

R.G.E. NR. 3 / 2026

TRIBUNALE DI BELLUNO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Designato: **Dott.ssa Gersa Gerbi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

estesa

dal sottoscritto Arch. Sandro Castellari iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Belluno e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Belluno al nr. 135, con Studio Professionale in Feltre (BL) in P.zza Battaglione Alpini Feltre, 8, nella Esecuzione Immobiliare promossa da:

CORTINABANCA-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA. C.F. 00078700259

Contro

[REDACTED]

Premesso

Che con accettazione dell'incarico del 15/05/2026 la S.V. nominava il sottoscritto come CTU per la perizia di stima nella procedura in oggetto.

Ciò premesso, nel termine concesso, deposita la perizia in oggetto, rispondendo al quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione nel verbale di conferimento dell'incarico.

Il primo sopralluogo al fabbricato oggetto di perizia, sito nel Comune di Belluno è avvenuto in data 29/06/2026 accompagnato da personale di IVG Istituto Vendite Giudiziarie Belluno, che ha provveduto ad aprire l'immobile, dando così la possibilità al CTU di eseguire i rilievi necessari e fare il rilievo dell'edificio planimetrico e fotografico.

In data 16/06/2026 il CTU ha inviato via PEC la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Val di Zoldo.

In data 15/05/2026 ha spedito PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Val di Zoldo per richiedere il certificato di residenza e stato civile dell'Esecutato.

In data 15/06/2026 ha richiesto al Notaio R. Orlando di Pieve di Cadore copia dell'atto di donazione rep. 74691 del 23 gennaio 2008.

In data 15/06/2026 è stato richiesto al Segretario Comunale del Comune di Val di Zoldo copia dell'Atto di Compravendita del 30 gennaio 1996 prot. 541.

– Quesito N. 1

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento sono in diritto piena proprietà a favore dell'Esecutato [REDACTED], per quanto riguarda i seguenti immobili. (ALL. 1)

In Comune di Val Di Zoldo sezione di Forno di Zoldo Catasto Fabbricati:

- 1- Fg. 27, part. 273 sub 2, cat D/1 piano T, via Ciamber;
- 2- Fg. 27, part. 273 sub 7, cat D/1 piano 1, via Ciamber n. 4;
- 3- Fg. 27, part. 273 sub 5, cat A/3 classe 3, vani 6,5, piano 1-2, via Ciamber n. 4;
- 4- Fg. 27, part. 273 sub 1, Ente Comune, piano T, via Ciamber;
- 5- Fg. 27, part. 273 sub 8, Ente Comune, piano T-1, via Ciamber n. 4;

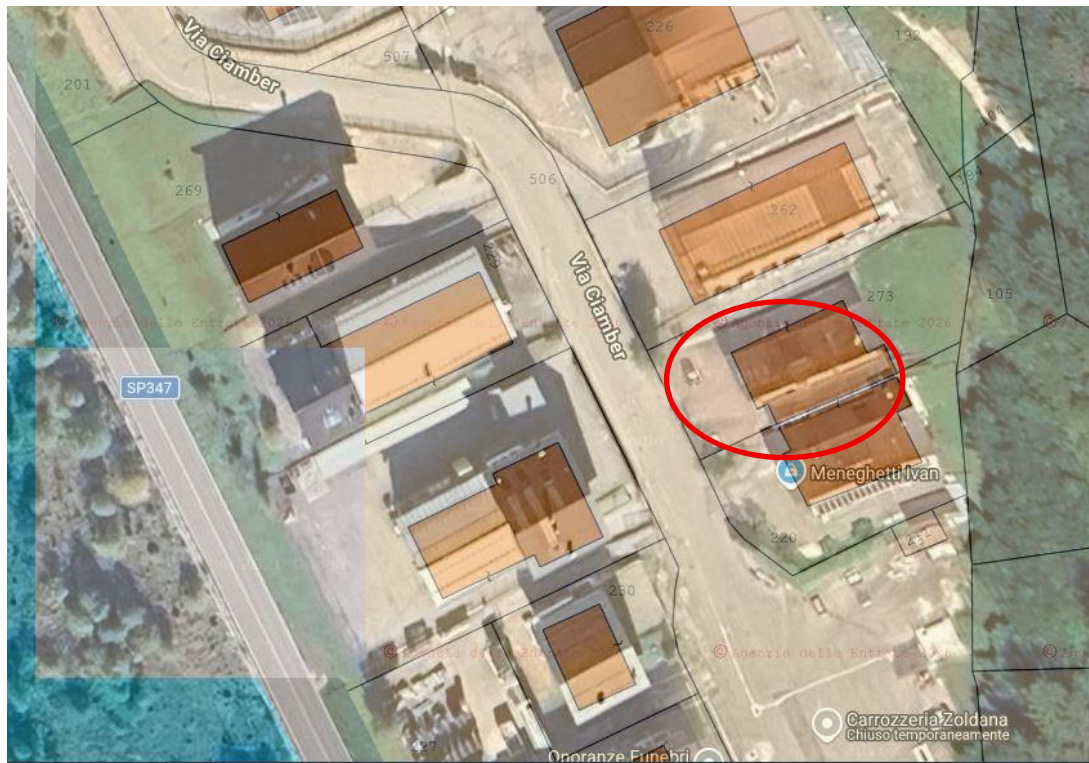
L'area in cui sono siti gli immobili oggetto di perizia cui al punto 1-2-3 sono contenuti in un edificio che confina, da nord in senso orario con: strada di lottizzazione, mapp. 262, mapp. 105, mapp. 220.

L'area artigianale sopra riportata in cui si trova l'edificio oggetto di perizia era pervenuta in proprietà del sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita stipulato dal Segretario Comunale di Forno di Zoldo in data 30 gennaio 1996 prot. n. 541, trascritto a Belluno il 31 gennaio al n. 909 RP e n. 1060 RG, (ALL. 11)

E poi al sig. [REDACTED] per atto di donazione rogito Notaio R. Orlando di Pieve di Cadore rep. n. 74691 del 23 gennaio 2008, trascritto presso l'ADE di Belluno in data 21 febbraio 2008 al n. 1684 RP e n. 1495 RG. (ALL. 14)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello della titolarità dello Esecutato. Il Creditore procedente, non ha depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato, né il certificato catastale storico, non vi è l'estratto catastale attuale. I dati catastali però sono indicati nella certificazione notarile.

E' stata fatta la sovrapposizione di ortofoto con la mappa catastale del fabbricato oggetto di pignoramento, verificandone la corrispondenza.

