



**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.



**SCHEMA 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.004

**Diritto** (cfr pag. 2): proprietà per la quota di 1000/1000 della particella 29 di [REDACTED]

**Bene** (cfr pag. 2): Terreno in parte a destinazione residenziale e parte agricolo su cui insiste un'autorimessa non autorizzata parzialmente interrata e una parte dell'immobile censito su particella 27

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

**Stato** (cfr pag. 4): sufficiente

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 7): N.C.T. Comune di San Pietro di Cadore Fg 36 part. 29

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 7): nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 7): presso gli archivi comunali sono presenti delle pratiche edilizie afferenti ad un'autorimessa da realizzarsi a confine con la particella 30, tuttavia il volume poi realizzato è totalmente difforme ed è stato costruito più a monte e privo di autorizzazione edilizia

**Valore di stima** (cfr pag.10): € 72.825,00

**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): /

**Problemi** (cfr pag.- ): sulla particella sono da regolarizzare una autorimessa e l'eventuale scorporo con frazionamento di una porzione di ampliamento del fabbricato residenziale della particella 27 realizzato parte sulla 29 della medesima ditta esecutata, va altresì aggiunto che la citata porzione potrebbe, con interventi minimi, diventare autonoma rispetto al fabbricato principale. E' infine presente un manufatto precario addossato ad una muratura che ricade anche sulla particella 30 e che va regolarizzato.



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

Il bene è censito al Foglio 36 del Comune di San Pietro di Cadore, particella n. 29.

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

- 1/1, in forza di atto di compravendita del 20/06/1992 n.rep. 10602/2466 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 20/08/1992 nn. 7917/6587

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. 29

**Quota e tipologia del diritto**

Quota 1/1 di proprietà part.29 della ditta [REDACTED]

**Identificazione al catasto Fabbricati**

Comune di San Pietro di Cadore, foglio 36, particella 29, qualità prato, superficie 1025mq reddito domenicale € 1,59 reddito agrario € 1,59

**Identificazione dei Confini**

La particella 2 confina rispettivamente:



- a nord con le particelle 27 e 28;
- a est con le particelle 30 e 33;
- a sud con la particella 443;
- a ovest con le particelle 26 e 284.

(all.03)

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

Lotto composto da un terreno in parte a destinazione agricola e residenziale su cui è stato realizzato un autorimessa parzialmente interrata in località Presenaio nel Comune di San Pietro di Cadore in via Argentiera.

L'immobile dista circa 2.5 km dal centro del Comune capoluogo, ed è situato a monte della Strada Regionale n.355.

L'edificio privo di autorizzazioni non è utilizzato e mancante di serramenti.

Da segnalare che sempre sulla medesima particella grava un appendice del fabbricato della particella 27 e confinante a nord, nel caso specifico si identifica in un garage interrato alla stessa abitazione. Il fabbricato e le pertinenze della particella 27 sono state oggetto di un precedente procedimento di esecuzione immobiliare del Tribunale di Belluno RG. N. 44/2020.

### **Strutture e opere murarie**

Dalle informazioni assunte l'edificio è stato realizzato sul finire degli anni '90 senza autorizzazioni edilizie con destinazione autorimessa parzialmente interrata.

L'involucro perimetrale è stato realizzato interamente in cemento armato spessore muratura 30cm come pure il solaio piano di copertura.

Gli elementi strutturali risultano in buono stato di conservazione

### **Finiture, tramezzature e rivestimenti**

Internamente l'autorimessa presenta una pavimentazione in piastrelle, le murature sono intonacate e tinteggiate. L'edificio è caratterizzato da due passaggi divisi da un setto centrale. Esternamente è stato rivestito in lastre di pietra.

### **Impianto idrico - igienico – sanitario**

Non presente.

### **Impianto termico**

Non presente.

### **Impianto elettrico**

Non funzionante.





