in forza di atto di compravendita del 31/12/1997 n.rep. 30136 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 26/01/1998 nn. 632/551 da [REDACTED]

- 19/120, in forza di atto di compravendita del 26/08/1996 n.rep. 24451/6143 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 27/09/1997 nn. 8441/6852

QUESITO n. 6:**REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'ufficio tecnico del Comune di San Pietro di Cadore aveva risposto con nota del 03/01/2022 alla richiesta di accesso agli atti effettuato dal CTU ing.Sommacal, evidenziando che nulla era emerso dagli archivi in merito

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



a questi immobili. (all. 10)

L'edificio con ogni probabilità risale tra la fine dell'ottocento e ai primi del '900, viste anche le caratteristiche dei materiali e della tipologia costruttiva.

Destinazione urbanistica

Il Certificato di destinazione urbanistica certifica che il fabbricato è classificato in zona B (residenziali totalmente e parzialmente edificate) e disciplinata dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione mentre il terreno insiste in zona FV (le zone F sono destinate a d attrezzature ed impianti di interesse generale) e in particolare destinata a verde pubblico attrezzato e normato dall'art. 13 delle medesime Norme.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (all. 05 e all.03)

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Alcuni locali dell'immobile (soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, cantina a piano terra e camera a piano primo) di cui al subalterno 1 sono abitati da una comproprietaria [REDACTED]

QUESITO n. 8:

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione di cui all'all. 08

Non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente, relative ai medesimi beni;

In risposta al quesito si riporta quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A.1 - domande giudiziali: nessuna

A.2 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

A.3 - convenzioni matrimoniali: nessuna

A.4 - altri pesi o limitazioni d'uso (es servitù): il terreno di cui alla particella 32 ricade in zona di vincolo fascia di rispetto fluviale

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

B.1 - iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE NN. 14689/1601 del 12/12/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 10/12/2018 Numero di repertorio 2562/7918 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIALE CAMPARI 37 PAVIA), contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 236.943,07 Totale € 473.886,14 Grava su San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 29, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 2 Sub. 2, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 30 Sub. 1 Particella 30 Sub. 2, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 32 Particella 33 Particella 34, Sappada Foglio 37 Particella 34 Particella 39, Sappada Foglio 39 Particella 1 Particella 2, San Pietro Di Cadore Foglio 30 Particella 314 Particella 316, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 11 Particella 356,



San Pietro Di Cadore Foglio 9 Particella 24, Santo Stefano Di Cadore Foglio 9 Particella 52 Sub. 12, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 27 Sub. 1, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 27 Sub. 2

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE NN. 1676/1410 del 15/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/01/2021 Numero di repertorio 25/2021 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede BELLUNO (BL) A favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. Codice fiscale 00129730214 contro [REDACTED]
[REDACTED] Grava su San Pietro Di Cadore Foglio 30 Particella 314 Particella 316, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 29, San Pietro Di Cadore Foglio 9 Particella 24, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 30 Sub. 1 Particella 30 Sub. 2 Particella 477, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 32 Particella 33, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 2 Sub. 2
- TRASCRIZIONE NN. 4884/3858 del 26/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 25/03/2014 Numero di repertorio 1691 emesso da TRIBUNALE DI BELLUNO Sede BELLUNO (BL) A favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC.COOP.P.A. Codice fiscale 00129730214 contro [REDACTED]
[REDACTED] Grava su San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 2 Sub. 2 Particella 27 Sub. 1 Particella 30 Sub. 1 Particella 30 Sub. 2, San Pietro Di Cadore Foglio 30 Particella 314 Particella 316, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 27 Sub. 2 Particella 29 Particella 32 Particella 33 Particella 34, San Pietro Di Cadore Foglio 9 Particella 24, Sappada Foglio 37 Particella 1 Particella 12 Particella 13 Particella 14 Particella 2 Particella 27 Particella 28 Particella 33 Particella 34 Particella 35 Particella 36 Particella 37 Particella 38 Particella 39 Particella 41 Particella 42 Particella 6 Si chiede di dichiarare l'inefficacia dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale trascritto il 02.04.2009 ai numeri 4040/2818.

