Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a./Guber Banca S.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **151/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/06/2019 ore10-10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Unità immobiliare ad uso ufficio, un box auto in autorimessa interrata con parti comuni ; 002 - Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni ; 003 - Unità immobiliare ad uso abitativo con cantina e box auto in autorimessa interrata e parti comuni

Esperto alla stima: Elsa Frescura
Codice fiscale: FRSLSE69T66G642C
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: architetto.elsa@gmail.com
Pec: elsa.frescura@archiworldpec.it

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione **Cavarzano**
Via Cavarzano n°48/A

Lotto: 001 - Unità immobiliare ad uso ufficio ,un box auto in autorimessa interrata e parti comuni

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio , box auto in autorimessa interrata e parti comuni 1/1 [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

2. Dati Catastali

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio , box auto in autorimessa interrata e parti comuni
Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: foglio 46, particella 348, subalterno 9
Confini: L'immobile uso ufficio identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 9 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1113 sub 79 e vano scale e ascensore.

Dati catastali: foglio 46, particella 1003, subalterno 10
Confini: L'immobile box auto in autorimessa interrata identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 sub 10 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 sub 11-9 e sub 13 area di manovra mentre il bene identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.li 175-1113-883 e strada comunale Via A. Di Foro.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio , box auto in autorimessa interrata e parti comuni
I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1139/2017 del 27/12/2017,nell'Istanza di vendita del 24/01/2018 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 15/03/2018 ai nn 434/376, affinchè si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio , box auto in autorimessa interrata e parti comuni
Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio , box auto in autorimessa interrata e parti comuni

Conformità edilizia: SI INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p14

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

6. Stato di possesso

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio , box auto in autorimessa interrata e parti comuni
Libero
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 17

7. Oneri

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio, box auto in autorimessa interrata e parti comuni
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Spese condominili scadute nell'ultimo biennio non pagate sono : per ufficio Euro 1451,81 per box auto Euro 214,13
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 18

8. APE

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio, box auto in autorimessa interrata e parti comuni
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe F
Codice Identificativo n° 94870/2016 valido fino al 23/09/2026
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

9. Altre avvertenze

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio , box auto in autorimessa interrata e parti comuni
Nessuno
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

10. Vendibilità

buona.
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 141.238,40 Prezzo valore complessivo (di stima): € 168.104,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

13. Valore mutuo

Nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio ,box auto in autorimessa interrata e parti comuni
Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Cavarzano, Via Cavarzano n°48/A
Note: I beni comuni relativi all'unità ad uso ufficio (foglio n°46 mapp.le 348 sub 9) nel Condominio Palazzo Al Cortivon sono l'ingresso comune con ascensore e il vano contatori ascensore al P.T. Il box auto sito nel Condominio Al Cortivon C via A. Di Foro n°6 /8 si identifica catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 sub 10 e i beni comuni non censibili si identificano al Foglio n°46 mapp.le 1003 sub 13 (area di manovra, scala , rampa e accesso carraio) e sub 27 (parcheggio,marciapiede e viabilità). Il box auto verrà valutato a corpo nella sezione accessori.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. F [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 46, particella 348, subalterno 9, indirizzo Via Cavarzano n°48/A, piano T-1, comune Belluno, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 92 mq., rendita € 1373,78
Derivante da: Atto di mutamento ragione sociale del Notaio Michele Palumbo del 19/03/2015 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- ex Conservatoria dei Beni Immobiliari di Belluno in data 20/03/2015 ai nn 3022/2431.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 123,585/1000 sulle parti comuni del fabbricato e 84,151/1000 su marciapiedi,strade, verde e parcheggio ubicati sul mapp.le 175
Confini: L'immobile uso ufficio identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 9 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1113 sub 79 e vano scale, ascensore al P.1, mentre il fabbricato in cui vi è il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.li 175-1113 e strada comunale Via Cavarzano.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 46, particella 1003, subalterno 10, indirizzo Via A. Di Foro n°6/8, piano S1, comune Belluno, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 34,86
Derivante da: Atto di mutamento ragione sociale del Notaio Michele Palumbo del 19/03/2015 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- ex Conservatoria dei Beni Immobiliari di Belluno in data 20/03/2015 ai nn 3022/2431.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 44,510/1000 di proprietà su parti comuni e 12,950/1000 taglio erba
Confini: L'immobile box auto in autorimessa interrata identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 sub 10 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 sub 11-9 e sub 13 area di manovra mentre il bene identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.li 175-1113-883 e strada comunale Via A. Di Foro.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1139/2017 del 27/12/2017,nell'Istanza di vendita del 24/01/2018 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizio-

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

ne del pignoramento trascritta il 15/03/2018 ai nn 434/376, affinchè si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Ortofoto con indicati i fabbricati in cui si trovano i beni

Planimetria generale

Espropriazione per pubblica utilità: Nessuna

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f298be90bb116b16084a6f2b3eb0c68

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso ufficio con ripostiglio/cantina al P.T. (vi è stata la richiesta di cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio del 09/06/1998 n°846/98) con parti comuni sita nel fabbricato denominato Palazzo Al Cortivon in Via Cavarzano n°48/A e un box auto in interrato con parti comuni sito in fabbricato denominato Condominio Al Cortivon in Via A.Da Foro n°6/8.La zona si trova in centro della Frazione Cavarzano del Comune di Belluno.Il bene uso ufficio si trova al piano primo di un fabbricato composto da unità ad uso abitativo e direzionale che si sviluppa con n°4 piani fuori terra con strada e parcheggio e un affaccio dà sulla strada principale.Al P.T. ha anche un ripostiglio uso cantina.Il box auto si trova nell'interrato del fabbricato vicino ed è accessibile sia dal parcheggio tramite una scaletta che direttamente dalla strada comunale A. Da Foro tramite la rampa carraia. Il fabbricato Palazzo Al Cortivon è stato restaurato e rinforzato dal punto di vista statico mantenendo le caratteristiche architettoniche, mentre il fabbricato Al Cortivon è di nuova realizzazione per cui struttura in c.a. con tamponamento, solai in bausta o in cls e tetto in c.a.La zona è servita da mezzi pubblici in più siamo vicini al centro raggiungibile a piedi ove vi sono tutte le attività commerciali.Lo stesso centro di Belluno è raggiungibile in poco sia in macchina che a piedi.Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono in Zona A e il fabbricato Palazzo Al Cortivon è schedato con grado di protezione (Allegato B).

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi residenziale/direzionale.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Comune di Belluno.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti,Valle dell'Ardo Monte Serva.
Attrazioni storiche: Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni e box auto in autorimessa interrata**

L'immobile ad uso ufficio si trova al P.1 di un condominio denominato "Palazzo Cortivon" composto da n°8 unità immobiliari.Si accede tramite un portone d'ingresso prestigioso con altre unità ove vi è la scala in marmo con corrimano in ferro e l'ascensore e tramite il potoncino di ingresso in legno al P.1 si accede ad un ampio vano utilizzato quale sala riunioni che presenta anche un affresco, su questo vano si affaccia un locale adibito a cucina e un disimpegno di distribuzione ove si affaccia il bagno (completo di mobile lavandino, vaso,bidet e box doccia) con caldaia a gas metano e due vani utilizzati quali ufficio di cui quello posto a est presenta un piccolo terrazzino solo da affaccio.Al P.T. verso la parte del fabbricato a sud-est vi è una piccola cantina/rip accessibile direttamente tramite un piccolo disimpegno comune con altra proprietà dal marciapiede .I beni comuni sono i marciapiedi, le strade, il verde e il parcheggio ubicati fra i due fabbricati del mapp.le175.
Il box auto che verrà valutato come accessorio è accessibile dal mapp.le 175 tramite una scala e dalla strada comunale Via A Da Foro tramite la rampa carraia e si trova nell'interrato del Condominio "Al Cortivon" ed è un vano con pareti in lecabetton e pavimentazione in cls.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 00832560254
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,07**
E' posto al piano: P.T ripostiglio/cantina e al P.1 immobile uso ufficio
L'edificio è stato costruito nel: 1500
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cavarzano 48/A; ha un'altezza utile interna di circa

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

m. H.ml. 2,55 unità uso ufficio H.ml. 2,25 ripostiglio/cantina
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **muratura**; condizioni: **buone**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente e vasistas (finestre e portafinestre)** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburate e legno-vetro** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **pietra e asfalto** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrella in gres formato grande color marroncino chiaro** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Tale tipologia si trova nel vano ingresso, nel vano uso cucina e nel disimpegno di distribuzione. Men
Pavim. Interna	materiale: **parquet di legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Tale pavimentazione si trova nei due vani uso ufficio lato nord.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A radiatori con caldaia a gas metano
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