**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 rilievo dell'immobile realizzato privo di autorizzazioni che risulta complessivamente in buono stato di conservazione. Va segnalata anche la presenza sulla medesima particella di una porzione del fabbricato residenziale sito sulla particella 27. *(all. 06)*

**Documentazione fotografica *(all. 02)***

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



Immobile a destinazione autorimessa privo di autorizzazione edilizia e accatastamento, realizzato sulla particella 29





vista autorimessa



Ampliamento edificio part.27  
realizzato su particella 29  
Vista locale piano primo





Ampliamento edificio part.27  
realizzato su part.29  
vista terrazza



Manufatto precario a uso deposito/tettoia per auto, realizzato sulla particella 29 e parte sulla particella 30 non accatastato e privo di autorizzazione edilizia





**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

La superficie commerciale dell'immobile viene così calcolata:

<b>AUTORIMESSA REALIZZATA SU PART.29</b>				
Piano	Destinazione	Valore reale lordo mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Seminterrato	Autorimessa	97,00	1,00	97,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA</b>				<b>97,00</b>

<b>PORZIONE AMPLIAMENTO EDIFICIO PART.27 SU PART. 29</b>				
Piano Riferito all'immobile part.27	Destinazione	Valore reale lordo mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
T	Deposito	48,00	0,50	24,00
1°	Ufficio (ex autorimessa)	48,00	0,50	24,00
2°	Lastrico/terrazza del piano secondo	48,00	0,30	14,40
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>62,40</b>

<b>TERRENO DESUNTO DALLE SUPERFICI IMMOBILI</b>	
Destinazione	superficie m
Terreno a prato	1.025,00
Superficie autorimessa	97,00
Superficie porzione ampliamento	62,40
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>865,50</b>

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

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

- Foglio 36, particella 29, qualità prato, superficie 1025mq reddito domenicale € 1,59 reddito agrario € 1,59 (all. 04)

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

**PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA**

Lotto 004 composto da un terreno urbanisticamente in zona agricola e residenziale.



Sul terreno sono stati realizzati un'autorimessa di un piano, parzialmente interrata e da regolarizzare, oltre ad una porzione di ampliamento di un edificio residenziale adiacente.

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

Il terreno presenta una superficie commerciale di circa complessivi 1025 mq con dei manufatti da regolarizzare e viene venduto per intero.

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

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

- 1/1, in forza di atto di compravendita del 20/06/1992 n.rep. 10602/2466 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 20/08/1992 nn. 7917/6587

#### **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 in merito alla particella 29 erano emerse dagli archivi le seguenti pratiche edilizie (*all. 10*) :

- concessione per l'esecuzione di opere edili n.89/99 del 08/02/2000 e relativa alla la costruzione di autorimessa;
- concessione per l'esecuzione di opere edili a sanatoria n.98/99 del 08/11/2000 e relativa a lavori di costruzione muro contenimento e deposito materiale

