

TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 27/2021

Giudice dott. Federico Montalto

promossa da

Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A.

rappresentata dall'avv. Valerio Piller Roner del Foro di Belluno

contro



RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Giudice esecutore: dott. Federico Montalto
Esperto stimatore: dott. arch. Monica Nevyjel
Decreto di nomina in data: 03.08.2021
Giuramento in data: 05.08.2021
Udienza per la vendita: 21.12.2021

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



INDICE

SCHEDA SINTETICA ED INDICE	pag. 3
PREMESSA	pag. 4
CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 4
DEBITORE	pag. 4
Quesito n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGG. DEL PIGNORAMENTO	pag. 5
Formazione dei lotti per la vendita	pag. 5
Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 5
Proprietà dei beni pignorati	pag. 6
Diritti reali dei beni pignorati	pag. 6
Provenienza	pag. 6
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 7
Individuazione	pag. 7
Localizzazione	pag. 7
Caratteristiche generali e descrizione	pag. 7
Composizione	pag. 9
Condizioni di manutenzione	pag. 9
Classe energetica	pag. 10
Estratto della mappa catastale	pag. 10
Ortofoto	pag. 11
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 11
Planimetrie catastali	pag. 12
Piante del progetto autorizzato dell'immobile	pag. 15
Piante dello stato attuale dell'immobile	pag. 17
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 18
Corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di pignoramento	pag. 18
Storia catastale del fabbricato	pag. 19
Correzione dati catastali	pag. 19
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 20
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	pag. 20
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA	pag. 22
Destinazione urbanistica	pag. 22
Procedure amministrative presenti presso il Comune	pag. 22
Regolarità edilizia	pag. 24
Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi	pag. 24
Piante di raffronto tra lo stato attuale e il progetto approvato	pag. 25
Piante di raffronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali	pag. 26
Costi di regolarizzazione	pag. 27
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 27
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 27
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 29
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 29
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 29
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 30
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 32
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE DELLA VISURA SOCIETARIA PRESSO LA CCIAA	pag. 32
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 33
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 36
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 39



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO UNICO

Comune di Belluno – via Ippolito Caffi n. 13
Procedura Es.Imm. n. 27/2021; G.E. dott. Federico Montalto, promossa da:
Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. / [REDACTED]

Diritto (cfr pagg. 6): intera proprietà del compendio immobiliare

Bene (cfr pag. 7): unità immobiliare ad uso uffici bancari disposta al piano terra, con locale deposito al piano terra e cantina nel piano interrato, comprese le parti comuni condominiali

Ubicazione (cfr pagg. 7): Belluno, centro città, via Ippolito Caffi n. 13, a ridosso della zona pedonale dell'area dell'ex Ospedale Civile, nei pressi della centrale piazza dei Martiri

Stato (cfr pagg. 9): molto buono

Dati Catastali attuali (cfr pag. 18):

i beni immobili costituenti il lotto di vendita sono così identificati al foglio 71 del Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:

- unità immobiliare ad uso uffici bancari: piano terra, part. n. **1269**, sub. **2**, cat. D/5, rendita € 6'487,00, via Ippolito Caffi,
- locale ad uso deposito, piano terra: part. n. **1269**, sub. **58**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 6, sup. Catastale totale 13 mq., rendita € 13,63, via Ippolito Caffi
- locale ad uso cantina, piano interrato: part. n. **1269**, sub. **62**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 14, sup. Catastale totale 22 mq., rendita € 31,81, via Ippolito Caffi

e parti comuni identificate con il sub. 60 della part. 1269 fg. 71

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 18): circa i dati catastali non sono state rilevate differenze

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pagg. 24): è stata riscontrata la presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica e catastale

Valore di stima (cfr pag. 32): € 937'500,00 al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata

(Euro novecentotrentasettemilacinquecento virgola zero centesimi)

Valore mutuo (pag. 21 e pag. 121 fascicolo allegati) capitale di € 2'650'000,00 (totale € 4'770'000,00)

Vendibilità: buona

Pubblicità: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene: "Portale delle vendite pubbliche" all'interno del sito del Ministero della Giustizia e appositi siti internet dedicati alla pubblicità immobiliare