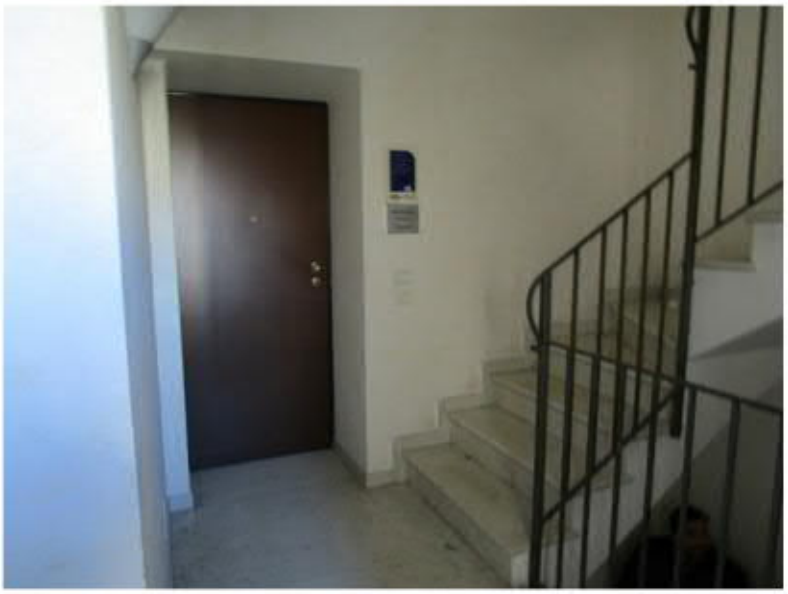
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista su Condominio Palazzo Al Cortivon

Portone d'ingresso



Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Ingresso immobile uso ufficio

Vano d'ingresso sala riunioni

Vano uso cucina

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Disimpegno

Vano archivi/ufficio

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista studio/ufficio

vista bagno

Vista su Condominio Al Cortivon e ingresso rampa interrato

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista interrato e zona di manovra

Vista box auto

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Reolon Isabella C.F. RLNSLL59A60Z337Y **proprietario/i ante ventennio** al **19/06/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna, in data 04/12/1997, ai nn. 30595; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 12/12/1997, ai nn. 11694/9526.

Titolare/Proprietario: Hypo Alpe Adria Bank Italia S.p.a. P.IVA 01452770306 **proprietario/i ante ventennio** al **19/04/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Osnato di Mel, in data 19/06/1998, ai nn. 74706; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 06/07/1998, ai nn. 6251/5189(Foglio n°46 mapp.le 348 sub 9).

Titolare/Proprietario: Hypo Alpe Adria Bank Italia S.p.a. P.IVA 01452770306 **proprietario/i ante ventennio** al **19/04/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Osnato di Mel, in data 19/06/1998, ai nn. 74706/14311; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 06/07/1998, ai nn. 6252/5189 (Foglio n°46 mapp.le 1003 sub 10).

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **19/03/2015** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Amodio Paolo Alberto, in data , ai nn. 190044/41419; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 05/05/2007, ai nn. 6607/4552.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 19/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale - a rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico, in data 19/03/2015, ai nn. 37089/14221; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 20/03/2015, ai nn. 3022/2431.

Note: Si notifica che le formalità segnalate sono alla data del 02/05/2019

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°0020 del 23/02/1996
Intestazione: Ferro Costruzioni Generali S.r.l.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Restauro,consolidamento sismico e parziale ristrutturazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/05/1995 al n. di prot. 24424/95
Rilascio in data 23/02/1996 al n. di prot. 0020
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1998 al n. di prot. 16791-98
NOTE: Trattasi di agibilità parziale maturata per silenzio assenso relativamente all'immobile uso ufficio e ripostiglio al P.T. identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 9.

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n°22354/97
Intestazione: Ferro Costruzioni Generali S.r.l.
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Variante consistente in cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato da commerciale a direzionale.
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/05/1997 al n. di prot. 22354-97
Rilascio in data 20/08/1997 al n. di prot. 22354-97
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1998 al n. di prot. 16781/98
NOTE: Trattasi di agibilità parziale maturata per silenzio assenso relativamente all'immobile uso ufficio e ripostiglio al P.T. identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 9.

Numero pratica: D.I.A. del 29/09/97 Pratica Edilizia n°1287/97
Intestazione: Ferro Costruzioni Generali S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Modifiche interne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 29/09/1997 al n. di prot. 43143-97
Abitabilità/agibilità in data 23/05/1998 al n. di prot. 16781/98
NOTE: Trattasi di agibilità parziale maturata per silenzio assenso relativamente all'immobile uso ufficio e ripostiglio al P.T. identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 9.

Numero pratica: Concessione Edilizia n°361 del 25/10/1997
Intestazione: Ferro Costruzioni Generali S.r.l.
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Per lavori: Costruzione di autorimessa interrata
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 09/08/1997 al n. di prot. 682-97
Rilascio in data 25/10/1997 al n. di prot. 361-97
Abitabilità/agibilità in data 03/07/1998 al n. di prot. 24841-1997
NOTE: Immobile box auto in interrato identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 sub 10. L'agibilità è parziale e riguarda solo parte dell'interrato che comprende l'immobile pignorato e formata per silenzio assenso il 03/07/1998. In seguito sono state rilasciate la Concessione Edilizia n°951 del 12/10/2000 per la costruzione del fabbricato uso residenziale in corrispondenza dell'interrato, Concessione Edilizia in Variante n°137 del 16/07/2002 e Concessione Edilizia in Variante n°39 del 12/03/2003 a cui fa seguito l'Agibilità per silenzio assenso del 17/05/2003 relativa ai lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e resto dell'interrato non ricompreso nell'Agibilità del 03/07/1998.

Numero pratica: D.I.A. del 24/04/1998 Pratica Edilizia n°574/98
Intestazione: Ferro Costruzioni Generali S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n°361 del 25/10/1997
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/04/1998 al n. di prot. 19301/98
Abitabilità/agibilità in data 03/07/1998 al n. di prot. 24841-1997
NOTE: Immobile box auto in interrato identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 sub 10. L'agibilità è parziale e riguarda solo parte dell'interrato che comprende l'immobile pignorato e formata per silenzio assenso il 03/07/1998. In seguito sono state rilasciate la Concessione Edilizia n°951 del 12/10/2000 per la costruzione del fabbricato uso residenziale in corrispondenza dell'interrato, Concessione Edilizia in Variante n°137 del 16/07/2002 e Concessione Edilizia in Variante n°39 del 12/03/2003 a cui fa seguito l'Agibilità per silenzio assenso del 17/05/2003 relativa ai lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e resto dell'interrato non ricompreso nell'Agibilità del 03/07/1998.

4.1 *Conformità edilizia:*

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.2 *Conformità urbanistica:*

Uffici e studi privati [A10]

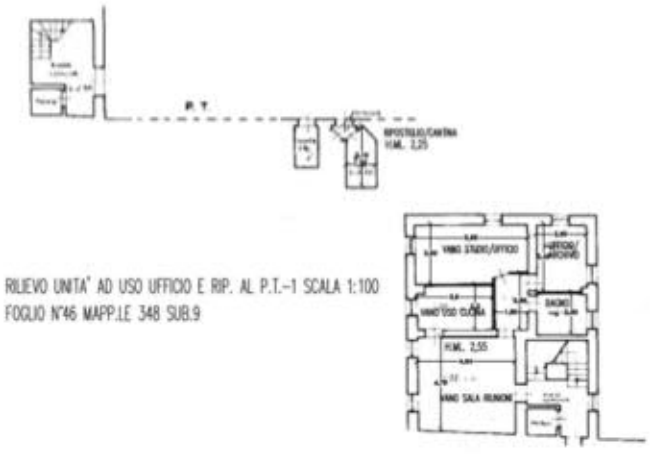
Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. Comunale
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	a) interventi in diretta attuazione del PRG: questo livello riguardale singole costruzioni esistenti autorizzate. Oltre alla straordinaria e ordinaria manutenzione, sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto delle prescrizioni e delle modalità di cui al Regolamento edilizio e dei Gradi di Protezione; interventi previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o priva-

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

	ta ecc. Il fabbricato in cui insiste l'immobile da uso ufficio è schedato e ha un grado di protezione 3a (edifici anteriori al 1934 integrati nel tessuto storico e con specifiche qualità di progetto)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

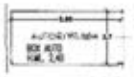
Vedere conformità edilizia



RILIEVO UNITA' AD USO UFFICIO E RIP. AL P.T.-1 SCALA 1:100
FOGLIO N°46 MAPP.LE 348 SUB.9

A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni e box auto in autorimessa interrata - Rilievo Foglio n°46 mapp.le 348 sub 9

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68



RILIEVO UNITA' BOX AUTO AL P.S1 SCALA 1:100
FOGLIO N°46 MAPP.LE 1003 SUB.10

A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni e box auto in autorimessa interrata - Rilievo box auto Foglio n°46 mapp.le 10003 sub 10

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile uso ufficio risulta libero mentre il box auto durante il sopralluogo era occupato da una macchina che a detta de[redacted] è della moglie.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 12307,36 ; A rogito di Pubblico Uff Tribunale di Trieste in data

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

14/12/2016 ai nn. 505; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 11/07/2017 ai nn. 7616/878

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63000,00; Importo capitale: € 49373,35 ; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bolzano in data 26/05/2017 ai nn. 988; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 25/07/2017 ai nn. 936/8088

