



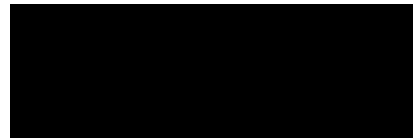
**TRIBUNALE DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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:



**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 [REDACTED], 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 [REDACTED]

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 [REDACTED] - 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 [REDACTED] 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