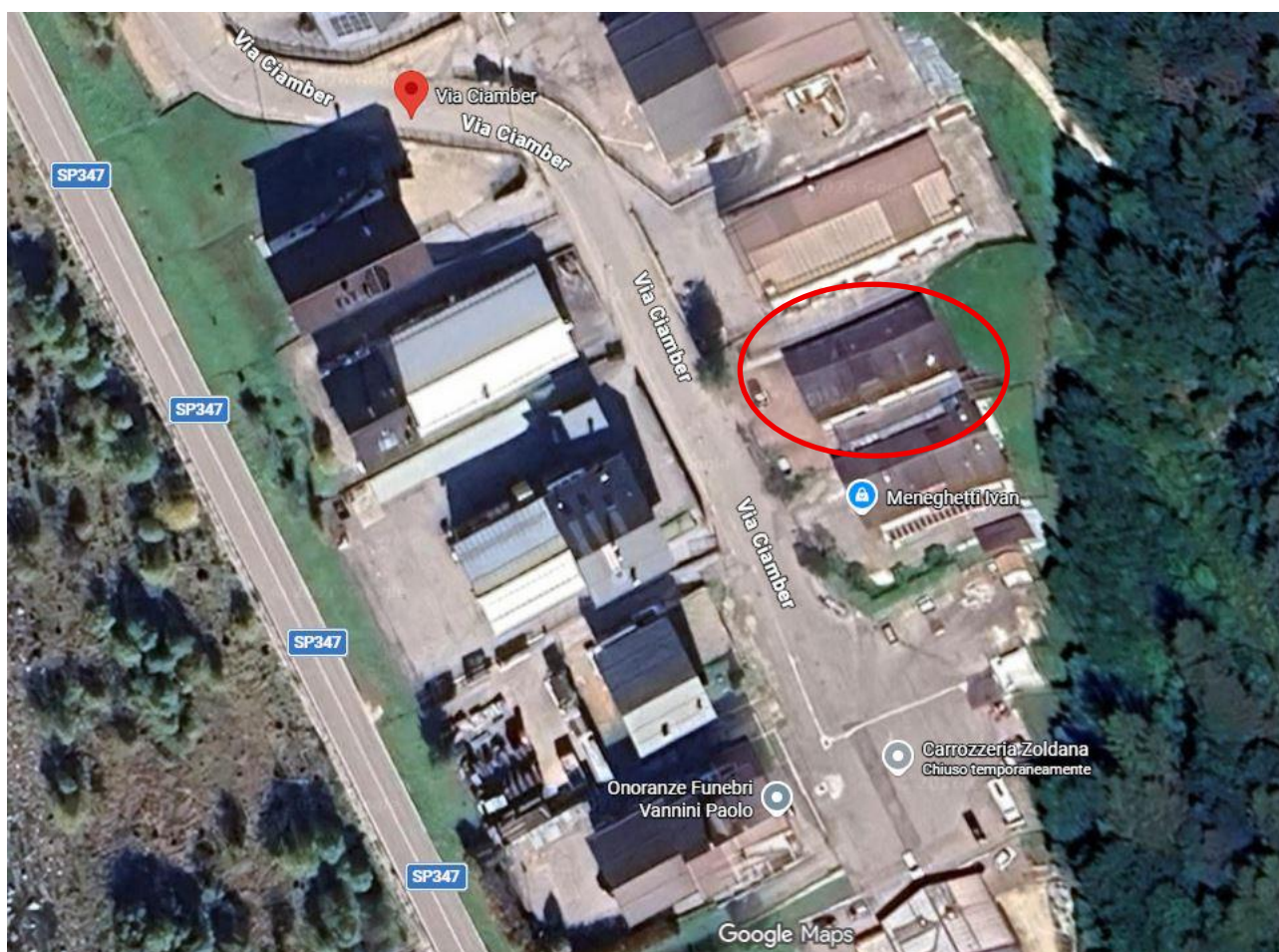


Considerato le diverse destinazioni d'uso non omogenee e caratteristiche degli immobili pignorati, la loro localizzazione, si procederà alla formazione di un: **nr. 3 LOTTI** in Val di Zoldo (google maps)

Lotto 1 AL PIANO TERRA

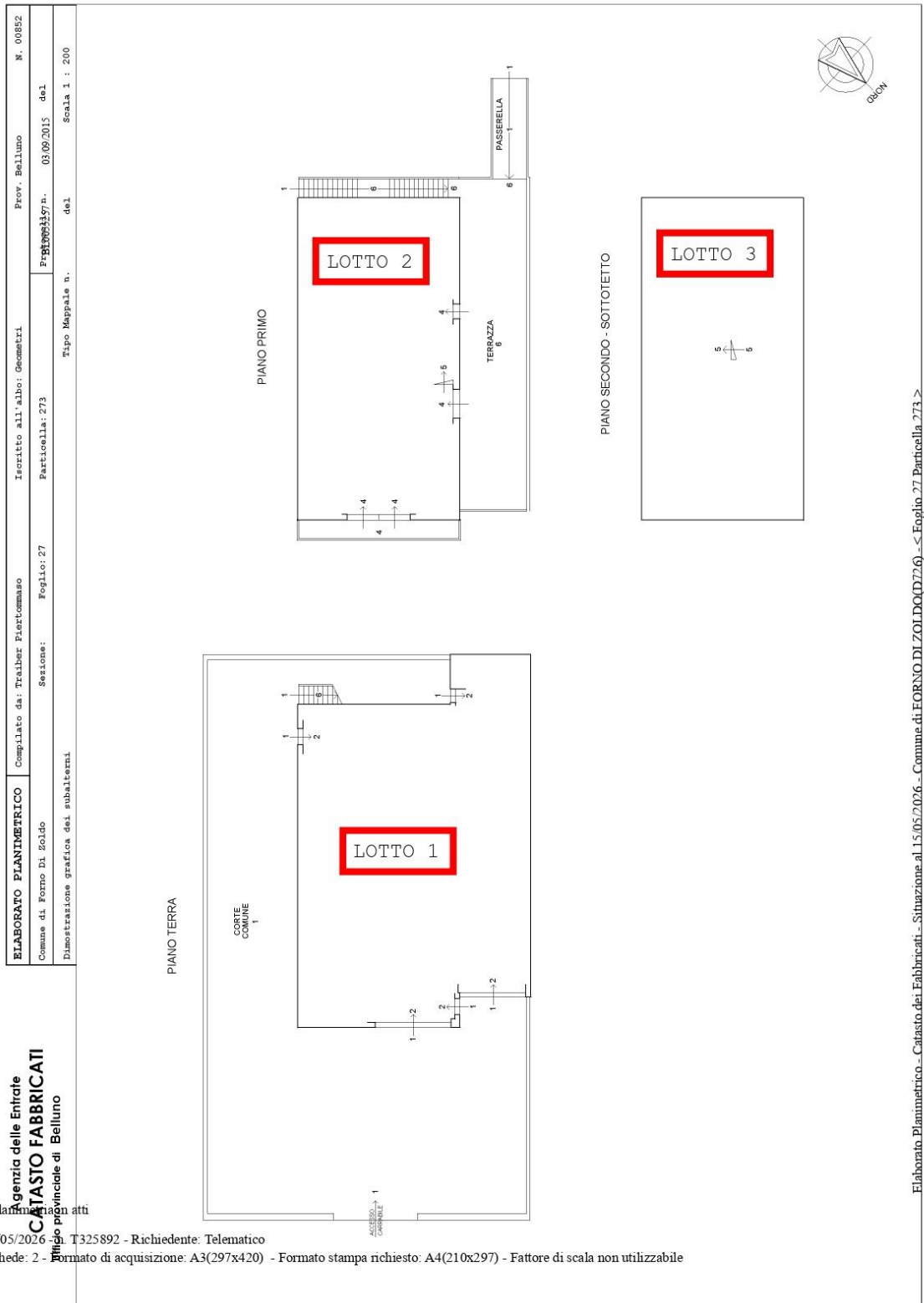
Lotto 2 al PRIMO PIANO

Lotto 3 al SECONDO PIANO-SOTTOTETTO.



Elaborato planimetrico che individua gli immobili assegnati ai singoli lotti 1, 2 e 3 in descrizione.

Data: 15/05/2026 - n. T325892 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria

Data: 15/05/2026 - n. T325892 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

– Quesito N. 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO nr. 1 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

Il lotto nr. 1 è sito In Comune di Val Di Zoldo sezione di Forno di Zoldo

Ed è composto da, al Catasto Fabbricati:

1- Fg. 27, part. 273 sub 2, cat D/1 piano T, via Ciamber;

La unità immobiliare cui al punto 1) con l'Ente Comune sub. 1 e sub 8 cui al punto 4 e 5 riportate a pag. 2 sono di esclusiva proprietà dell'Esecutato [REDACTED].

La mappa catastale che individua gli immobili sopra in Comune di Val di Zoldo o si trova in ALL. 2.

L'accesso alla unità immobiliare 1 in perizia avviene con ingresso da via Ciamber. Si tratta di parte di un edificio costituito da piano terra, avente struttura in cemento armato prefabbricato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto trascritto in suo favore.

Di seguito le immagini dello stato esterno reale del luogo.