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 27/12/2017 ai nn. 1139 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 15/01/2018 ai nn. 434/376;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: spese preventivate anno 2019 Euro 656,48 per ufficio e Euro 69,78 per box auto
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute nell'ultimo biennio non pagate sono : per ufficio Euro 1451,81 per box auto Euro 214,13
Millesimi di proprietà: Per ufficio 123,585/1000 sulle partii comuni del fabbricato e 84,151/1000 su marciapiedi,strade, verde e parcheggio ubicati sul mapp.le 175; Per box auto 44,510/1000 di proprietà su parti comuni e 12,950/1000 taglio erba
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe F
Note Indice di prestazione energetica: Codice Identificativo n° 94870/2016 valido fino al 23/09/2026
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Uffici e studi privati [A10] di cui al punto **A- Unità immobiliare ad uso ufficio, box auto in autorimessa interrata e parti comuni**

Accessori

A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni e box auto in autorimessa interrata 1. Box	Identificato al n. Via A. Di Faoro n°6/8 Posto al piano piano S1 Composto da un vano uso posto auto Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq Destinazione urbanistica: Zona omogenea A Valore a corpo: **€ 20000** Note: L'immobile si trova nell'interrato di altro fabbricato identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1003 ed è accessibile tramite una scala dalla corte e tramite un rampa dalla strada comunale. La costruzione dell'interrato e del fabbricato condominio Al Cortivon risale agli anni 90 e l'interrato è una struttura in pareti, fondazioni e pilastri in c.a., solaio tipo bausta, pavimentazione in cls e i divisori sono in lecabetton. Il box presenta un portoncino basculante in ferro di color bianco. Ha dimensioni interne di 2,70x5,65 ml e altezza di ml. 2,40.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ampio vano all'ingresso uso sala riunioni	sup reale lorda	30,60	1,00	30,60
Vano uso cucinetta	sup reale lorda	10,65	1,00	10,65
Disimpegno	sup reale lorda	6,21	0,25	1,55
Bagno	sup reale lorda	7,55	1,00	7,55
Vano uso studio -ufficio	sup reale lorda	22,31	1,00	22,31
Vano uso archivio-ufficio	sup reale lorda	13,03	1,00	13,03
Ripostiglio-cantina al PT	sup reale lorda	5,72	0,25	1,43
		96,07		**87,12**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Solitamente il criterio di stima utilizzato è quello della domanda e offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare considerando ubicazione, dimensioni, stato conservativo, dotazioni impiantistiche ecc. Questo metodo diretto permette di formare una scala di prezzi nel caso specifico avendo reperito dati sia da operatori del settore quali agenzie e tecnici(tali dati sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta), consultando siti web e verificando i dati forniti dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nel caso specifico si è appurato che il valore al mq. di superficie commerciale sul nuovo è di Euro 2.000,00.

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Pertanto si è ritenuto di valutare l'immobile ad uso ufficio con cantina e parti comuni dando il Vmq. = Euro 2.000,00 a cui applicare un coefficiente di vetustà che considera l'età dell'immobile (ristrutturato),lo stato conservativo (ottimo) e la tipologia (signorile).
Il box auto è stato valutato a corpo in Euro 20.000,00 come accessorio.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

8.5 Valutazione corpi:

A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni e box auto in autorimessa interrata. Uffici e studi privati [A10] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.104,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ampio vano all'ingresso uso sala riunioni	30,60	€ 2.000,00	€ 61.200,00
Vano uso cucinetta	10,65	€ 2.000,00	€ 21.300,00
Disimpegno	1,55	€ 2.000,00	€ 3.100,00
Bagno	7,55	€ 2.000,00	€ 15.100,00
Vano uso studio -ufficio	22,31	€ 2.000,00	€ 44.620,00
Vano uso archivio-ufficio	13,03	€ 2.000,00	€ 26.060,00
Ripostiglio-cantina al PT	1,43	€ 2.000,00	€ 2.860,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 174.240,00
Si considera il prezzo al nuovo al quale si applica una detrazione del 15.00%	€ -26.136,00
Valore corpo	€ 148.104,00
Valore Accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 168.104,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 168.104,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni e box auto in autorimessa interrata	Uffici e studi privati [A10] con annesso Box	87,12	€ 168.104,00	€ 168.104,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 25.215,60

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Nessuno

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 141.238,40**

8.9 Valore Mutuo: nessuno

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Lotto: 002 - Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni

[redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 24

2. Dati Catastali

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni
Categoria: Uffici e studi privati [A10]
Dati catastali: foglio 46, particella 348, subalterno 10
Confini: L'immobile uso ufficio identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 10 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1113 sub 79 e vano scale, ascensore al P.1, mentre il fabbricato ove è il bene pignorato confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.li 175-1113 e strada comunale Via Cavarzano.
Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
E' stata riscontrata una difformità ossia il corridoio è stato diviso in due da una tramezza con una porta .Vi è anche un'altra difformità ossia la finestra segnalata nel vano uso sala riunioni lato sud è stata tamponata ma tale difformità non incide sul classamento.	Pratica di variazione catastale *Oneri regolarizzazione:* 350 euro compilazione pratica + 50 euro diritti: € 400,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 24

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni
I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1139/2017 del 27/12/2017,nell'Istanza di vendita del 24/01/2018 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 15/03/2018 ai nn 434/376, affinchè si venda solo quanto richiesta dall'istanza.
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 24

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni
Stato: buono
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 25

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
E' stata riscontrata una difformità ossia il corridoio è stato diviso con una porta e una	S.C.I.A. in sanatoria

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

parete	*Oneri regolarizzazione:* Compilazione pratica + sanzione + diritti: € 1.200,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 32

6. Stato di possesso

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni
Libero
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 35

7. Oneri

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Spese scadute negli ultimi due anni ammontano ad Euro 1458,22
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 36

8. APE

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Classe F
Codice Identificativo n° 94876/2016 valido fino al 23/09/2026
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.36

9. Altre avvertenze

Corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni
Si evidenzia che sul bene è trascritto un sequestro preventivo disposto dal G.I.P. con decreto datato 14/08/2013 a favore dell'Erario dello Stato e confermato con Sentenza del Tribunale di Belluno del 19/02/2015 e trascritto il 03/03/2015 ai nn 2308/1875 e tale documentazione è agli atti presso codesto Tribunale.
In ogni caso la sottoscritta se l'Ill.mo G.E. ritenesse opportuno si rende disponibile ad integrare la perizia e ricercare la documentazione di cui sopra. Nonostante tale sequestro preventivo l'immobile è nella disponibilità delle parti esecutate infatti è stato possibile procedere alle operazioni peritali e accedere allo stesso.
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.36

10. Vendibilità

buona.
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 108.181,00 Prezzo valore complessivo (di stima): € 148.308,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

13. Valore mutuo

Nessuno

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Cavarzano, Via Cavarzano n°48/A
Note: I beni comuni relativi all'unità ad uso ufficio (foglio n°46 mapp.le 348 sub 10) nel Condominio Palazzo Al Cortivon sono l'ingresso comune con ascensore e il vano contatori ascensore al P.T. Il fabbricato area comune - marciapiedi, verde comune strada comune e parcheggi.

Quota e tipologia del diritto
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 46, particella 348, subalterno 10, indirizzo Via Cavarzano n°48/A, piano 1, comune Belluno, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 100 mq., rendita € 1236,40
Derivante da: Atto di mutamento ragione sociale del Notaio Michele Palumbo del 19/03/2015 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- ex Conservatoria dei Beni Immobiliari di Belluno in data 20/03/2015 ai nn 3022/2431.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 136,455/1000 sulle partii comuni del fabbricato e 92,917/1000 su marciapiedi,strade, verde e parcheggio ubicati sul mapp.le 175
Confini: L'immobile uso ufficio identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 10 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 1113 sub 79 e vanoscale, ascensore al P.1, mentre il fabbricato ove è il bene pignorato confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°46 mapp.li 175-1113 e strada comunale Via Cavarzano.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1139/2017 del 27/12/2017,nell'Istanza di vendita del 24/01/2018 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 15/03/2018 ai nn 434/376, affinchè si venda solo quanto richiesta dall'istanza.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata una difformità ossia il corridoio è stato diviso in due da una tramezza con una porta. Vi è anche un'altra difformità ossia la finestra segnalata nel vano uso sala riunioni lato sud è stata tamponata ma tale difformità non incide sul classamento.
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Nuova parete in corridoio e finestra tamponata.
350 euro compilazione pratica + 50 euro diritti: € 400,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Ortofoto con indicato il fabbricato ove vi è il bene oggetto di pignoramento

Planimetria generale

Espropriazione per pubblica utilità: Nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso ufficio al P.1 (vi è stato il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio) con parti comuni sita nel fabbricato denominato Palazzo Al Cortivon in Via Cavarzano n°48/A .La zona si trova in centro della Frazione Cavarzano del Comune di Belluno.Il bene uso ufficio si trova al piano primo di un fabbricato composto da unità ad uso abitativo e direzionale che si sviluppa con n°4 piani fuori terra con strada e parcheggio . Il fabbricato Palazzo Al Cortivon è stato restaurato e rinforzato dal punto di vista statico mantenendo le caratteristiche architettoniche.La zona è servita da mezzi pubblici in più siamo vicini al centro raggiungibile a piedi ove vi sono tutte le attività commerciali.Lo stesso centro di Belluno è raggiungibile in poco sia in macchina che a piedi.Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono in Zona A e il fabbricato Palazzo Al Cortivon è schedato e con grado di protezione(Allegato B).

