

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **2/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. BARBARA MERTENS**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - appartamento**  
**con cantina, 002 - apparta-**  
**mento con cantina**

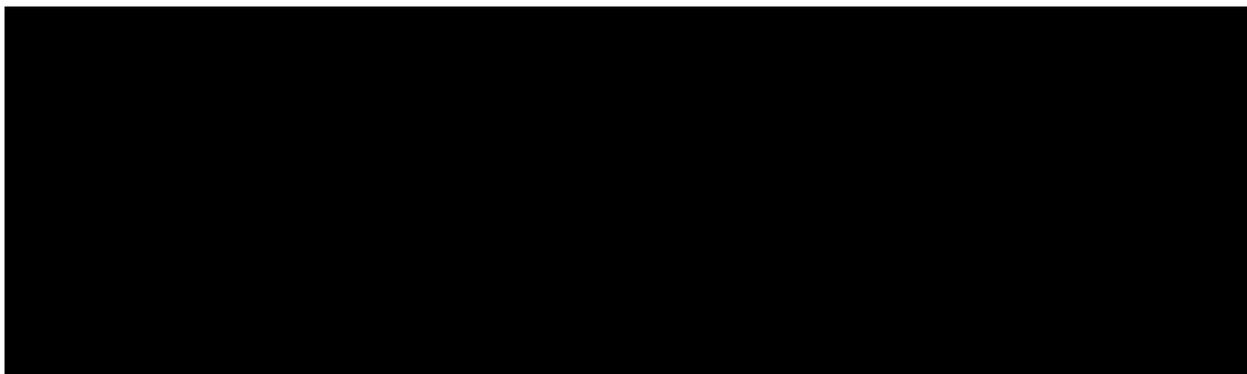
**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Kratter  
**Codice fiscale:** KRTLDA60C11L195B  
**Studio in:** VIA BACH 8 - 33012 SAPPADA  
**Telefono:** 0435469178  
**Email:** aldokratter@libero.it  
**Pec:** aldo.kratter@archiworldpec.it

Beni in Livinallongo Del Col Di Lana (BL)  
Località/Frazione Arabba  
Via Pradat n.4

**Lotto: 001 - appartamento con cantina**

**1. Quota e tipologia del diritto**

Corpo: appartamento al piano rialzato con cantina



[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

**2. Dati Catastali**

Corpo: appartamento al piano rialzato con cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 38, particella 85, subalterno 8

Confini: a nord con le part. lle 82 e 35; a est con la part. 78; a sud con le part. lle 78 e 113 e ad ovest con la part. 119

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: appartamento al piano rialzato con cantina

si

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

**4. Condizioni dell'immobile**

Corpo: appartamento al piano rialzato con cantina

Stato: discreto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6](#)

**5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo:** appartamento al piano rialzato con cantina

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** SI

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** appartamento al piano rialzato con cantina

**Occupato da** [REDACTED] qualità di proprietario dell'immobile

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 18

## 7. Oneri

**Corpo:** appartamento al piano rialzato con cantina

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

L'edificio ha solamente tre proprietari che hanno scelto di gestire in proprio, senza l'aiuto di un amministratore, le spese comuni che devono affrontare.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 20

## 8. APE

**Corpo:** appartamento al piano rialzato con cantina

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: G 469,87 kWh/mq. anno

Al momento del sopralluogo il Certificato di Prestazione Energetica non era presente ed è stato redatto dal sottoscritto arch. Aldo Kratter, non è stato possibile registrarlo sul portale della Regione Veneto in quanto la caldaia è priva del codice catasto e della relativa chiave allegato 10

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** appartamento al piano rialzato con cantina

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20

## 10. Vendibilità

**buona.**

trattandosi del mercato di Arabba e valutando la zona e le dimensioni ritengo l'appartamento facilmente vendibile.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 447.000

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento al piano rialzato con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Arabba, Via Pradat n.4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 38, particella 85, subalterno 8, indirizzo Arabba- via Pradat 4, piano T, comune Livinallongo del Col di Lana, categoria A/2, classe U, consistenza 8 vani, superficie 176 mq, rendita € 867,65

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2014 protocollo n. BL0159934 in atti dal 25/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.110985.1/2014); Variazione del 20/03/2007 protocollo n. BL0054125 in atti dal 20/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.6273.5/2007); VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 06/06/1986 in atti dal 14/06/1999 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. B/1991.1/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Confini:** a nord con le part. lle 82 e 35; a est con la part. 78; a sud con le part. lle 78 e 113 e ad ovest con la part. 119

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Livinalongo Col di Lana - Arabba fg 38 part. 65

ortofoto con sovrapposizione della mappa



mappa catastale

**Espropriazione per pubblica utilità:** no

*Note generali: allegati 1, 2, 12*

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Arabba è una frazione del comune di Livinallongo del Col di Lana a circa 1600 m.s.l.m. ed uno dei principali centri turistici invernali delle Dolomiti. Fa parte del comprensorio Dolomiti Superski e in particolare del percorso denominato Sellaronda - Giro dei 4 passi, un percorso con oltre 400 km di piste che collega le località poste attorno al massiccio del Sella. Gli impianti a fune collegano Arabba anche con il comprensorio della Marmolada e la sua vicinanza ai più importanti Passi Dolomitici Sella, Pordoi, Campolongo e Falzarego lo rendono un paese interessante sia per il turismo estivo che invernale. Via Pradat è la via dove ha sede il centro meteorologico e centro valanghe dell'ARPAV, a circa 800/1000 m. dal centro del paese e dalla partenza degli impianti a fune lungo la strada che porta al Passo di Campolongo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale e alberghiera a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** comprensorio sciistico Arabba/Marmolada (ottima), Centro meteorologico ARPAV (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e alberghiero

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti - Massiccio del Sella - Passo Sella - Passo Pordoi - Passo di Campolongo - Passo Falzarego.

**Attrazioni storiche:** Castello di Andraz.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea discreto

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto appartamento al piano rialzato con cantina**

L'appartamento occupa l'intero piano rialzato dell' edificio, si presenta suddiviso in due unità funzionali anche se catastalmente risulta indiviso. Per descrivere meglio gli spazi interni allego una pianta dello stato di fatto dell'appartamento evidenziando con il colore la divisione in due unità immobiliari perfettamente funzionali e separate, in prossimità del corpo scala condominiale, da una semplice porta a soffietto.

L'appartamento 1, in colore azzurro, è così composto: ingresso, soggiorno - pranzo, cucina, camera matrimoniale, camera- ripostiglio, bagno per un totale di mq. lordi 78,95 e terrazzo di mq. 23,27 che si sviluppa sui lati sud ed ovest.

Il giorno del sopralluogo ho evitato di visitare e fotografare la camera da letto matrimoniale in quanto ho ritenuto di rispettare la privacy della [REDACTED]

L'appartamento 2, in colore giallo, è composto da: ingresso, cucina, camera matrimoniale, camera a due letti con bagno esclusivo ora utilizzato a ripostiglio e bagno per un totale di mq. lordi 67,96. Al piano interrato una cantina finestrata di mq.18,15.

