



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. n° R.G. 35/2024 [REDACTED]

Integrazione alla Perizia di stima

Il sottoscritto BALZAN GIORGIO, nato a Belluno il 08.08.1958 ed ivi residente in via Fratelli Rosselli n. 14, in qualità di Dottore Forestale iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Belluno al n. 53;

a seguito della richiesta di approfondimenti pervenuta in data 17/11/2025 da parte del Giudice Dott.ssa Gersi Gerba per l'Esecuzione n.35/2024 e specificatamente:

l'esperto stimatore approfondisca la situazione proprietaria o comunque di titolarità della strada di accesso all'immobile pignorato, rappresentando chiaramente se questo goda di un proprio accesso alla strada principale;

Espone quanto segue:

L'immobile censito in Comune di Valle di Cadore, località Venas, al Foglio 19 mappale 281 subalterno 8, è una porzione di fabbricato ubicata in via Gei n.7.

Il bene è stato acquistato dal [REDACTED] in data 07/04/2009 con atto di compravendita del Notaio De Ciutiis Marco di Longarone e trascritto all' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Belluno, in data 21/04/2009, ai nn. RG 4858 – RP 3386.

Al riguardo si evidenzia che nel complesso immobiliare, a destinazione artigianale-commerciale, censito al Foglio 19 particella 281, insistono tre diverse proprietà, tra cui quella dell'esecutato.

A seguito di ispezione ipotecaria, si allega alla presente relazione, la nota di trascrizione dell'atto notarile (Allegato n. 1).

Alla Sez. D – *Ulteriori informazioni* della suddetta nota, sono riportati i termini di utilizzo delle pertinenze dell'immobile.

Per l'accesso all'immobile, procedendo da Via Gei, è necessario scendere lungo una strada interpodereale riportata al Foglio 19 sui mappali 258-259-363-281 per una larghezza di 60 cm. Tale arteria interessa altresì al Foglio 20 i mappali 465-830-831-710-747-476 (vedi Allegato 2).



L'accesso pedonale e carrabile al complesso è garantito da una strada che utilizza la suddetta interpoderale sulle particelle 258-259 e 363 del Foglio 19 (Allegato 3 - Ortofoto) mentre quello alla particella 281 sub 6 è altresì garantito, per il solo transito, sull'area scoperta in catasto fabbricati al Foglio 19 particella 281 subalterno 1.

Il proprietario del bene in oggetto ha quindi diritto di utilizzo della suddetta strada per accedere alla sua proprietà e di transito sull'area scoperta (Fg. 19 mappale 281 sub 1), con possibilità di parcheggio nella pertinenza esclusiva, catastalmente indicata al PT subalterno 6 .

Nell'atto di compravendita le parti hanno previsto che fosse successivamente predisposta una planimetria aggiornata dei cespiti, la quale sarebbe stata depositata presso l'Agenzia del Territorio di Belluno. La suddetta procedura è stata attuata in data 23/12/2013 al protocollo n. BL 0140770 (Allegato 4).

La planimetria aggiornata evidenzia che il subalterno 6 è diventato subalterno 8, il quale include, al PT, la pertinenza situata sul lato Sud del fabbricato, accatastata come "piazzale" e destinata a parcheggio esclusivo del subalterno 8.

Nella nota di trascrizione si legge inoltre che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada interna (subalterno 1) nonché delle parti comuni, intese come tutti gli impianti condominiali (fognario, idrico, gas, elettrico, telefonico, ecc.), verranno ripartite pro quota tra i proprietari delle singole porzioni dello stesso, secondo le seguenti quote millesimali:

Subalterno 2 : 164,31/1000

Subalterno 5 : 80,155/1000

Subalterno 4 : 675,38/1000

Subalterno 6 (ora sub 8) : 80,155/1000

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti

Il CTU Dottore Forestale Giorgio Balzan

Belluno, li 30 gennaio 2026

L'esperto nominato
CTU Dott. Forestale Giorgio Balzan



Allegati:

1. Nota di trascrizione
2. Mappa catastale Fg 19 e 20
3. Ortofoto
4. Planimetria catastale



Ispezione telematica

Motivazione CTU es imm 35 2024

n. T1 110744 del 22/01/2026

Inizio ispezione 22/01/2026 16:12:06

Richiedente BLZGRG per conto di
BLZGRG58M08A757V

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4858

Registro particolare n. 3386

Presentazione n. 8 del 21/04/2009

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 07/04/2009

Numero di repertorio 232/170

Notaio DE CIUTIIS MARCO

Codice fiscale DCT MRC 73S03 Z133 P

Sede LONGARONE (BL)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L590 - VALLE DI CADORE (BL)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19

Particella 281

Subalterno 6

Natura D1 - OPIFICI

Consistenza -

Indirizzo VIA GEI

N. civico 7

Piano T1-2

Sezione C - Soggetti

A favore



Ispezione telematica

Motivazione CTU es imm 35 2024

n. T1 110744 del 22/01/2026

Inizio ispezione 22/01/2026 16:12:06

Richiedente BLZGRG per conto di
BLZGRG58M08A757V

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4858

Registro particolare n. 3386

Presentazione n. 8 del 21/04/2009

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Cognome CASAGRANDE Nome PARIDE
Nato il 05/03/1975 a BELLUNO (BL)
Sesso M Codice fiscale CSG PRD 75C05 A757 N
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 4/4 In regime di BENE PERSONALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Denominazione o ragione sociale IMPERATORE DIEGO & C. S.N.C.
Sede VODO DI CADORE (BL)
Codice fiscale 00905200259
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/4

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE
Denominazione o ragione sociale ANTICHITA' PEAIO DI CONSTANTINI LEOPOLDO E LUCA S.N.C.
Sede VODO DI CADORE (BL)
Codice fiscale 00923620256
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PARIDE CASAGRANDE AGISCE IN QUALITA' DI TITOLARE DELLA OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE CORRENTE IN VIGO DI CADORE ALLA VIA P. DA RIN N. 24, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BELLUNO CSGPRD75C05A757N, ISCRIZIONE AL R.E.A. AL N. 92965, PARTITA IVA N. 01065700252. NELLE VENDITE SONO COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI, GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI E LE PERTINENZE, NONCHE' LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO COSI' COME DETERMINATE DALL'ART. 1117 C.C. E DAL TITOLO DI PROVENIENZA, RAPPRESENTATO DALL'ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO MARCO DE CIUTIIS DI LONGARONE IN DATA 18/12/2008 (TR.TTO IL 05/01/2009 AL N. 43-44/36-37), RESTANDO ESCLUSE DALLE STESSE LE QUOTE DI COMPROPRIETA' DELLE AREE SCOPERTE ADIACENTI AL COMPLESSO STESSO RIPORTATE NEL CATASTO TERRENI DI VALLE DI CADORE FOGLIO 19 PARTICELLE 255 - 257 - 258 - 259 - 260 - 280 - 283 - 284 - 285 - 363, NONCHE' IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VALLE DI CADORE, FOGLIO 19, PARTICELLA 281, SUBALTERNO 1. RICHIAMANDO ESPRESSAMENTE TALE ULTIMO ATTO, AL QUALE LE PARTI FANNO RIFERIMENTO PER TUTTO QUANTO IN ESSO CONTENUTO, LE PARTI PATTUISCONO ESPRESSAMENTE: = I = CHE NON ASSUME ALCUN RILIEVO LA MANCATA INDIVIDUAZIONE DI SPECIFICI DIRITTI TRASFERITI, NONCHE' LA ERRONEA DESCRIZIONE O INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL TITOLO, PUR SE TALE INDICAZIONE ESORBITASSE LE TOLLERANZE PREVISTE DALL'ART. 1538 DEL C.C., COSTITUENDO OGGETTO DELLA NEGOZIAZIONE I CESPITI NEL LORO COMPLESSO E NON LE SINGOLE PARTI CHE LI COMPONGONO; A TAL PROPOSITO I CONTRAENTI SI IMPEGNANO A PREDISPORRE E DEPOSITARE PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO UNA PLANIMETRIA AGGIORNATA DEI CESPITI IN OGGETTO CHE, TENENDO CONTO DELL'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI E DI QUANTO REALMENTE TRASFERITO,