Caratteristiche zona: centrale normale

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi residenziale/direzionale.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Comune di Belluno.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti,Valle dell'Ardo Monte Serva.
Attrazioni storiche: Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni**

L'immobile ad uso ufficio si trova al P. di un condominio denominato "Palazzo Cortivon" composto da n°8 unità immobiliari.Si accede tramite un portone d'ingresso prestigioso con altre unità ove vi è la scala in marmo con corrimano in ferro e l'ascensore e tramite il potoncino di ingresso in legno al P.1 si accede ad un vano utilizzato quale ufficio, su questo vano si affaccia un locale adibito a archivio al quale si accede anche tramite il lungo corridoio di distribuzione agli altri vani; dal corridoio che percorre l'immobile longitudinalmente si accede anche ad vano uso ufficio e un vano abbastanza grande utilizzato quale sala riunioni e tramite un disimpegno ove è collocata la caldaia a gas metano si accede al bagno(completo di lavandino, vaso,bidet e vasca) .Alcune finestre che in realtà sono portafinestre presentano un parapetto verso l'esterno creando un finto terrazzino. I beni comuni sono i marciapiedi, le strade, il verde e il parcheggio ubicati fra i due fabbricati del mapp.le 175.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,23**
E' posto al piano: al P.1 immobile uso ufficio
L'edificio è stato costruito nel: 1500
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cavarzano 48/A; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,55 unità uso ufficio
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani

Stato di manutenzione generale: buono/ottimo
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni di manutenzione ed è stato oggetto di restauro e consolidamento statico.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: **muratura**; condizioni: **buone**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente e vasistas (finestre e portafinestre)** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburate e legno-vetro** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **pietra e asfalto** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrella in gres color marroncino chiaro** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Tale tipologia si trova nel vano archivio e bagno.
Pavim. Interna	materiale: **parquet di legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Tale pavimentazione si trova nei vani uso ufficio,sala riunione e corridoio di distribuzione e disim
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore	condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Epoca di realizzazione/adeguamento	1997
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A radiatori con caldaia a gas metano
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Vista verso il Condominio Palazzo Al Cortivon

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Ingresso principale

Ingresso immobile

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista vano all'ingresso uso ufficio

Vista vano uso archivio

Vista corridoio

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista vano uso ufficio

Vista vano uso sala riunioni

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista bagno

Vista disimpegno

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Hypo Alpe Adria Bank Italia S.p.a. P.IVA 01452770306 **proprietario/i ante ventennio** al **19/04/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna, in data 19/03/1998, ai nn. 31746; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 01/04/1998, ai nn. 2822/2387.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **19/03/2015** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Amodio Paolo Alberto, in data , ai nn. 190044/41419; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 05/05/2007, ai nn. 6607/4552.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 19/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale - a rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico, in data 19/03/2015, ai nn. 37089/14221; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 20/03/2015, ai nn. 3022/2431.

Note: Si notifica che gli atti segnalati sono alla data del 02/05/2019.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°0020 del 23/02/1996
Intestazione: Ferro Costruzioni Generali S.r.l.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Restauro, consolidamento sismico e parziale ristrutturazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/05/1995 al n. di prot. 24424/95
Rilascio in data 23/02/1996 al n. di prot. 0020
Abitabilità/agibilità in data 13/03/1998 al n. di prot. 24424/95
NOTE: Trattasi di agibilità parziale maturata per silenzio assenso relativamente all'immobile uso ufficio identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 10.

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n°22354/97
Intestazione: Ferro Costruzioni Generali S.r.l.
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Variante consistente in cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato da commerciale a direzionale.
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/05/1997 al n. di prot. 22354-97
Rilascio in data 20/08/1997 al n. di prot. 22354-97
Abitabilità/agibilità in data 13/03/1998 al n. di prot. 24424/95
NOTE: Trattasi di agibilità parziale maturata per silenzio assenso relativamente all'immobile uso ufficio identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 10.

Numero pratica: D.I.A. del 29/09/97 Pratica Edilizia n°1287/97
Intestazione: Ferro Costruzioni Generali S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Modifiche interne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 29/09/1997 al n. di prot. 43143-97
Abitabilità/agibilità in data 13/03/1998 al n. di prot. 24424/95
NOTE: Trattasi di agibilità parziale maturata per silenzio assenso relativamente all'immobile uso ufficio identificato catastalmente al Foglio n°46 mapp.le 348 sub 10.

4.1 *Conformità edilizia:*

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata riscontrata una difformità ossia il corridoio è stato diviso con una porta e una parete
Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Nuova parete divisoria corridoio
Compilazione pratica+sanzione+diritti: € 1.200,00
Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Si notifica che in data 15/01/1998 prot n°1910 è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio.

4.2 *Conformità urbanistica:*

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	a) interventi in diretta attuazione del PRG: questo livello riguardale singole costruzioni esistenti autorizzate. Oltre alla straordinaria e ordinaria manutenzione, sonno ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto delle prescrizioni e delle modalità di cui al Regolamento edilizio e dei Gradi di Prote-

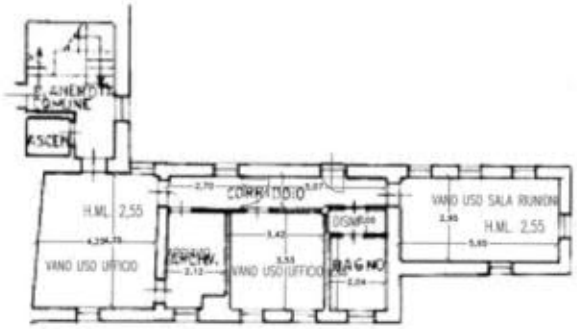
Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

	zione; interventi previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata ecc. Il fabbricato in cui insiste l'immobile da uso ufficio è schedato e ha un grado di protezione 3a (edifici anteriori al 1934 integrati nel tessuto storico e con specifiche qualità di progetto)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

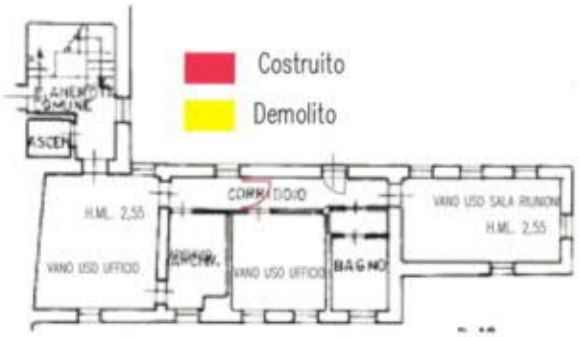
Nessuna.

Vedere conformità edilizia



A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni - Rilievo immobile uso ufficio

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68



A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni - Planimetria con segnalata la difformità

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Decreto di sequestro preventivo penale a favore di Erario dello Stato contro [redacted] Derivante da: Sentenza del Tribunale di Belluno del 19/02/2015 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 14/08/2013 ai nn. 972/13 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 03/03/2015 ai nn. 2308/1875;

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63000,00; Importo capitale: € 49373,35 ; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bolzano in data 26/05/2017 ai nn. 988; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 25/07/2017 ai nn. 936/8088

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 27/12/2017 ai nn. 1139 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 15/01/2018 ai nn. 434/376;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Si notifica che sul bene è trascritto un sequestro preventivo disposto dal G.I.P. con decreto datato 14/08/2013 a favore dell'Erario dello Stato e confermato con Sentenza del Tribunale di Belluno del 19/02/2015 e trascritto il 03/03/2015 ai nn 2308/1875 e tale documentazione è agli atti presso codesto Tribunale. In ogni caso la sottoscritta se l'Ill.mo G.E. ritenesse opportuno si rende disponibile ad integrare la perizia e ricercare la documentazione di cui sopra.
Nonostante tale sequestro preventivo l'immobile è nella disponibilità delle parti esecutate infatti è stato possibile procedere alle operazioni peritali e accedere allo stesso.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Vedere punto 6.2.3