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: sono da regolarizzare attraverso una domanda di sanatoria le opere già effettuate di demolizione del subalterno 2 – deposito – e la eventuale domanda per la realizzazione della tettoia per posto auto.

B.4 - difformità catastali: va effettuato un aggiornamento catastale in merito all'edificio demolito subalterno 2 ancora presente nell'estratto di mappa e nella planimetria catastale.

QUESITO n. 9:
VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:
ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Nessun riscontro



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

Non si rilevano spese di gestione.

1. spese fisse di gestione

Non sono presenti.

2. spese straordinarie deliberate

Non sono presenti

3. spese scadute relative ultimi 2 anni

Non sono presenti

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessuno

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

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 destinazione e conformità urbanistica, il livello di piano, la vetustà ed è stata condotta un'indagine comparativa con fabbricati presenti nelle zone circostanti. Sono state inoltre considerate le eventuali passività ambientali gravanti, cioè i costi da sostenere per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti norme.

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

Nel caso in fattispecie, il fabbricato - part.30 subalterno 1 - costruito con ogni probabilità tra la fine dell'800 e l'inizio del '900, valutazione espressa sulla scorta di informazioni assunte in loco che da un'analisi della tipologia costruttiva e dei materiali, esternamente risulta in stato di estrema trascuratezza, stessa considerazione per i locali interni – finiture e impianti -, segno che non sono stati eseguiti negli anni opere di manutenzione, tutto ciò ha comportato un continuo degrado dell'immobile che si evidenzia anche nelle singole componenti in particolare modo nella copertura dove si rilevano situazione al limite della sicurezza.

In merito al subalterno 2 regolarmente censito, ma vista l'impossibilità di valutarlo poiché demolito, non se ne terrà conto nella presente stima. La valutazione si esprimerà sul fabbricato e sul terreno adiacente.

La stima delle unità immobiliari ha preso in considerazione la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare per la zona di riferimento Nuclei frazionali di San Pietro di Cadore, Anno 2022 semestre 1, con valori di mercato per abitazioni economiche compresi tra €/mq 850 e €/mq 1000.

L'indagine si estesa presso gli operatori specializzati del settore immobiliare – Immobiliare.it, Casa.it – ha espresso per il Comune in questione, valori corrispondenti a quelli individuati dall'OMI sopracitati.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei locali e del contesto al valore medio di €/mq 925,00.

In merito al terreno la cui destinazione catastale è di incolto sterile, vista la esigua dimensione e la posizione

C.T.U. incaricato
Architetto Roberto De Biasi



adiacente al fabbricato si ritiene di applicare un valore di €/mq 2,00, considerando comunque che i valori espressi dal V.A.M. (Valori Agricoli Medi) relativi alla Regione agraria n.2 Cadore Nord Orientale, sono di 750 €/ha (*all. 07*)

Tutto ciò premesso nella valutazione dell'edificio di cui al subalterno1, il valore unitario da assumere per la determinazione del più probabile valore di mercato, risulta dall'attribuire ad una serie di voci dei coefficienti di differenziazione e rappresentati nella seguente tabella :

IMMOBILE PARTICELLA 30 SUBALTERNO 1		
1	Stato di conservazione: SCARSO	0,50
2	Grado delle finiture e dotazione di impianti	0,60
3	Configurazione e funzionalità degli spazi interni	0,80
4	Ubicazione e raggiungibilità	1,00
5	Contesto ambientale	1,00

Calcolo valore unitario:	€ 925,00 x 0,50 x 0,60 x 0,80 x 1,00 x 1,00 = €/mq. 222,00
---------------------------------	--

