

# TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 37/2017

G.E. dott. Ferdinando Perugini

promossa da

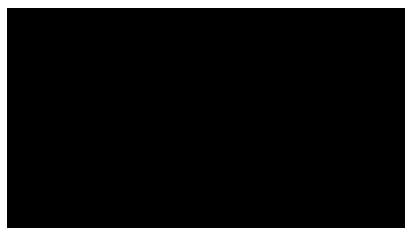
Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.

sostituita da

**Penelope SPV s.r.l.**

rappresentata dagli avv. Dario Bianchini del Foro di Venezia  
e Luisa Emma Bortoluzzi del Foro di Belluno

contro



## RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Giudice esecutore: dott. Ferdinando Perugini

Esperto stimatore: dott. arch. Monica Nevyjel

L'esperto stimatore  
Dott. arch. Monica Nevyjel  
via Garibaldi n. 41, 32100 Belluno



## INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 3
3. DEBITORI	pag. 5
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA E DATI CATASTALI	pag. 6
5. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA	pag. 10

### ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO N. 1	Struttura alberghiera in località Nevegal nel Comune di Belluno	Relazione di stima
		Allegati alla relazione
LOTTO N. 2	Terreno agricolo in località "Villaggio Olimpo" in Nevegal nel Comune di Belluno	Relazione di stima
		Allegati alla relazione
LOTTO N. 3	Terreni in località "Villaggio Olimpo" in Nevegal nel Comune di Belluno	Relazione di stima
		Allegati alla relazione
LOTTO N. 4	Terreno agricolo in località "pista Coca bassa" in Nevegal nel Comune di Belluno	Relazione di stima
		Allegati alla relazione
LOTTO N. 5	Unità immobiliare sita in via Garibaldi nel centro storico di Belluno	Relazione di stima
		Allegati alla relazione
LOTTO N. 6	Casa unifamiliare sita in via IX Ottobre 1963 in località Codissago nel Comune di Longarone (BL)	Relazione di stima
		Allegati alla relazione
LOTTO N. 7	Casa unifamiliare sita in via Il Giugno 1948 in località Codissago nel Comune di Longarone (BL)	Relazione di stima
		Allegati alla relazione

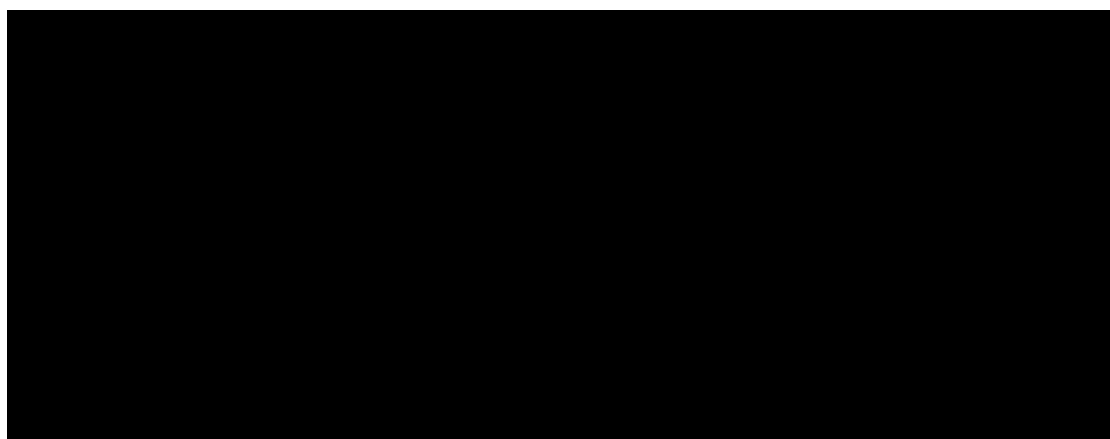


# RELAZIONE DI STIMA

redatta dal C.T.U. dott. arch. Monica Nevyjel

## 1. PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta dalla scrivente dott. arch. Monica Nevyjel nella qualità di esperto stimatore incaricato dal Giudice del Tribunale di Belluno, dott. Fabio Santoro, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 37/2017 R.G. Esec. promosso dalla Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. che in seguito è stata sostituita dalla Società PENELOPE SPV srl a socio unico, con sede legale a Conegliano 31015 (TV), in via V. Alfieri n. 1, rappresentata dagli avv. Dario Bianchini del Foro di Venezia e Luisa Emma Bortoluzzi del Foro di Belluno, contro:



La sottoscritta dott. arch. Monica Nevyjel, nata a Agordo (BL) il 21.07.1967, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 257, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno con n. 63, ha inoltrato in Cancelleria delle Es.Imm., tramite il portale telematico del Tribunale di Belluno, la dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto ed il giuramento in data 21/12/2017.