Occupazione (cfr pag. 27): il bene immobile risulta occupato da un Istituto bancario giusto contratto di locazione della durata di anni otto con decorrenza dal giorno 01.05.2008, con tacito rinnovo per uguale periodo e così di seguito, salvo esplicito diniego di rinnovo da comunicare con le modalità indicate nel contratto

Titolo di occupazione (cfr pag. 27): contratto di locazione

Oneri (cfr pag. 29): allo stato attuale il Condominio "Palazzo Caffi" risulta creditore nei confronti della Ditta [REDACTED] dell'importo di € 1'087,15

APE viene redatto dalla scrivente l'A.P.E.

Problemi (cfr pag. 24) difformità di natura edilizia-urbanistica e catastale da regolarizzare.



RELAZIONE DI STIMA

redatta dall'esperto stimatore dott. arch. Monica Nevyjel

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta dalla scrivente dott. arch. Monica Nevyjel, nata a Agordo (BL) il 21/07/1967, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 257, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno con n. 63, nella qualità di esperto stimatore incaricato dal Giudice dott. Federico Montalto, con decreto di nomina in data 03.08.2021, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 27/2021 R.G. promosso da

Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A.

rappresentata dall'avv. Valerio Piller Roner del Foro di Belluno

contro

la società [REDACTED]
[REDACTED]

La sottoscritta ha inoltrato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, tramite il portale telematico del Tribunale di Belluno, la dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto ed il giuramento in data 05.08.2021.

CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI

Il creditore procedente è la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., c.f. 00129730214, con sede in Bolzano, rappresentata e difesa dall'avv. Valerio Piller Roner del Foro di Belluno.

Risultano creditori non intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

DEBITORE

Il debitore è la ditta [REDACTED],
c.f. [REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED]
[REDACTED] nel fascicolo degli allegati si unisce la visura della Camera di Commercio di Belluno, rilasciata in data 08.11.2021.



Quesito n. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un'unità immobiliare ad uso uffici bancari, posta al piano terra del complesso edilizio residenziale e direzionale denominato "Palazzo Caffi", con annessi un locale deposito ed una cantina, sita nel centro città a Belluno, in via Ippolito Caffi n. 13.

Formazione dei lotti per la vendita

La tipologia del bene, la sua natura, la sua configurazione distributiva e funzionale nonché la vendibilità, portano alla formazione di un unico lotto di vendita, come nel seguito meglio descritto.

Identificazione catastale del bene pignorato

I beni pignorati, costituiti da un'unità immobiliare ad uso uffici bancari posta al piano terra, con annessi un locale deposito al piano terra ed una cantina al piano interrato, sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Belluno, Catasto Fabbricati fg. 71

- unità immobiliare ad uso uffici bancari, piano terra
part. n. **1269**, sub. **2**, cat. D/5, rendita € 6'487,00, via Ippolito Caffi,
proprietà per la quota di **1/1**
- locale ad uso deposito, piano terra
part. n. **1269**, sub. **58**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 6, sup. Catastale totale 13 mq.,
rendita € 13,63, via Ippolito Caffi
proprietà per la quota di **1/1**
- locale ad uso cantina, piano interrato
part. n. **1269**, sub. **62**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 14, sup. Catastale totale 22 mq.,
rendita € 31,81, via Ippolito Caffi
proprietà per la quota di **1/1**

Confini

La particella n. 1269 confina tutto attorno con le particelle n. 1270, 141, strade pubbliche via Loreto e via Ippolito Caffi.

L'unità immobiliare sub. 2 al piano terra confina con il sub. 58, vano scala comune sub. 60, spazio esterno part. 1270, vano scala comune sub. 48, sub. 25, strada pubblica via Ippolito Caffi.

Il locale deposito sub. 58 al piano terra confina con il sub. 2, strada pubblica via Ippolito Caffi, spazio esterno part. 1270, vano scala comune sub. 60.

La cantina al 1° piano sottostrada sub. 62 confina con altra cantina sub. 19, corridoio comune sub. 60, cantina sub. 59, controterra.