La superficie lorda del sub 8 consentirebbe la suddivisione in due appartamenti e quindi in due lotti, ma il Regolamento Edilizio vieta di fatto questa divisione in quanto per le nuove unità immobiliari vi è l'obbligo di reperire almeno un posto auto ed un magazzino- ripostiglio (art.7.4 delle NTA), pertanto si configura un lotto unico.

allegati 4, 5

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **187,00**

E' posto al piano: terra - rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato, costruito agli inizi degli anni ottanta, si compone di 5 appartamenti di proprietà e abitati tutto l'anno, si presenta esternamente in un buono stato di manutenzione sia per la parte ad intonaco che per le parti lignee.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> ; condizioni: <b>è impossibile giudicare lo stato di conservazione</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>laterizio</b> ; condizioni: <b>è impossibile giudicare lo stato di conservazione</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera preverniciata</b> condizioni: <b>impossibili da determinare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: <b>camere da letto</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: <b>zona giorno e bagni</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>tutti i locali dell'appartamento</b> materiale: <b>legno e intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
---------	--

	Note: la caldaia autonoma che alimenta gli appartamenti del piano terra e del sottotetto degli esecutati è posta in un locale del seminterrato adibito a centrale termica in comune con altre proprietà
--	---

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gasolio
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

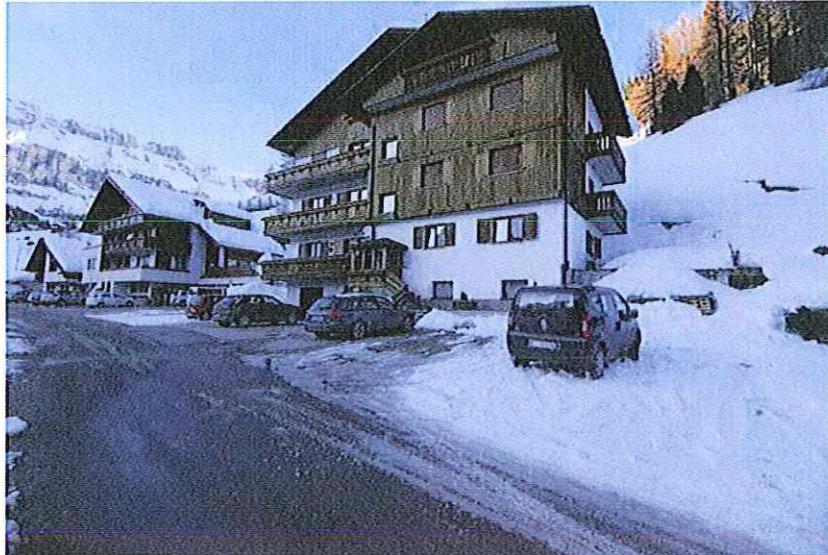
**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

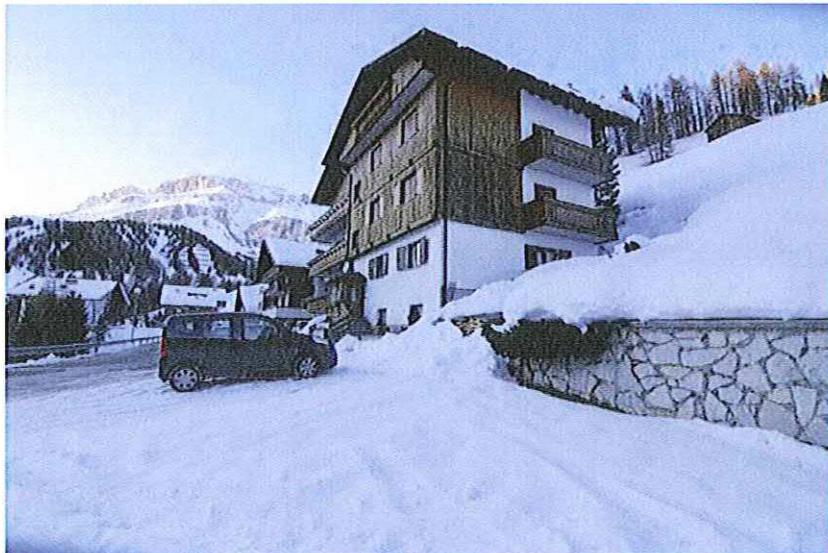
**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



vista sud



vista sud-est



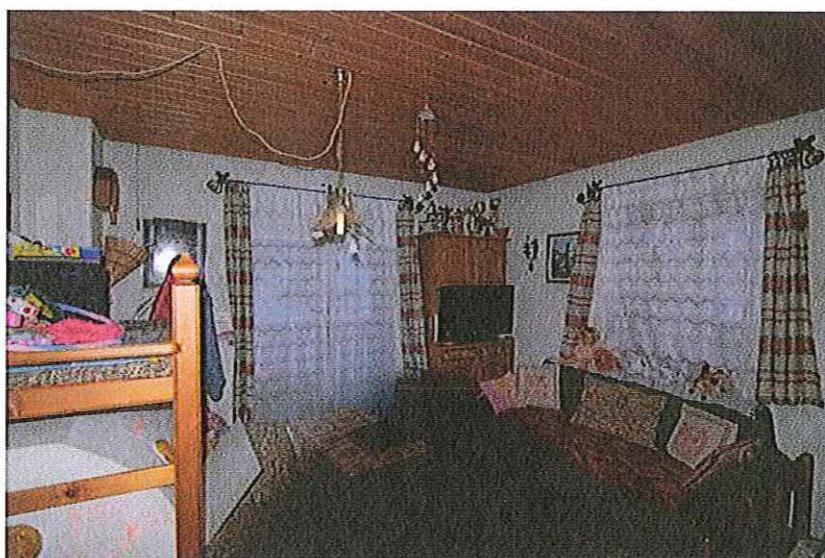
vista sud-ovest



vista ovest



app. 1 ingresso



app. 1 soggiorno- sala da pranzo



app. 1 soggiorno- sala da pranzo



app. 1 cucina



app.1 camera



app.1 bagno



app. 2 ingresso



app.2 cucina



app.2 camera matrimoniale



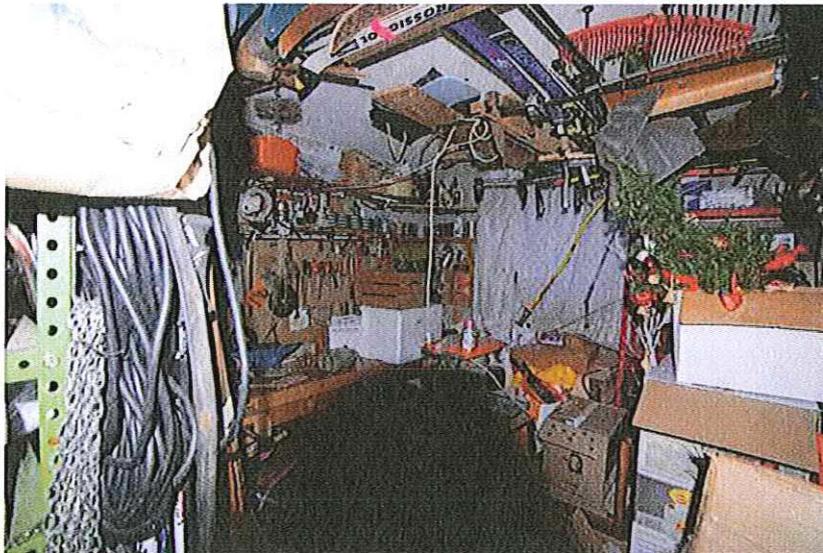
app. camera da letto



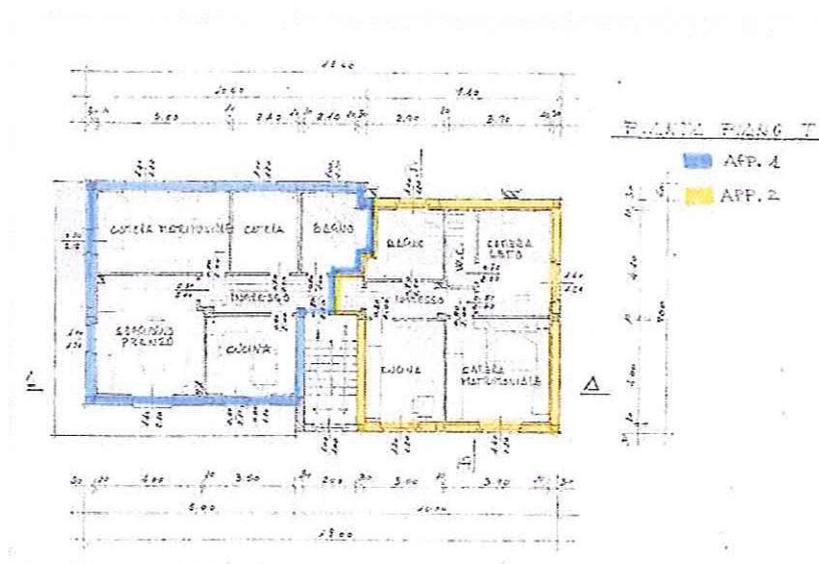
app. 2 w.c.