In data 05/01/2019 il Giudice ha dichiarato estinto il processo esecutivo limitatamente ai beni immobili censiti al C.F. del Comune di Belluno al fg. 85, part. 527, sub. 2-5-6-7 in intestazione [REDAZIONE], che pertanto sono stati stralciati e non compresi nel presente elaborato peritale.

Gli stessi beni sono stati oggetto di separata perizia di stima depositata dalla scrivente in data 07/11/2018, a seguito dell'incarico ricevuto in data 31/10/2018 dal Giudice dell'Esecuzione al fine di eseguire brevissima relazione sul valore prudenziale dei beni, come indicati nell'istanza del sig. [REDAZIONE], depositata il 25/10/2018.

## 2. CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore procedente è la

- 1) CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., c.f. 02089931204 e p.IVA 03591520287, con sede in Padova, corso Garibaldi n. 22/26, rappresentata e difesa dagli avvocati Dario Bianchini del Foro di Venezia e Luisa Emma Bortoluzzi del Foro di Belluno



in seguito, con ricorso per intervento in data 25.07.2018, sostituita dalla Società PENELOPE SPV srl a socio unico, con sede legale a Conegliano 31015 (TV), in via V. Alfieri n. 1, rappresentata dagli avv. Dario Bianchini del Foro di Venezia e Luisa Emma Bortoluzzi del Foro di Belluno

Risultano, dagli atti esaminati, i seguenti creditori intervenuti:

1. Cav. Giuseppe Buzzatti di G. Buzzatti & C. S.A.S. in persona del legale rappresentante p.t. sig. Gianpaolo Buzzatti, con sede in Sedico (BL), via Belluno n. 27  
Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo n. 475/2013 del 01/08/2013 Tribunale di Belluno, trascritto a Belluno ai nn. RG 9153 R.P. 1072 in data 01/10/2014
2. M. Guarnier S.p.A., con sede in Belluno, via Belluno n. 27  
Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Belluno, R.G. n. 1215/2013, ing. N. 471/13, cron. N. 4156 e Rep. n. 41 dichiarato esecutivo il 18/01/2014, trascritto a Belluno ai nn. RG 7542 R.P. 872 in data 15/07/2015
3. Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. Coop. P.A., con sede in Bolzano (BZ), via del Macello n. 55; debitori ingiunti: sigg.ri Olivier Vito Gino e Fabrizi Federica in qualità di fideiussori dell'Immobiliare Genzianella srl  
Titolo esecutivo: decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 328/2015 del 17/06/2015 del Tribunale di Belluno, R.G. n. 865/2015, Repert. n. 429/2015 del 17/06/2015  
trascritto a Belluno ai nn. RG 6716 R.P. 763 in data 23/06/2015
4. Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. Coop. P.A., con sede in Bolzano (BZ), via del Macello n. 55; debitore ingiunto: sig. Olivier Vito Gino in qualità di fideiussore dell'Immobiliare Genzianella srl  
Titolo esecutivo: decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 535/2015 del 05/10/2015 del Tribunale di Belluno, R.G. n. 1278/2015, Repert. n. 729/2015 del 05/10/2015  
trascritto a Belluno ai nn. RG 10900 R.P. 1307 in data 14/10/2015
5. Risulta agli atti nel fascicolo telematico la presentazione da parte della Società MARR S.p.A., con sede in Rimini, via Spagna n. 20, p.IVA 02686290400 di atto di precetto nei confronti della Società Olivier s.r.l. in data 22/08/2013 (con allegata procura generale alle liti), e l'istanza di richiesta di visibilità temporanea del fascicolo telematico nella procedura E.I. n. 37/2017 in data 21/12/2017
6. Agenzia delle Entrate - Riscossioni  
Ricorso per intervento in data 29/12/2017 per num. fascicolo BL201700035 per l'importo di € 12.639,67  
Ricorso per intervento in data 29/12/2017 per num. fascicolo BL201700035 per l'importo di € 352.879,40  
Ipoteca legale trascritta a Belluno ai nn.:  
- RG 3572 R.P. 411 in data 05/04/2016