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Per l'anno 2019 sono preventivati Euro 691,76
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese scadute negli ultimi due anni ammontano ad Euro 1458,22
Millesimi di proprietà: 136,455/1000 sulle partii comuni del fabbricato e 92,917/1000 su marciapiedi,strade, verde e parcheggio ubicati sul mapp.le 175
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe F
Note Indice di prestazione energetica: Codice Identificativo n° 94876/2016 valido fino al 23/09/2026
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Uffici e studi privati [A10] di cui al punto **A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vano all'ingresso uso ufficio	sup reale lorda	25,95	1,00	25,95
Vano uso archivio	sup reale lorda	9,55	1,00	9,55
Corridoio	sup reale lorda	13,70	0,25	3,43
Bagno	sup reale lorda	7,96	1,00	7,96
Disimpegno	sup reale lorda	2,30	0,25	0,58
Vano uso archivio-ufficio	sup reale lorda	14,30	1,00	14,30
Vano uso sala riunioni	sup reale lorda	25,47	1,00	25,47
		99,23		**87,23**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Solitamente il criterio di stima utilizzato è quello della domanda e offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare considerando ubicazione, dimensioni, stato conservativo, dotazioni impiantistiche ecc. Questo metodo diretto permette di formare una scala di prezzi nel caso specifico avendo reperito dati sia da operatori del settore quali agenzie e tecnici(tali dati sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta), consultando siti web e verificando i dati forniti dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nel caso specifico si è appurato che il valore al mq. di superficie commerciale sul nuovo è di Euro 2.000,00.
Pertanto si è ritenuto di valutare l'immobile ad uso ufficio con cantina e parti comuni dando il Vmq. = Euro 2.000,00 a cui applicare un coefficiente di vetustà che considera l'età dell'immobile (ristrutturato),lo stato conservativo (ottimo) e la tipologia (signorile).Vista la mancata immediata disponibilità considerando la trascrizione del sequestro preventivo al valore di stima verrà apportata una decurtazione/correzione del valore pari al 25% (punto 8.6).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

8.5 Valutazione corpi:

A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.308,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Vano all'ingresso uso ufficio	25,95	€ 2.000,00	€ 51.900,00
Vano uso archivio	9,55	€ 2.000,00	€ 19.100,00
Corridoio	3,43	€ 2.000,00	€ 6.860,00
Bagno	7,96	€ 2.000,00	€ 15.920,00
Disimpegno	0,58	€ 2.000,00	€ 1.160,00
Vano uso archivio-ufficio	14,30	€ 2.000,00	€ 28.600,00
Vano uso sala riunioni	25,47	€ 2.000,00	€ 50.940,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 174.480,00
Avendo considerato il prezzo al nuovo al q2uale si applicano delle detrazioni	€ -26.172,00
Valore corpo	€ 148.308,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 148.308,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 148.308,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A- Unità immobiliare ad uso ufficio con parti comuni	Uffici e studi privati [A10]	87,23	€ 148.308,00	€ 148.308,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 37.077,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 108.181,00**

8.9 Valore Mutuo: Nessuno

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Lotto: 003 - Unità immobiliare ad uso abitativo con cantina e box auto in autorimessa interrata e parti comuni

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni

[redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 41

2. Dati Catastali

Corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati catastali: foglio 46, particella 758, subalterno 14
Confini: L'immobile uso abitativo confina con altra proprietà e vano scale, ascensore ,la cantina con corridoio comune, ripostiglio comune e altra proprietà.
Dati catastali: foglio 46, particella 758, subalterno 30
Confini: L'immobile box auto confina con altra proprietà , zona di manovra comune e corridoio comune.
Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
La difformità riscontrata riguarda la realizzazione di pareti in legno divisorie per creare una cucina e un soggiorno con angolo studio al posto del vano unico previsto,al posto della cucina è stata fatta un cameretta. Altra difformità riguarda la presenza di un piccola finestra nel vano box auto che non influenza la rendita catastale.	Pratica di variazione catastale *Oneri regolarizzazione:* 450 euro compilazione pratica + 50 euro diritti: € 500,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 41

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

Corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni
I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1139/2017 del 27/12/2017,nell'Istanza di vendita del 23/01/2018 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 15/03/2018 ai nn 434/376, affinchè si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 41

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni
Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 43

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni
Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sono state riscontrate delle difformità interne nell'unità ad uso abitativo al P.4 nella zo-	S.C.I.A. in sanatoria solo per regolarizzazione pareti interne

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

na giorno ossia a sud era previsto un vano ampio quale soggiorno invece tramite delle pareti in legno è stata creata una cucina abitabile verso est e il resto è un soggiorno con un angolo studio(il vano che doveva essere la cucina oggi è utilizzato quale camera singola).E' stata riscontrata rispetto ai disegni autorizzati una difformità relativa al lato sud ove una piccola porzione di terrazzo è stata chiusa (tale chiusura invece è invece evidenziata nell'appartamento confinante)probabilmente i disegni non sono stati aggiornati in quanto il catasto risulta aggiornato. Invece sul lato nord ove vi è un altro terrazzo lo stesso è stato chiuso con dei serramenti e un tettuccio in pvc tale difformità creando un volume non è attualmente sanabile. Per quanto riguarda il box auto è stata rilevata una finestra in posizione diversa rispetto alle piante di progetto agli atti (vedere Allegato B).	*Oneri regolarizzazione:* Compilazione pratica+sanzione+diritti: € 1.200,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 56

6. Stato di possesso

Corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 61

7. Oneri

Corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Alla data attuale risulta un saldo di Euro 1368,91 (vedere Allegato D) si notifica che l'impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria è centralizzato e si aggira in base ai consumi sui Euro 1500/1700.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 62

8. APE

Corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe F

Codice Identificativo n° 1475/2019 valido fino al 09/01/2029

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.62

9. Altre avvertenze

Corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni

Nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.62

10. Vendibilità : Buona INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.63

11. Pubblicità : Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.63

12. Prezzo

Prezzo base d'asta dell'usufrutto: € 87.467,04 Prezzo valore complessivo (di stima): € 230.672,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.63

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Cavarzano , Via Giovanni Paolo I n°48
Note: I beni comuni relativi all'unità ad uso abitativo e cantina(foglio n°46 mapp.le 758 sub 14) nel Condominio Cavarzano Residence (corpo C) e box auto(foglio n°46 mapp.le 758 sub 30) in autorimessa interrata (corpo F) sono in comproprietà per quota proporzionale tutta l'intera superficie coperta e scoperta annessa del fabbricato e parti e consistenza del fabbricato di uso comune condominiale (vedre Allegato C).

Quota e tipologia del diritto
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: La nuda proprietà è intestata alla [redacted] coniugata in separazione dei beni con il [redacted]. Il calcolo dell'usufrutto viene effettuato sul tasso d'interesse legale oggi al 0,80% come da decreto del Ministero delle Finanze sulla rendita annua del bene moltiplicando per il coef. 56,25 che dà il valore dell'usufrutto di una persona di 68 anni come il [redacted] corrispondente al 45% del valore di stima del bene (si tenga presente che nel valore finale vengono considerate le decurtazioni).

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] Q nuda proprietaria, foglio 46, particella 758, subalterno 14, indirizzo Via Giovanni Paolo I n°48, piano S1-4, comune Belluno, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 139 mq., rendita € 671,39
Derivante da: Atto di compravendita del Notaio Fiorella Francescon del 29/12/2008 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- ex Conservatoria dei Beni Immobiliari di Belluno in data 13/01/2009 ai nn 321/275.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 29,32/1000 di proprietà
Confini: L'immobile uso abitativo confina con altra proprietà e vanoscale, ascensore ,la cantina con corridoio comune, ripostiglio comune e altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nuda proprietaria, foglio 46, particella 758, subalterno 30, indirizzo Via Giovanni Paolo I n°48, piano S1, comune Belluno, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq., superficie 17 mq., rendita € 34,86
Derivante da: Atto di compravendita del Notaio Fiorella Francescon del 29/12/2008 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- ex Conservatoria dei Beni Immobiliari di Belluno in data 13/01/2009 ai nn 321/275.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 29,32/1000 di proprietà
Confini: L'immobile box auto confina con altra proprietà , zona di manovra comune e corridoio comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 1139/2017 del 27/12/2017,nell'Istanza di vendita del 24/01/2018 alla quale si è allegata la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 15/03/2018 ai nn 434/376, affinchè si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La difformità riscontrata riguarda la realizzazione di pareti in legno divisorie per creare una cucina e un soggiorno con angolo studio al posto del vano unico previsto,al posto della cucina è stata fatta un cameretta. Altra difformità riguarda la presenza di un piccola finestra nel vano box auto che non influenza la rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Nuove pareti per realizzare una cucina e un soggiorno e cameretta. Si notifica esistenza finestra in box auto.