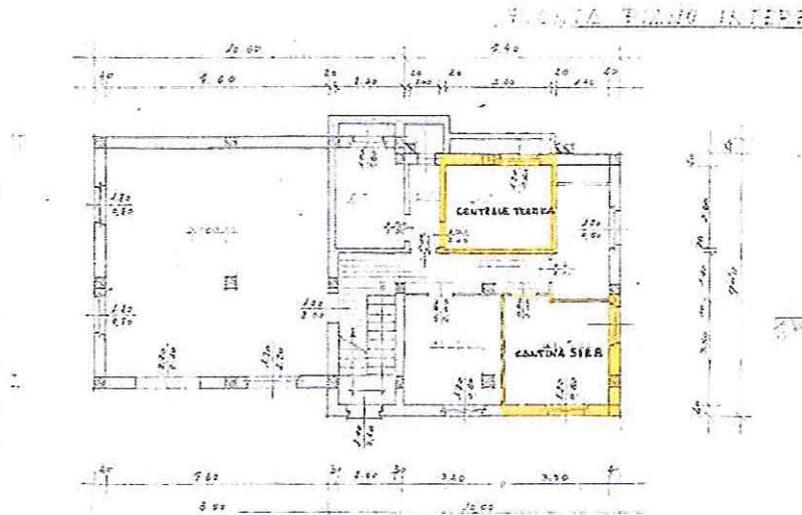
app.2 bagno



cantina



pianta dello stato di fatto - appartamento



pianta dello stato di fatto - cantina

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Ugo Della Giacoma, in data 09/09/1980, ai nn. 675; registrato a Belluno, in data 01/10/1980, ai nn. 3235/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 16/10/1980, ai nn. 45/80 G.A..

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di cessione di quote di immobili - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago, in data 02/12/1980, ai nn. 7985; registrato a Belluno, in data 22/12/1980, ai nn. 4393/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 02/01/1981, ai nn. 1/81 G.A..

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di permuta di beni immobili - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago, in data 02/12/1980, ai nn. 7986; registrato a Belluno, in data 22/12/1980, ai nn. 4394/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 02/01/1981, ai nn. 2/81 G.A..

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di cessione di quote di immobili - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago, in data 02/12/1980, ai nn. 7985; registrato a Belluno, in data 22/12/1980, ai nn. 4393/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 02/01/1981, ai nn. 2/81 G.A..

cio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 02/01/1981, ai nn. 1/81 G.A..

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di divisione immobili - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago, in data 07/04/1982, ai nn. 9390; registrato a Belluno, in data 14/04/1982, ai nn. 1321/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 19/04/1982, ai nn. 11/82 G.A..

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 71/105

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: nuova costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/04/1983 al n. di prot. 850

NOTE: allegato 9

Numero pratica: 71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/06/1981 al n. di prot. 2058

Numero pratica: 105

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia a sanatoria

Per lavori: variante al progetto approvato di realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/03/1983 al n. di prot. 847

Numero pratica: 7/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: recupero di porzione del sottotetto con cambio di destinazione d'uso

Oggetto: condono Leggi 47/85 e 724/94

Rilascio in data 17/04/2013 al n. di prot. 3214

#### 4.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: le piante di catastali e di progetto sono conformi allo stato di fatto

allegato 2 e 5

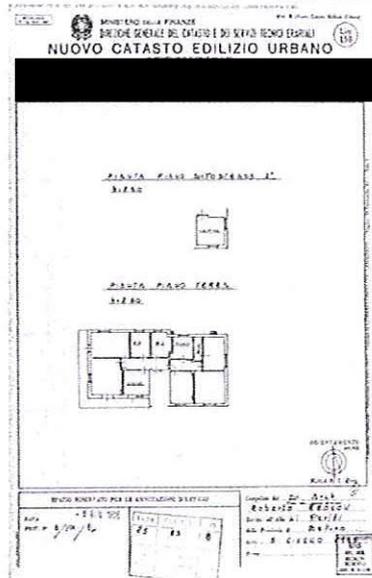
**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 2782 del 03.08.1999, successivamente modificato, della Giunta Regionale del Veneto
Zona omogenea:	C1 Zona Semiestensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	regolata dagli art. 4,7 e 21 delle NTA del PRG vigente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc./mq. min. - 1,80 mc./mq. max
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	9,50 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

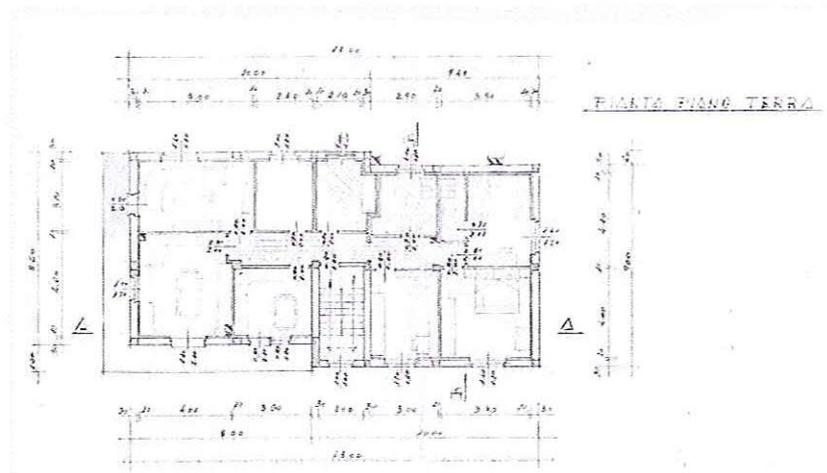
**Note sulla conformità:**

Nessuna.

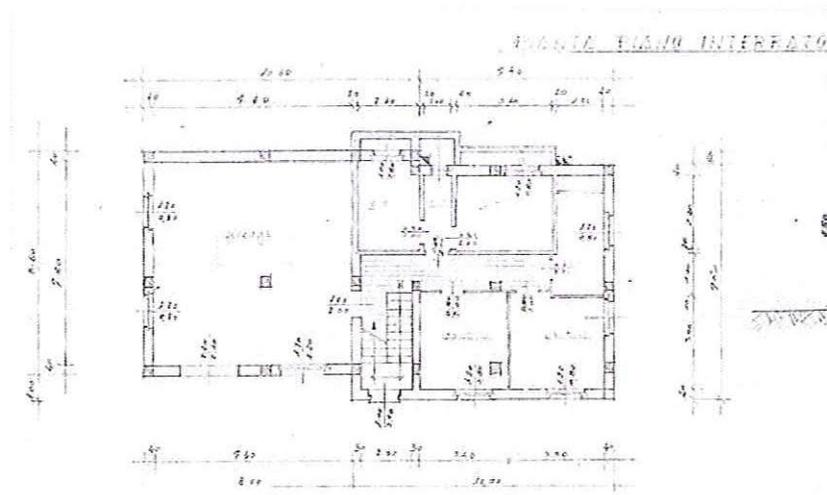
**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Note generali sulla conformità: allegato 8**



appartamento al piano rialzato con cantina - pianta catastale



appartamento al piano rialzato con cantina - pianta di progetto - appartamento



appartamento al piano rialzato con cantina - pianta di progetto - cantina

**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietari dell'immobile

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dai proprietari e

che ci vivono stabilmente.

## 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:

- ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 292/10 del 10/05/2010 Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 12/05/2010 ai nn. 92/10 G.A.; in qualità di fidejussori

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 292/10 del 10/05/2010 Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 17/01/2019 ai nn. 13/19 G.A.; Atto di Pignoramento immobiliare rilasciato dal Tribunale di Belluno in data 14/12/2018, notificato in data 14/12/2018 ed eseguito il 20/12/2018 nei confronti di

#### 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:

Nessuna.