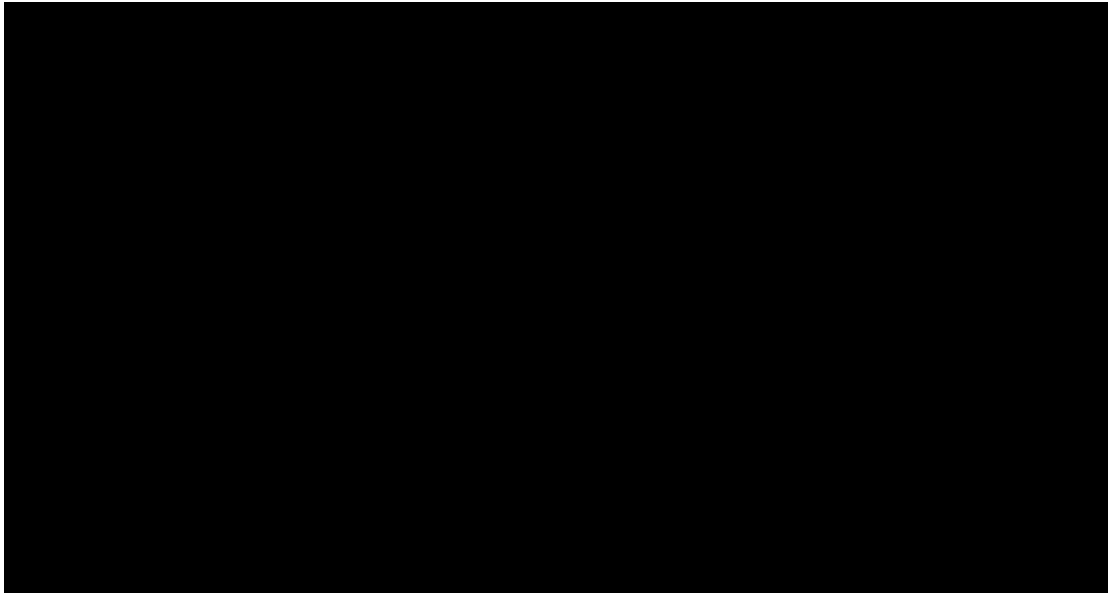
- RG 3926 R.P. 454 in data 14/04/2016
- RG 11314 R.P. 1450 in data 17/10/2016

### 3. DEBITORI

Sono debitori nel presente procedimento:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]





#### 4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA E DATI CATASTALI

I beni oggetto del pignoramento, tutti compresi nel territorio della Provincia di Belluno, consistono in:

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1
- [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

Immobili così censiti al C.F. del Comune di Belluno:

- **foglio 70, particella 431, subalterno 8**, categoria A/2, vani 5, via G. Garibaldi, piano 1
- **foglio 70, particella 431, subalterno 16**, categoria C/6, mq. 11, via G. Garibaldi, piano T

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3
- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3
- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Immobili così censiti al C.F. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 13**, categoria in corso di costruzione, via Col de Gou, piani S1T

Immobili così censiti al C.T. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 45**, categoria T, A. 12,00
- **foglio 128, particella 275**, categoria T, A. 22,30
- **foglio 128, particella 446**, categoria T, A. 00,04

Immobili così censiti al C.F. del Comune di Longarone (BL):

- **foglio 14, particella 768, subalterno -**, categoria A/2, vani 15, via Il Giugno n. 48

Immobili così censiti al C.T. del Comune di Longarone (BL):

- **foglio 14, particella 305**, categoria T, A. 00,65



- **foglio 14, particella 587**, categoria T, A. 02,70

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 3/6
- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/6
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/6
- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

Immobili così censiti al C.T. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 125**, categoria T, A. 10,50
- **foglio 128, particella 127**, categoria T, A. 11,10
- **foglio 128, particella 330**, categoria T, A. 11,30
- **foglio 128, particella 331**, categoria T, A. 10,20
- **foglio 128, particella 332**, categoria T, A. 10,30
- **foglio 128, particella 333**, categoria T, A. 10,50
- **foglio 128, particella 334**, categoria T, A. 10,70
- **foglio 128, particella 335**, categoria T, A. 10,00
- **foglio 128, particella 336**, categoria T, A. 10,55
- **foglio 128, particella 388**, categoria T, A. 06,00

