

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Esecuzione n. 36/2025
Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Gersa Gerbi
C.T.U.: Dott. Lodovico De Cesero

PREMESSA

Con la presente si da seguito all'incarico ricevuto dal sottoscritto Dott. Lodovico De Cesero, dal Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Gersa Gerbi, in data 23.09.2025.

I quesiti posti dal G.E. sono i seguente in relazione alla documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c.:

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

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

01. identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento;
02. individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione



materiale;

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

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Per l'espletamento dell'incarico il giorno 03.12.2025 alle ore 9:30, presso l'immobile sito in Comune di Ponte nelle Alpi – Frazione Casan, 42, alla presenza continuativa del Sig. Mauro Breancher per IVG in qualità di custode nominato dal G.E. e del Sig. [REDACTED], si è proceduto al sopralluogo e alle verifiche dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento, notificato all'esecutato dal funzionario UNEP del Tribunale di Belluno in data 03.06.2025, è la particella catastale:

- a) 307 sub. 3 del foglio 35 del C.F. (Catasto Fabbricati) Comune di Ponte nelle Alpi, cat A/4, classe 2, vani 12, Frazione Casan n. 42

[REDACTED] –
proprietà 1/1

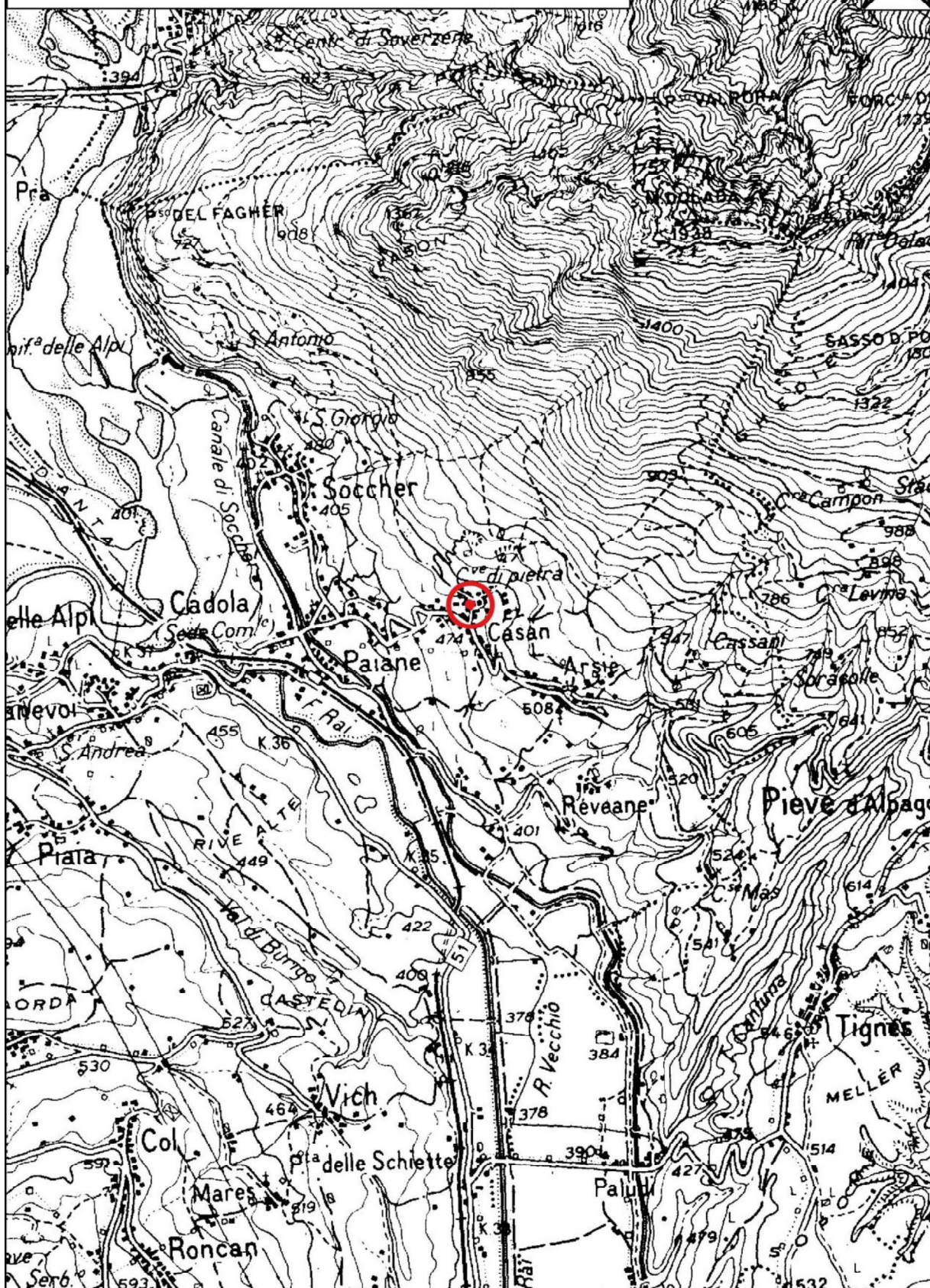


Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Belluno i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato.



Comune di Ponte nelle Alpi - Frazione Casan

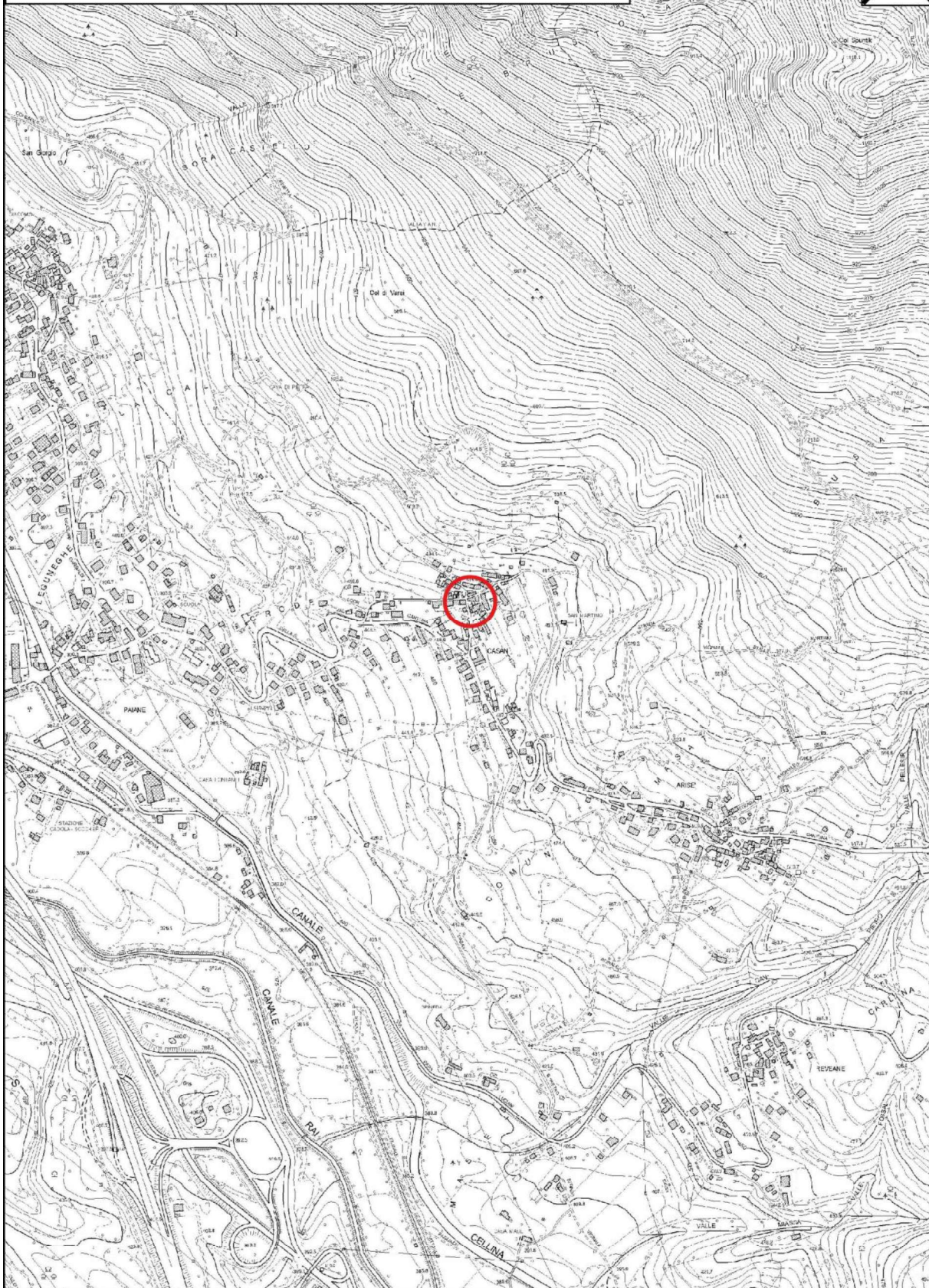
A topographic map showing a mountainous region with contour lines. A north arrow is located in the top right corner, pointing towards the top of the page.