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 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:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'edificio ha solamente tre proprietari che hanno scelto di gestire in proprio, senza l'aiuto di un amministratore, le spese comuni che devono affrontare.**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** G 469,87 kWh/mq. anno**Note Indice di prestazione energetica:** Al momento del sopralluogo il Certificato di Prestazione Energetica non era presente ed è stato redatto dal sottoscritto arch. Aldo Kratter, non è stato possibile registrarlo sul portale della Regione Veneto in quanto la caldaia è priva del codice catasto e della relativa chiave allegato 10**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto appartamento al piano rialzato con cantina**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza è stata calcolata tenuto conto della specifica situazione rilevata dal sopralluogo, individuando le tipologie di superfici e adottando i coefficienti di trasformazione indicati dal Codice della Valutazione Immobiliare: per i locali ad uso abitazione il coefficiente 1; per la terrazza il coefficiente 0,30; per i locali accessori – cantina, considerata abitabile e accessibile dalle zone comuni, il coefficiente 0,30

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso abitazione	superf. esterna lorda	146,00	1,00	146,00
terrazzo	sup reale netta	23,00	0,30	6,90
locale accessorio - cantina	superf. esterna lorda	18,00	0,30	5,40
		<b>187,00</b>		<b>158,30</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2019

Zona: Turistica-Arabba

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.250

Valore di mercato max (€/mq): 2.600

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Ho utilizzato il metodo di valutazione del confronto di mercato definito Market Comparison Approach (MCA) usando la media degli importi per unità di superficie suggeriti dagli operatori immobiliari locali, estrapolando un valore medio di 3.325 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo;

Ufficio tecnico di Livinallongo del Col di Lana con sede a Pieve di Livinallongo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Immobiliare "House Service Arabba" con sede ad Arabba

Agenzia Immobiliare "Marmolada" con sede a Caprile

OMI riferiti alla fascia "Centrale/Turistica – Arabba";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3.325 €/mq..

### 8.3 Vendibilità:

**buona**

trattandosi del mercato di Arabba e valutando la zona e le dimensioni ritengo l'appartamento facilmente vendibile.

### 8.4 Pubblicità:

### 8.5 Valutazione corpi:

**appartamento al piano rialzato con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 526.347,50.

Per la determinazione del valore di stima ho condotto una ricerca presso gli operatori immobiliari

del comune di Livinallongo del Col di Lana frazione di Arabba al fine di descrivere un mercato di

riferimento per una corretta valutazione del bene in oggetto.

Gli agenti immobiliari interpellati mi hanno fornito le seguenti informazioni :

- Agenzia Immobiliare "House Service Arabba" con sede ad Arabba, riferisce che appartamenti simili al nostro per zona e vetustà hanno valori compresi tra 3.500-4.000 €/mq., i nuovi edifici invece hanno valori pari a 5.500 €/mq.
- Agenzia Immobiliare "Marmolada" con sede a Caprile, riferisce che appartamenti simili al nostro per zona e vetustà hanno valori compresi tra 2.800-3.000 €/mq., i nuovi edifici invece hanno valori pari a 5.000-6.000 €/mq.
- I valori OMI riferiti alla fascia "Centrale/Turistica – Arabba", del 1° semestre del 2019 sono pari a 2.250-2.600€/mq.. Questi valori si discostano molto da quelli delle agenzie immobiliari e visto il quadro generale positivo che hanno delineato rispetto alle vendite immobiliari del luogo, tali valori non vengono considerati per calcolare il prezzo di vendita dell'immobile ( allegato 11) Pertanto si estrapola una media tra i valori riportati dalle agenzie che risulta essere pari a 3.325 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso abitazione	146,00	€ 3.325,00	€ 485.450,00
terrazzo	6,90	€ 3.325,00	€ 22.942,50
locale accessorio - cantina	5,40	€ 3.325,00	€ 17.955,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 526.347,50
Valore corpo			€ 526.347,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 526.347,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 526.347,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento al piano rialzato con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	158,30	€ 526.347,50	€ 526.347,50

#### 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.	€ 78.952,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -395,38

Giudizio di comoda divisibilità: La superficie lorda del sub 8 consentirebbe la suddivisione in due appartamenti e quindi in due lotti, ma il Regolamento Edilizio vieta di fatto questa divisione in quanto, per le nuove unità immobiliari che si creano con una ristrutturazione, vi è l'obbligo di reperire almeno un posto auto ed un magazzino- ripostiglio (art.7.4 delle NTA), pertanto si configura un lotto unico.

#### 8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 447.000,00
---	--------------

**8.9 Valore Mutuo:**



## Lotto: 002 - appartamento con cantina

### 1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: appartamento al piano sottotetto con cantina

1/2 [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

1/2 [redacted] - Piena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 26

### 2. Dati Catastali

Corpo: appartamento al piano sottotetto con cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 38, particella 85, subalterno 11

Confini: a nord con le part.ile 82 e 35; a est con la part. 78; a sud con le part.ile 78 e 113 e ad ovest con la part. 119

Dati catastali: foglio 38, particella 85, subalterno 4

Confini: a nord con le part.ile 82 e 35; a est con la part. 78; a sud con le part.ile 78 e 113 e ad ovest con la part. 119

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 26

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

Corpo: appartamento al piano sottotetto con cantina

si

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 26

### 4. Condizioni dell'immobile

Corpo: appartamento al piano sottotetto con cantina

Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 28

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** appartamento al piano sottotetto con cantina

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** appartamento al piano sottotetto con cantina

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 40](#)

## 7. Oneri

**Corpo:** appartamento al piano sottotetto con cantina

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

L'edificio ha solamente tre proprietari che hanno scelto di gestire in proprio, senza l'aiuto di un amministratore, le spese comuni che devono affrontare.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 41](#)

## 8. APE

**Corpo:** appartamento al piano sottotetto con cantina

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: G 466,34 kWh/mq. anno

Al momento del sopralluogo il Certificato di Prestazione Energetica non era presente ed è stato redatto dal sottoscritto arch. Aldo Kratter, non è stato possibile registrarlo sul portale della Regione Veneto in quanto la caldaia è priva del codice catasto e della relativa chiave allegato 10

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.41](#)

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** appartamento al piano sottotetto con cantina

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.41](#)

## 10. Vendibilità

**buona.**

trattandosi del mercato di Arabba e valutando la zona e le dimensioni ritengo l'appartamento facilmente vendibile.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42](#)

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 177.000

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento al piano sottotetto con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Arabba, Via Pradat n.4

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
i [REDACTED]  
[REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
f [REDACTED]  
[REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

foglio 38, particella 85, subalterno 11, indirizzo Arabba- via Pradat 4, piano 3, comune Livinal-  
longo del Col di Lana, categoria A/2, classe U, consistenza 3 vani, superficie 58 mq, rendita €  
325,37

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIA-  
ZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2014 protocollo n. BL0159937 in atti dal 25/08/2014 VA-  
RIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.110988.1/2014); Variazione del 20/03/2007 protocollo n.  
BL0054125 in atti dal 20/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMEN-  
TO MAPPE (n.6276.8/2007); VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFA-  
RIO; VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del  
06/06/1986 in atti dal 14/06/1999 DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE  
PORZIONI (n. B/1991.1/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: a nord con le part. lle 82 e 35; a est con la part. 78; a sud con le part. lle 78 e 113 e ad ovest con la part. 119

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

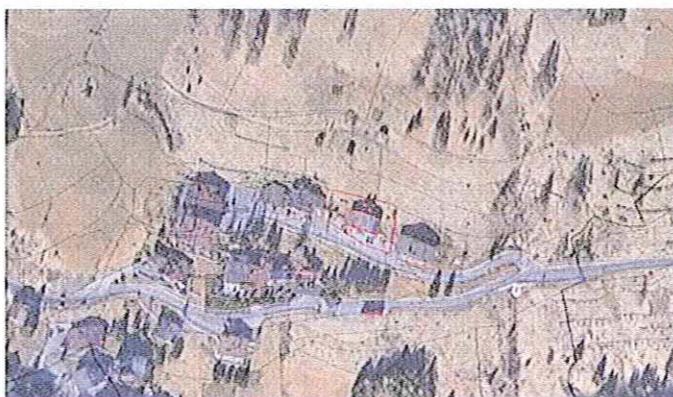
foglio 38, particella 85, subalterno 4, indirizzo Arabba- via Pradat 4, piano 1S, comune Livinalongo del Col di Lana, categoria C/6, classe 2, consistenza 64 mq., superficie 74 mq, rendita € 69,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2014 protocollo n. BL0159933 in atti dal 25/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.110984.1/2014); Variazione del 20/03/2007 protocollo n. BL0054125 in atti dal 20/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.6269.8/2007); VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: a nord con le part. lle 82 e 35; a est con la part. 78; a sud con le part. lle 78 e 113 e ad ovest con la part. 119