Fronte nord-ovest, piano terra



fronte nord-est piano terra



Fronte nord-ovest piano terra

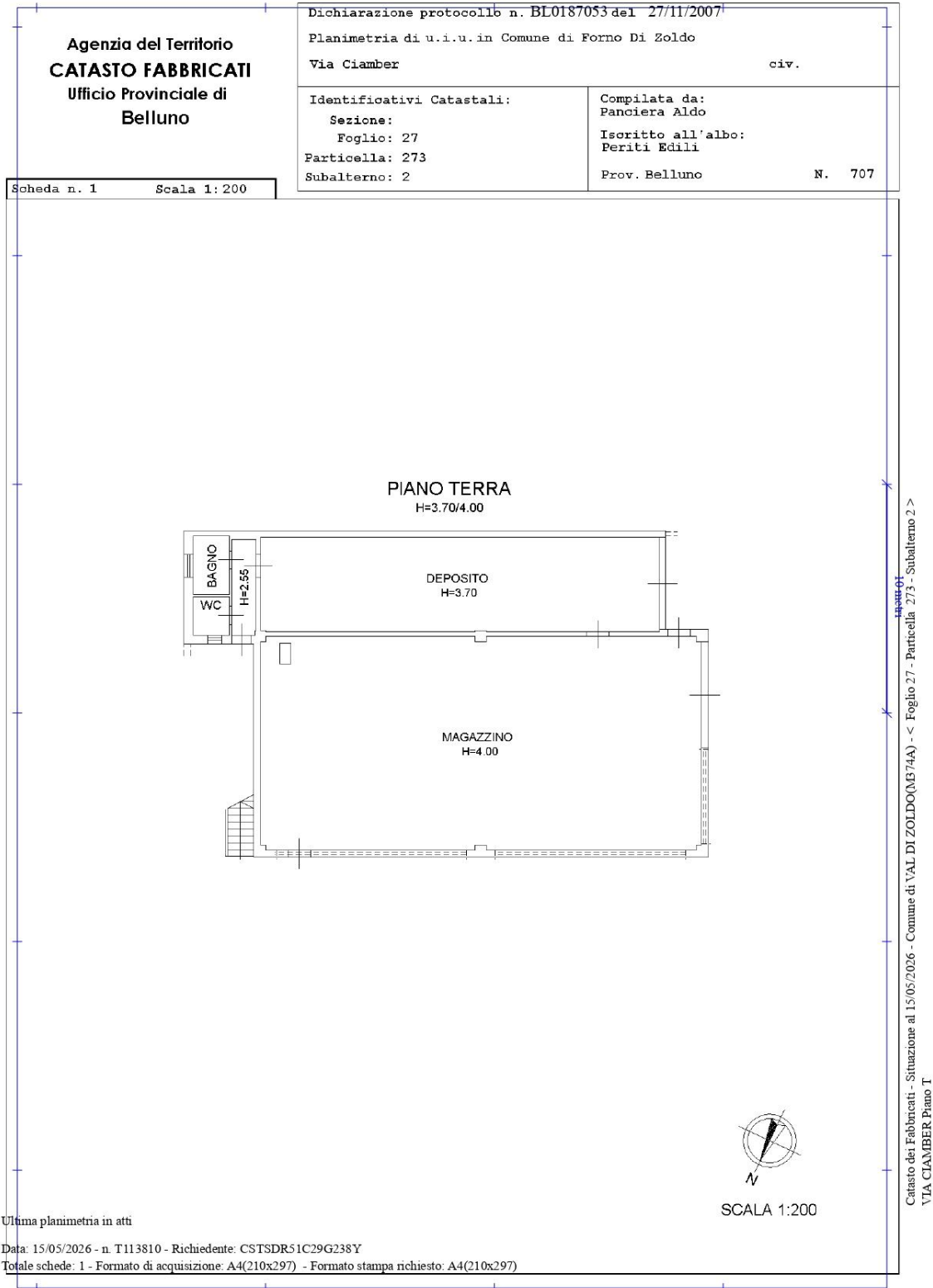
Di seguito l'estratto di mappa in cui è collocato l'immobile in cui si trovano le U.I. del LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, in oggetto. (ALL. 2)



Si procede ora alla descrizione della unità immobiliare del LOTTO 1 al Piano Terra per l'esercizio di attività industriali: Fg. 27, part. 273 sub 2, cat D/1 piano T, via Ciamber;

Di seguito la Planimetria catastale della unità immobiliare sub. 2 (ALL. 3)

Data: 15/05/2026 - n. T113810 - Richiedente: CSTSDR51C29G238Y



Descrizione della unità immobiliare oggetto di perizia.

Descrizione al Catasto fabbricati del Comune di Forno di Zoldo: Fg. 27, part. 273 sub 2, cat D/1 piano T, via Ciamber;

L'unità in descrizione, per l'esercizio di attività industriale, si trova al piano terra cui si arriva dalla sottostante viabilità interna della lottizzazione in cui è inserita. Strutturalmente è costituita da elementi prefabbricati verticali, e da tegoli prefabbricati che fungono da copertura e da solaio per il sovrastante piano. Sui pannelli di tamponamento laterali è stato realizzato "un cappotto" isolante avente spessore cm. 10.

E' costituita da un ampio locale uso magazzino, e un ampio locale ad uso deposito, aventi altezza sotto-tegolo di ml. 4,30, con annesso un wc e bagno, con anti-bagno, con altezza interna di ml. 2.55. L'ingresso allo stesso avviene per il tramite di due ampie aperture con serramento coibentato poste sul lato sud-ovest. L'ingresso al wc-bagno si trova sul retro fronte nord-est. Ampie finestre in legno con vetrocamera si trovano sul fronte nord-ovest. Il pavimento è costituito da battuto di cemento lisciato trattato al quarzo.

L'unità immobiliare in descrizione è in buono stato di conservazione, con agibilità (ALL. 8a).

Di seguito la descrizione dei vani che compongono la unità immobiliare con l'indicazione della superficie netta interna dei singoli vani.

In tutti i locali in descrizione sono presenti l'impianto elettrico, il tutto in buone condizioni.

Relativamente gli impianti non sono state reperite le relative certificazioni.

L'identificazione dei locali in seguito descritti fa riferimento alla planimetria cui l'ALL. 3.

L'unità immobiliare sub. 2, si colloca al piano terra ed è costituita da un locale uso magazzino che sviluppa una superficie netta di mq. 165,00, con un ingresso costituito da ampio portone sulla corte esterna sul lato sud-ovest e da una porta sul lato nord-ovest. Vi è poi, adiacente il locale poc'anzi descritto altro locale uso deposito di mq. netti 73,00, con ampio portone di ingresso sul fronte sud-ovest.