Riferimento	Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
Particella 30 subalterno 1	mq. 473,00	222,00 €/mq	€ 105.006,00	/	/	€ 105.006,00
Particella 30 subalterno 2	/	/	/	1.500,00	1.500,00	/
TOTALE Particella 30 (detratte spese di regolarizzazione sub.2)						€ 102.006,00
Particella 32 Terreno	mq. 56,00	2,00 €/mq	€ 112,00	/	/	€ 112,00
TOTALE						€ 102.118,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, in virtù altresì delle condizioni dell'edificio, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

VALORE DI MERCATO DEI BENI LOTTO 001 € 102.118,00

proposta di riduzione del 15% € 15.317,70

VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO 001 € 86.800,00



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

La ditta esecutata detiene la quota di 44/120 della proprietà che compone l'intero Lotto 001.

Non pare percorribile la scelta di frazionare il lotto dal momento che penalizzerebbe ulteriormente la vendita.

Il valore della quota da porsi a base di gara è pertanto di **€ 31.826,67**.

**QUESITO n. 14:
ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE**

Alla data attuale, dalla certificazione assunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Domegge di Cadore, risulta che [REDACTED] è deceduto in [REDACTED] in data 19/08/2021

Il sottoscritto ha acquisito i certificati *(all. 09)*



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.Imm. n.9/ 2021_ R.G., Giudice dott.ssa Gerbi Gersa promossa da:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SpA

Contro:



LOTTO n.002

Diritto (cfr pag. 3): proprietà per la quota di 44/120 della particella 477 e della particella 33 di 



Bene (cfr pag. 3): Unità immobiliare in rustico articolato su tre livelli e un terreno intorno all'edificio

Ubicazione (cfr pag. 3): San Pietro di Cadore, loc. Presenaio Via Argentiera

Stato (cfr pag. 4): scarso

Dati Catastali attuali (cfr pag. 6): N.C.E.U. Comune di San Pietro di Cadore Fg 36 part. 477

N.C.T. Comune di San Pietro di Cadore Fg.36 part. 33

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 7): non sono presenti presso l'archivio comunale progetti relativi agli immobili pignorati.

Valore di stima (cfr pag. 10): € 28.375,00

Valore mutuo (cfr pag./all.-): -

Vendibilità (cfr pag. -): scarsa

Pubblicità (cfr pag. -): siti internet dedicati

Occupazione (cfr pag. 8): non occupato

Titolo di occupazione (cfr pag.): /

Oneri (cfr pag. 8): non presenti

APE (cfr pag. 4): no, poiché privo di impianto di riscaldamento

Problemi (cfr pag.-): immobile rurale a destinazione deposito in precario stato di conservazione



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

I beni sono censiti al Foglio 36 del Comune di San Pietro di Cadore, particella n. 477 e particella 33.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà intestata a DE ZOLT PONTE REMO in quota di:

- 22/120, in forza di atto di compravendita del 31/08/2001 n.rep. 38488 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 04/09/2001 nn. 10505/8570 da [REDACTED]

- 3/120, in forza di atto di compravendita del 05/07/1997 n.rep. 30136 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 03/02/1998 nn. 847/730 da [REDACTED]

- 3/120, in forza di atto di compravendita del 31/12/1997 n.rep. 30136 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 26/01/1998 nn. 632/551 da [REDACTED]

- 19/120, in forza di atto di compravendita del 26/08/1996 n.rep. 24451/6143 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 27/09/1997 nn. 8441/6852

L'esatta ubicazione dell'immobile è confermata dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la planimetria catastale (all. 01)



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 36 particella n. 477 e 33

Quota e tipologia del diritto

Quota 44/120 di proprietà part.477 e quota 44/120 di proprietà part.33 della ditta [REDACTED]
[REDACTED]

Identificazione al catasto Fabbricati

Comune di San Pietro di Cadore, via Argentiera n. SN, foglio 36, particella 477, piano T-1°-2°

Identificazione al catasto Terreni

Comune di San Pietro di Cadore, foglio 36, particella 33, prato

Identificazione dei Confini

La particella 477 confina tutto intorno con la particella 33

La particella 33 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 30 e 32;
- a est con un canale - corso d'acqua;
- a sud con la particella 103;
- a ovest con la particella 29

(all.03)

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

Lotto composto rispettivamente da un edificio rurale a destinazione deposito che si sviluppa su tre livelli e da un terreno privo nella località di Presenaio nel Comune di San Pietro di Cadore in via Argentiera.