Proprietà dei beni pignorati

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, risulta che i beni pignorati sono nella proprietà del debitore:

ditta [REDACTED], c.f. [REDACTED], che risulta esserne proprietaria per la quota di 1/1.

I suddetti beni sono pervenuti al debitore per le quote sopra indicate attraverso l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 21.12.2006, Rep. n. 122007/21878, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno in data 20.01.2007 ai nn. R.G. 1101 R.P. 786.

Non risulta depositato agli atti del procedimento la visura della CCIA della ditta debitrice, che la scrivente ha provveduto ad acquisire ed unisce nel fascicolo degli allegati.

Diritti reali dei beni pignorati

I diritti reali dei beni pignorati sono:

☒	diritto di proprietà per la quota di 1/1
☐	in comproprietà
☐	nuda proprietà
☐	usufrutto
☐	altro

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

☒	corrisponde
☐	non corrisponde

Provenienza

I beni pignorati provengono dal seguente atto attraverso il quale il debitore ne ha acquisita la proprietà:

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1101 R.P. 786 DEL 20.01.2007

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 21.12.2006, Rep. n. 122007/21878, con cui la società

- [REDACTED] per la proprietà di 1/1
vende alla società

- [REDACTED]

l'intera quota di proprietà dei beni immobili così censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno

- fg. 71 part. 141, sub. 4, cat. B/2 case di cura e ospedali, consistenza 222 mc., via Ippolito Caffi, piano S1;
- fg. 71 part. 141, sub. 5, cat. B/2 case di cura e ospedali, consistenza 1323 mc., via Ippolito Caffi, piano T;
- fg. 71 part. 141, sub. 6, cat. B/2 case di cura e ospedali, consistenza 1404 mc., via Ippolito Caffi, piano 1;
- fg. 71 part. 141, sub. 7, cat. B/2 case di cura e ospedali, consistenza 684 mc., via Ippolito Caffi, piano 2.



Quesito n. 2

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione

I beni sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso uffici bancari disposta al piano terra, con locale deposito al piano terra e cantina nel piano interrato, comprese le parti comuni condominiali.

I beni sono compresi all'interno dell'edificio direzionale, commerciale e residenziale denominato "Palazzo Caffi", derivato dall'intervento complessivo di ristrutturazione del complesso edilizio dell'ex Ospedale Civile, e si trovano nell'ala prospiciente alla via Ippolito Caffi ed affacciata, sull'altro lato, sulla piazza pedonale risultante dall'intervento di riqualificazione urbana ad oggi in fase di completamento.

Localizzazione

L'immobile si trova nel centro città, in via Ippolito Caffi n. 13, a ridosso della zona pedonale dell'area dell'ex Ospedale Civile, nei pressi della centrale piazza dei Martiri.

Caratteristiche generali e descrizione

L'unità immobiliare si trova al piano terra, occupando la porzione nord-est di testa dell'edificio, del palazzo storico di quattro piani, di pregio e di recente ristrutturazione; si affaccia a nord-ovest sulla via Ippolito Caffi, mentre a sud-est prospetta sulla piazzetta pedonale risultante dal nuovo intervento di riqualificazione urbana dell'area dell'ex Ospedale Civile.

Il palazzo ospita attività direzionali, commerciali e residenza; si tratta di un edificio storico realizzato tra il 1800 e la prima metà del 1900, completamente ristrutturato nell'ambito di un intervento di riqualificazione di tutta l'area, in corso di completamento. I lavori che hanno interessato l'immobile in oggetto risalgono agli anni 2007 – 2008.

E' dotata di due ingressi contrapposti, uno dal marciapiede che lambisce via Caffi e l'altro dalla piazzetta pedonale, dai quali si accede all'atrio posto in posizione baricentrica tra le due ali di uffici; ciascuno dei due ingressi è dotato di doppia porta: quella più esterna consistente nel serramento in legno originario e da uno interno, rientrante, dotato da un sistema di automazione di sicurezza, legato all'attuale utilizzo dell'unità immobiliare a sede dell'istituto bancario che lo utilizza giusto contratto di locazione.