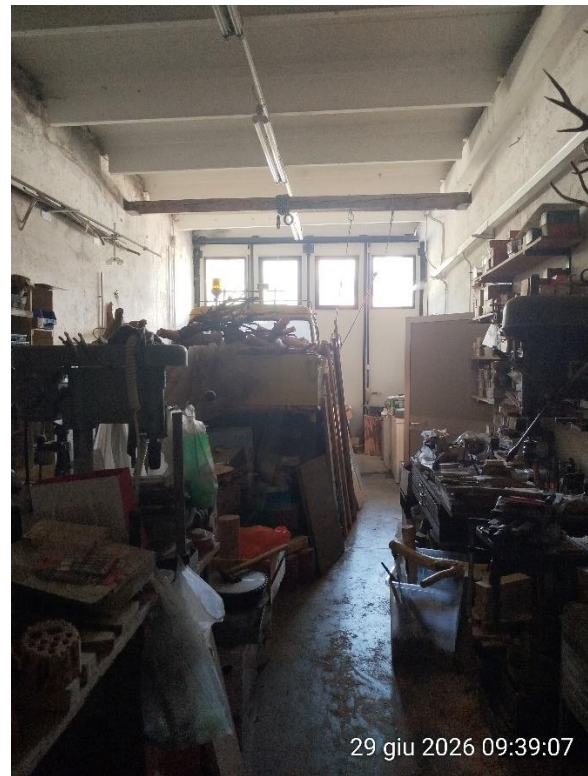
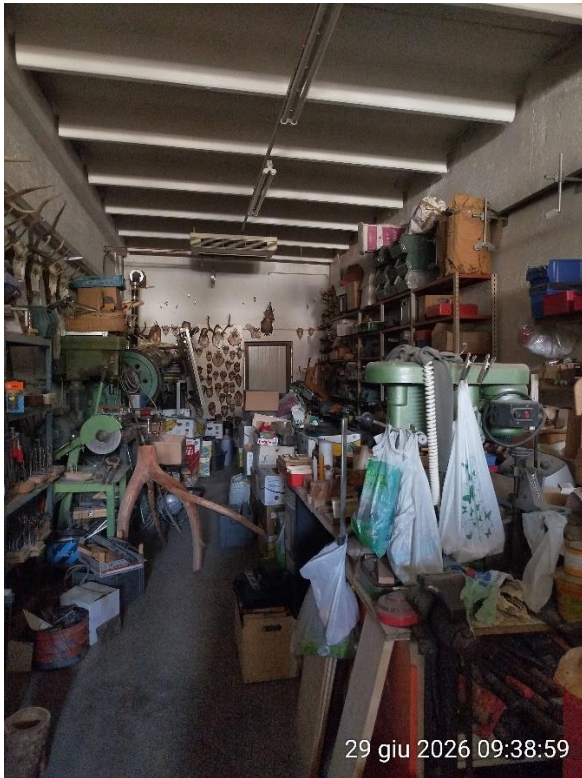
Sul lato nord-est sono situati i servizi ai quali si accede dall'esterno e dal locale uso deposito prima descritto, costituito da una parte destinata ad antibagno di netti mq. 4.50, da un wc di netti mq. 2.50, da un bagno di netti mq. 4.00.

I locali uso industriale sono in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda il blocco servizi, lo stesso è privo di sanitari, piastrellato in pavimento e pareti con serramenti in alluminio e vetrocamera.

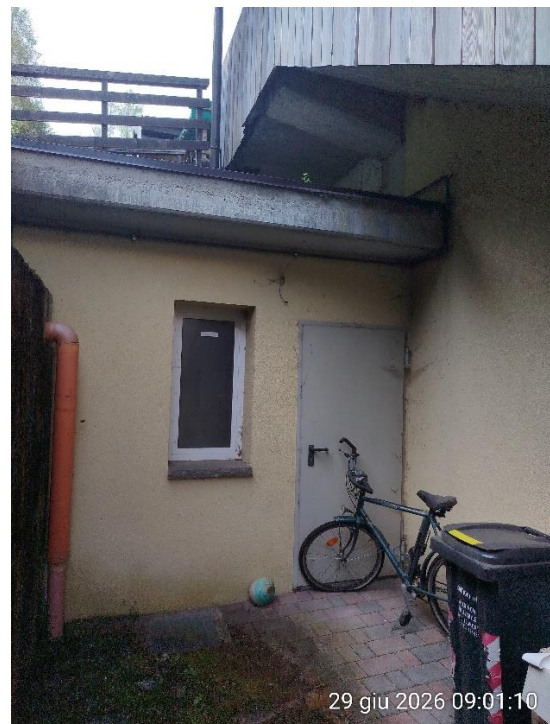
Di seguito la documentazione fotografica del locale magazzino al piano terra sopra descritto.



Di seguito la documentazione fotografica del locale deposito al piano terra sopra descritto.



Il "cappotto" isolante esterno



ingresso esterno al wc-bagno

La superficie commerciale della unità immobiliare cui sopra, locale magazzino + locale deposito + locali servizi, data dalla superficie netta interna, considerando poi anche la superficie occupata dalle murature interne, la superficie delle murature esterne (conteggiate per 1/2 se in comune), ammonta a mq. 291,00.

Si procede ora alla descrizione della unità immobiliare del LOTTO 2 sita al Primo piano:

Fg. 27, part. 273 sub 7, cat D/1 piano 1, via Ciamber n. 4;

Di seguito la Planimetria catastale della unità immobiliare sub. 7 (ALL. 4)



Si tratta di un primo piano interamente dedicato a laboratorio artigianale-uffici, cui si accede da una scala posta sul lato nord-est costituita da alzata e pedate in porfido, che porta ad un ampio terrazzo pavimentato.

Strutturalmente ha una struttura portante in C.A. con tamponamenti in laterizio, e da tegoli prefabbricati che fungono da copertura e da solaio per il sovrastante piano. Sulle murature perimetrali è stato realizzato “un cappotto” isolante avente spessore cm. 10.

L’unità immobiliare in descrizione è in ottimo stato di conservazione, con agibilità (ALL. 8a).

In tutti i locali in descrizione sono presenti l’impianto elettrico, con impianto di riscaldamento a pavimento, con termostato in ogni locale, il tutto in buone condizioni. L’impianto di riscaldamento utilizza una caldaia a GPL situata al piano, che viene utilizzata anche dalla unità immobiliare sub 7 del piano secondo-sottotetto.

Relativamente gli impianti sono state reperite le relative certificazioni (ALL. 8a), le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Ampie finestre in legno con vetrocamera si trovano in tutti i locali. Il pavimento è costituito da listoni di legno di ottima qualità. Tutte le porte interne sono in legno di ottima qualità.

L’identificazione dei locali in seguito descritti fa riferimento alla planimetria cui l’ALL. 4.

L’unità immobiliare che ha altezza interna di ml. 2,52 ha l’ingresso dal terrazzo esterno, che sviluppa interni mq. 12,00.

E’ presente poi un ufficio open-space con superficie di 86,00 mq. Ufficio con ampie aperture scorrevoli che si affaccia sul terrazzo di mq. 11,00.

Sotto la scala che conduce al piano sottotetto è ricavato un piccolo ripostiglio di mq. 2,00.

E’ presente poi il blocco servizi, costituito da anti-bagno, da un bagno in cui sono presenti un lavabo ed un wc., con un radiatore a “salvietta”. Il locale ha il pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ottima qualità. E’ presente poi un secondo bagno. Anche questo bagno ha il pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ottima qualità, in cui sono presenti un piatto doccia, il lavello, il WC ed il bidet, con un radiatore a “salvietta”.

Complessivamente questi tre locali hanno superficie netta di mq. 12.00

Un ampio spazio destinato ad ufficio di mq. 56,00 è presente sul lato sud-est. Con anche un locale in cui è collocata la caldaia alimentata a GPL di netti mq. 3.00.

Si fa presente che il piano in esame all’interno dovrà essere adeguato come da ALL. 5, che individua in rosso l’ingresso come descritto in pratica edilizia, (e già riportato nella planimetria catastale vedi

ALL. 4). Ricavando nell'“ufficio open-space”, mediante la realizzazione di una parete in cartongesso coibentata, “l'ingresso” per l'unità immobiliare sub. 5 al secondo piano-sottotetto, che fa parte del LOTTO 3, successivo.

Di seguito la documentazione fotografica dei vani che compongono il primo piano in perizia.



Scala che conduce al primo piano



primo piano



Terrazzo di arrivo al primo piano



Laboratorio artigianale-ufficio open-space
al primo piano



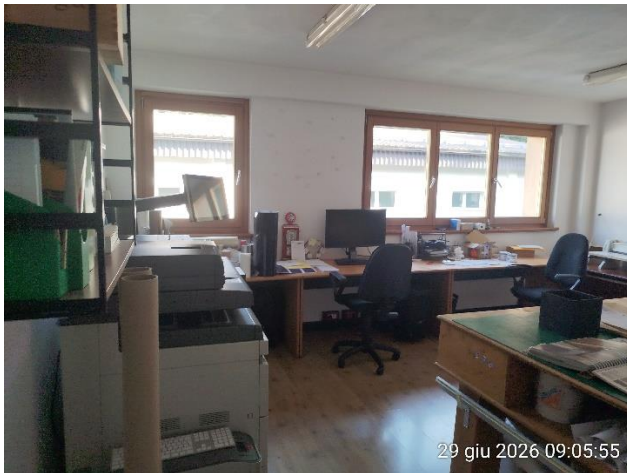
Laboratorio artigianale-ufficio open-space
al primo piano



Locale ufficio open-space al primo piano, si noti la scala
Che verrà "chiusa" pe ricavare l'ingresso al sub 5, per
l'appartamento al piano secondo, sottotetto del LOTTO 3.