Gli immobili distano circa 2.5 km dal centro del Comune capoluogo, ed è situato in prossimità della Strada Regionale n.355.

L'edificio della tipologia tradizionale locale, si configura a piano terra in un unico ambiente destinato a ricovero attrezzi realizzato in muratura in pietra mentre il volume superiore interamente in legno si articola su due livelli sempre a destinazione deposito. Causa uno stato di precarietà strutturale l'immobile non è stato rilevato, si è fatto quindi riferimento alle piante catastali, verificando visivamente la corrispondenza dello stato di fatto agli elaborati grafici.

Il terreno a prato che completa il lotto, risulta di forme regolari e circonda l'intera particella dell'edificio.

Strutture e opere murarie

L'edificio risale con ogni probabilità al 1800, rappresenta una tipica tipologia delle zone montane denominato anche "tabià", destinato in origine al ricovero animali al piano terra e fienile ai piani superiori.

La struttura è caratterizzata da un involucro a piano terra in muratura di pietra scarsamente intonacata, mentre il livello superiore risulta rivestito in tavole in legno di larice. La struttura interna è composta da paleria in legno come pure l'orditura della copertura con manto in lamiera.

I muri perimetrali presentano uno spessore di circa 50/60 cm.

Il sopralluogo effettuato ha messo in evidenza lo stato di precarietà statica dell'edificio, in particolare la



struttura in legno dovuta al mancato utilizzo dell'immobile e la carenza di manutenzione.

Finiture, tramezzature e rivestimenti

Causa lo stato di precarietà strutturale che comporta la pericolosità all'accesso, non è stata eseguita l'ispezione interna degli ambienti.

Impianto idrico - igienico – sanitario

Non presente.

Impianto termico

Non presente.

Impianto elettrico

Non presente

I serramenti

Non sono presenti

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio privo di impianto di riscaldamento.

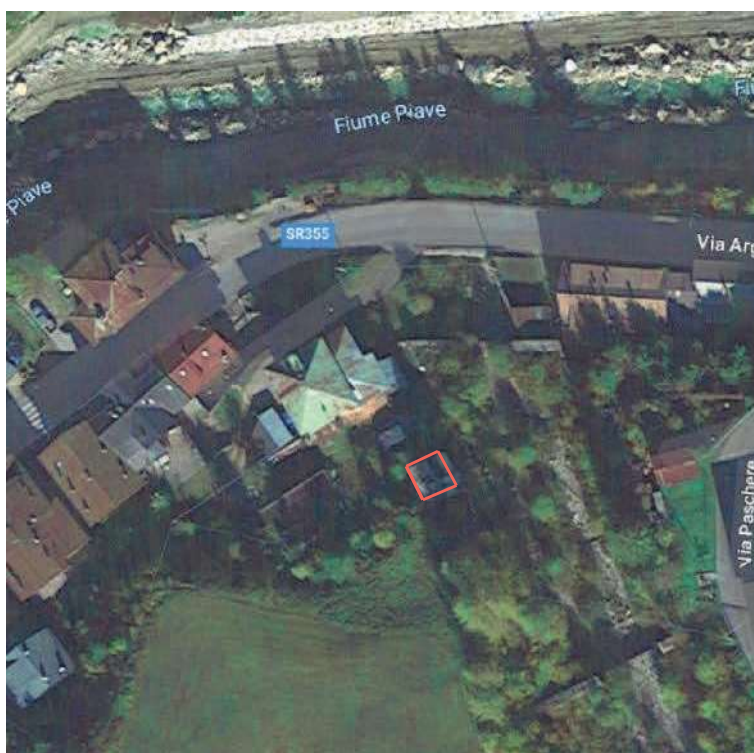
Stato reale dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato il solo rilievo visivo esterno dell'intero fabbricato di cui alla part.477 poiché non accessibile per evidenti problemi statici. [\(all. 06\)](#)