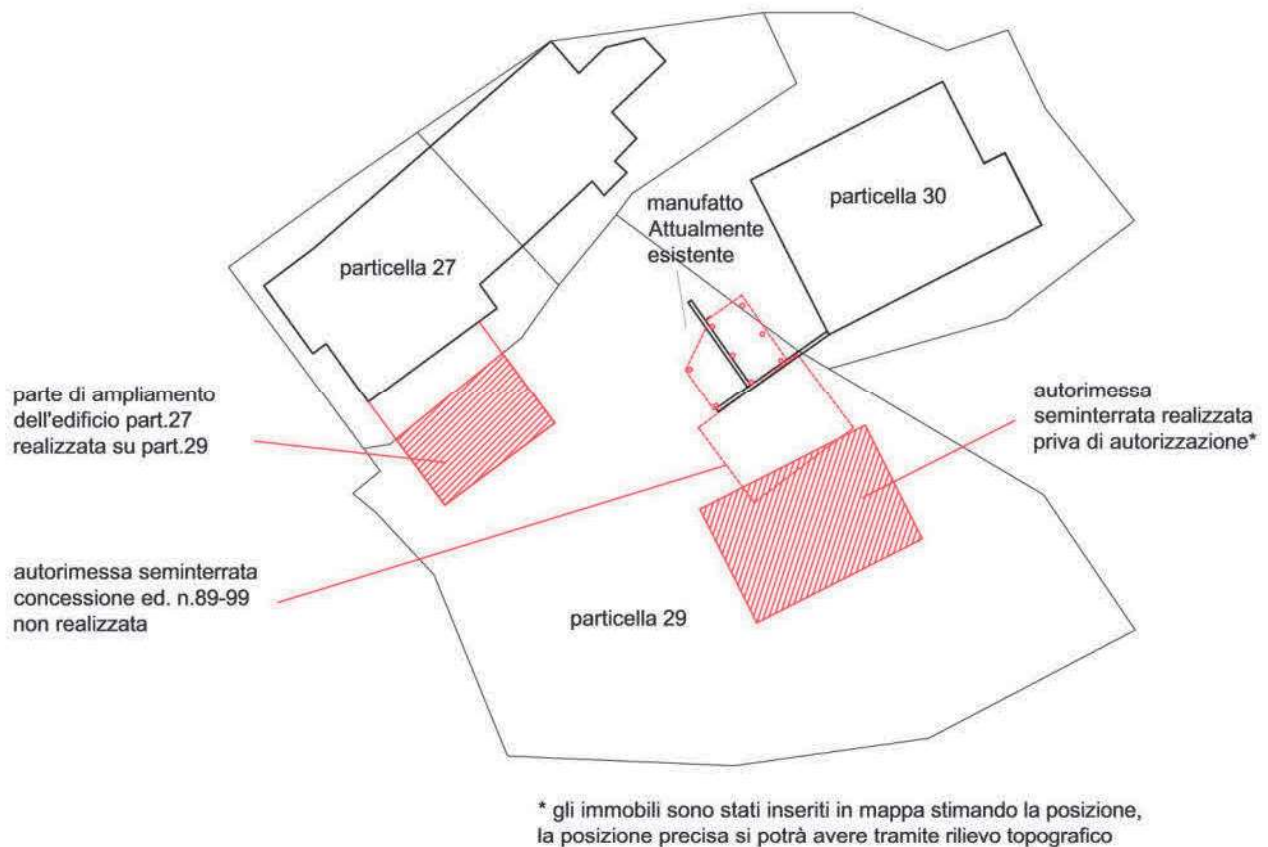
L'edificio è stato poi realizzato con dimensioni e in posizione differente rispetto a quella oggetto della richiesta.

Sulla medesima particella grava altresì un corpo seminterrato con soprastante lastrico/terrazza, afferente al fabbricato residenziale contraddistinto dalla particella 27, in origine sempre di proprietà della ditta esecutata e che è stato oggetto di precedente procedimento di esecuzione immobiliare n.44/2020. A tal proposito si segnala che la costruzione dell'ampliamento era stato assentito con concessione edilizia n.71/93 e successive concessioni in sanatoria 48/96 e 91/96.

Schema di sintesi della situazione riscontrata nel sopralluogo

#### **Destinazione urbanistica**





Il Certificato di destinazione urbanistica certifica che il terreno è classificato parte in zona B (residenziali totalmente e parzialmente edificate) e disciplinata dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte in zona E (destinate ad usi agricoli) e disciplinata dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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



Costituzione di vincolo in data 19/06/2001 n.rep. 38016 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 19/07/2001 ai nn.8639/7067 a favore del Comune di San Pietro di Cadore, la quota dell'intero dell'immobile censito al foglio 36 particella 29 contro [REDACTED]

## **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] 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] 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] 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: da regolarizzare poiché esiste sul terreno un'autorimessa parzialmente interrata realizzata senza autorizzazioni edilizie, risulta altresì presente sulla particella 29 una porzione dell'immobile censito al foglio 27 e oltre ad un manufatto precario usato per deposito

B.4 - difformità catastali: da regolarizzare l'immobile realizzato sul terreno e privo di autorizzazioni edilizie, da valutare la situazione della porzione di immobile facente parte della particella 27 e gravante sulla particella 29 e il manufatto precario utilizzato a deposito.