L'ala nord-est è costituita da un unico ampio vano in cui si trova, sulla parete di fondo, un locale ripostiglio, che attualmente è divisa in n. 4 uffici attraverso l'installazione di pareti mobili vetrate; l'ala che si allunga dalla parte opposta, verso sud-ovest, è costituita da n. 5 uffici ai quali si accede da un largo corridoio centrale; il divisorio tra due uffici è costituito dalla parete mobile vetrata, mentre gli altri tre presentano le pareti in muratura, o cartongesso; in fondo al corridoio si trova un locale ripostiglio ed il blocco dei servizi igienici, composto da due locali wc e due locali antibagno.



L'edificio è parte della vecchia fabbrica dell'Ospedale Civile, palazzo storico ottonecentesco, caratterizzato dalle spesse murature portanti, dall'allineamento delle ampie finestre di forma regolare, dalle facciate storiche che il restauro ha conservato.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco, i serramenti sono in legno e vetro-camera; i pavimenti sono del tipo tecnico sopraelevato mentre a soffitto sono presenti controsoffitti acustici; i passaggi degli impianti avvengono in parte nelle intercapedini di pavimenti e soffitti.

Le divisioni interne sono costituite dalle murature originarie restaurate, mentre quelle di nuova realizzazione sono in cartongesso, nei ripostigli e blocco bagni, mentre le divisioni degli uffici, soprattutto nella porzione a nord-est, sono costituite da pareti mobili vetrate; le porte interne degli uffici sono in vetro, come in vetro è la porta scorrevole automatizzata che consente l'accesso agli uffici della porzione posta a nord-est; nei servizi igienici e nei due ripostigli sono del tipo tamburato in legno.

I servizi igienici presentano pavimento e rivestimento delle pareti in piastrelle.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario sottotraccia. l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori ad acqua a parete nei bagni, mentre negli uffici è presente un impianto di riscaldamento e di climatizzazione a ventilconvettori verticali a parete.

Le finestre degli uffici che si affacciano sulla via Caffi sono dotate di inferriate in ferro.

Lo stato attuale risulta da un recente intervento di ristrutturazione complessivo, iniziato con il Permesso di Costruire del 14.06.2007 e completato con l'agibilità dei locali ad uso direzionale in data 13.05.2009.

Per il dettaglio delle pratiche edilizie si rimanda al paragrafo "Procedure amministrative presenti presso il Comune", risposta al quesito n. 6 – *Regolarità edilizia - urbanistica*, ed al "Fascicolo allegati" in cui si trovano le copie dei titoli autorizzativi e dell'agibilità.

Al piano terra si trova anche un piccolo locale ad uso deposito, al quale si accede dal vano scala comune attraverso una stretta porta priva di chiusura; si tratta di una piccola stanza posta dietro al vano ascensore, nell'angolo nord dell'edificio, dotata di due finestre che si aprono sulla via Caffi e sulla stradina d'accesso al parcheggio interrato.

Le pareti in muratura, quelle in cartongesso ed il soffitto presentano finitura al civile e sono solo parzialmente tinteggiati; il pavimento è in massetto di cemento; gli infissi esterni sono in legno e vetro-camera.

Nel piano interrato si trova la cantina, raggiungibile attraverso il vano scala condominiale; pareti e soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco, il pavimento è in battuto di cemento.



Vi sono due finestre che si aprono nella bocca di lupo; l'impianto elettrico è realizzato con canalette a vista; i serramenti sono in alluminio e lastra in materiale plastico. Il locale è utilizzato come vano tecnico a servizio degli uffici.

E' compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni così come risultano dall'elaborato planimetrico catastale incluso nel fascicolo degli allegati.

L'amministratore condominiale, a seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente, comunica che all'unità immobiliare è assegnata la quota millesimale di proprietà pari a 107,604/1000.