Documentazione fotografica [\(all. 02\)](#)

Le fotografie sono state effettuate nel corso del sopralluogo svolto in data 14/03/2023





Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i criteri e i coefficienti redatti secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa

Tipologia	Coefficiente
Locali a destinazione deposito	1.00

La superficie commerciale dell'immobile a destinazione residenziale viene così calcolata:

Piano	Destinazione	Valore reale lordo mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	Deposito	30,00	1,00	30,00
1°	Deposito	47,00	1,00	47,00
2°	soffitta	53,00	0,50	26,50
	Pertinenza esclusiva intorno all'edificio	52,00	0,10	5,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARTICELLA 477				108,70

La superficie commerciale dell'immobile a destinazione terreno viene desunta dalla visura catastale:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARTICELLA 33	600,00
--	---------------

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

Gli immobili sono catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di San Pietro di Cadore al:

- Foglio 36, particella 477, indirizzo via Argentiera n. SN, Categoria C/2, Consistenza 67mq, rendita € 62,28, p.T-1°-2°

Gli immobili sono catastalmente censiti al N.C.T. del Comune di San Pietro di Cadore al:

- Foglio 36, particella 33, Prato, superficie 600mq, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,93
(all. 04)

Si riscontra pertanto una corretta rispondenza dei dati catastali con quelli inseriti nel decreto di pignoramento.



PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA

Lotto 002 composto da un fabbricato rurale a destinazione deposito tipico della zona montana, che si sviluppa su tre livelli e da un terreno agricolo in località Presenaio nel Comune di San Pietro di Cadore.

Il fabbricato è composto da piano terra e primo, di un solo locale destinato a deposito, e un sottotetto con funzione di soffitta;

L'immobile è situato in prossimità della Strada Regionale 355 alla Via Argentiera, e dista dal Capoluogo comunale circa 2,5km.

L'unità immobiliare comprensiva della pertinenza presenta una superficie commerciale di circa complessivi 108,70 mq e viene venduta per la quota di 44/120.

il terreno agricolo intorno al fabbricato presenta una superficie di 600mq e viene venduta per la quota di 44/120.

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

I beni oggetto di pignoramento sono così pervenuti alla ditta esecutata:

- 22/120, in forza di atto di compravendita del 31/08/2001 n.rep. 38488 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 04/09/2001 nn. 10505/8570 da [REDACTED]

- 3/120, in forza di atto di compravendita del 05/07/1997 n.rep. 30136 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 03/02/1998 nn. 847/730 da [REDACTED]

- 3/120, in forza di atto di compravendita del 31/12/1997 n.rep. 30136 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 26/01/1998 nn. 632/551 da [REDACTED]

- 19/120, in forza di atto di compravendita del 26/08/1996 n.rep. 24451/6143 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 27/09/1997 nn. 8441/6852

QUESITO n. 6:**REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'ufficio tecnico del Comune di San Pietro di Cadore aveva risposto con nota del 03/01/2022 alla richiesta di accesso agli atti effettuato dal CTU ing. Sommacal, evidenziando che nulla era emerso dagli archivi in merito a questo immobile. (all. 10)

L'edificio con ogni probabilità risale al periodo del 1800, viste anche le caratteristiche dei materiali e della



tipologia costruttiva. Le caratteristiche formali e materiali ne fanno un esempio tipologico dell'architettura spontanea della zona montana altresì denominato "tabià".