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Livinalongo Col di Lana - Arabba fg 38 part 85

ortofoto con sovrapposizione della mappa



mappa catastale

**Espropriazione per pubblica utilità: no**

*Note generali: allegati 1, 3, 12*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Arabba è una frazione del comune di Livinallongo del Col di Lana a circa 1600 m.s.l.m. ed uno dei principali centri turistici invernali delle Dolomiti. Fa parte del comprensorio Dolomiti Superski e in particolare del percorso denominato Sellaronda - Giro dei 4 passi, un percorso con oltre 400 km di piste che collega le località poste attorno al massiccio del Sella. Gli impianti a fune collegano Arabba anche con il comprensorio della Marmolada e la sua vicinanza ai più importanti Passi Dolomitici Sella, Pordoi, Campolongo e Falzarego lo rendono un paese interessante sia per il turismo estivo che invernale. Via Pradat è la via dove ha sede il centro meteorologico e centro valanghe dell'ARPAV, a circa 800/1000 m. dal centro del paese e dalla partenza degli impianti a fune lungo la strada che porta al Passo di Campolongo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale e alberghiera a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** comprensorio sciistico Arabba/Marmolada (ottima), Centro meteorologico ARPAV (ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e alberghiero

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Dolomiti - Massiccio del Sella- Passo Sella - Passo Pordoi - Passo di Campolongo - Passo Falzarego.

**Attrazioni storiche:** Castello di Andraz.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea discreto

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto appartamento al piano sottotetto con cantina**

L'appartamento, identificato catastalmente con il sub 11, occupa metà del piano sottotetto ed è così composto: ingresso, soggiorno -pranzo - cucina, camera matrimoniale e bagno per un totale di mq. lordi 55,67 e un ampio terrazzo a sud di mq. 16,20. Le altezze interne sono variabili da 1,60 a 2,50 m. e le superfici con altezze inferiori a 1,60 m.(circa mq. 18), pur essendo utilizzate a ripostiglio, non sono state considerate per la formazione del prezzo finale.

Completa l'appartamento uno spazio nel locale garage che per le sue dimensioni (m. 2x 4,86= mq. 9,72) viene utilizzato come deposito-cantina.  
allegati 4, 6

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,20**

E' posto al piano: sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato costruito agli inizi degli anni ottanta si presenta esternamente in un buono stato di manutenzione sia per la parte ad intonaco che per le parti lignee.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> ; condizioni: <b>è impossibile giudicare lo stato di conservazione</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>laterizio</b> ; condizioni: <b>è impossibile giudicare lo stato di conservazione</b> ;

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera preverniciata</b> condizioni: <b>impossibili da determinare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>linoleum</b> condizioni: <b>discreta</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>tutti i locali dell</b> materiale: <b>legno e intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: la caldaia autonoma che alimenta gli appartamenti del piano terra e del sottotetto degli esecutati è posta in un locale del seminterrato adibito a centrale termica in comune con altra proprietà
---------	---

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gasolio
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

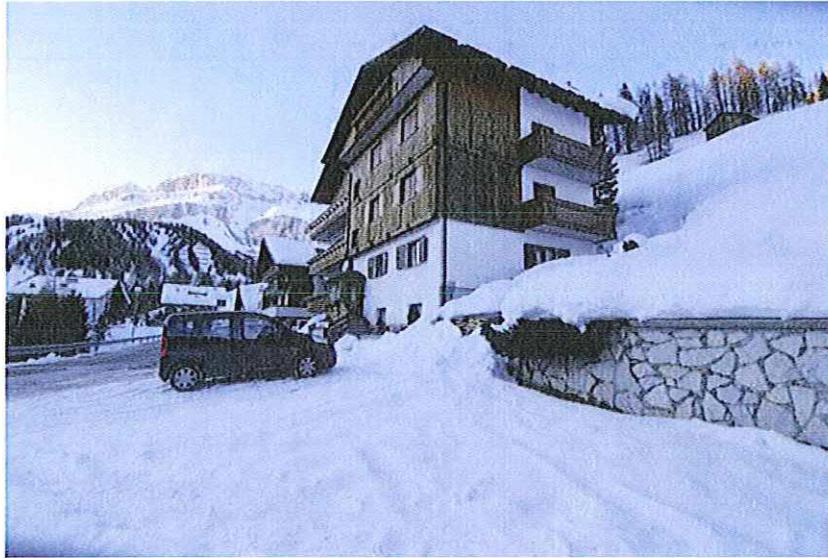
**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