Carta Tecnica Regionale

scala 1:10.000

Comune di Ponte nelle Alpi - Frazione Casan



Esecuzione immobiliare n. 36/2025

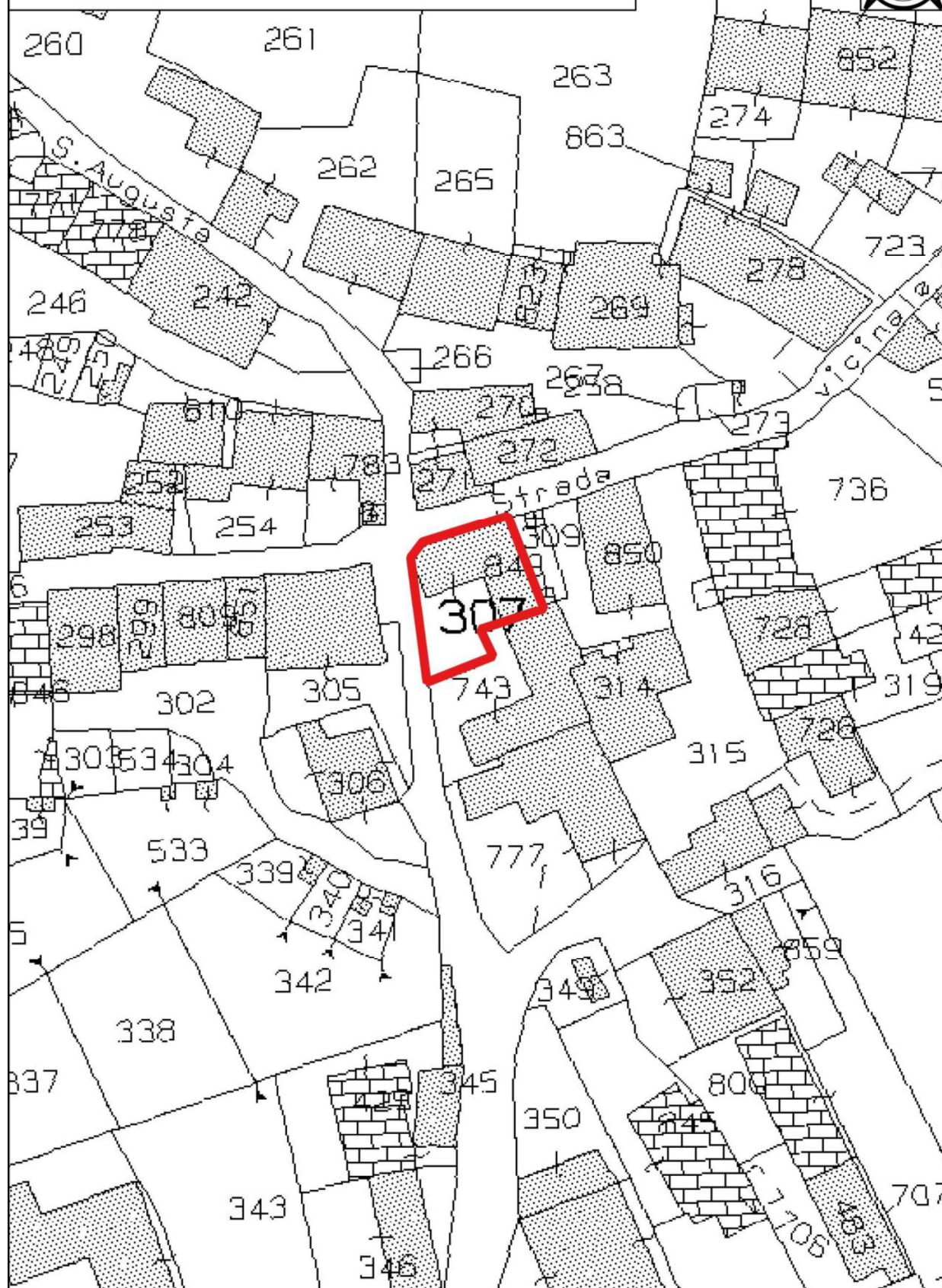


Planimetria Catastale

scala 1:500

C.F. Ponte nelle Alpi - fg. 35 part. 307

+2



Aerofotogrammetrica

scala 1:500



Esecuzione immobiliare n. 36/2025



CONFINI DEI BENI PIGNORATI:

La particella 307 del foglio di mappa 35 confina partendo da Nord e procedendo in senso orario con la Strada vicinale dei Cortivi, le particelle 309, 849, 743 del medesimo foglio di mappa e nuovamente con strada pubblica.

DIVISIBILITÀ DEI BENI

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

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

Il fabbricato (foto 1, 2, 3), edificato agli inizi del '900, si organizza su cinque piani. PS1, PT, P1, P2 e P3; in particolare i locali sono così distribuiti:

- al Piano 1° Sottostrada due cantine (foto 4 e 5) e vano scale di collegamento al PT;
- al Piano Terra l'ingresso su vano scale di collegamento tra PS1 e P1, taverna allo stato attuale deposito (foto 6), cucina (foto 7), sala pranzo alla quale si può accedere anche direttamente dall'esterno e bagno (foto 8 e 9);
- al Piano Primo vano scale e tre camere (foto 10 e 11), di cui quella all'angolo Sud-Est (foto 12) vi si accede solamente dall'esterno tramite il terrazzo;
- al Piano Secondo vano scale e tre camere (foto 13 e 14), di cui quella all'angolo Sud-Est (foto 15) vi si accede solamente dall'esterno tramite il terrazzo;
- al Piano Terzo-sottotetto soffitta (foto 16 e 17);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- murature: le murature sono in pietra e malta di cemento. Internamente intonacate a civile, parte piastrellate (bagno, cucina e "taverna");
- solai: eseguito a struttura mista, laterizio e cemento armato al PT, in legno ai piani;
- i due terrazzi al P1 e P2 di collegamento tra i vani in pietra;
- tetto: con orditura in legno e manto in tegole marsigliesi senza alcun isolamento;
- serramenti: in legno e vetro semplice;
- impianto idrico ed elettrico non a norma, assente l'impianto di riscaldamento. In



cucina stufa economica e in bagno boiler elettrico;

Le altezze interne variano da 2,13 m al PS1, da 2,49 m a 2,63 m al PT, da 2,04 m a 2,09 m al P1, 2,09 m al P2 da 1,50 m a 3,16 m al P3 sottotetto.

Allo stato attuale l'immobile versa in pessime condizioni manutentive e necessita di adeguamento degli impianti, completo rifacimento del tetto e dei solai di piano.



Foto 01: angolo Sud-Ovest





Foto 02: angolo Nord-Ovest



Foto 03: angolo Nord-Est





Foto 04: PS1 cantina lato Ovest



Foto 05: PS1 cantina lato Est (sopra si trova la cucina)