Destinazione urbanistica

Il Certificato di destinazione urbanistica certifica che il fabbricato e il terreno insistono in zona FV (le zone F sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale). La FV è destinata a verde pubblico attrezzato e normato dall'art. 13 delle medesime Norme.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica ([all. 05 e all.03](#))

QUESITO n. 7:

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile non è occupato

QUESITO n. 8:

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione di cui all'[all. 07](#)

Non risultano avviate altre procedure esecutive, oltre alla presente, relative ai medesimi beni;

In risposta al quesito si riporta quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A.1 - domande giudiziali: nessuna

A.2 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

A.3 - convenzioni matrimoniali: nessuna

A.4 - altri pesi o limitazioni d'uso (es servitù): terreno lungo fascia di rispetto fluviale D, Lgs 490/99

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

B.1 - iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE NN. 14689/1601 del 12/12/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 10/12/2018 Numero di repertorio 2562/7918 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIALE CAMPARI 37 PAVIA), contro

capitale € 236.943,07 Totale € 473.886,14 Grava su San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 29, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 2 Sub. 2, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 30 Sub. 1 Particella 30 Sub. 2, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 32 Particella 33 Particella 34, Sappada Foglio 37 Particella 34 Particella 39, Sappada Foglio 39 Particella 1 Particella 2, San Pietro Di Cadore Foglio 30 Particella 314 Particella 316, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 11 Particella 356, San Pietro Di Cadore Foglio 9 Particella 24, Santo Stefano Di Cadore Foglio 9 Particella 52 Sub. 12, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 27 Sub. 1, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 27 Sub. 2

B.2 - pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:



- TRASCRIZIONE NN. 1676/1410 del 15/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/01/2021 Numero di repertorio 25/2021 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede BELLUNO (BL) A favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. Codice fiscale 00129730214 contro [REDACTED]
[REDACTED] Grava su San Pietro Di Cadore Foglio 30 Particella 314 Particella 316, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 29, San Pietro Di Cadore Foglio 9 Particella 24, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 30 Sub. 1 Particella 30 Sub. 2 Particella 477, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 32 Particella 33, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 2 Sub. 2
- TRASCRIZIONE NN. 4884/3858 del 26/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 25/03/2014 Numero di repertorio 1691 emesso da TRIBUNALE DI BELLUNO Sede BELLUNO (BL) A favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC.COOP.P.A. Codice fiscale 00129730214 contro [REDACTED]
[REDACTED] Grava su San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 2 Sub. 2 Particella 27 Sub. 1 Particella 30 Sub. 1 Particella 30 Sub. 2, San Pietro Di Cadore Foglio 30 Particella 314 Particella 316, San Pietro Di Cadore Foglio 36 Particella 27 Sub. 2 Particella 29 Particella 32 Particella 33 Particella 34, San Pietro Di Cadore Foglio 9 Particella 24, Sappada Foglio 37 Particella 1 Particella 12 Particella 13 Particella 14 Particella 2 Particella 27 Particella 28 Particella 33 Particella 34 Particella 35 Particella 36 Particella 37 Particella 38 Particella 39 Particella 41 Particella 42 Particella 6 Si chiede di dichiarare l'inefficacia dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale trascritto il 02.04.2009 ai numeri 4040/2818.

B.3 - difformità urbanistico-edilizie: non presenti

B.4 - difformità catastali: non presenti

QUESITO n. 9:

VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Nessun riscontro

QUESITO n. 11:

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non si rilevano spese di gestione.

1. spese fisse di gestione

Non sono presenti.



2. spese straordinarie deliberate

Non sono presenti

3. spese scadute relative ultimi 2 anni

Non sono presenti

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessuno

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

Il valore di stima del caso in fattispecie, un tipico fabbricato rurale risalente al '800, con caratteristiche costruttive, e di materiali riscontrabili in tutta la vallata, è stato assunto in seguito ad una analisi/ricerca delle proposte presenti sul mercato immobiliare in Comune di San Pietro di Cadore e zone limitrofe. Le caratteristiche dell'immobile non consentono di avere una conoscenza di valori di riferimento nella compravendita.