vista sud



vista sud-est



vista sud-ovest



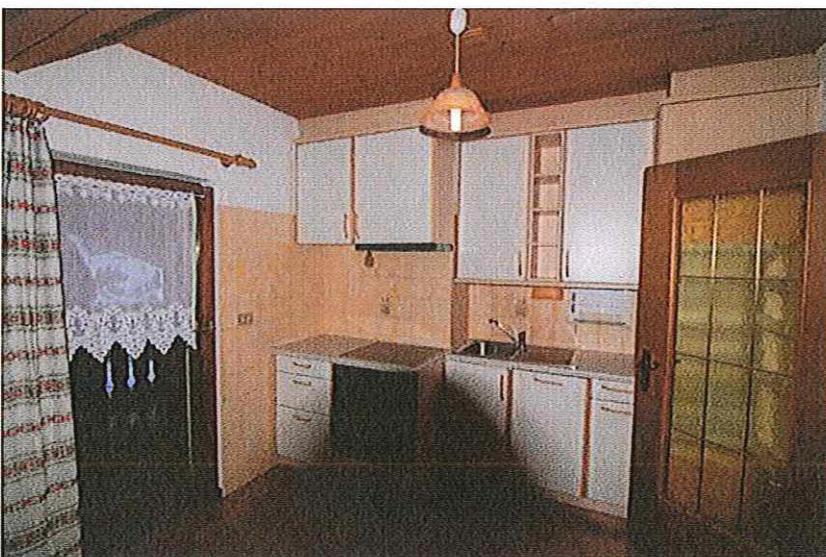
vista ovest



ingresso



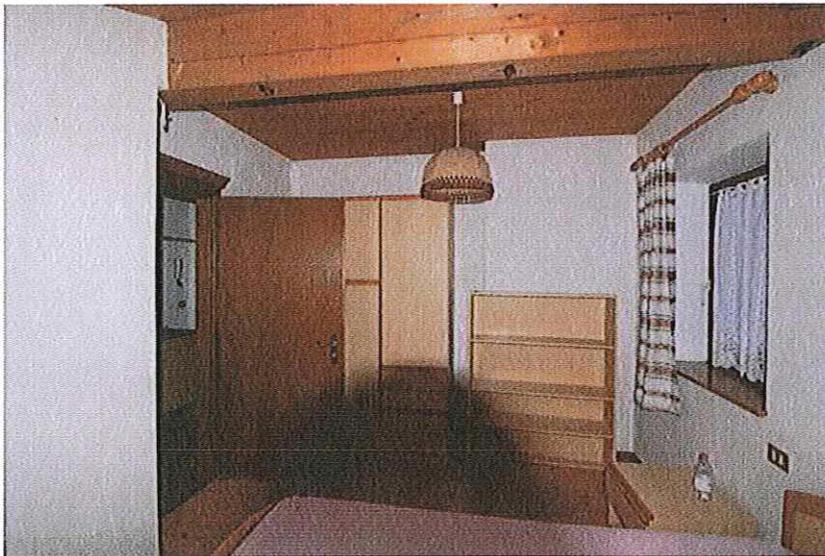
soggiorno-pranzo-cucina



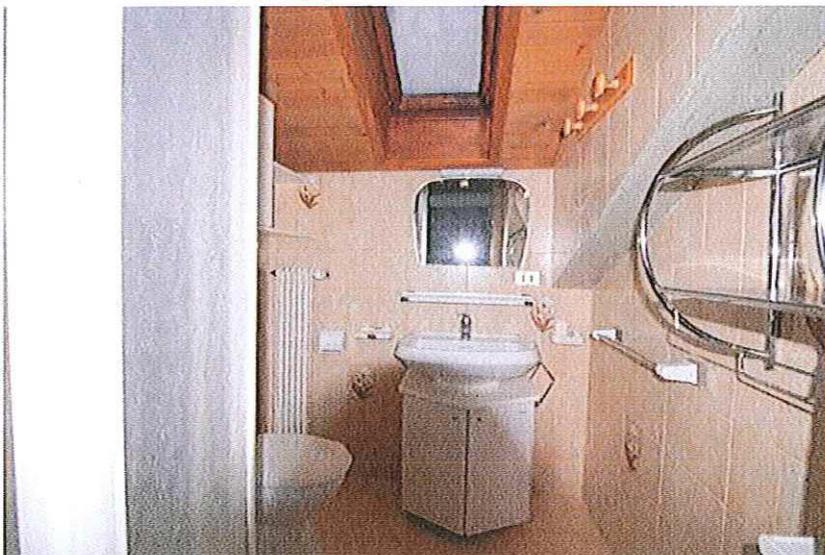
soggiorno-pranzo-cucina



camera da letto



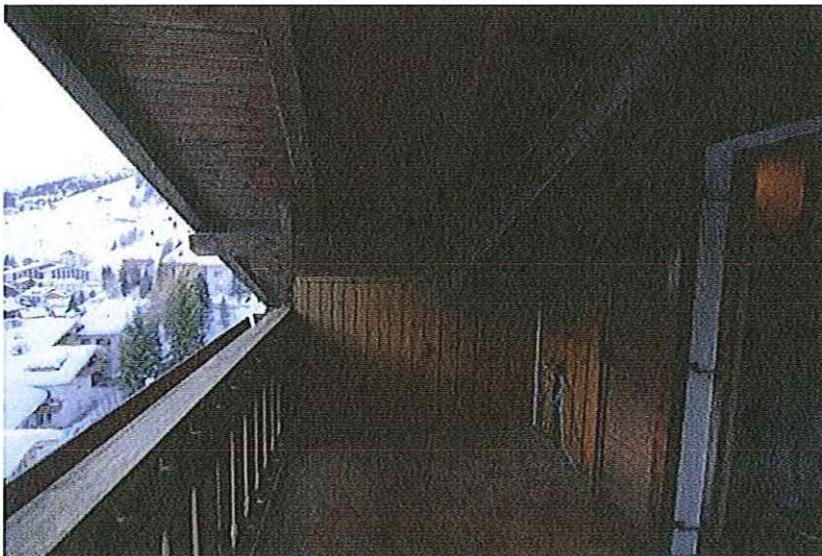
camera da letto



bagno



terrazzo

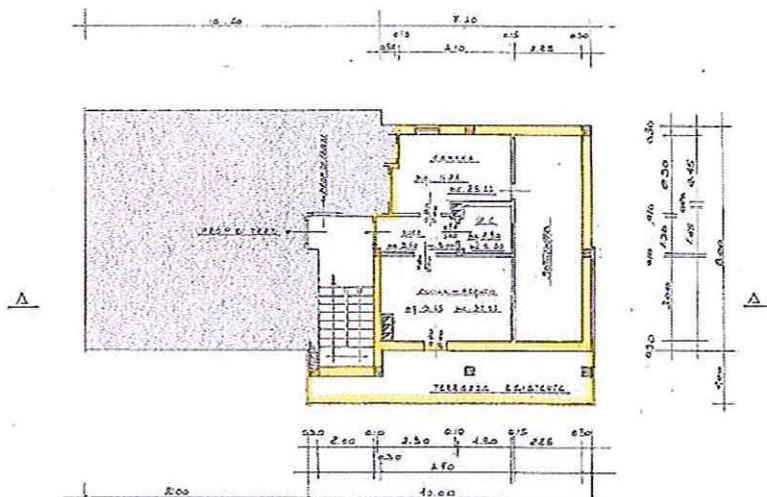


terrazzo



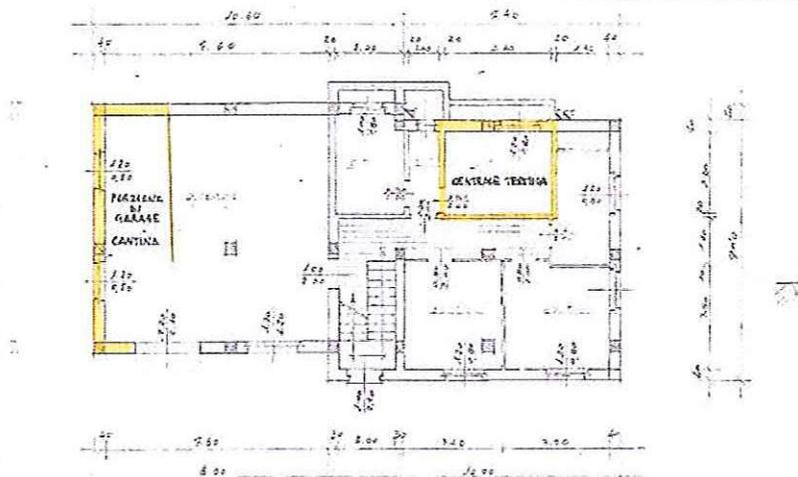
porzione di garage adibito a cantina

PIHHLH PIHNO IERLU



pianta dello stato di fatto - appartamento

PIANTA PIANO INTERO



pianta dello stato di fatto - deposito

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Ugo Della Giacoma, in data 09/09/1980, ai nn. 675; registrato a Belluno, in data 01/10/1980, ai nn. 3235/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 16/10/1980, ai nn. 45/80 G.A..

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di cessione di quote di immobili - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago, in data 02/12/1980, ai nn. 7985; registrato a Belluno, in data 22/12/1980, ai nn. 4393/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 02/01/1981, ai nn. 1/81 G.A..

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

In forza di atto di permuta di beni immobili - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago, in data 02/12/1980, ai nn. 7986; registrato a Belluno, in data 22/12/1980, ai nn. 4394/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 02/01/1981, ai nn. 2/81 G.A..

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

In forza di atto di cessione di quote di immobili - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago, in data 02/12/1980, ai nn. 7985; registrato a Belluno, in data 22/12/1980, ai nn. 4393/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 02/01/1981, ai nn. 1/81 G.A..

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

In forza di atto di divisione immobili - a rogito di Notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago, in data 07/04/1982, ai nn. 9390; registrato a Belluno, in data 14/04/1982, ai nn. 1321/1; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, in data 19/04/1982, ai nn. 11/82 G.A..

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 71/105

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Per lavori: nuova costruzione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/04/1983 al n. di prot. 850

NOTE: allegato 9

Numero pratica: 71

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/06/1981 al n. di prot. 2058

Numero pratica: 105

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia a sanatoria

Per lavori: variante al progetto approvato di realizzazione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/03/1983 al n. di prot. 847

Numero pratica: 7/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: recupero di porzione del sottotetto con cambio di destinazione d'uso

Oggetto: condono Leggi 47/85 e 724/94  
Rilascio in data 17/04/2013 al n. di prot. 3214

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: le piante di catastali e di progetto sono conformi allo stato di fatto allegato 3 e 6

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

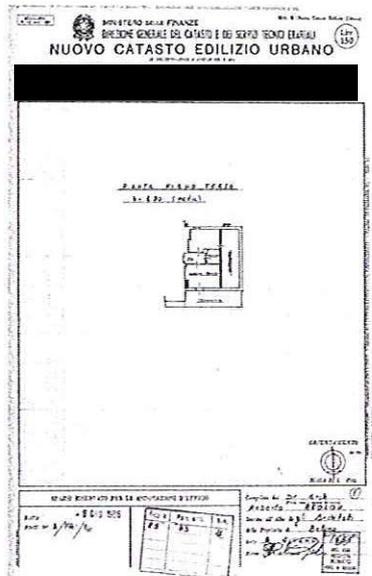
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 2782 del 03.08.1999, successivamente modificato, della Giunta Regionale del Veneto
Zona omogenea:	C1 Zona Semiestensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	regolata dagli art. 4,7 e 21 delle NTA del PRG vigente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc./mq. min. - 1,80 mc./mq. max
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	9,50 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