Foto 06: PT taverna



Foto 07: PT cucina





Foto 08: PT bagno



Foto 09: PT bagno

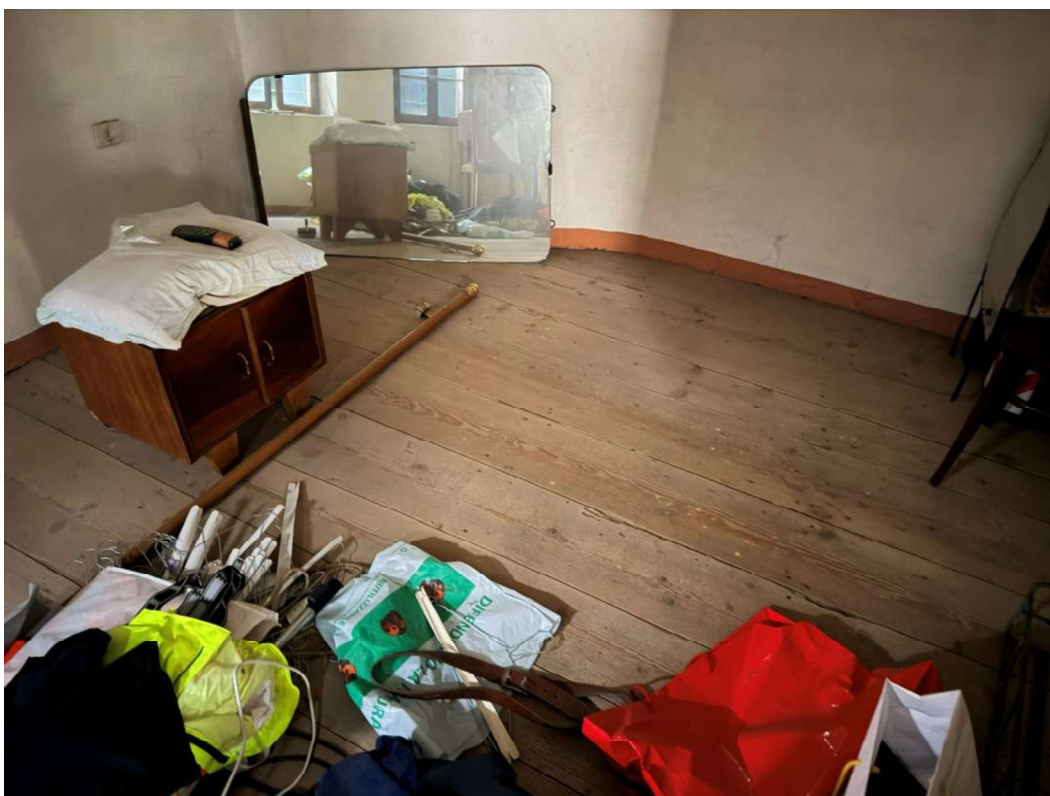


Foto 10: P1 camera lato Ovest



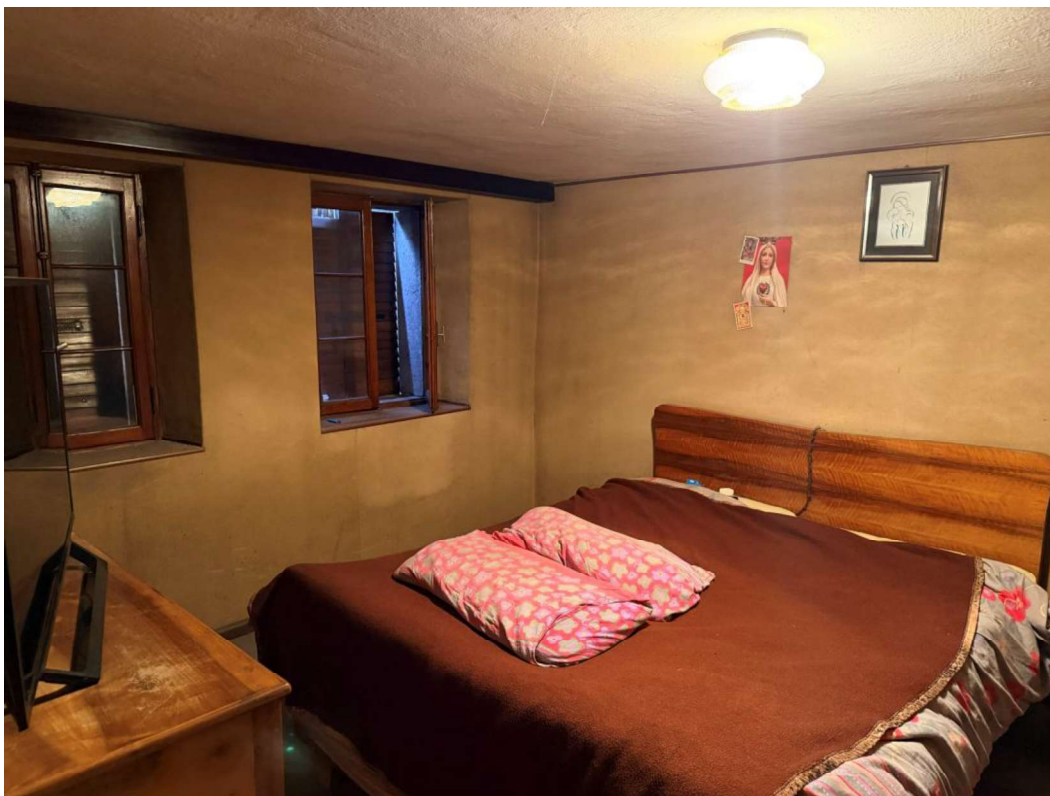


Foto 11: P1 camera lato Est



Foto 12: P1 camera angolo Sud-Est, vi si accede unicamente dal terrazzo





Foto 13: PS2 camera lato Ovest

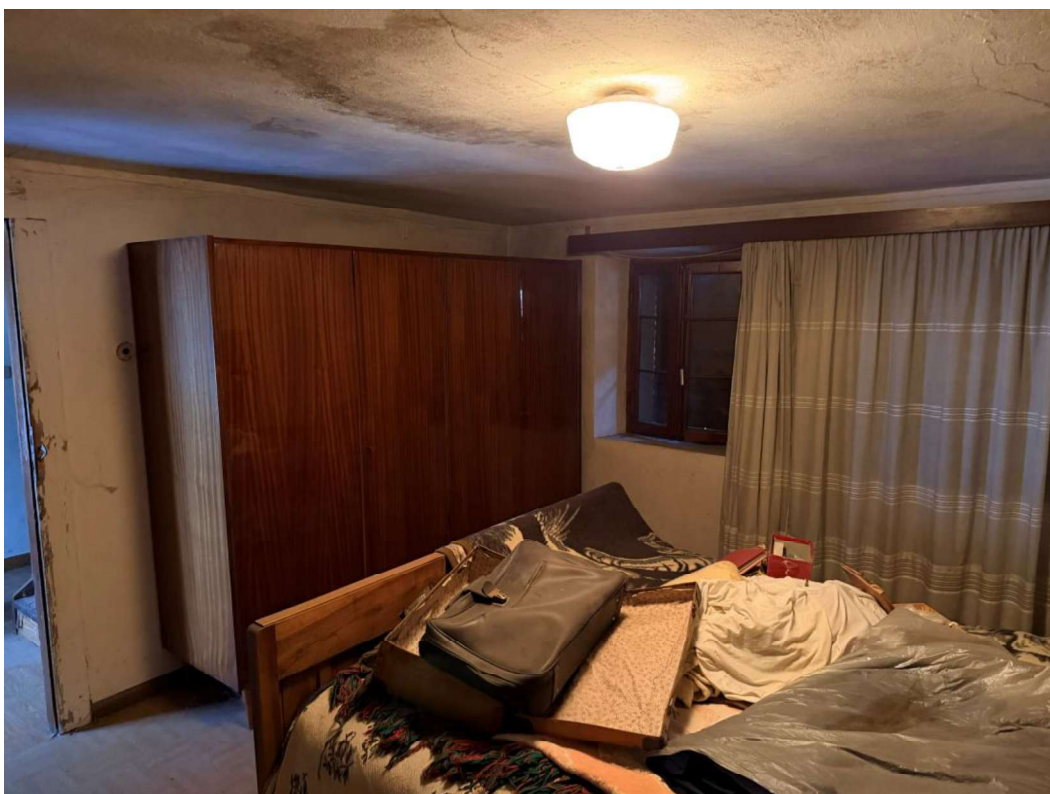


Foto 14: P2 camera lato Est





Foto 15: P2 camera angolo Sud-Est, vi si accede unicamente dal terrazzo



Foto 16: P3 soffitta





Foto 17: P3 soffitta

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

C.F. foglio 35 particella 307 sub. 3

Categoria A/4 – Classe 2 – consistenza 12 vani– superfice catastale totale 258 m² totale escluse aree scoperte 251 m² - rendita € 371,85 – Frazione Casan n. 42 Piano S1-T-1-2-3

proprietà 1/1

- L'immobile non trova esatta corrispondenza con la planimetria di cui alla dichiarazione protocollo n. BL0043821 del 18.03.2013, a firma del geom. Caneve Giuseppe, per l'ampliamento del bagno al PT all'estremità Est.



QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

lotto unico: C.F. fg. 35 part. 307 sub. 3

Procedura es. imm. n. 36 / 2025 R.G., Giudice dott.ssa Gersa Gerbi promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Diritto (cfr pag.): per la quota di proprietà di 1/1 [REDACTED]

Bene (cfr pag.): abitazione PS1-T-1-2-3

Ubicazione (cfr pag.): Ponte nelle Alpi – Frazione Casan n. 42

Stato (cfr pag.): pessimo

Dati Catastali attuali (cfr pag.): CF Comune di Ponte nelle Alpi fg. 35 part. 307 sub. 3

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): nessuna

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

Valore di stima (cfr pag.): 44.545,50

Valore mutuo (cfr pag./all.): capitale € 80.000,00 importo totale 160.000,00

Vendibilità (cfr pag.): pessima

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

Occupazione (cfr pag.): occupato dall'esecutato

Titolo di occupazione proprietà

Oneri (cfr pag.): nulla da rilevare

APE (cfr pag.): no

Problemi (cfr pag.): irregolarità catastali da sanare

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Belluno è emerso che gli immobili oggetto di stima:

- sono pervenuti all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED]:



Provenienza unità foglio 35 particella 307 sub 1.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 5779/3977 in data 20 aprile 2007, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Francescon Fiorella di Belluno (BL) del 06 aprile 2007, numero di repertorio 40181/14470, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 21/27 del diritto di nuda proprietà, in regime di bene personale, contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 2/27 del diritto di nuda proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 2/27 del diritto di nuda proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 6/27 del diritto di nuda proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 2/27 del diritto di nuda proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 9/27 del diritto di nuda proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 5778/3976 in data 20 aprile 2007, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Francescon Fiorella di Belluno (BL) del 06 aprile 2007, numero di repertorio 40181/14470, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 18/27 del diritto di usufrutto, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/27 del diritto di usufrutto, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 2/27 del diritto di usufrutto, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 6/27 del diritto di usufrutto, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 6/27 del diritto di usufrutto, [REDACTED]



[REDACTED], per la quota di 2/27 del diritto di usufrutto, ad oggetto l'immobile di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.8979/7489 in data 7 ottobre 1992, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Belluno del 16 marzo 1992, Den. n.11- Vol.792, contro l'eredità di [REDACTED]

[REDACTED], devoluta a favore del coniuge [REDACTED], e dei figli [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto la quota di 2/9 del diritto di proprietà dell'immobile di relazione.

Relativamente all'eredità del de cuius si rileva la seguente formalità:

ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO, trascritta ai nn.3009/2667 in data 11 marzo 1992, a seguito di verbale della Pretura di Belluno del 29 febbraio 1992, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], deceduto addì 21 settembre 1991, [REDACTED]

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.4065/3516 in data 2 maggio 1988, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Belluno, Den. n.23-Vol.734, contro l'eredità di [REDACTED]

[REDACTED], devoluta a favore del coniuge [REDACTED], e dei figli [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile di relazione.



Provenienza unità foglio 9 particella 307 sub 2.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 5776/3974 in data 20 aprile 2007, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Francescon Fiorella di Belluno (BL) del 06 aprile 2007, numero di repertorio 40181/14470, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

DONAZIONE ACCETTATA, trascritta ai nn. 15266/12363 in data 24 dicembre 2001, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vallunga Augusto di Puos D'alpago (BL) del 01 dicembre 2001, numero di repertorio 31652, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà e contro [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Provenienza unità foglio 35 particella 308.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 5781/3979 in data 20 aprile 2007, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Francescon Fiorella di Belluno (BL) del 06 aprile 2007, numero di repertorio 40181/14470, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 28/36 del diritto di nuda proprietà (Consolidamento di usufrutto del 26.12.2010), in regime di bene personale, contro



[REDACTED], per la quota di 24/144 del diritto di proprietà,
[REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 24/144 del diritto di proprietà, [REDACTED]
[REDACTED],
per la quota di 24/144 del diritto di proprietà, contro l'eredità di [REDACTED]
[REDACTED] deceduto
addì 26 settembre 2000, [REDACTED], per la quota di
24/36 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.14264/11576 in data
06 dicembre 2001, a seguito di atto amministrativo per Ufficio Del Registro
Belluno (bl) del 27 aprile 2001, numero di repertorio 70/919 contro l'eredità di

[REDACTED]
[REDACTED] deceduta addì 26 settembre 2000, codice fiscale
[REDACTED] per la quota di 24/36 del diritto di proprietà, devolutasi in
virtù di testamento, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 24/144 del
diritto di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 24/144 del diritto di proprietà,
[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 24/144 del diritto di proprietà, [REDACTED]
[REDACTED],

per la quota di 24/144 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di
relazione.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, trascritta ai nn.5785/3983 in data 20 aprile
2007, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio
Francescon Fiorella di Belluno (BL) del 06 aprile 2007, numero di repertorio
40181/14470, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/36 del diritto di proprietà,
[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/18 del diritto di proprietà, [REDACTED]