La stima delle unità immobiliari non può fare riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare per la zona di riferimento Nuclei frazionali di San Pietro di Cadore, poiché non presente per questa tipologia di edifici.

L'indagine si estesa presso gli operatori specializzati del settore immobiliare – Immobiliare.it, Casa.it, idealista.it – e si è ritenuto dopo verifica di esprimere per il fabbricato in oggetto un valore di €/mq 250 conseguente ad un raffronto con alcuni edifici simili per dimensione e condizioni manutentive.

In merito al terreno la cui destinazione catastale è a prato, si è preso in considerazione il valore espresso dal V.A.M. (Valori Agricoli Medi) relativi alla Regione agraria n.2 Cadore Nord Orientale, che riporta il valore di 19800 €/ha arrotondato a 2€/mq. *(all. 08)*

Riferimento	Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
Particella 477	mq. 108,70	250,00 €/mq	€ 27.175,00	/	/	€ 27.175,00
Particella 33 Terreno	mq. 600,00	2,00 €/mq	€ 1.200,00	/	/	€ 1.200,00
TOTALE						€ 28.375,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, in virtù altresì delle condizioni dell'edificio, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato del 20% per assenza di garanzia per vizi al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.



VALORE DI MERCATO DEI BENI LOTTO 002 € 28.375,00
proposta di riduzione del 20% € 5.675,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO 002 € 22.700,00

QUESITO n. 13:
VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La ditta esecutata detiene la quota di 44/120 della proprietà che compone l'intero Lotto 002.

Non pare percorribile la scelta di frazionare il lotto dal momento che penalizzerebbe ulteriormente la vendita.

Il valore della quota da porsi a base di gara è pertanto di **€ 8.323,33**.

QUESITO n. 14:
ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE

Alla data attuale, dalla certificazione assunta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Domegge di Cadore, risulta che [REDACTED] è deceduto in [REDACTED] in data 19/08/2021

Il sottoscritto ha acquisito le certificazioni ([all. 09](#))



NOTA ESPLICATIVA INTEGRATIVA DEL CTU - LOTTO 04



TRIBUNALE DI BELLUNO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare: n° R.G. **9/2021**

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa **Gerbi Gersa**

Promosso da: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO
ADIGE SPA**
C.F. 00129730214
con sede legale in Bolzano (BZ),
Via del Macello n.55

Contro: **DE ZOLT PONTE REMO**
C.F. DZL RME 37E24 I088P
deceduto in data 19/06/2021

NOTA ESPLICATIVA INTEGRATIVA DEL CTU AL LOTTO 004 DI CUI ALLA RELAZIONE DI STIMA

Belluno, 08/05/2023



Le presenti precisazioni vengono redatte in seguito alla nota alla Relazione di stima da parte dell'Avv. Pellizzaroli, legale della sig.ra Vettorel Paola, comproprietaria non eseguita di immobili pignorati nel LOTTO 001 (part.30 sub.1 e sub.2) adiacente al LOTTO 004 (part. 29) e inviatemi tramite PEC in data 27/04/2023. Dalla missiva dell'Avvocato emerge che la sua assistita sarebbe interessata all'acquisizione del LOTTO 004, tuttavia chiedendo lo scorporo dal medesimo LOTTO dell'ampliamento dell'abitazione di cui alla particella 27 e la creazione di un ulteriore LOTTO ai 5 già definiti per questa procedura.

In questa situazione confusa va rilevato che l'immobile della particella 27 non è oggetto della presente stima ma di un'altra Procedura - RG N.44/2020 -, le due particelle 27 e 29 sono di proprietà della medesima ditta eseguita DE ZOLT PONTE REMO.

In seguito al sopralluogo e alla stesura del rilievo si è constatato come parte dell'edificio di cui alla particella 27 fosse stato realizzato nella particella 29 e come già descritto il fabbricato censito alla particella 27 era stato ampliato lungo il lato sud al fine di realizzare dei locali destinati a magazzino e ufficio, la cui copertura è tuttora destinata a terrazzo a servizio degli appartamenti con accesso dal lato sud del fabbricato insistente sulla particella 27.