**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 dell'immobile, 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, ci si trova sulla particella un fabbricato costruito senza autorizzazioni edilizie e dalle informazioni assunte risalente all'inizio degli anni 2000. La valutazione espressa sulla scorta dell'analisi della tipologia costruttiva e dei materiali, complessivamente le strutture e le finiture risultano ancora in buono stato di conservazione anche se l'immobile non è utilizzato.

La stima dell'unità immobiliare 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 autorimesse comprese tra €/mq 190 e €/mq 240, assumendo un valore medio di €/mq 215,00. (all. 08)

Per la stima della porzione di ampliamento del fabbricato della particella 27 sulla particella 29, all'epoca della medesima ditta, si assume il valore di € 800 che risulta da una riduzione del 20% rispetto al valore assunto nella perizia di stima di cui all'esecuzione n.44-2020 di €/q 1.000,00 che aveva per oggetto il fabbricato sopra citato.

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)

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 :

Riferimento	Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
autorimessa	mq. 97,00	215 €/mq	€ 20.855,00	2.000,00	6.000,00	€ 12.855,00
Porzione ampliamento del fabbricato part.27 su part.29	mq. 62,40	800 €/mq	€ 49.920,00	2.000,00	/	€ 47.920,00
terreno	mq. 865,50	2 /mq	€ 2.050,00	/	/	€ 2.050,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 62.825,00</b>

#### 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 004 € 62.825,00  
proposta di riduzione del 20% € 12.565,00





---

VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO 004 € 50.300,00

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

La ditta esecutata detiene la quota di 1/1 della proprietà che compone l'intero Lotto 004.

**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*)



---

**SCHEMA 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.005**

---

**Diritto** (cfr pag. 2): proprietà per la quota di 1/1 della particella 314 e 316 al foglio 30 e della particella 24 al foglio 9 di

**Bene** (cfr pag. 4): Terreni a destinazione agricola di alta montagna

**Ubicazione** (cfr pag. 4): San Pietro di Cadore

**Stato** (cfr pag. 4): buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 6): N.C.T. Comune di San Pietro di Cadore Fg 30 part. 314-316  
N.C.T. Comune di San Pietro di Cadore Fg.9 part. 24

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

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 7): /

**Valore di stima** (cfr pag. 10): € 31.352,00

**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. 9): non presenti

**APE** (cfr pag. -): /

**Problemi** (cfr pag.- ): /



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

I beni sono censiti al Foglio 30 del Comune di San Pietro di Cadore, particella n. 314 e 316, e al Foglio 9 particella 24.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà delle particelle 314-316 intestata a [REDACTED] in quota di:

- 1/3, in forza di atto di sentenza per divisione del 13/12/2007 n.rep. 2935 Tribunale di Belluno trascritto il 16/05/2018 nn. 5701/4491 da [REDACTED]

- a [REDACTED] la quota di 1/6 era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 05/04/2006 registrata il 02/04/1996 al n.rep. 33/335 Notaio Ufficio del registro trascritta il 03/07/1997 ai nn. 6497/5273 e registrata il 29/06/2006 al n.rep. 9/374 Notaio Ufficio del Registro trascritta il 07/08/2006 ai nn.rep. 11515/7814 devoluta per testamento;

- a [REDACTED] la quota di 1/6 era pervenuta per successione in morte de [REDACTED] deceduta il 02/04/1996 registrata il 02/04/1996 al n.rep. 33/335 Notaio Ufficio del Registro trascritta il 03/07/1997 ai nn. 6497/5273 devoluta per testamento del 18/04/1996 n. rep. 22995/5844 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 29/04/1996 nn. 4020/3243;

- trascrizione in data 13/11/2020 ai nn. 11478/9023 per accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED], da parte dell'erede [REDACTED] da atto Notaio Ruggiero Francesca di Cortina d'Ampezzo del 30/12/2005;

- a [REDACTED], la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno è pervenuta per successione in morte de [REDACTED] deceduto il 21/12/1975 registrata il 21/12/1975 al n.rep. 89/243 Notaio Ufficio del Registro trascritta il 04/05/1976 ai nn. 3401/3170 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 13/11/2020 ai nn. 11477/9022 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED], da parte dell'erede [REDACTED] da atto Notaio Ruggiero Francesca di Cortina d'Ampezzo del 30/12/2005.