Ispezione telematica

Motivazione CTU es imm 35 2024

n. T1 110744 del 22/01/2026

Inizio ispezione 22/01/2026 16:12:06

Richiedente BLZGRG per conto di
BLZGRG58M08A757V

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4858

Registro particolare n. 3386

Presentazione n. 8 del 21/04/2009

INDICHI CORRETTAMENTE LE DIMENSIONI DELLE AREE SCOPERTE ANNESSE ALLE PORZIONI DI FABBRICATO INDIVIDUATE CATASTALMENTE COME SUBALTERNI 5 E 6; = II = CHE LA PORZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE E' TRASFERITA NELLO STATO DI FATTO, DI CONSERVAZIONE, DI MANUTENZIONE E DI DETERIORAMENTO IN CUI SI TROVA CON ESPRESSA ESCLUSIONE DELLA GARANZIA PER IL FUNZIONAMENTO E LA RISPDENZA A NORME VIGENTI DI IMPIANTI DI QUALSIASI TIPO ESISTENTI NELL'IMMOBILE O A SERVIZIO DI ESSO, IVI COMPRESI ASCENSORI, IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, IDRICI E FOGNARI, CONDOTTE ECC.; RESTA FERMO L'OBLIGO PER LA PARTE ALIENANTE DI CONSEGNARE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE IN SUO POSSESSO RELATIVA ALLA PROPRIETA' ED ALL'USO DELLA COSA VENDUTA; = III = CHE A MARGINE DELLE PARTICELLE 258, 259, 281, 285 E 363 DEL FOGLIO 19 CORRE STRADA INTERPODERALE PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA 60 (SESSANTA) CENTIMETRI, STRADA RIPORTATA IN MAPPA E CHE L'ACCESSO PEDONALE E CARRABILE AL COMPLESSO E' ASSICURATO A MEZZO STRADA CHE INSISTE SULLE PARTICELLE 258, 259 E 363 DEL FOGLIO 19 E CHE QUELLO AL BENE P.LLA 281 SUB. 6 E' ALTRESI' GARANTITO A MEZZO PASSAGGIO SULL'AREA SCOPERTA IN CATASTO FABBRICATI FOGLIO 19, PARTICELLA 281, SUBALTERNO 1; LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA STRADA INTERNA AL COMPLESSO VERRANNO RIPARTITE PRO QUOTA TRA I PROPRIETARI DELLE SINGOLE PORZIONI DELLO STESSO. LE SOCIETA' "ANTICHITA' PEAIO DI CONSTANTINI LEOPOLDO E LUCA S.N.C." E "IMPERATORE DIEGO E C. S.N.C." SI RISERVANO DI INDIVIDUARE SPECIFICAMENTE, SE DEL CASO ANCHE A MEZZO AUTONOMO DATO CATASTALE ED ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, LE PARTI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE CHE SIA PER LORO NATURA E FUNZIONE, SIA PERCHE' NON RICADENTI NELLA ESCLUSIVA PROPRIETA' DEI SINGOLI SONO A TUTTI GLI EFFETTI COMUNI E CONDOMINIALI, NONCHE' A DISCIPLINARNE SECONDO I CRITERI DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA CON APPOSITO REGOLAMENTO DA DEPOSITARE E TRASCRIVERE LE LORO CONCRETE MODALITA' DI USO E GODIMENTO. A TAL FINE PARIDE CASAGRANDE RILASCIA ALLE STESSO SOCIETA' REGOLARE MANDATO PER LA REDAZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E DELLE ANNESSE TABELLE MILLESIMALI, MANDATO CHE E' IRREVOCABILE IN QUANTO CONFERITO ANCHE NELL'INTERESSE DEL MANDATARIO. LA MEDESIMA PARTE ACQUIRENTE SI OBBLIGA INOLTRE, IN IPOTESI DI ALIENAZIONE DEL CESPITE OGGETTO DEL TITOLO ANTERIORMENTE ALLA REDAZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, A FAR RILASCIARE ANALOGO MANDATO AI PROPRI AVENTI CAUSA. A TAL PROPOSITO GLI INTERVENUTI PATTUISCONO ESPRESSAMENTE, DOVENDO TALI PATTUIZIONI ESSERE TRASFUSE NEL REGOLAMENTO MEDESIMO: - A) CHE SONO RICOMPRESI FRA LE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI TUTTI GLI IMPIANTI DI CUI E' E SARA' DOTATO IL COMPLESSO E IN PARTICOLARE QUELLO FOGNARIO, QUELLO IDRICO, QUELLO DEL GAS, DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEI TELEFONI E CABLAGGIO E TANTO DAL PUNTO DI ALLACCIO SINO A QUELLO DI DIRAMAZIONE DELLE SINGOLE UTENZE; - B) CHE LA QUOTA MILLESIMALE DELLE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI AFFERENTE LE PORZIONI DI COMPLESSO RIPORTATA IN CATASTO COME SUBALTERNO 2 (DUE) E' PARI A 164,31/1000 (CENTOESSANTAQUATTRO VIRGOLA TRENTUNO MILLESIMI); CHE LA QUOTA MILLESIMALE DELLE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI AFFERENTE LA PORZIONE DI COMPLESSO RIPORTATA IN CATASTO COME SUBALTERNO 5 (CINQUE) E' PARI A 80,155/1000 (OTTANTA VIRGOLA CENTOCINQUANTACINQUE MILLESIMI); CHE LA QUOTA MILLESIMALE DELLE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI AFFERENTE LA PORZIONE DI COMPLESSO RIPORTATA IN CATASTO COME SUBALTERNO 4 (QUATTRO) E' PARI A 675,38/1000 (SEICENTOSETTANTACINQUE VIRGOLA TRENTOTTO MILLESIMI); CHE LA QUOTA MILLESIMALE DELLE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI AFFERENTE LA PORZIONE DI COMPLESSO RIPORTATA IN CATASTO COME SUBALTERNO 6 (SEI) E' PARI A 80,155/1000 (OTTANTA VIRGOLA CENTOCINQUANTACINQUE MILLESIMI). LE PARTI SI DANNO, ALTRESI', RECIPROCAMENTE ATTO E CONVENGONO CHE, ANCHE IN BASE AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI, ESCLUSIVAMENTE IL PROPRIETARIO DELLA PORZIONE