Corridoio dall'open-space all'ufficio con
a destra porta del ripostiglio sotto scala.



Locale ufficio-laboratorio artigianale



Locale ufficio laboratorio artigianale



Locale laboratorio artigianale



Interno ingresso



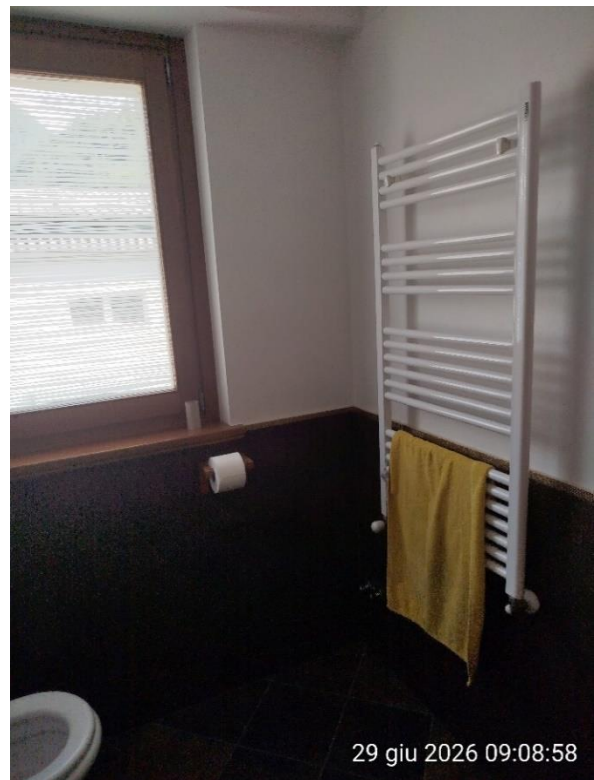
Porta accesso servizi



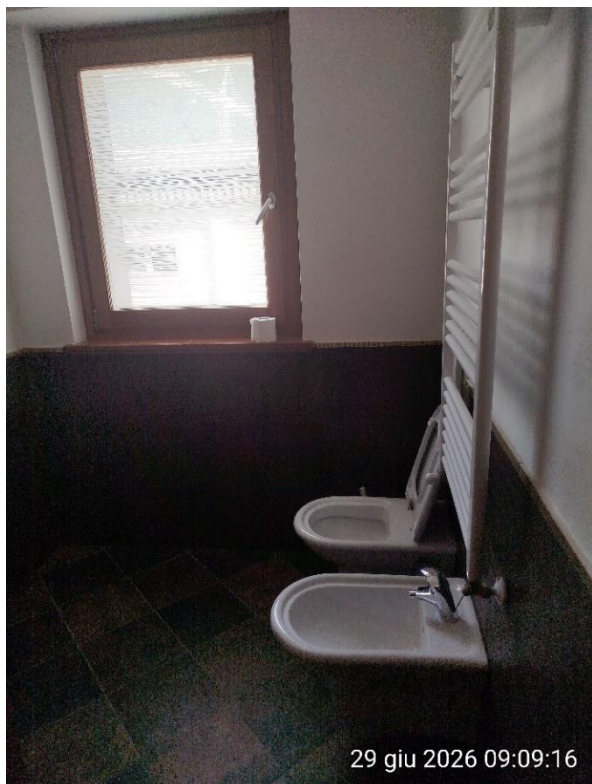
Primo bagno



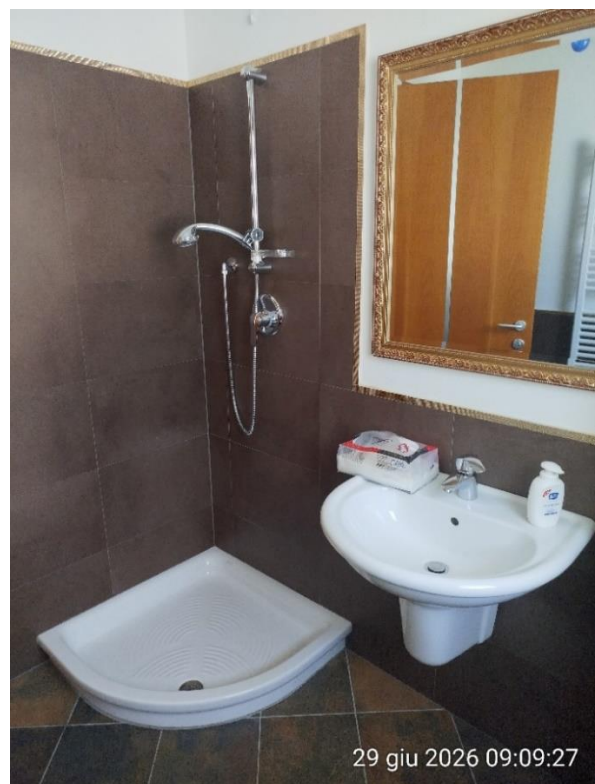
Primo bagno



Primo bagno



Secondo bagno



Secondo bagno



Ingresso al disimpegno bagni



ripostiglio sotto la scala che conduce al 2° piano

La superficie commerciale della unità immobiliare cui sopra, data dalla superficie netta interna, considerando poi anche la superficie occupata dalle murature interne, la superficie delle murature esterne, considerando la terrazza al 30% ammonta a mq. 202,00.

Non viene tenuto in considerazione il terrazzo di arrivo al primo piano e la scala rivestita in porfido che parte dal piano terra.

L'ingresso per l'unità immobiliare cui al LOTTO 3 appartamento sub 5 al secondo piano, verrà ricavato utilizzando l'apertura presente sul lato sud-est indicata nell'ALL. 5, la superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame risulta essere di mq. 202,00, dedotta l'area occupata per l'ingresso all'appartamento al sub 5 (ALL. 5) cui al LOTTO 2 al piano secondo-sottotetto di mq. 14,00.

Pertanto la superficie commerciale del laboratorio artigianale-uffici cui al sub 7 del LOTTO 2 al primo piano, risulta essere di mq. 188,00.

Si procede ora alla descrizione della unità immobiliare del LOTTO 3 sita al piano secondo-sottotetto: Fg. 27, part. 273 sub 5, cat A/3 piano 1-2, via Ciamber n. 4;

Di seguito la Planimetria catastale della unità immobiliare sub. 5 (ALL. 5)

Data: 15/05/2026 - n. T113811 - Richiedente: CSTSDR51C29G238Y

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Belluno	Dichiarazione protocollo n. BL0055257 del 03/09/2015	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Forno Di Zoldo	
	Via Ciamber	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da: Traiber Piernommaso	
Sezione:	Isoritto all'albo: Geometri	
Foglio: 27	Prov. Belluno	
Particella: 273	N. 00852	
Subalterno: 5		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO - SOTTOTETTO

Ultima planimetria in atti

Data: 15/05/2026 - n. T113811 - Richiedente: CSTSDR51C29G238Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2026 - Comune di VAL DI ZOLDO (M74A) - < Foglio 27 - Particella 273 - Subalterno 5 >
VIA CIAMBER n. 4 Piano 1-2

Si tratta di un secondo piano – sottotetto con destinazione d'uso residenziale, cui si accede dalla scala posta sul lato nord-est costituita da alzata e pedate in porfido, che porta ad un ampio terrazzo pavimentato, che funge anche di ingresso per l'unità abitativa sub 7 del primo piano.

