

**Tribunale di Belluno**

**All'III.mo Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi**

\* \* \*

**Procedura Civile di cui al  
R.G. n. 885/2022**

**promossa da**

**Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a.  
Via Del Macello n°55 Bolzano**

**contro**

\* \* \*

**Accettazione incarico e relazione integrativa.**

\* \* \*

La sottoscritta Arch. Elsa Frescura già incaricata quale Esperto Stimatore nella redazione dell'elaborato di stima nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare RG 118/2018 ed avendo depositato l'elaborato e gli allegati in data 21/08/2019 con ulteriori integrazioni, vista la richiesta in verbale del 27/02/2024 dell'III.ma G.E. Dott.ssa Gersa Gerbi nell'ambito della Procedura Civile RG 885/2022 ove dispone che "ritenuto di dover integrare la perizia di stima depositata nell'esecuzione immobiliare, al fine di chiarire il prezzo finale della nuda proprietà oggetto di vendita e la commerciabilità dei due lotti 2 e 3 riuniti insieme nomina l'arch. Elsa Frescura consulente tecnico al quale assegna l'incarico di cui sopra, fissando termine sino al 29.3.2024 per il deposito della relazione integrativa e accettazione dell'incarico ai sensi dell'art. 193 co. 2c.p.c."

La sottoscritta Arch. Elsa Frescura consapevole delle responsabilità civili e penali correlate all'incarico dichiara di accettare l'incarico e giura di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità

Premesso che :

- alla sottoscritta non viene chiesto di aggiornare i valori stima e gli eventuali valori dei diritti e quote pertanto per l'integrazione richiesta verranno utilizzati i valori di perizia depositata in data 21/08/2019 e successiva integrazione del 30/05/2022;
- in perizia depositata i valori delle quote e diritti era stato esplicitato sia quale valore complessivo quanto come valore con le opportune decurtazioni richieste e spese defalcate dal valore



## ARCHITETTO ELSA FRESCURA

complessivo in ogni caso si tenga presente che la sottoscritta utilizza come richiesto in incarico l'applicativo Efisystem che tratta i lotti come un unicum nei valori di stima e asta finali pur avendo distinto all'interno dello stesso i beni in questo caso in Corpo A-B-C nel Lotto 2;

- in seguito le integrazioni richieste riguardavano il solo valore complessivo delle quote/diritti a cui la sottoscritta a compiutamente risposto;

e vista la rinuncia alla richiesta di accorpamento dei beni di cui al lotto n. 3 al lotto n. 2, così come formulata in verbale di udienza del 27/02/2024 depositata dall'Avv. Piller Roner di parte attrice in data 05/03/2024 esplicita quanto segue:

**Lotto 2** : composto da Corpo A – Fabbricato ad uso abitativo con corte nel Comune di Val di Zoldo (Foglio n°11 mappale 13 sub 1-2) per la quota di 1/2 di nuda proprietà [REDACTED]; Corpo B - Terreni e due autorimesse nel Comune di Val di Zoldo (Foglio n°11 mappali 10-12-743) per la quota di 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] e per la quota di 1/1 di usufrutto [REDACTED] e Corpo C - porzione di fabbricato rurale e terreni nel Comune di Val di Zoldo (Foglio n°9 mappale 133 sub 1 e mappali 87-91-307- e Foglio n°12 mappale 9 ) per la quota di 1/2 di nuda proprietà della [REDACTED] e per la quota di 1/1 di usufrutto [REDACTED]:

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO 2						
	PARTE ESECUTATA	VALORE COMPLESSIVO CORPO	QUOTA DI NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI USUFRUTTO	VALORE QUOTA DI NUDA PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI USUFRUTTO
CORPO A	[REDACTED]	€ 209.340,00	1/2		€ 88.969,50	
PREZZO VALORE COMPLESSIVO INTERO € 209.340,00			PREZZO VALORE QUOTA € 88.969,50			
PREZZO BASE D'ASTA INTERO € 174.339,00			PREZZO BASE D'ASTA QUOTA € 74.094,07			
CORPO B	[REDACTED]	€ 83.320,00	1/2		€ 35.411,00	
CORPO B	[REDACTED]	€ 83.320,00		1/1		€ 12.498,00
PREZZO VALORE COMPLESSIVO € 83.320,00			PREZZO VALORE QUOTA € 35.411,00 + € 12.498,00 = € 47.909,00			
PREZZO BASE D'ASTA INTERO € 67.622,00			PREZZO BASE D'ASTA QUOTA € 28.739,35 + € 10.143,30 = € 38.882,65			
CORPO C	[REDACTED]	€ 20.031,00	1/2		€ 8.513,18	
CORPO C	[REDACTED]	€ 20.031,00		1/1		€ 3.004,65
PREZZO VALORE COMPLESSIVO € 20.031,00			PREZZO VALORE QUOTA € 8.513,17 + € 3.004,65 = € 11.517,83			
PREZZO BASE D'ASTA INTERO € 15.026,35			PREZZO BASE D'ASTA QUOTA € 6.386,20 + € 2.253,95 = € 8.640,15			

NOTA : il prezzo di valore d'asta o prezzo finale si intende quello a cui sono state applicate per ogni corpo le percentuali di decurtazione come da quesito (in questo caso il 15%) e detratte le spese (regolarizzazioni catastali, edilizie ecc) secondo i calcoli dell'applicativo Efisystem .



## ARCHITETTO ELSA FRESCURA

Considerando la nota del Delegato Dott. Chiarelli del 14/02/2024 in cui chiede di confermare la vendita per 1/1 nuda proprietà Corpo A (quindi al netto usufrutto oggetto di donazione) e 1/1 piena proprietà Corpo B-C del Lotto 2 si può quantificare il prezzo base d'asta o finale in base allo schema riassuntivo sopraesposto in

€ (74.094,07 x 2) + 67.622,00 + 15.026,35 = € 230.836,50

**Lotto 3** : composto da Corpo A – Porzione di fabbricato di tipo rurale nel Comune di Val di Zoldo (Foglio n°11 mappale 252 sub 3) per la quota di 1/2 di nuda proprietà della [REDACTED] e per la quota di 1/1 di usufrutto della [REDACTED]:

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO 3						
	PARTE ESECUTATA	VALORE COMPLESSIVO CORPO	QUOTA DI NUDA PROPRIETA'	QUOTA DI USUFRUTTO	VALORE QUOTA DI NUDA PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI USUFRUTTO
CORPO A	[REDACTED]	€ 5.000,00	1/2		€ 2.125,00	
CORPO A	[REDACTED]	€ 5.000,00		1/1		€ 750,00
PREZZO VALORE COMPLESSIVO		€ 5.000,00	PREZZO VALORE QUOTA		€ 2.125,00 + € 750,00 = € 2.875,00	
PREZZO BASE D'ASTA INTERO		€ 4.250,00	PREZZO BASE D'ASTA QUOTA		€ 1.806,25 + € 6.37,50 = € 2.443,75	

NOTA : il prezzo di valore d'asta o prezzo finale si intende quello a cui sono state applicate le percentuali di decurtazione come da quesito (in questo caso il 15%) e detratte eventuali spese (regolarizzazioni catastali, edilizie ecc) secondo i calcoli dell'applicativo Efisystem.

Il prezzo base d'asta o finale in base allo schema riassuntivo sopraesposto è di € 4.250,00

In merito a quanto sopra esposto quale integrazione richiesta dalla S.V.III.ma in data 27/02/2024 la sottoscritta comunica di rimanere sin da ora a disposizione per venire ad illustrarlo personalmente in udienza.

Sempre grata per la fiducia accordata, ringrazia e porge i suoi rispettosissimi saluti.

Auronzo di Cadore (BL), lì 28 marzo 2024

Con osservanza  
L'Esperto Stimatore Arch. Elsa Frescura  
(firmato digitalmente)