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Immobili così censiti al C.F. del Comune di Belluno:

- **foglio 85, particella 527, subalterno 2**, categoria A/2, vani 5,5, via Monte Grappa, piani T12

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

Immobili così censiti al C.F. del Comune di Belluno:

- **foglio 85, particella 527, subalterno 5**, categoria C/6, mq. 24, via Monte Grappa, piano T
- **foglio 85, particella 527, subalterno 6**, categoria C/6, mq. 24, via Monte Grappa, piano T
- **foglio 85, particella 527, subalterno 7**, categoria C/6, mq. 24, via Monte Grappa, piano T

Nel corso del procedimento esecutivo, a seguito della presentazione di istanza di estinzione parziale del processo esecutivo da parte del legale del creditore procedente, limitatamente all'unità immobiliare e posto auto identificati al C.F. di Belluno al fg. 85 part. 527 sub. 2-5-6-7, il Giudice con provvedimento in data 31/10/2018 ha disposto che la scrivente depositasse breve relazione sul valore prudenziale dei beni.

Successivamente con provvedimento in data 05/01/2019 il Giudice ha dichiarato l'estinzione del processo esecutivo limitatamente ai beni sopra indicati, che pertanto sono stati stralciati e non compresi nel presente elaborato peritale.



Risulta l'annotazione della relativa restrizione dei beni, compresi nel pignoramento trascritto in data 26/04/2017 ai nn. 4569/3595, trascritta in data 21/03/2019 ai nn. RG 3353 RP373.

Risulta inoltre la vendita a terzi dei beni in oggetto in data 19/12/2018, ai rogiti del notaio dott. Stefano Stivanello Rep. n. 11.074 Racc. 8.087, trascritto in data 27/12/2018 ai nn. RG 15298 RP 11988.

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Immobili così censiti al C.T. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 134**, categoria T, A. 11,40

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 369/1000

Immobili così censiti al C.T. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 344**, categoria T, A. 00,20
- **foglio 128, particella 138**, categoria T, A. 03,20

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili così censiti al C.F. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 3**, categoria C/1, mq. 163, via Nevegal, piano T
- **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 8 graffato al sub. 9**, categoria D/2, via Nevegal, piani S1T12
- **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 10**, categoria in corso di costruzione, via Nevegal, piani S1T1

Immobili così censiti al C.T. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 195**, categoria T, A. 17,50
- **foglio 128, particella 513**, categoria T, A. 33,30

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3
- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3
- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Immobili così censiti al C.F. del Comune di Belluno:

- **foglio 128, particella 450 (ex part. 222), subalterno 9 graffato al sub. 8**, categoria D/2, via Nevegal, piani S1T12

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili così censiti al C.T. del Comune di Belluno:





- **foglio 128, particella 220**, categoria T, A. 58,60
- **foglio 128, particella 133**, categoria T, A. 05,00
- **foglio 128, particella 248**, categoria T, A. 12,20
- **foglio 128, particella 514**, categoria T, A. 08,80
- **foglio 128, particella 61/AA**, categoria T, A. 20,00
- **foglio 128, particella 61/AB**, categoria T, A. 59,90

In ditta:

- [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
Immobili così censiti al C.F. del Comune di Longarone (BL):
- **foglio 14, particella 100, subalterno -**, categoria A/7, vani 13, via IX Ottobre 1963 n. 4 , piani S1T1

Si porta all'attenzione che l'immobile censito al C.F. del Comune di Belluno con la **part. 222 del fg. 128** ha assunto l'identificativo **part. 450**, a seguito dell'avvenuto allineamento degli identificativi catastali fra Catasto Terreni (part. 450) e Catasto Fabbricati (part. 222), richiesto all'Agenzia delle Entrate dalla scrivente, in quanto era emersa in sede di verifica tale incongruenza risultando al C.T. l'avvenuta soppressione della part. 222 e l'esistenza della sola part. 450.

**Fattibilità della suddivisione dei beni**

Il compendio immobiliare pignorato consiste in fabbricati e terreni che, sulla base della loro ubicazione, conformazione ed autonomia funzionale, vengono suddivisi in n. 7 lotti di vendita, come nel seguito verrà esposto.

**Corrispondenza tra i dati rilevati e l'atto di pignoramento**

Il verbale del pignoramento in data 21/02/2017, promosso dell'esecutante Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. contro i soggetti eseguiti, risulta regolarmente trascritto con nota di trascrizione R.G. 4569 R.P. 3595 del 26/04/2017.