L'atto di pignoramento riguarda la proprietà della particella 24 intestata a [REDACTED] in quota di:

- a [REDACTED], la quota per intero è pervenuta per atto di compravendita del 21/12/2006 n.rep. 6983/2922 Notaio Ruggiero Francesca di Cortina d'Ampezzo trascritto il 17/01/2007 nn. 786/579 da [REDACTED]

- a [REDACTED], la quota per intero è pervenuta per atto di divisione del 09/08/2006 n.rep. 6322/2418 da atto Notaio Ruggiero Francesca di Cortina d'Ampezzo trascritto il 28/08/2006 nn. 12394/8490 da [REDACTED]

- a [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 20/07/1989 rep. n. 1465 da atto Notaio Aldo Preite di Santo Stefano di Cadore.





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



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCT - Fg. 30 particella n. 314 e 316



Sovrapposizione ortofoto con catastale NCT - Fg. 9 particella n. 24



**Quota e tipologia del diritto**

Quota 1/1 di proprietà particelle 314 e 316 e quota 1/1 di proprietà della part. 24 della ditta [REDACTED]  
[REDACTED]

**Identificazione al catasto Terreni**

Comune di San Pietro di Cadore, foglio 30, particella 314, prato

Comune di San Pietro di Cadore, foglio 30, particella 316, area fab DM (area fabbricato demolito)

Comune di San Pietro di Cadore, foglio 9, particella 24, bosco alto

**Identificazione dei Confini**

La particella 314 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 276 e parte con la 315;
- a est con la particella 315;
- a sud con la particella 376 e 313:
- a ovest con la particella 270

La particella 316 confina rispettivamente:

- a nord, est e sud con la particella 314
- a ovest con la particella 313

La particella 24 confina rispettivamente:

- a nord con la particella 23
- a sud con la particella 25

*(all.03)*

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

Lotto composto rispettivamente da due terreni e una particella in cui era presente un edificio rurale poi demolito nel Comune di San Pietro di Cadore.

Gli immobili distano circa 5-10 km dal centro del Comune capoluogo.

Il terreno di cui alla particella 314 con all'interno la particella 316 è prevalentemente una zona boscata mentre la particella 24 è un bosco di alta montagna.

**Stato reale dei luoghi**

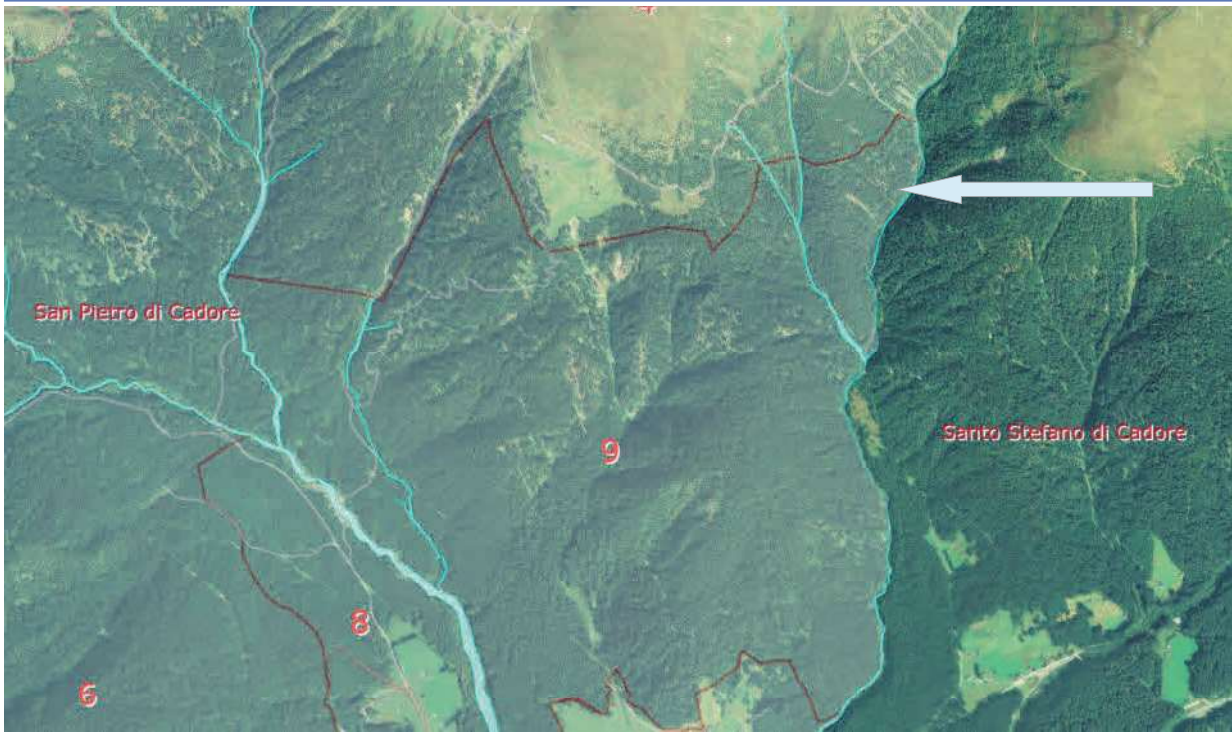
I terreni sono parzialmente a prato con prevalenza di masse boscate tipica dell'area montana