450 euro compilazione pratica + 50 euro diritti: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Individuazione Residence Cavarzano dove sono situati i beni pignorati

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Espropriazione per pubblica utilità: Nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso abitativo con cantina e box auto in autorimessa interrata con parti comuni siti nel complesso immobiliare denominato Residence Cavarzano sito in Via Paolo Giovanni I nel Comune di Belluno-localitrà Cavarzano,che si compone in tre corpi di fabbrica A-B-C (destinati ad abitazioni e negozi) e tre corpi seminterrati D-E-F (destinati ad autorimesse) nel particolare l'unità ad uso abitativo con cantina si trova nel Corpo C mentre il box nel Corpo F.La zona si trova in centro della Frazione Cavarzano del Comune di Belluno.Il bene uso abitazione si trova al piano attico mentre la cantina al piano seminterrato come il box auto. Il complesso immobiliare si trova in buone condizioni e le parti esterne che comprendono anche un campo da tennis sono in buone condizioni di manutenzione.La zona è servita da mezzi pubblici in più siamo vicini al centro raggiungibile a piedi ove vi sono tutte le attività commerciali.Lo stesso centro di Belluno è raggiungibile in poco sia in macchina che a piedi.Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono in Zona B-SB semintensiva (Allegato B).
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi residenziale/direzionale.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Comune di Belluno.
Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti,Valle dell'Ardo Monte Serva.
Attrazioni storiche: Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni**

Gli immobili oggetto di pignoramento ossia una unità abitativa al P.4 con cantina al S1 e box auto in autorimessa interrata al P.S1 si trovano in un coplesso denominato Residence Cavarzano composto da tre corpi di fabbrica identificati in A-B-C destinati ad abitazione negozi e tre corpi seminterrati identificati in D-E-F nel particolare l'unità ad uso abitativo con cantina si trova nel corpo di fabbrica C mentre il box auto nel seminterrato F.Si l'accesso pedonale quanto carraio avviene dalla Via Giovanni Paolo I tramite dei cancelli. L'ingresso al fabbricato C ove vi è l'unità abitativa con cantina avviene tramite un'ampio ingresso al P.T. con portoncino vetrato tramite una scala in marmo o l'ascensore si arriva al corridoio d'ingresso alle due unità abitative poste al piano ultimo del fabbricato.Tramite un portoncino in legno di sicurezza si accede all'ingresso dell'unità abitativa al quale si affacciano le entrate alla cucina abitabile al soggiorno con angolo studio, alla camera singola e al disimpegno di distribuzione dal quale si accede ai due bagni (completi di lavandino, bidet, vaso box doccia /vasca), alla camera matrimoniale e ad una camera singola; l'immobile presenta un ampio terrazzo sul fronte principale a ovest e un terrazzo che è stato chiuso con serramenti e un tettuccio in pvc sul lato nord. L'immobile presenta ottime finiture, i bagni sono stati recentemente rifatti , i serramenti sono in legno vetrocamera con tapparelle in pvc e presenta ua controsoffittatura di color bianco. La cantina si trova al piano S.1 raggiungibile tramite la scala e l'ascensore comune presenta una pavimentazione industriale in cls e le pareti sono tinteggiate e presenta anche una finestra in alluminio, presenta una porta in alluminio; il box auto è raggiungibile tramite un corridoio e una scala di collegamento direttamente dal piano S1 del corpo C ed è un vano unico con portoncino basculante in metallo e pavimentazione in cls ed è raggiungibile dall'esterno tramite la ram-

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

pa carraia e un'ampia zona di manovra.I beni comuni sono tutte le parti condominiali (scale, ascensore,corridoi, rampe, marciapiedi,giardino, zone di manovra alcuni ripostigli, i vani C.T. ecc).-

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **181,10**
E' posto al piano: al P.4 immobile uso abitazione, Al S1 cantina e box auto in autorimessa interrata
L'edificio è stato costruito nel: 1980
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014 ristrutturati i bagni
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Giovanni Paolo I n°48/A; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,70 unità uso abitativo, h.ml. 2,50 cantina e box auto
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 5 piani e di cui interrati n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e presenta ottime finiture

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.**; condizioni: **buone**;
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera**; condizioni: **buone**;
Strutture verticali	materiale: **muratura**; condizioni: **buone**;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola/doppia a battente e vasistas (finestre e portafinestre)** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone** Note: I serramenti sono vetrocamera ad eccezione di quelli di alluminio color bianco utilizzati quale chiusura del terrazzo a nord.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburate e legno-vetro** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **struttura in c.a. con tamponamento** rivestimento: **intonaco di cemento tinteggiato color marrone** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **asfaltoe piastre di ghiaino lavato** condizioni: **buone** Note: le piastre di ghiaino lavato sono utilizzate anche sul terrazzo a ovest dell'unità abitativa, mentre il terrazzo a nord ha come rivestimento delle piastrelle color marrone/verde in klincher.
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres color beige chiaro formato rettangolare** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Tale tipologia si trova nel vano cucina
Pavim. Interna	materiale: **parquet di legno** condizioni: **buone**

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

	Riferito limitatamente a: Tale pavimentazione si trova nei vani camere,ingresso,soggiorno e disimpegno.
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gres colr grigio formato rettangolare** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Tale tipologia si trova nei bagni
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** Note: Portoncino in legno di sicurezza
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrella di gres porcellanato color bianco rettangolare** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Tale rivestimento si troiva nei bagni recentemente ristrutturati
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrella in gres forma quadrata color chiaro** Riferito limitatamente a: Tale rivestimento si trova in cucina

Impianti:

Ascensore	condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980 realizzazione

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A radiatori con caldaia centralizzata a gas metano
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980 realizzazione, revisione impianto 30/08/2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Vista principale Residence Cavarzano

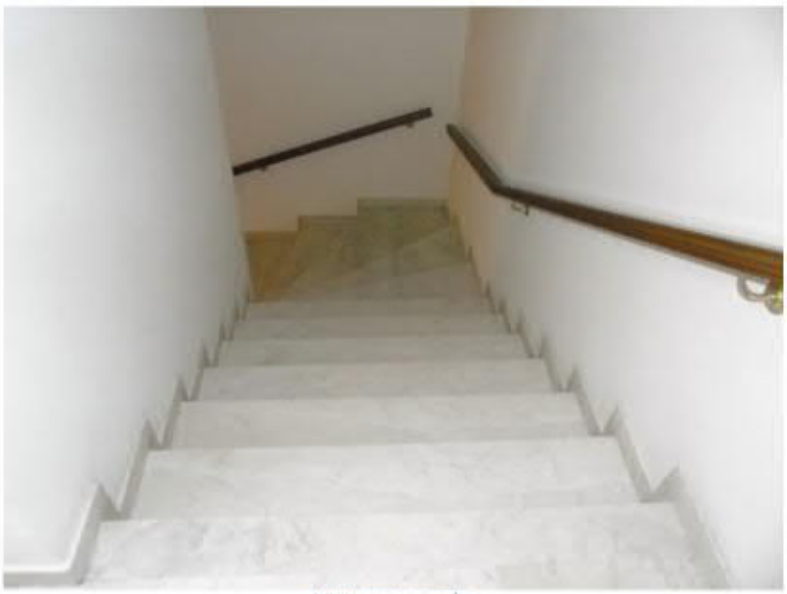
Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista da strada principale

Ingresso fabbricato

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista ingresso principale



Vista vano scale

Vista corridoio e ascensore

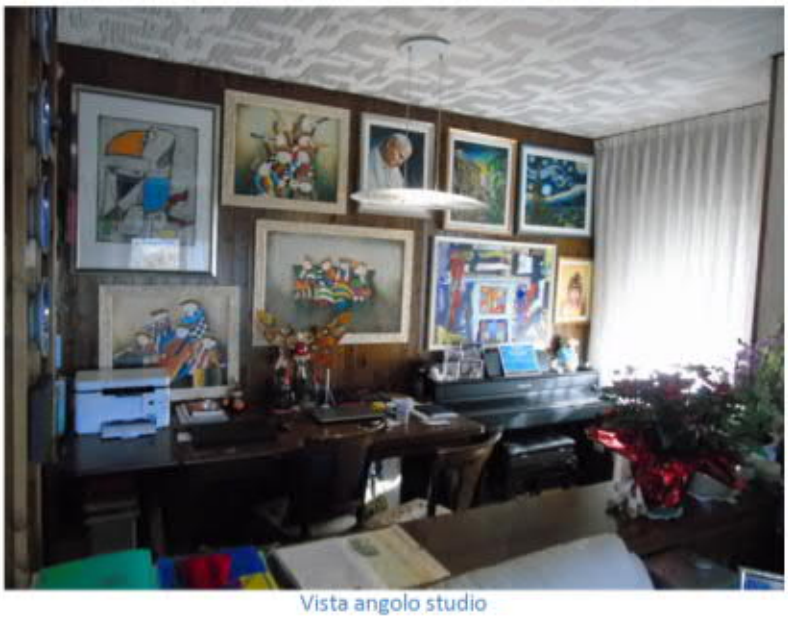
Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista ingresso unità abitativa