##### Note sulla conformità:

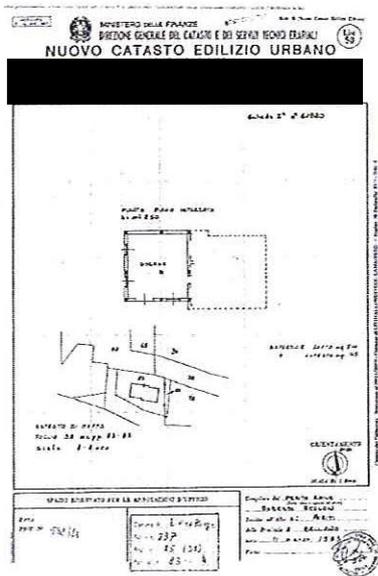
Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: allegato 8

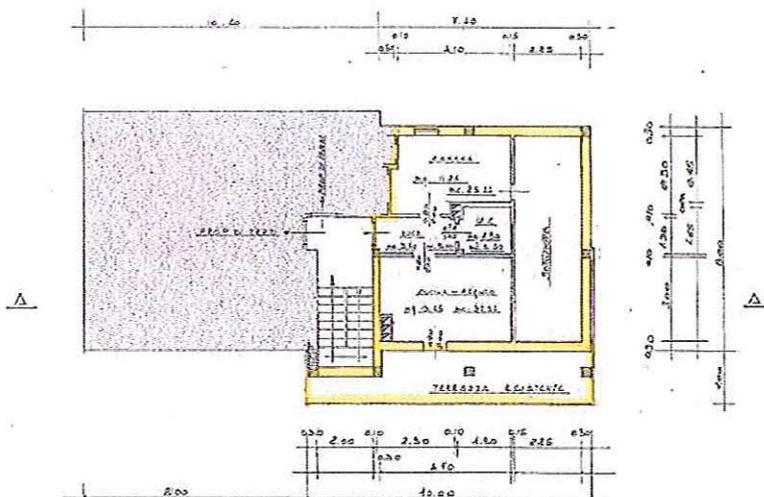


appartamento al piano sottotetto con cantina - planimetria catastale sub 11

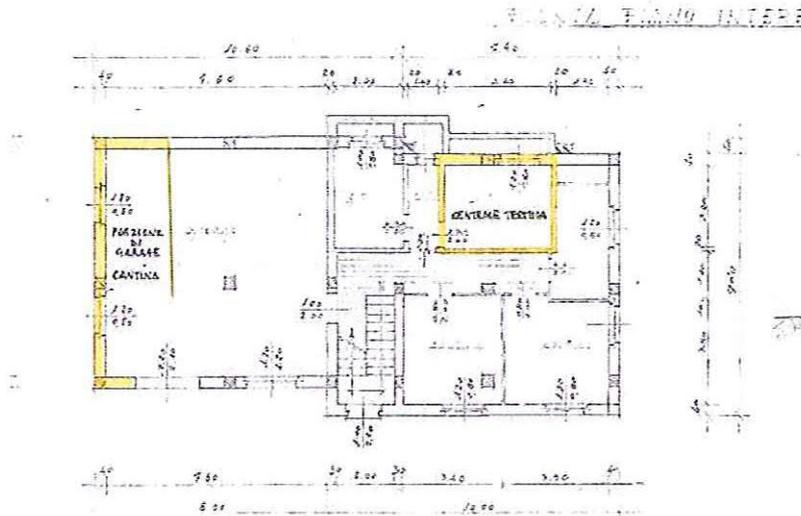


appartamento al piano sottotetto con cantina - planimetria catastale sub 4

PIANTA PIHNO TERZO



appartamento al piano sottotetto con cantina - pianta di progetto - appartamento



appartamento al piano sottotetto con cantina - pianta di progetto - deposito

## 5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

## 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:

- ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED],  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 292/10 del 10/05/2010 Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 12/05/2010 ai nn. 92/10 G.A.; [REDACTED]

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED] -  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 292/10 del 10/05/2010 Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 17/01/2019 ai nn. 13/19 G.A.; Atto di Pignoramento immobiliare rilasciato dal Tribunale di Belluno in data 14/12/2018, notificato in data 14/12/2018 ed eseguito il 20/12/2018 nei confronti di [REDACTED]

#### 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:

Nessuna.

### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

### 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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'edificio ha solamente tre proprietari che hanno scelto di gestire in proprio, senza l'aiuto di un amministratore, le spese comuni che devono affrontare.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G 466,34 kWh/mq. anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Al momento del sopralluogo il Certificato di Prestazione Energetica non era presente ed è stato redatto dal sottoscritto arch. Aldo Kratter, non è stato possibile registrarlo sul portale della Regione Veneto in quanto la caldaia è priva del codice catasto e della relativa chiave allegato 10

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto appartamento al piano sottotetto con cantina

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza è stata calcolata tenuto conto della specifica situazione rilevata dal sopralluogo, individuando le tipologie di superfici e adottando i coefficienti di trasformazione indicati dal Codice della Valutazione Immobiliare: per i locali ad uso abitazione il coefficiente 1; per la terrazza il coefficiente 0,30; per i locali accessori – cantina - deposito, considerata abitabile e accessibile dalle zone comuni, il coefficiente 0,30

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali ad uso abitazione	superf. esterna lorda	55,00	1,00	55,00
terrazzo	sup reale netta	16,20	0,30	4,86
locale accessorio - cantina	superf. esterna lorda	9,00	0,30	2,70
		<b>80,20</b>		<b>62,56</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2019

Zona: Turistica-Arabba

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.250

Valore di mercato max (€/mq): 2.600

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Ho utilizzato il metodo di valutazione del confronto di mercato definito Market Comparison Approach (MCA) usando la media degli importi per unità di superficie suggeriti dagli operatori immobiliari locali, estrapolando un valore medio di 3.325 €/mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo;

Ufficio tecnico di Livinallongo del Col di Lana con sede a Pieve di Livinallongo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Agenzia Immobiliare "House Service Arabba" con sede ad Arabba  
 Agenzia Immobiliare "Marmolada" con sede a Caprile  
 OMI riferiti alla fascia "Centrale/Turistica – Arabba";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3.325 €/mq..

### 8.3 Vendibilità:

**buona**

trattandosi del mercato di Arabba e valutando la zona e le dimensioni ritengo l'appartamento facilmente vendibile.

### 8.4 Pubblicità:

### 8.5 Valutazione corpi:

**appartamento al piano sottotetto con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 208.012,00.

Per la determinazione del valore di stima ho condotto una ricerca presso gli operatori immobiliari

del comune di Livinallongo del Col di Lana frazione di Arabba al fine di descrivere un mercato di riferimento per una corretta valutazione del bene in oggetto.

Gli agenti immobiliari interpellati mi hanno fornito le seguenti informazioni :

- Agenzia Immobiliare "House Service Arabba" con sede ad Arabba, riferisce che appartamenti simili al nostro per zona e vetustà hanno valori compresi tra 3.500-4.000 €/mq., i nuovi edifici invece hanno valori pari a 5.500 €/mq.
- Agenzia Immobiliare "Marmolada" con sede a Caprile, riferisce che appartamenti simili al nostro per zona e vetustà hanno valori compresi tra 2.800-3.000 €/mq., i nuovi edifici invece hanno valori pari a 5.000-6.000 €/mq.
- I valori OMI riferiti alla fascia "Centrale/Turistica – Arabba", del 1° semestre del 2019 sono pari a 2.250-2.600€/mq.. Questi valori si discostano molto da quelli delle agenzie immobiliari e visto il quadro generale positivo che hanno delineato rispetto alle vendite immobiliari del luogo, tali valori non vengono considerati per calcolare il prezzo di vendita dell'immobile ( allegato 11) Pertanto si estrapola una media tra i valori riportati dalle agenzie che risulta essere pari a 3.325 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali ad uso abitazione	55,00	€ 3.325,00	€ 182.875,00
terrazzo	4,86	€ 3.325,00	€ 16.159,50
locale accessorio - cantina	2,70	€ 3.325,00	€ 8.977,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 208.012,00
Valore corpo			€ 208.012,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 208.012,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 208.012,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento al piano sottotetto con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	62,56	€ 208.012,00	€ 208.012,00

**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.	€ 31.201,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 189,80