Composizione

L'unità immobiliare ad uso uffici bancari, che si sviluppa interamente al piano terra, è così composta:

- atrio: sup. netta mq. 27.71
- area ad uso ufficio: sup. netta mq. 66.02, divisa da partizioni mobili in vetro
- ripostiglio sup. netta mq. 3.84
- ufficio sup. netta mq. 27.66
- ufficio sup. netta mq. 27.55
- ufficio sup. netta mq. 21.87
- ufficio sup. netta mq. 11.77
- corridoio: sup. netta mq. 26.18
- ripostiglio sup. netta mq. 2.24
- wc: sup. netta mq. 2.97
- wc: sup. netta mq. 2.81
- anti: sup. netta mq. 1.77
- anti: sup. netta mq. 5.75

L'altezza netta interna è variabile tra m. 2.70/2.80 negli uffici, m. 3.00 nell'atrio e nel corridoio, mentre nei servizi igienici è di m. 2.60.

Il locale ad uso deposito posto al piano terra presenta altezza netta interna di m. 3.03 e superficie netta interna di mq. 6.51.

La cantina posta nel piano interrato presenta altezza netta interna di m. 2.22 e la superficie netta è di mq. 14.16.

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione all'interno dei locali.

Condizioni di manutenzione:

Lo stato di manutenzione complessivo in cui si presenta l'immobile è molto buono; così come le finiture interne sono di buona qualità, e si presentano in buono stato di conservazione.

In ragione del tempo che potrà intercorrere tra il sopralluogo eseguito dalla scrivente, nell'ambito del quale sono state riprese le fotografie che documentano lo stato attuale dell'immobile e che vengono allegate alla perizia di stima, ed il momento dell'eventuale



esperimento d'asta, si raccomanda agli interessati di eseguire un sopralluogo presso l'immobile al fine di accertarne la reale situazione a tale data.

Classe energetica

La scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica che è stato necessario redigere.

Estratto della mappa catastale Fg. 71 del Comune di Belluno



Ortofoto



Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto



Planimetrie catastali

Unità immobiliare ad uso uffici al piano terra – sub. 2

Data: 18/10/2021 - n. BL0047967 - Richiedente TRIBUNALE GIUD. ESECUZ - Ultima Planimetria in atti

BL0142277 24/12/2012

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Belluno
Via Ippolito Caffi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 71
Particella: 1269
Subalterno: 2

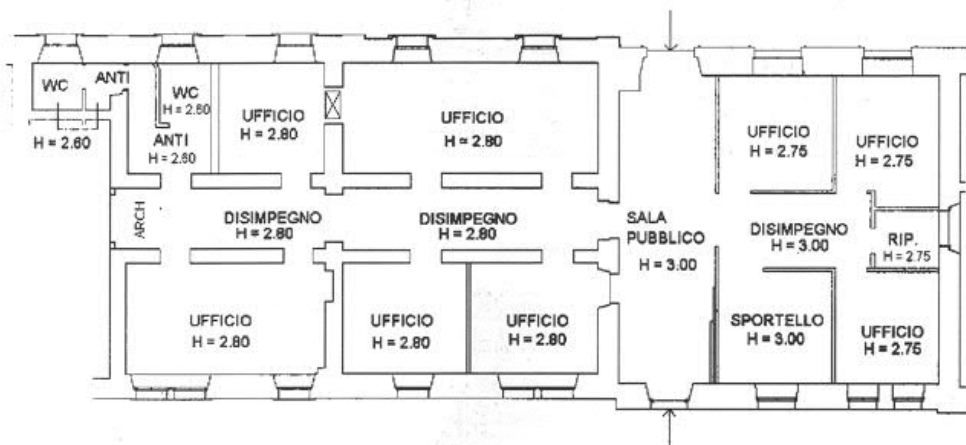
Compilata da:
Zava Matteo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2580

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2021 - Comune di BELLUNO(A757) - < Foglio: 71 Particella: 1269 > - Sub: 2
VIA IPPOLITO CAFFI SNC piano: T;

Data: 18/10/2021 - n. BL0047967 - Richiedente TRIBUNALE GIUD. ESECUZ - Ultima Planimetria in atti

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Locale ad uso deposito al piano terra – sub. 58

Data: 05/08/2021 - n. T313657 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Dichiarazione protocollo n. BL0054405 del 18/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Belluno

Via Ippolito Caffi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 71

Particella: 1269

Subalterno: 58

Compilata da:
Vardanega Alessandro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Belluno