L'edificio ha una struttura in calcestruzzo con tamponamento in laterizio, e da tegoli prefabbricati per il solaio di calpestio. Sui tamponamenti murari esterni è stato realizzato "un cappotto" isolante avente spessore cm. 10.

L'unità immobiliare in descrizione è in ottimo stato di conservazione, con agibilità (ALL. 8a)

In tutti i locali in descrizione sono presenti l'impianto elettrico, con impianto di riscaldamento a pavimento, con termostato in ogni locale. Il tutto in buone condizioni. L'impianto di riscaldamento utilizza una caldaia a GPL situata al piano primo, che viene utilizzata anche dalla unità immobiliare sub 5 del piano primo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pareti della camera posta a sud-est e parte delle pareti del soggiorno sono finite a spatolato.

Relativamente gli impianti sono state reperite le relative certificazioni (ALL. 8a).

Le finestre sono in legno con vetrocamera, vi sono poi anche finestre del tipo "Velux" sistemate in falda. Il pavimento è costituito da listoni di legno di ottima qualità. Tutte le porte interne sono in legno di ottima qualità. Il piano si presenta con una struttura della copertura in legno a vista di ottimo pregio.

L'identificazione dei locali in seguito descritti fa riferimento alla planimetria cui l'ALL. 6.

Il piano, ha altezza interna di ml. 2,73 alla linea di colmo, per poi scendere lateralmente sino a ml. 1,72, 1,50, 1.10. Tutti i locali sono comunque ampiamente agibili ed utilizzabili.

L'ingresso all'appartamento avviene per una ampia scala sita al piano sottostante, (attualmente utilizzata dagli uffici del primo piano) che si prevede di rendere indipendente ad uso esclusivo della unità immobiliare in descrizione, con la realizzazione di due pareti in cartongesso segnate in rosso in ALL. 5.

Unica variante rilevata è la realizzazione di una parete divisoria nel vano indicato in planimetria catastale come "ripostiglio" a sinistra dell'arrivo scala, in cui è stata ricavata una camera. Nella determinazione della metratura dei vari locali successiva, si tiene conto di questa variante, che viene indicata in ALL. 7 in colore rosso.

Dalla scala si arriva ad un ampio locale uso cucina soggiorno di netti mq. 52,98. Per arrivare poi ad un locale disimpegno che con corridoio di mq. 12,58 che conduce al bagno di netti mq. 6,15.

Nel bagno sono presenti una vasca idromassaggio, un Wc con bidet, un box doccia ed un lavabo, con la presenza di un radiatore a "salvietta". Le pareti del bagno sono piastrellate.

Si arriva così alla camera sul lato sud-est di netti mq. 14,26.

E' presente poi uno spazio uso soffitta di mq. 5,10 che verranno considerati per il 30%.

E' presente poi una seconda camera a seguito della parete realizzata di netti mq. 18,27.

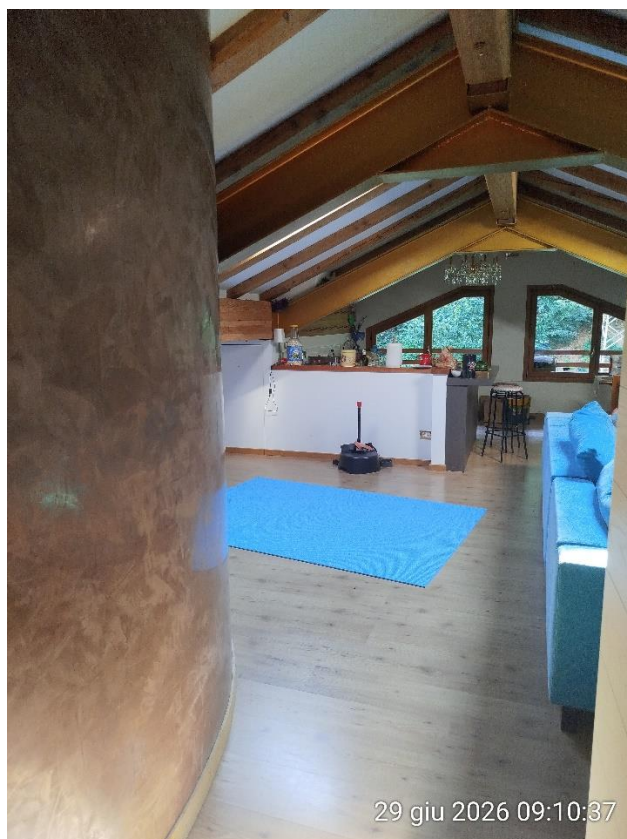
Viene considerata poi la superficie della scala di accesso con l'atrio di ingresso ricavato al primo piano (ALL. 5) per mq. 14,64.

Sulla base di quanto rilevato sarò necessario aggiornare la planimetria catastale del sub 5, inserendo la parete indicata in ALL. 7, con la relativa pratica edilizia. Costi presunti per le pratiche €. 1.000,00

Di seguito la documentazione fotografica dei vani che compongono il piano secondo in perizia.



Scala di accesso dal primo piano



Ingresso a soggiorno e cucina



Soggiorno-cucina



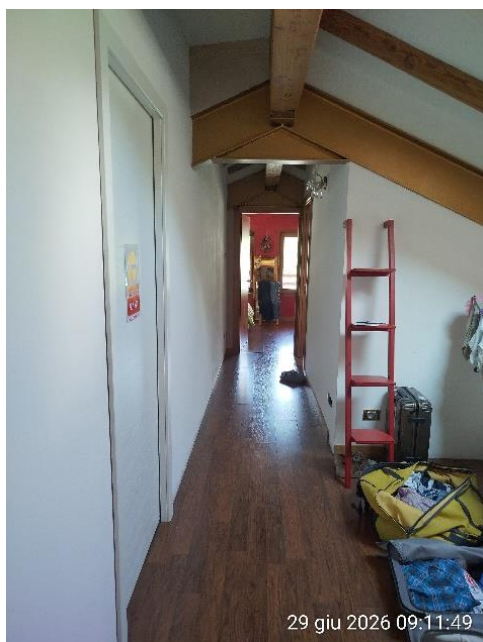
Soggiorno



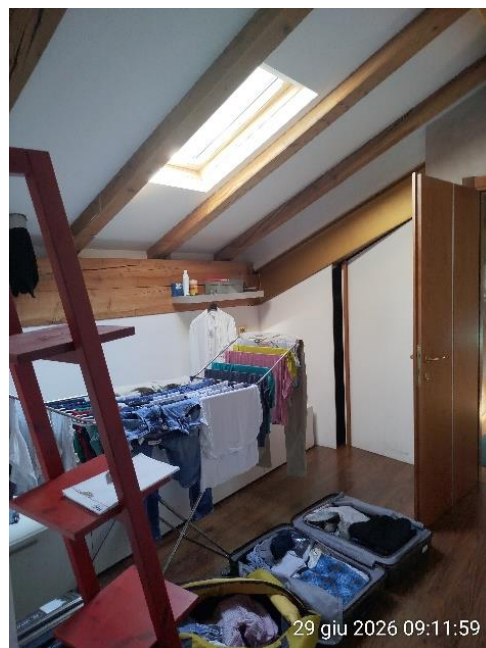
Cucina-soggiorno



porta ingresso zona notte



Disimpegno zona notte



Disimpegno zona notte



Locale bagno



Locale bagno



Locale bagno



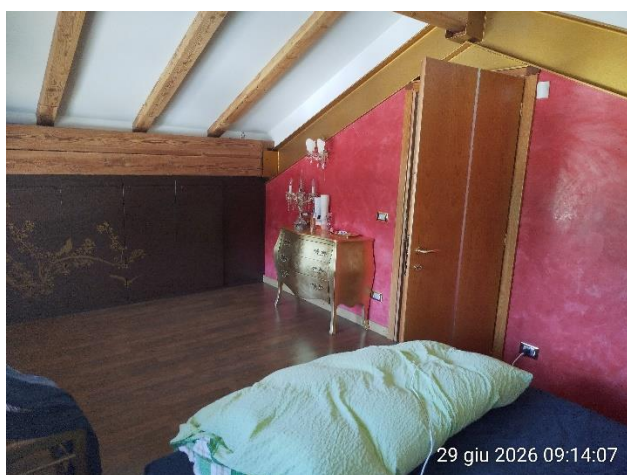
Locale bagno



Camera sud-est



Camera sud-est



Camera sud-est



Da camera sud-est verso corridoio



Da corridoio a seconda camera N.O.



seconda camera



Seconda camera



Seconda camera



La superficie commerciale della unità immobiliare sia al secondo piano cui sopra, appartamento + vano scala + ingresso sito al primo piano, data dalla superficie netta interna considerando poi anche la superficie occupata dalle murature interne, la superficie delle murature esterne (conteggiate per 1/2 se in comune), ammonta a mq. 130,00.