**Documentazione fotografica *(all. 02)***

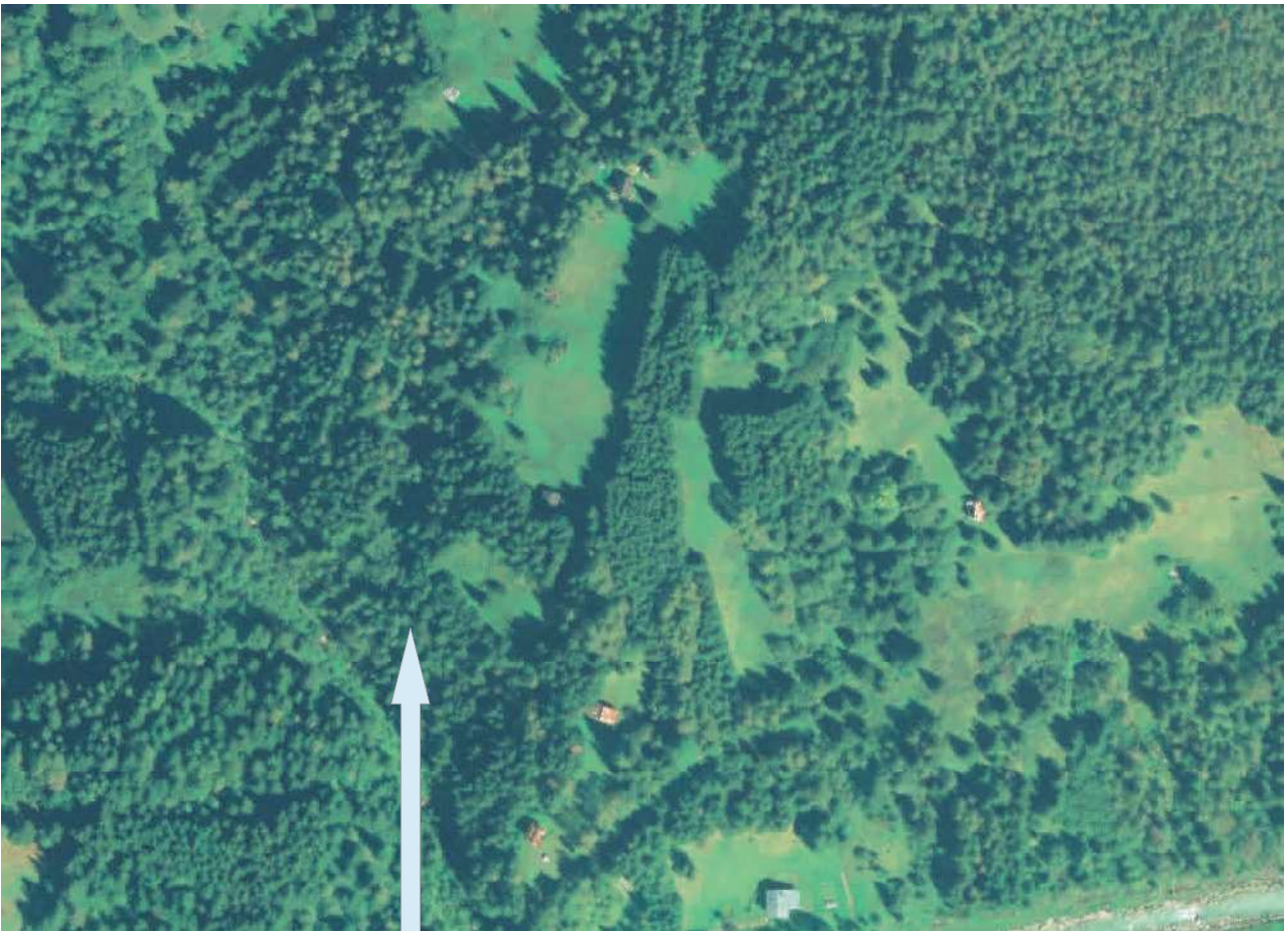
Attraverso la sovrapposizione è stato possibile rilevare la posizione del lotto in alta montagna contraddistinto dalla particella 24 con superficie boscata