N. 771

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H.2.16



Ultima planimetria in atti

Data: 05/08/2021 - n. T313657 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

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

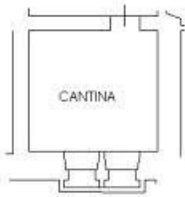
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2021 - Comune di BELLUNO (A757) - < Foglio: 71 - Particella: 1269 - Subalterno: 58 >
VIA IPPOLITO CAFFI piano: S1;

Cantina al piano interrato – sub. 62

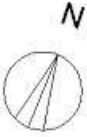
Data: 05/08/2021 - n. T313658 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Belluno	Dichiarazione protocollo n. BL0054405 del 18/03/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Belluno	
	Via Ippolito Caffi	civ.
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Vardanega Alessandro
	Foglio: 71	Iscritto all'albo:
	Particella: 1269	Geometri
	Subalterno: 62	Prov. Belluno N. 771

PIANO SOTTOSTRADA 1° H.2.03



CANTINA



Ultima planimetria in atti

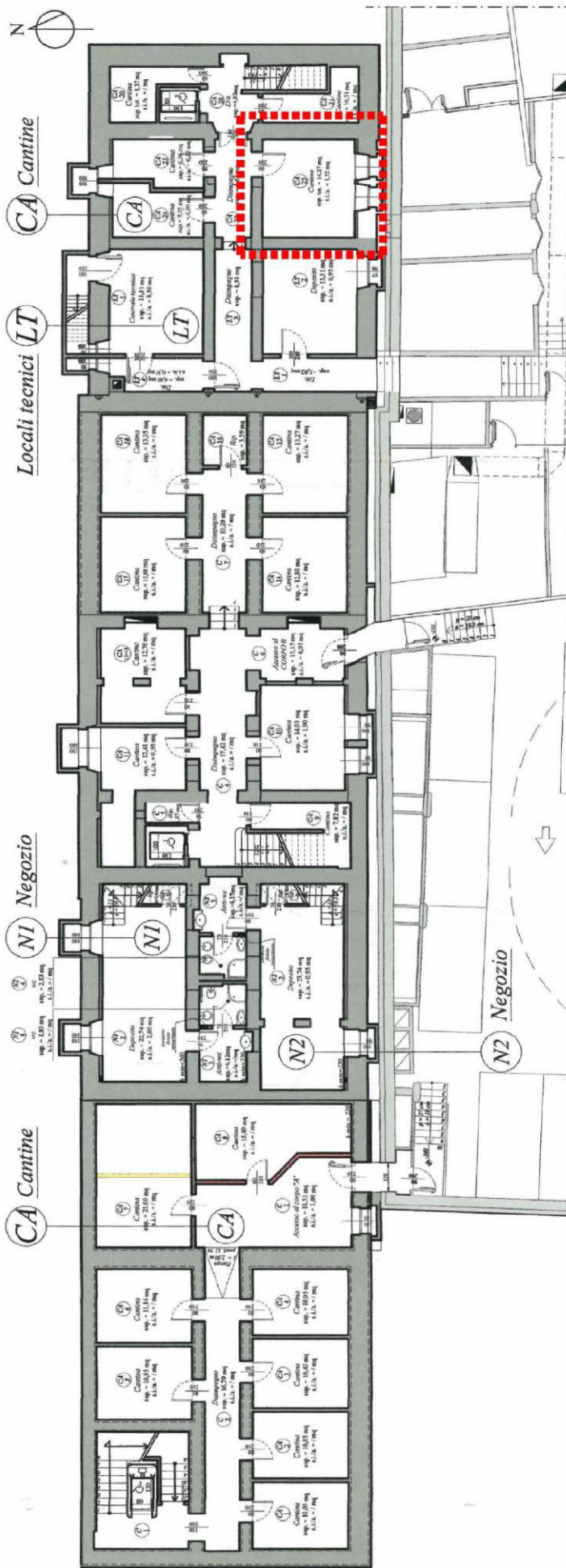
Data: 05/08/2021 - n. T313658 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2021 - Comune di BELLUNO (A757) - < Foglio: 71 - Particella: 1269 - Subalterno: 62 >
VIA IPPOLITO CAFFI piano: S1;