– Quesito N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI. LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3.

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento **per il LOTTO 1:**

sito In Comune di Val Di Zoldo sezione di Forno di Zoldo

Ed è composto da, al Catasto Fabbricati:

1- Fg. 27, part. 273 sub 2, cat D/1 piano T, via Ciamber;

L'identificazione dei locali sopra indicati fa riferimento alle planimetrie cui l'ALL. 3.

Di proprietà: [REDACTED].

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento **PER IL LOTTO 2:**

sito In Comune di Val Di Zoldo sezione di Forno di Zoldo, al Catasto Fabbricati:

2- Fg. 27, part. 273 sub 7, cat D/1 piano 1, via Ciamber n. 4;

L'identificazione dei locali sopra indicati fa riferimento alle planimetrie cui l'ALL. 4.

Di proprietà: [REDACTED].

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento **PER IL LOTTO 3:**

sito In Comune di Val Di Zoldo sezione di Forno di Zoldo, al Catasto Fabbricati:

3- Fg. 27, part. 273 sub 5, cat A/3 classe 3, vani 6,5, piano 1-2, via Ciamber n. 4;

L'identificazione dei locali sopra indicati fa riferimento alle planimetrie cui l'ALL. 6 e 7.

Di proprietà: [REDACTED].

– Quesito N. 4

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA del LOTTO 1 , LOTTO 2, LOTTO 3.

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA del LOTTO 1

Diritto Venduto: Di esclusiva proprietà dell'Esecutato [REDACTED]

La mappa catastale che individua gli immobili sopra descritti In Comune di Val di Zoldo si trova in ALL. 2.

Bene: magazzino con deposito e servizi al piano terra. Area esterna in comproprietà.

Ubicazione: Comune di Forno di Zoldo, Via Ciamber.

Stato e qualità: Magazzino con deposito e servizi al piano terra. Con area esterna in comproprietà.

Il tutto localizzato in un'area artigianale in Comune di Forno di Zoldo in buona posizione, facilmente raggiungibile da ampia viabilità, di buone caratteristiche architettoniche ed in buono stato di manutenzione

Descrizione catastale: Il lotto nr. 1 è sito In Comune di Val Di Zoldo sezione di Forno di Zoldo

Ed è composto al Catasto Fabbricati:

1- Fg. 27, part. 273 sub 2, cat D/1 piano T, via Ciamber;

Situazione urbanistico-edilizia: Unità immobiliari dotate di agibilità (ALL. 8 e ALL. 8a).

Valore di stima: Il valore del LOTTO nr. 1 soggetto a pignoramento ammonta a

€. 122.220,00 (centoventiduemiladuecentoventi/00).

Vendibilità: buona.

Occupazione: Al momento del sopralluogo i locali sono stati resi accessibili dall'Esecutato, e vengono utilizzati dallo stesso.

Composizione lotto: Magazzino con deposito e servizi al piano terra, in fabbricato avente struttura in C.A. prefabbricato, isolato.

Oneri: Non vi sono pesi di condominio in arretrato in quanto non esiste il Condominio.

APE: Per l'edificio oggetto di perizia non è stato predisposto l'APE dato il tipo di attività che vi viene svolta.

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA del LOTTO 2

Diritto Venduto: Di esclusiva proprietà dell'Esecutato [REDACTED].

La mappa catastale che individua gli immobili sopra descritti In Comune di Val di Zoldo si trova in ALL. 2.

Bene: Laboratorio-Uffici con due bagni al primo piano. Area esterna in comproprietà.

Ubicazione: Comune di Forno di Zoldo, Via Ciamber, 4.

Stato e qualità: laboratorio artigianale-uffici al primo piano. Con area esterna in comproprietà. Il tutto localizzato in un'area artigianale in Comune di Forno di Zoldo in buona posizione, facilmente raggiungibile da ampia viabilità, di buone caratteristiche architettoniche ed in ottimo stato di manutenzione. (ALL. 8 e ALL. 8a)

Descrizione catastale: Il lotto nr. 2 è sito In Comune di Val Di Zoldo sezione di Forno di Zoldo

Ed è composto al Catasto Fabbricati:

2- Fg. 27, part. 273 sub 7, cat D/1 piano 1, via Ciamber n. 4;

Situazione urbanistico-edilizia: Unità immobiliari dotate di agibilità (ALL. 8 e ALL. 8a).

Valore di stima: Il valore del LOTTO nr. 2 soggetto a pignoramento ammonta ad

€. 167.884,00 (€. centosessantasettemilaottocentoottantaquattro/00)

Composizione lotto: Appartamento al secondo piano-sottotetto, con ingresso dal primo piano. In fabbricato avente struttura in C.A., isolato.

Oneri: Non vi sono pesi di condominio in arretrato in quanto non esiste il Condominio.

APE: Per l'edificio oggetto di perizia è stato predisposto l'APE che colloca l'edificio in classe energetica "E". (ALL. 13)

– Quesito N. 5

Provenienza: Gli immobili sopra riportati erano pervenuti in proprietà del sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita stipulato dal Segretario Comunale di Forno di Zoldo in data 30 gennaio 1996 prot. n. 541, trascritto a Belluno il 31 gennaio al n. 909 RP e n. 1060 RG, per l'area artigianale in cui si trova l'edificio oggetto di perizia. (ALL. 11)

E per atto di donazione, per quanto riguarda area ed immobili, rogito Notaio R. Orlando di Pieve di Cadore rep. n. 74691 del 23 gennaio 2008, trascritto presso l'ADE di Belluno in data 21 febbraio 2008 al n. 1684 RP e n. 1495 RG. (ALL. 14)

– Quesito N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata eseguita sulla base di documenti disponibili reperiti presso l'Amministrazione comunale.

Dall'accesso agli atti fatto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forno di Zoldo risultano depositate le seguenti pratiche edilizie che interessano le unità immobiliari in perizia. (ALL. 8 e ALL. 8a)

1 PE 1991_140 costruzione 30.04.1992 Concessione Edilizia.

2 PE 2007_15 completamento fabbricato PDC 10. 07.2007.

3 DIA 2007_5557 Variante 25.07.2007 DIA.

4 DIA 2007_7497 Variante 2 17.10.2007 DIA.

5 PE 2007_145 Sanatoria 28.10.2008 PDC In Sanatoria.

6 Agibilità 2008 02.12.2008 Fine Lavori e Agibilità.

7 PE 2007_58 GPL PDC 14-04-2008.

8 PE 2014_035 Passerella Non definita 02.02.2015 Ordinanza.

9 PE 2014_0145 Sottotetto 05.10.2015 Agibilità.

– Quesito N. 7**STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Per quanto riguarda sia il LOTTO 1 che il LOTTO 2 e LOTTO 3 sono occupati e vengono utilizzati dall'Esecutato.