Ho conseguentemente verificato attraverso il tecnico che aveva redatto la perizia di stima della procedura RG 44/20 la possibilità di rendere autonomo questo corpo edilizio acquisendo l'estratto della pianta di detto immobile, valutando che con modesti lavori senza inficiare la funzionalità dell'abitazione il volume poteva fare parte integralmente del LOTTO 004 in autonomia.

Tutto ciò premesso, prima di definire un ulteriore LOTTO, che peraltro a mio parere doveva essere affrontato nella procedura RG N.44/2020, si dovrebbe in primis eseguire il frazionamento della particella 29 al fine di scorporare tale ampliamento dalla suddetta particella eliminando così di fatto la commistione fra i due mappali e definendo una nuova

C.T.U. incaricato

Architetto Roberto De Biasi

con studio in Via Jacopo Tasso, n.3 – 32100 Belluno – tel. 0437380530 - m. 3383846683

e-mail: roberto.de.biasi.architetto@gmail.com - pec: roberto.debiasi@archiworldpec.it



particella catastale. In questa ipotesi si verrebbe comunque a crearsi un LOTTO che non avrebbe appetibilità sul mercato se non accorpato eventualmente all'immobile residenziale originario.

Tuttavia, a chiarimento si dà indicazione grafica del possibile frazionamento che andrà comunque determinato attraverso rilievo strumentale da un topografo, attività di cui il sottoscritto non si occupa.

In seguito a conoscenza non personale si avanza una stima della pratica catastale così come richiesto nella nota e che dovrà eventualmente preventivata con un tecnico di riferimento.

Prestazione	Costo €
Tipo mappale con frazionamento	2.000,00
Docfa porzione ampliamento	500,00
Docfa porzione autorimessa	500,00
Totale	3.000,00



In allegato copia del testo della PEC dell'avv. Pellizzaroli

C.T.U. incaricato

Architetto Roberto De Biasi

con studio in Via Jacopo Tasso, n.3 – 32100 Belluno – tel. 0437380530 - m. 3383846683

e-mail: roberto.de.biasi.architetto@gmail.com - pec: roberto.debiasi@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 09/2021 R.G.

NOTE ALLA RELAZIONE DI STIMA-CTU DELL'ARCH. R. DE BIASI

DD. 12.4.2023

Pregiatissimo Architetto, in nome e per conto della Sig.ra Paola Vettorel - comproprietaria non eseguita di immobili pignorati pro quota - dimettiamo le seguenti note, vertenti sul lotto 4.

Prendendo spunto dalle Sue indicazioni si propone lo scorporo dal lotto 4 dell'ampliamento del fabbricato alla particella 27, collegato allo stesso, oggetto di altra procedura esecutiva (n. 44/2020 RG), con creazione di un altro lotto avente ad oggetto lo stesso (già da Lei stimato); si chiede che, in tal caso, vengano indicati i costi di frazionamento-accatastamento.

Infatti, considerate le caratteristiche del citato ampliamento, si ritiene che lo scorporo ne aumenti l'attrattività in sede di vendita, potendo maggiormente interessare gli acquirenti degli appartamenti compresi nel fabbricato al mappale 27.

Il lotto 4 rimarrà così costituito dalla rimanente superficie del terreno alla particella 29 con la sovrastante autorimessa al grezzo.



Se ritenuta accoglibile la suesposta richiesta, essendo la Sig.ra Vettorel interessata all'acquisto del lotto 4, si chiede che - ove possibile - la CTU sia aggiornata in tempo per poter avanzare l'istanza all'udienza del 16 maggio p.v.

Grati sin d'ora, si porgono i migliori saluti.

Geom. Manuel Casanova Consier

Avv. David Pellizzaroli