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.000,00
---	--------------

**8.9 Valore Mutuo:****Allegati**

- allegato 1: ortofoto con sovrapposizione della mappa - mappa catastale – elaborato planimetrico - visura catastale per soggetto
- allegato 2: planimetria catastale e visura catastale fg. 38 part. 85 sub 8
- allegato 3: planimetria catastale e visura catastale fg. 38 part. 85 sub 4 e 11
- allegato 4: documentazione fotografica
- allegato 5: pianta stato reale dei luoghi **sub 8** - estratta dalla Concessione Edilizia di variante a sanatoria n. 105 del 09/03/2983
- allegato 6: piante stato reale dei luoghi **sub 4** - estratta dalla Concessione Edilizia di variante a sanatoria n. 105 del 09/03/1983 e **sub 11** – estratta dal Condono n.7/2013 del 17/04/2013
- allegato 7: Atto di divisione immobili
- allegato 8: Certificato Destinazione Urbanistica
- allegato 9: Permesso di Abitabilità n.71/105 del 11.04.1983
- allegato 10: Attestati di Prestazione Energetica sub 8 e 11
- allegato 11: OMI- banca dati delle quotazioni immobiliari- Arabba
- allegato 12: Certificati Storici di Residenza, di Stato Civile e Estratto di matrimonio

Data generazione:  
08-03-2020


 Ordine degli architetti  
 pianificatori paesaggisti  
 e conservatori della  
 provincia di Udine

L'Esperto alla stima  
**Arch. Aldo Kratter**

**aldo kratter**  
 albo sez. A/a - numero 1949  
 architetto



---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a.**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

**N° Gen. Rep. 2/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. BARBARA MERTENS**

**INTEGRAZIONI**

**Lotti 1 e Lotto 2**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Kratter  
**Codice fiscale:** KRTLDA60C11L195B  
**Studio in:** VIA BACH 8 - 33012 SAPPADA  
**Telefono:** 0435469178  
**Email:** aldokratter@libero.it  
**Pec:** aldo.kratter@archiworldpec.it



**Beni in Livinallongo Del Col Di Lana (BL)**  
**Località/Frazione Arabba**  
**Via Pradat n.4**

Da una revisione della Perizia depositata in data 8 marzo 2020 si riscontra un refuso al PUNTO 6 di entrambi i lotti e specificatamente alle pagg. 19 e 40.

Si integrano con le seguenti modifiche i paragrafi sotto riportati che sostituiscono i corrispondenti in perizia.

**Lotto: 001 - appartamento con cantina**

**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:*

- ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 292/10 del 10/05/2010 del Tribunale di Belluno, iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 01/07/2010 ai nn. 197/10 G.A.; [REDACTED]  
[REDACTED]..

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Sentenza n.607/2014 del 04/06/2014 del Tribunale di Belluno, iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 17/01/2019 ai nn. 13/19 G.A.;

Atto di Pignoramento immobiliare rilasciato dal Tribunale di Belluno in data 14/12/2018, notificato in data 14/12/2018 ed eseguito il 20/12/2018 nei confronti di [REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto: 002 - appartamento con cantina**

**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:*

- ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 292/10 del 10/05/2010 del Tribunale di Belluno, iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 01/07/2010 ai nn. 197/10 G.A.; [REDACTED]  
[REDACTED]

- Pignoramento a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Sentenza n.607/2014 del 04/06/2014 del Tribunale di Belluno, iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 17/01/2019 ai nn. 13/19 G.A.;

Atto di Pignoramento immobiliare rilasciato dal Tribunale di Belluno in data 14/12/2018, notificato in data 14/12/2018 ed eseguito il 20/12/2018 nei confronti di [REDACTED]  
[REDACTED]





Data generazione:  
25-03-2020

L'Esperto alla stima  
Arch. Aldo Kratter

ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
aldo kratter  
albo sez. A/a - numero 1838  
architetto



---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a.**

contro:   


N° Gen. Rep. **2/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

**INTEGRAZIONI**  
**al Lotto 2**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Kratter  
**Codice fiscale:** KRTLDA60C11L195B  
**Studio in:** VIA BACH 8 - 33012 SAPPADA  
**Telefono:** 0435469178  
**Email:** aldokratter@libero.it  
**Pec:** aldo.kratter@archiworldpec.it

Beni in **Livinallongo del Col di Lana (BL)**  
Località/Frazione **Arabba**  
Via Pradat n.4

Come da corretta indicazione del Delegato alla vendita, avv. Laura Fontana, si riscontrano i seguenti errori:

- 1) nella Check list dell'immobile n. 3 si corregge la quota di proprietà del sub 4 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] in 1/6 ciascuno anziché 2/6 ciascuno;
- 2) nella CTU, relativamente al Lotto 2, non viene specificato che il garage/cantina al piano seminterrato identificato con il sub 4 è in comproprietà con altri due condomini dell'edificio ed è quindi di proprietà degli esegutari per la quota di 1/6 ciascuno.  
La quota parte esclusiva di proprietà del sub 4 ha una consistenza di 9 mq. in base agli accordi tra i proprietari ed è stata ricavata da un rilievo sul posto il giorno del sopralluogo. Nella planimetria allegata a pag.36 della relazione di perizia si evidenzia in giallo lo spazio di pertinenza del sub 4.  
Pertanto il lotto 2 viene così definito:

**Lotto: 002 - appartamento con cantina** composto dagli immobili così identificati:

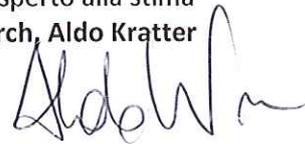
- appartamento al fg.38 particella 85 sub 11 di proprietà degli esegutari per la quota di 1/1;
- garage/cantina al fg.38 particella 84 sub 4 di proprietà degli esegutari per la quota di 1/6 ciascuno.

Si allegano alla presente integrazione gli Attestati di Prestazione Energetica relativi al sub 8 e sub 11 registrati in data odierna sul portale della Regione Veneto dopo aver ricevuto nei giorni scorsi dagli esegutari il Codice Catasto Regionale e la chiave necessari per il completamento della procedura. Gli attestati avranno validità fino al 08/02/2032.

Con osservanza

Data generazione:  
08-02-2022

L'Esperto alla stima  
Arch. Aldo Kratter



---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare dell'Alto Adige s.p.a.**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **2/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

**INTEGRAZIONI**  
**al Lotto 2**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Kratter  
**Codice fiscale:** KRTLDA60C11L195B  
**Studio in:** VIA BACH 8 - 33012 SAPPADA  
**Telefono:** 0435469178  
**Email:** aldokratter@libero.it  
**Pec:** aldo.kratter@archiworldpec.it

**Beni in Livinallongo del Col di Lana (BL)**  
**Località/Frazione Arabba**  
**Via Pradat n.4**

Come da corretta indicazione del Delegato alla vendita, avv. Laura Fontana, si riscontrano i seguenti errori:

1) nella Check list dell'immobile n. 3 si corregge la quota di proprietà del sub 4 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] 1/6 ciascuno anziché 2/6 ciascuno;

2) nella CTU, relativamente al Lotto 2, non viene specificato che il garage/cantina al piano seminterrato identificato con il sub 4 è in comproprietà con altri due condomini dell'edificio ed è quindi di proprietà degli esegutati per la quota di 1/6 ciascuno.

La quota parte esclusiva di proprietà del sub 4 ha una consistenza di 9 mq. in base agli accordi tra i proprietari ed è stata ricavata da un rilievo sul posto il giorno del sopralluogo. Nella planimetria allegata a pag.36 della relazione di perizia si evidenzia in giallo lo spazio di pertinenza del sub 4.

Pertanto il lotto 2 viene così definito:

**Lotto: 002 - appartamento con cantina** composto dagli immobili così identificati:

- appartamento al fg.38 particella 85 sub 11 di proprietà degli esegutati per la quota di 1/1;
- garage/cantina al fg.38 particella 85 sub 4 di proprietà degli esegutati per la quota di 1/6 ciascuno.

Si allegano alla presente integrazione gli Attestati di Prestazione Energetica relativi al sub 8 e sub 11 registrati in data odierna sul portale della Regione Veneto dopo aver ricevuto nei giorni scorsi dagli esegutati il Codice Catasto Regionale e la chiave necessari per il completamento della procedura. Gli attestati avranno validità fino al 08/02/2032.

Con osservanza

Data generazione:  
08-02-2022

L'Esperto alla stima  
Arch. Aldo Kratter