– Quesito N. 8**VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Sugli immobili oggetto di perizia sotto riportati gravano le Iscrizioni e trascrizioni cui in ALL. 10.

Nota di Trascrizione del 29/01/2026 RG. 913, RP 782. Verbale pignoramento immobili.

Nota di Iscrizione del 24/03/2025 RG. 3389, RP 368. Ipoteca giudiziale.

Nota di Iscrizione del 05/11/2025 RG. 13482, RP. 1645. Ipoteca giudiziale.

Nota di iscrizione del 27/06/2016 RG. 6806 RP. 819. Ipoteca volontaria.

Nota di iscrizione del 27/06/2016 RG 6804 RP 818. Ipoteca volontaria.

– 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 E ONERI DI ALTRO TIPO.**

Non vi sono pesi e oneri di altro tipo.

– Quesito N. 11**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE.**

Non esiste il "Condominio", e quindi non vi sono spese condominiali.

– Quesito N. 12**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

Per arrivare alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, sono stati considerati la posizione per quanto riguarda i trasporti e servizi, la conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la presenza di spazi verdi e qualità ambientale, la vetustà, ed anche l'attestato di

prestazione energetica considerato l'obbligo di legge nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari (D.lgs 192/2005 art. 6 c. 1-bis). Che comunque vengono prodotti in ALL. 12 e 13. La stima tiene conto delle caratteristiche proprie degli immobili, dimensioni, qualità dei materiali, dotazioni impiantistiche, caratteristiche e disposizione degli spazi, esposizione, luminosità e panoramicità.

Per la determinazione della consistenza degli immobili si è fatto riferimento al DPR 138/1998.

12-a Valutazione e stima del LOTTO nr. 1.

Si è rilevata e verificata una superficie commerciale per i locali al piano terra (magazzino+locale deposito+servizi) di mq. 291,00 (pag. 12).

Si precisa anche come il piano terra abbia le pareti esterne coibentate con un "cappotto" avente spessore di 10 cm.

La documentazione fotografica in perizia attesta tale situazione.

Per quanto riguarda il piano terra, a destinazione produttiva, per la sua valutazione si è preso come riferimento il valore indicato dall' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del comune di Longarone che dista soli 17 km da Forno di Zoldo. Che indica, per l'attività produttiva, un valore di compra-vendita che varia tra i 310 e i 440 €/mq. E' stato considerato un valore di riferimento di 420,00 €/mq che tiene conto anche della vetustà dell'immobile.

Pertanto il valore complessivo del LOTTO 1 al al piano terra in Comune di Val Di Zoldo sezione di Forno di Zoldo (pag. 12), al Catasto Fabbricati:

1- Fg. 27, part. 273 sub 2, cat D/1 piano T, via Ciamber;

risulta essere di mq. 291,00 x 420,00 €/mq = €. 122.220,00 (centoventiduemiladuecentoventi/00).

Valore che si considera congruo per gli immobili della zona.

12-b Valutazione e stima del LOTTO nr. 2

Si è rilevata e verificata una superficie commerciale per i locali al primo piano uso laboratorio-uffici di mq. 188,00 (pag. 19).

Il primo piano in esame ha altezza interna di ml. 2,55 con una qualità di finiture interne superiore. Nel corso del sopralluogo al primo piano non sono stati rinvenuti elementi riconducibili ad un utilizzo industriale, (i locali sono accatastati come D/1) ma piuttosto ad ambienti destinati ad uffici per attività commerciale. Ambienti, che come riferito dall'Esecutato, veniva-viene utilizzato per l'attività

di commercio di vendita di tessuti, anche on-line. Inoltre nella pratica edilizia cui in ALL. 8°, sia nei grafici che nella pratica di agibilità, al primo piano viene indicata una destinazione d'uso ad ufficio. E' ed è con questi riferimenti che sarà verificato il valore dell'immobile.

Si precisa anche come anche le pareti esterne del primo piano siano coibentate con un "cappotto" avente spessore di 10 cm.

La documentazione fotografica in perizia attesta tale situazione.

Considerato l'ottimo stato di conservazione dell'immobile, la dotazione impiantistica, la qualità delle finiture, l'esposizione, la luminosità e panoramicità, si è preso come riferimento il valore indicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del comune di Longarone che dista soli 17 km da Forno di Zoldo. Che indica un valore compra-vendita, per la destinazione d'uso ad ufficio che varia tra i 1.000,00 e 1.100,00 €/mq. Come riferimento si è considerato un valore di riferimento medio di 1.050,00 €/mq. ribassato del 15% porta ad un valore di €/mq 893,00, valore che tiene conto anche della vetustà dell'immobile.

Pertanto il valore complessivo del LOTTO 2 al primo piano_In Comune di Val Di Zoldo sezione di Forno di Zoldo (pag. 19)_al Catasto Fabbricati:

2- Fg. 27, part. 273 sub 7, cat D/1 piano 1, via Ciamber n. 4;

risulta essere di mq. 188,00 x 893,00 €/mq = €. 167.884,00

(€. centosessantasettemilaottocentoottantaquattro/00)

Valore che si considera congruo per gli immobili della zona.

12-c. Valutazione e stima del LOTTO nr. 3.

Si è rilevata e verificata una superficie commerciale per l'appartamento al piano secondo-sottotetto di mq. 130,00. (pag. 27).

E' stato preso in considerazione la quotazione che viene fatta dall'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare da parte dell'Agenzia delle Entrate, che in Comune di Forno di Zoldo, per la fascia in cui sono collocati gli immobili residenziali in perizia (R2) indica un valore di compravendita che va da 660,00 a 830,00 €/mq. Considerate la dimensione dello stesso, l'ottimo stato di conservazione, la dotazione impiantistica, la posizione, l'esposizione, la luminosità e panoramicità, si ritiene comunque di assegnare un valore di 788,00 €/mq. (Valore ridotto del 5%.) Di conseguenza il valore complessivo del LOTTO 3

3- Fg. 27, part. 273 sub 5, cat A/3 classe 3, vani 6,5, piano 1-2, via Ciamber n. 4;

ammonta a mq. 130,00 x 788,00 €/mq = 102.440,00 (€. Centoduemilaquattrocentoquaranta/00)

Valore che si considera congruo per gli immobili della zona.

– Quesito N. 14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Sono stati reperiti il certificato di residenza storico e Stato civile dell'Esecutato. (ALL. 9)

La presente perizia è composta da 35 pagine oltre gli Allegati.

Feltre, 15/07/2026

Il C.T.U. arch. Sandro Castellari
Elaborato a firma digitale



ELENCO ALLEGATI

- 1) ALL. 1 Visura catastale storica immobili in perizia.
- 2) ALL. 2 Estratto di mappa.
- 3) ALL. 3 Planimetria catastale fg. 27 part. 273 sub 2 PT.
- 4) ALL. 4 Planimetria catastale fg. 27 part. 273 sub 7 1P.
- 5) ALL. 5 Nuovo ingresso al sub 7 1° Piano e sub 5 2° Piano.
- 6) ALL. 6 Planimetria catastale fg. 27 part. 273 sub 5 2° Piano.
- 7) ALL. 7 Variante interna rilevata al piano secondo-sottotetto sub 5.
- 8) ALL. 8 Pratiche edilizie da n. 1 a nr. 5.
- 8a ALL. 8a Pratiche edilizie da nr. 6 a nr. 9
- 9) ALL. 9 Certificato di residenza e Stato civile Esecutato.
- 10) ALL. 10 Visure Conservatoria Iscrizioni Trascrizioni.
- 11) ALL. 11 Atto compravendita trascritto a Belluno RP 909 RG 1060.
- 12) ALL. 12 APE Attestato di Prestazione Energetica fg. 27 part 273 sub 7
- 13) ALL. 13 APE Attestato di Prestazione Energetica fg. 27 part 273 sub 5
- 14) ALL. 14 Atto di Donazione Notaio R. Orlando rep 74.961 racc. 8.329 23/01/2008.