Vista cucina abitabile

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista soggiorno



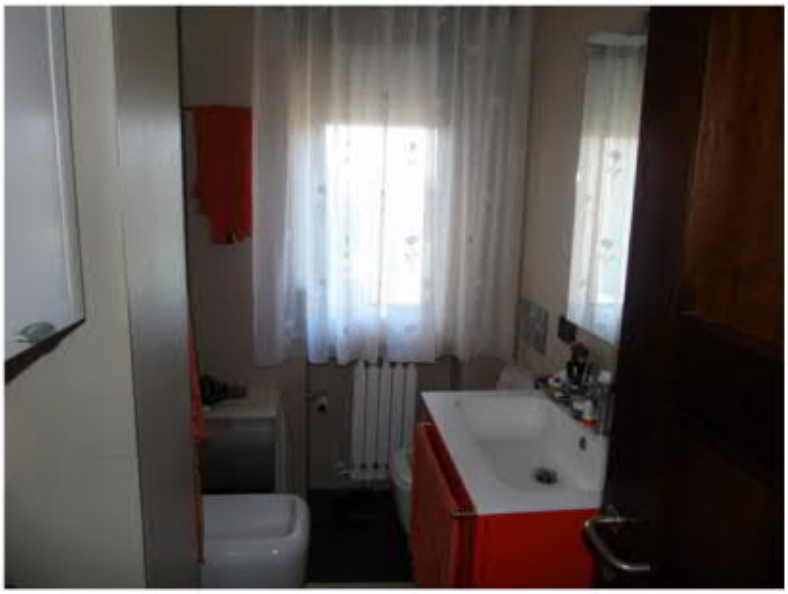
Vista angolo studio

Vista terrazzo 1 grande

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista camera 1

Vista disimpegno



Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

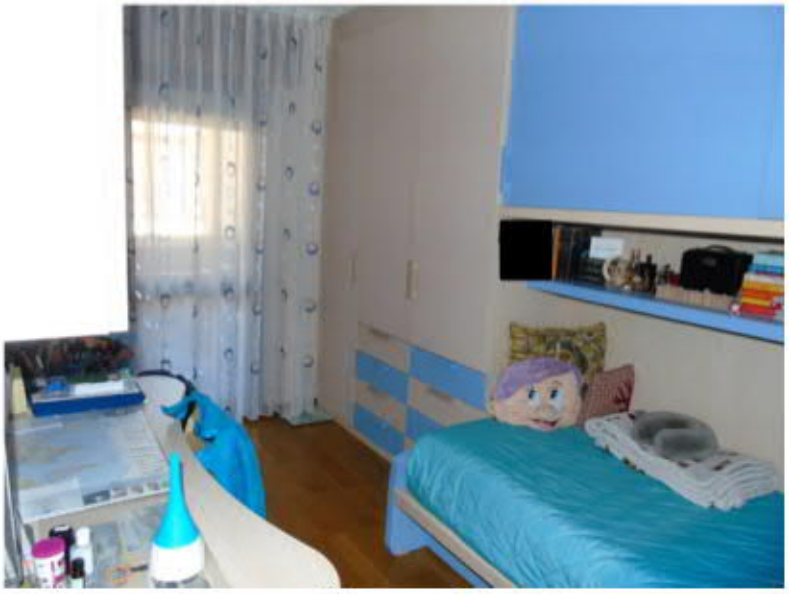
Vista bagno 1

Vista bagno 2

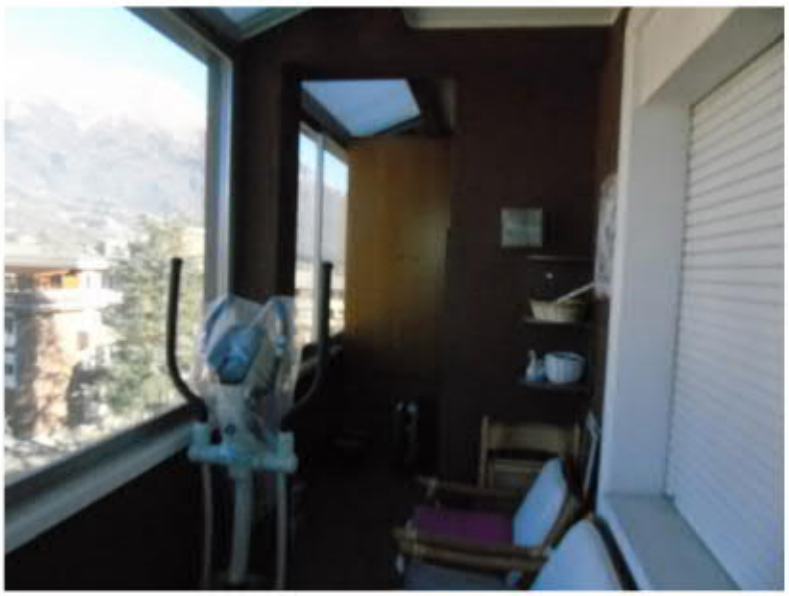
Vista bagno 2

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista camera matrimoniale 2



Vista camera 3



Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista terrazzo 2

Vista corridoio cantine S1

Vista cantina

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista box auto S1

Vista zona di manovra

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Vista rampa d'accesso S1

Vista esterni

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **20/08/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Molinari Raimondi, in data 13/10/1983, ai nn. 55216; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 10/11/1983, ai nn. 9378/8443.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **29/12/2008** . In forza di Decreto di omologa di separazione coniugale consensuale - a rogito di Tribunale [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] nuda proprietaria **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fiorella Francescon di Belluno, in data 29/12/2008, ai nn. 42510/16030; trascritto a Agenzia delle Entrate- Conservatoria dei beni immobiliari di Belluno, in data 13/01/2009, ai nn. 321/275.

Note: Visura fatta alla data 02/05/2019

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°7220 prot n°11516/77 del 16/05/19978
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Restauro,consolidamento sismico e parziale ristrutturazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 25/07/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 16/05/1978 al n. di prot. 11516/77
Abitabilità/agibilità in data 15/04/1981 al n. di prot. 3218/81

Numero pratica: Variante a Concessione Edilizia n°7220 del 16/05/1978
Intestazione: [redacted]

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Varianti generali
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/09/1980 al n. di prot. 7485/78
Rilascio in data 28/11/1980 al n. di prot. 4785/78
Abitabilità/agibilità in data 15/04/1981 al n. di prot. 3218/81

Numero pratica: D.I.A. del 17-06-2014 Pratica Edilizia n°560/14
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Modifiche interne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/06/2014 al n. di prot. 0018209/14
Abitabilità/agibilità in data 13/03/1998 al n. di prot. 24424/95

4.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle difformità interne nell'unità ad uso abitativo al P.4 nella zona giorno ossia a sud era previsto un vano ampio quale soggiorno invece tramite delle pareti in legno è stata creata una cucina abitabile verso est e il resto è un soggiorno con un angolo studio(il vano che doveva essere la cucina oggi è utilizzato quale camera singola).E' stata riscontrata rispetto ai disegni autorizzati una difformità relativa al lato sud ove una piccola porzione di terrazzo è stata chiusa (tale chiusura invece è invece evidenziata nell'appartamento confinante)probabilmente i disegni non sono stati aggiornati in quanto il catasto risulta conforme.Invece sul lato nord ove vi è un altro terrazzo lo stesso è stato chiuso con dei serramenti e un tettuccio in pvc tale difformità creando un volume non è attualmente sanabile. Per quanto riguarda il box auto è stata rilevata una finestra in posizione diversa rispetto alle piante di progetto agli atti (vedere Allegato B).
Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria solo per regolarizzazione pareti interne e finestra box
Descrizione delle opere da sanare: Le pareti in legno di divisione nuova cucina da studio-soggiorno lato nord. Spostamento finestra box auto.
Compilazione pratica + sanzione +diritti: € 1.200,00
Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B-SB (semintensiva B)
Norme tecniche di attuazione:	Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi : indice fondiario mc/mq 1,80 indice di copertura mc/mq 0,40 altezza ml. 10,50 nel rispetto per altro delle norme di P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

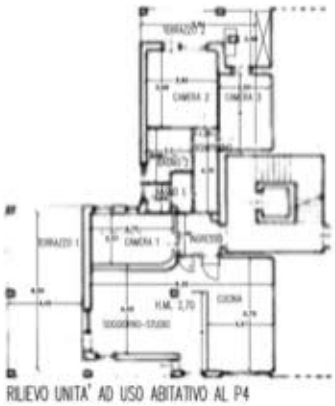
Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

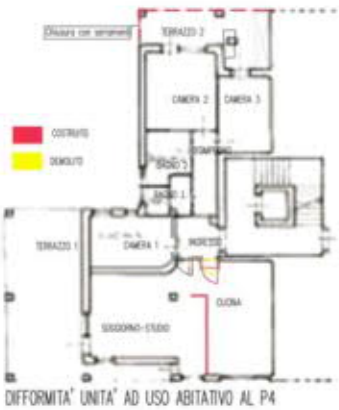
Nessuna.