Attraverso la sovrapposizione è stato possibile rilevare la posizione del lotto in zona montana contraddistinto dalla particella 314 e 316 con superficie prevalentemente boscata



**Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale è desunta dalle visure catastali

Particella	Destinazione attuale	Valore mq
314	prato	7.020,00
316	prato	96,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>7.116,00</b>

Particella	Destinazione attuale	Valore mq
24	bosco	17.120,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>17.120,00</b>

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

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

- Foglio 30, particella 314, Prato, superficie 7020mq, reddito domenicale € 7,25, reddito agrario € 7,25
- Foglio 30, particella 316, area fab DM, superficie 96mq
- Foglio 9, particella 24, Bosco alto, superficie 17120mq, reddito domenicale € 22,10, reddito agrario € 1,77

*(all. 04)*

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

**PREDISPOSIZIONE SCHEDA SINTETICA**

Lotto 005 composto da terreni di alta montagna con prevalente uso del suolo a bosco d'alto fusto tipico della zona, rispettivamente in zona Ciriè e lungo la Val Carina nel Comune di San Pietro di Cadore raggiungibili attraverso strada non asfaltata.

I terreni presentano una superficie di circa complessivi 24.236 mq e vengono venduti per l'intera quota.

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

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

Particelle 314-316 intestata a [REDACTED] in quota di:

- 1/3, in forza di atto di sentenza per divisione del 13/12/2007 n.rep. 2935 Tribunale di Belluno trascritto il 16/05/2018 nn. 5701/4491 da [REDACTED]