Ispezione telematica

Motivazione CTU es imm 35 2024

n. T1 110744 del 22/01/2026

Inizio ispezione 22/01/2026 16:12:06

Richiedente BLZGRG per conto di
BLZGRG58M08A757V

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4858

Registro particolare n. 3386

Presentazione n. 8 del 21/04/2009

IDENTIFICATA COME SUBALTERNO 4 (QUATTRO) POTRA' MODIFICARE IN PARTE LA DESTINAZIONE DEL BENE IN ABITATIVA, TALE FACOLTA' POTRA' ESSERE RICONOSCIUTA ANCHE AGLI ALTRI PROPRIETARI DELLE RESIDUE PORZIONI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE SOLO NELL'IPOTESI IN CUI CIO' VENGA ASSENTITO DALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE SENZA LIMITARE IL DIRITTO QUI RISERVATO AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 4 (QUATTRO). PREZZO PAGATO, EURO 140.000,00. PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2659 C.C., I CONIUGI PARIDE CASAGRANDE E SIMONA GRASSI HANNO DICHIARATO DI ESSERE CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; IL SIG. PARIDE CASAGRANDE HA DICHIARATO PERO' CHE IL CESPITE ACQUISTATO E' ESTRANEO A TALE REGIME DI COMUNIONE POICHE' BENE PERSONALE AI SENSI DELL'ART. 178 DEL C.C., TRATTANDOSI DI IMMOBILE CHE SERVIRA' ESCLUSIVAMENTE ALL'ESERCIZIO DELLA SUA IMPRESA. LA SIG.RA SIMONA GRASSI HA CONFERMATO LA DICHIARAZIONE RESA DAL MARITO ED E' INTERVENUTA IN ATTO ESCLUSIVAMENTE A TALE SCOPO.





ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Toscani Arturo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Belluno	N. 00693
Comune di Valle Di Cadore	Sezione: Foglio: 19	Particella: 281	Protocollo n. BL0140770	del 23/12/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

PIANO AREE SCOPERTE