Vedere conformità edilizia



RILIEVO UNITA' AD USO ABITATIVO AL P4

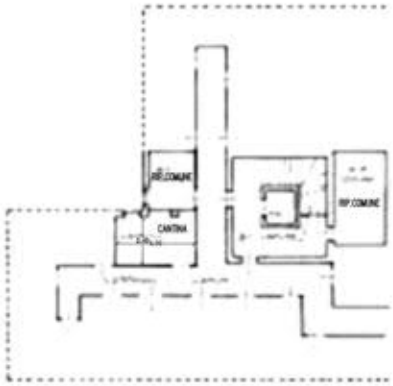
A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni - Rilievo unità abitativa al P.4



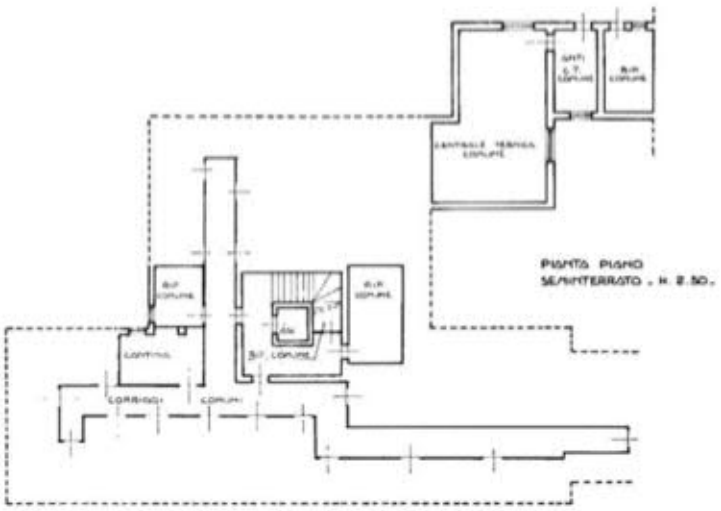
DIFFORMITA' UNITA' AD USO ABITATIVO AL P4

A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni - Difformità unità abitativa al P.4

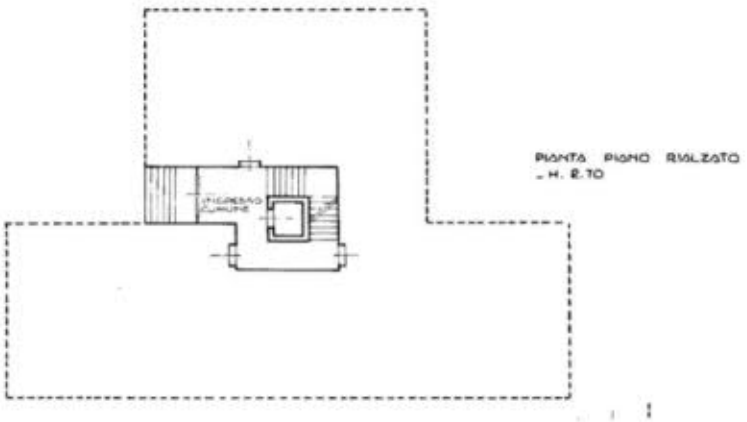
Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68



A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni - Rilievo vano cantina al P.S1

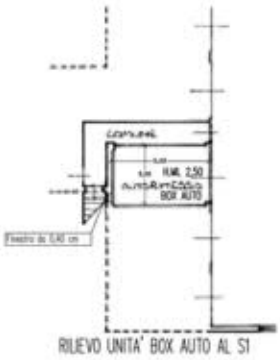


A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni - Planimetria S1 con vani comuni

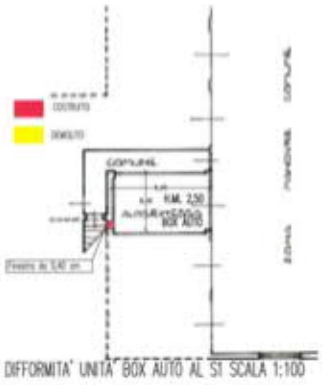


A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni - Planimetria al P.t ingresso comune

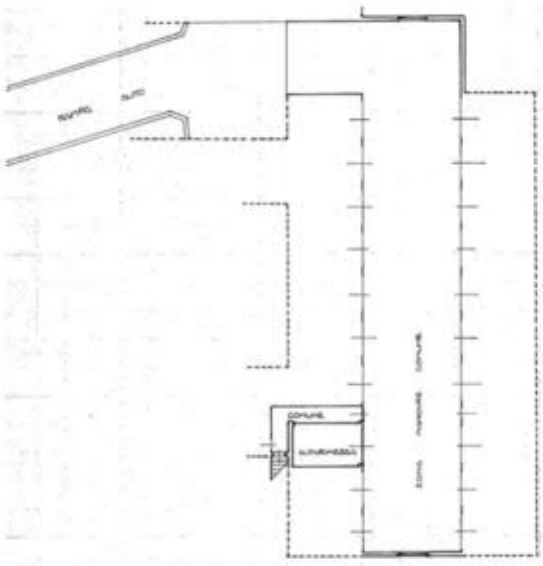
Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68



A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni - Rilievo box auto al P.S1



A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni - Difformità box auto al P.S1



A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni - Planimetria zona box auto al P.S1

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63000,00; Importo capitale: € 49373,35 ; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Bolzano in data 26/05/2017 ai nn. 988; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 25/07/2017 ai nn. 936/8088

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo ; A rogito di Ufficiale Giudiziario-Tribunale di Belluno in data 27/12/2017 ai nn. 1139 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Conservatoria Beni Immobiliari di Belluno in data 15/01/2018 ai nn. 434/376;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese di gestione ordinaria si aggirano intorno ai Euro 2000/2200
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data attuale risulta un saldo di Euro 1368,91 (vedere Allegato D) si notifica che l'impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria è centralizzato e si aggira in base ai consumi sui Euro 1500/1700.
Millesimi di proprietà: 29,32/1000 sulle parti comuni
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vi è un campo da tennis
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe F
Note Indice di prestazione energetica: Codice Identificativo n° 1475/2019 valido fino al 09/01/2029
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni**

Accessori

A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni 1. Box	Identificato al n. Via Giovanni Paolo I Posto al piano piano S1 del Corpo F del Residence Cavarzano Composto da un vano uso posto auto Sviluppa una superficie complessiva di 16,80 mq Destinazione urbanistica: B-SB zona semintensiva Valore a corpo: **€ 20000**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup reale lorda	5,54	0,25	1,39
Cucina	sup reale lorda	22,12	1,00	22,12
Soggiorno-angolo studio	sup reale lorda	33,68	1,00	33,68
Camera 1	sup reale lorda	13,52	1,00	13,52
Disimpegno	sup reale lorda	6,72	0,25	1,68
Bagno1	sup reale lorda	4,68	1,00	4,68
Bagno 2	sup reale lorda	6,93	1,00	6,93
Camera 2	sup reale lorda	18,44	1,00	18,44
Camera 3	sup reale lorda	12,84	1,00	12,84
Terrazzo 1	sup reale lorda	32,00	0,30	9,60
Terrazzo 2	sup reale lorda	12,68	0,30	3,80
Cantina	sup reale lorda	11,95	0,25	2,99
		181,10		**131,67**

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Solitamente il criterio di stima utilizzato è quello della domanda e offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare considerando ubicazione, dimensioni, stato conservativo, dotazioni impiantistiche ecc.Questo metodo diretto permette di formare una scala di prezzi nel caso specifico avendo reperito dati sia da operatori del settore quali agenzie e tecnici(tali dati sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta), consultando siti web e verificando i dati forniti dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nel caso specifico si è appurato che il valore al mq. di superficie commerciale sul nuovo è di Euro 2.000,00.
Pertanto si è ritenuto di valutare l'immobile ad uso abitativo con cantina e parti comuni dando il Vmq. = Euro 2.000,00 a cui applicare un coefficiente di vetustà che considera l'età dell'immobile (anni 80),lo stato conservativo (ottimo) e la tipologia (signorile).
Il box auto è stato valutato a corpo in Euro 20.000,00 come accessorio.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate..

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

8.5 Valutazione corpi:

A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 210.672,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso	1,39	€ 2.000,00	€ 2.780,00
Cucina	22,12	€ 2.000,00	€ 44.240,00
Soggiorno-angolo studio	33,68	€ 2.000,00	€ 67.360,00
Camera 1	13,52	€ 2.000,00	€ 27.040,00
Disimpegno	1,68	€ 2.000,00	€ 3.360,00
Bagno1	4,68	€ 2.000,00	€ 9.360,00
Bagno 2	6,93	€ 2.000,00	€ 13.860,00
Camera 2	18,44	€ 2.000,00	€ 36.880,00
Camera 3	12,84	€ 2.000,00	€ 25.680,00
Terrazzo 1	9,60	€ 2.000,00	€ 19.200,00
Terrazzo 2	3,80	€ 2.000,00	€ 7.600,00
Cantina	2,99	€ 2.000,00	€ 5.980,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 263.340,00
Considerato il prezzo al nuovo si applica 20% di detrazione(comedettosopra)	€ -52.668,00

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68

Valore corpo	€ 210.672,00
Valore Accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 230.672,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.802,40

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A- Unità immobiliare ad abitativo con cantina, box auto e parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	131,67	€ 230.672,00	€ 103.802,40

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 34.600,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.700,00

Giudizio di comoda divisibilità: Nessuno

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 194.371,20**

Valore usufrutto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 87.467,04**

8.9 Valore Mutuo:

Nessun mutuo

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica (Lotto n°1-2-3);

Allegato B: Estratto P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione e elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico(Lotto n°1-2-3) ;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia del Territorio ,Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno e Agenzia delle Entrate(Lotto n°1-2-3);

Allegato D: Elaborati grafici di Rilievo ,Verbali di Sopralluogo e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale(Lotto n°1-2-3) ;

Data generazione:
20-05-2019

L'Esperto alla stima
Elsa Frescura

Firmato Da: FRESCURA ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f2988e90bb116b16084a6f2b3eb0c68