- a [REDACTED] la quota di 1/6 era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 05/04/2006 registrata il 02/04/1996 al n.rep. 33/335 Notaio Ufficio del registro trascritta il 03/07/1997 ai nn. 6497/5273 e registrata il 29/06/2006 al n.rep. 9/374 Notaio Ufficio del Registro trascritta il 07/08/2006 ai nn.rep. 11515/7814 devoluta per testamento;
- a [REDACTED] la quota di 1/6 era pervenuta per successione in morte de [REDACTED] deceduta il 02/04/1996 registrata il 02/04/1196 al n.rep. 33/335 Notaio Ufficio del Registro trascritta il 03/07/1997 ai nn. 6497/5273 devoluta per testamento del 18/04/1996 n. rep. 22995/5844 Notaio Miriello Fulvio di Santo Stefano di Cadore trascritto il 29/04/1996 nn. 4020/3243;
- trascrizione in data 13/11/2020 ai nn. 11478/9023 per accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED], da parte dell'erede [REDACTED] da atto Notaio Ruggiero Francesca di Cortina d'Ampezzo del 30/12/2005;
- a [REDACTED], la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno è pervenuta per successione in morte de [REDACTED] deceduto il 21/12/1975 registrata il 21/12/1975 al n.rep. 89/243 Notaio Ufficio del Registro trascritta il 04/05/1976 ai nn. 3401/3170 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 13/11/2020 ai nn. 11477/9022 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED], da parte dell'erede [REDACTED] da atto Notaio Ruggiero Francesca di Cortina d'Ampezzo del 30/12/2005.
- Particella 24 intestata a [REDACTED] in quota di:
- a [REDACTED], la quota per intero è pervenuta per atto di compravendita del 21/12/2006 n.rep. 6983/2922 Notaio Ruggiero Francesca di Cortina d'Ampezzo trascritto il 17/01/2007 nn. 786/579 da [REDACTED]
- a [REDACTED], la quota per intero è pervenuta per atto di divisione del 09/08/2006 n.rep. 6322/2418 da atto Notaio Ruggiero Francesca di Cortina d'Ampezzo trascritto il 28/08/2006 nn. 12394/8490 da [REDACTED]
- a [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 20/07/1989 rep. n. 1465 da atto Notaio Aldo Preite di Santo Stefano di Cadore.

### 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 agli immobili. *(all. 10)*

#### Destinazione urbanistica

Il Certificato di destinazione urbanistica certifica che il terreno part.24 insistono in zona parti E (destinate ad usi agricoli. Con normativa di piano d'area). I terreni part.314-316 insistono in zona parti E (destinate ad usi agricoli) con riferimento all'art.9 delle Norme tecniche di attuazione.

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): /

**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 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, terreni di alta montagna, con uso del suolo a bosco d'alto fusto, è stato considerato prendendo a riferimento i valori espressi dal V.A.M. (Valori Agricoli Medi) relativi alla Regione agraria n.2 Cadore Nord Orientale, che riporta il valore di 19800 €/ha che viene arrotondato a 2€/mq per coltura a prato, mentre il terreno a coltura bosco d'alto fusto si attribuisce il valore di 10200 €/ha (all. 08)

Riferimento	Superficie commerciale	Valore utilizzato per la stima	Valore dell'immobile	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizzazione edilizia	Valore di mercato dell'immobile
Particelle 314-316	mq. 7116,00	2,00 €/mq	€ 14.232,00	/	/	€ 14.232,00
Particella 24	mq. 17120,00	1,00 €/mq	€ 17.120,00	/	/	€ 17.120,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 31.352,00</b>

**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 005 € 31.352,00  
proposta di riduzione del 20% € 6.270,40

**VALORE ARROTONDATO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO 005 € 25.000,00**

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

La ditta esecutata detiene la quota di 1/1 della proprietà che compone l'intero Lotto 005.

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

Il valore della quota da porsi a base di gara è pertanto di **€ 25.000,00**.

**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)



## Esecuzione Immobiliare RG n. 9/21

La presente perizia di stima è composta di n.5 LOTTI, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in forma telematica unitamente ai seguenti elaborati: - "Allegati".

Gli elaborati peritali non sono stati inoltrati al debitore in quanto deceduto in data 19/08/2021.

Non è stato prelevato il fascicolo cartaceo dalla Cancelleria in quanto disponibile in forma telematica. Quanto sopra la scrivente espone ad evasione dell'incarico conferito.

Belluno, 12/04/2023

In fede

Il perito estimatore  
arch. Roberto De Biasi  
(f.to digitalmente)

## ALLEGATI

ALLEGATO 01\_ Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

ALLEGATO 02\_ Documentazione fotografica

ALLEGATO 03\_ Estratti planimetrici catastali e urbanistici

ALLEGATO 04\_ Visure catastali

ALLEGATO 05\_ Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 06\_ Rilievo dello stato di fatto da sopralluogo

ALLEGATO 07 \_ Valori O.M.I. e V.A.M.

ALLEGATO 08\_ Elenco trascrizioni e iscrizioni

ALLEGATO 09\_ Certificati Anagrafici

ALLEGATO 10\_ Dichiarazione Ufficio Tecnico sulla verifica pratiche edilizie