QUESITO n. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Ponte nelle Alpi, a seguito di richiesta accesso atti del 25.09.2025, ha fornito il giorno 13.10.2025 la seguente pratica:

- autorizzazione edilizia prot. n. 2239 del 30.04.1984 – pratica n. 752 per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione consistenti nella manutenzione del manto di copertura;

Dalla ricerca effettuata nei registri d'archivio non sono state rintracciate ulteriori pratiche relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte nelle Alpi non è possibile verificare eventuali difformità urbanistiche.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento delle operazioni peritali (dicembre 2025) l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

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

Annotazioni

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn.9901/1183 in data 20 ottobre 2014, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Stivanello Stefano di Ponte Nelle Alpi (BL) del 15 ottobre 2014, numero di repertorio 6911/4981 - Importo totale € 160.000,00 - Importo Capitale € 80.000,00 - durata 15 anni, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

e trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn.7329/6103 in data 18 giugno 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Belluno del 03 giugno 2025, numero di repertorio 559, a favore di [REDACTED]



12244340969, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED]
[REDACTED], per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto di relazione

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

Tutti i beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

Per l'immobile oggetto di perizia non sono state rilevate spese condominiali.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Nello stimare il valore all'attualità degli immobili sono stati considerati la destinazione e i vincoli, la situazione urbanistica, l'ubicazione, la posizione, la dotazione di servizi, la vetustà e lo stato d'uso attuale dei vari livelli. La stima viene eseguita con metodo comparativo, ovvero sulla base dei valori espressi dal mercato per beni aventi analoghe caratteristiche, opportunamente corretti per tenere conto delle peculiarità dei beni (stato di conservazione, ubicazione, tipologia, vincoli, ecc.).

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

Calcolo superficie commerciale:

C.F. foglio 35 particella 307 sub. 3 (abitazione Piano S1-T-1-2-3)

PS1 (cantine)	m ²	51,00	x	50%	=	25,50
PT (zona giorno)	m ²	70,00	x	100%	=	70,00
P1 (zona notte)	m ²	70,00	x	80%	=	56,00
P1 (terrazza)	m ²	1,27	x	33%	=	0,42
P2 (zona notte)	m ²	70,00	x	80%	=	56,00
P2 (terrazza)	m ²	1,27	x	33%	=	0,42



P3 (soffitta)	m ²	70,00	x	25%	=	<u>17,50</u>
	Sommano m ²					225,84

C.F. foglio 35 particella 307 sub. 3

Scoperto di pertinenza	m ²		=	58,50
------------------------	----------------	--	---	-------

STIMA DEGLI IMMOBILI

abitazione (PS1-T-1-2-3)	m ²	225,84	x	€/m ²	200,00	=	€	45.168,00
scoperto di pertinenza	m ²	58,50	x	€/m ²	15,00	=	€	<u>877,50</u>
							€	46.045,50
a dedurre regolarizzazione catastale							€	<u>1.500,00</u>
TOTALE VALORE DI STIMA							€	44.545,50

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il pignoramento colpisce l'intera piena proprietà degli immobili.

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

L'Ufficio Area Servizi Demografici di Ponte nelle Alpi in data 25.09.2025 ha fornito l'estratto di matrimonio per il Sig. [REDACTED] dal quale si evince che in data 28.07.2008 con provvedimento del Tribunale di Belluno è stata omologata la separazione consensuale con la moglie. Con sentenza del Tribunale di Belluno n. 16/2018 in data 10.01.2018 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti gli estratti della corografia, della Carta Tecnica Regionale, estratto mappa catastale, estratto ortofoto, documentazione fotografica, elaborato planimetrico visura storica sintetica e estratto dell'atto di matrimonio.



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

Belluno, 06 dicembre 2025



Allegati:

- 1) corografia
- 2) C.T.R.
- 3) estratto mappa catastale
- 4) estratto ortofoto
- 5) documentazione fotografica
- 6) elaborato planimetrico
- 7) n. 4346 del 18.11.1966)
- 8) visura storica sintetica
- 9) estratto di matrimonio