I dati identificativi riportati nella nota di trascrizione risultano rispondenti alle risultanze catastali.

Si porta all'attenzione che l'immobile censito al C.F. del Comune di Belluno con la **part. 222 del fg. 128**, ed indicati nell'atto di pignoramento con la part. n. 222, ha assunto l'identificativo **part. 450**, a seguito dell'avvenuto allineamento degli identificativi catastali fra Catasto Terreni (part. 450) e Catasto Fabbricati (part. 222), richiesto all'Agenzia delle Entrate dalla scrivente, in quanto era emersa in sede di verifica tale incongruenza risultando al C.T. l'avvenuta soppressione della part. 222 e l'esistenza della sola part. 450.

**Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno**



Si consegna in fascicolo a parte copia delle formalità di provenienza e dei contratti di mutuo a fare parte integrante ed a completare la presente perizia.

## 5. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

La tipologia dei beni, la loro natura e la loro autonomia funzionale consentono di procedere alla formazione di n. 7 lotti di vendita, così individuati e come nel seguito meglio descritti:

- **Lotto n. 1**  
Struttura alberghiera, con bar, ristorante e terreni di pertinenza ubicati nel Comune di Belluno in località Nevegal, via Col de Gou, denominata "Albergo Olivier"  
Comune di Belluno fg. 128  
C.F. Part. 450 sub. 3-8-9-10-12-13  
C.T. Part. 45-275-220-248-514-513-195-446
  
- **Lotto n. 2**  
Terreni inedificati ubicati nel Comune di Belluno in località Nevegal, via Col de Gou in località "Villaggio Olimpo"  
Comune di Belluno fg. 128  
C.T. Part. 125-127-133-134-330-331-332-333-334-335-336
  
- **Lotto n. 3**  
Terreni inedificati ubicati nel Comune di Belluno in località Nevegal, via Col de Gou all'interno del "Villaggio Olimpo"  
Comune di Belluno fg. 128  
C.T. Part. 138-344-388
  
- **Lotto n. 4**  
Terreno inedificato in area piste da sci ubicato nel Comune di Belluno in località Nevegal, pista "Coca Bassa"  
Comune di Belluno fg. 128  
C.T. Part. 61AA – 61AB
  
- **Lotto n. 5**  
Unità immobiliare ubicata nel Comune di Belluno, al primo piano dell'edificio residenziale sito in via G. Garibaldi n. 46  
Comune di Belluno fg. 70  
C.F. Part. 431 sub. 8-16
  
- **Lotto n. 6**  
Casa unifamiliare ubicata nel Comune di Longarone (BL), via IX Ottobre 1963, località Codissago  
Comune di Longarone (BL) fg. 14  
C.F. Part. 100
  
- **Lotto n. 7**



Casa unifamiliare ubicata nel Comune di Longarone (BL), via Il Giugno 1948,  
località Codissago  
Comune di Longarone (BL) fg. 14  
C.F. Part. 768  
C.T. Part. 305-587

La presente relazione consta, oltre che della presente parte generale, di n. 14 fascicoli che ne costituiscono parte integrante di cui n. 7 relazioni di stima e n. 7 corrispondenti fascicoli contenenti gli allegati, come da seguente elenco:

- 1.1 Lotto 1: relazione di stima
- 1.2 Lotto 1: fascicolo degli allegati
- 2.1 Lotto 2: relazione di stima
- 2.2 Lotto 2: fascicolo degli allegati
- 3.1 Lotto 3: relazione di stima
- 3.2 Lotto 3: fascicolo degli allegati
- 4.1 Lotto 4: relazione di stima
- 4.2 Lotto 4: fascicolo degli allegati
- 5.1 Lotto 5: relazione di stima
- 5.2 Lotto 5: fascicolo degli allegati
- 6.1 Lotto 6: relazione di stima
- 6.2 Lotto 6: fascicolo degli allegati
- 7.1 Lotto 7: relazione di stima
- 7.2 Lotto 7: fascicolo degli allegati

La presente perizia di stima viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in forma telematica unitamente ai seguenti elaborati:

- "Fascicolo degli allegati"
- "Attestato di Prestazione Energetica"
- "Dichiarazione APE".

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, 14 gennaio 2020

In fede

L'esperto stimatore  
Dott. arch. Monica Nevyjel