Firmato Da: NEVJEL MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ca5





PROGETTO DI VARIANTE: PIANO INTERRATO
scala 1:200

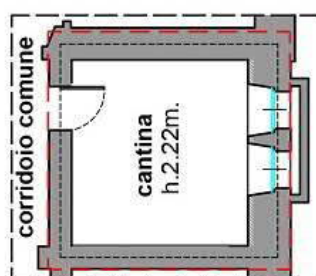
 Nuove tramezze in cartongesso con interposto isolante acustico

 Demolizioni o elementi non più previsti in variante

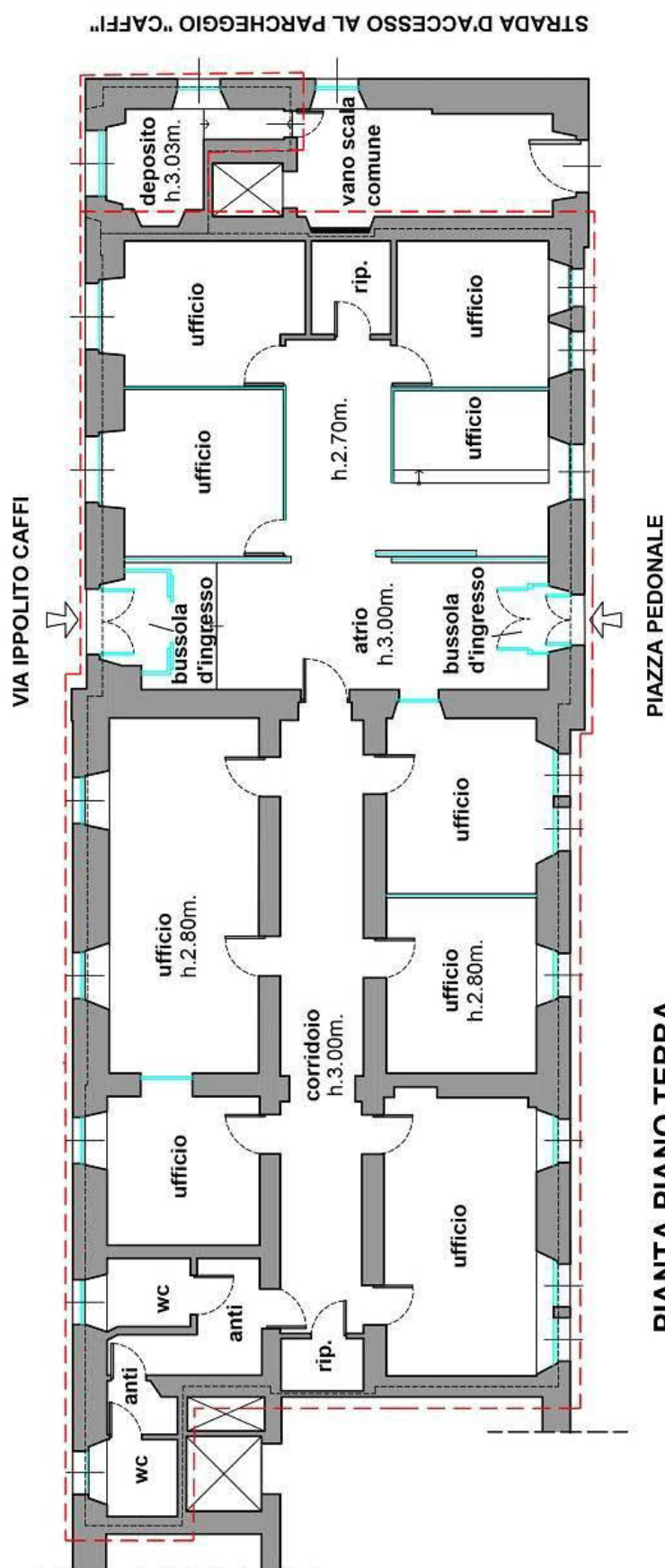
 Murature esistenti o previste da progetto approvato

Piante dello stato attuale dell'immobile

PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



Quesito n. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

I beni immobili costituenti il Lotto di vendita sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno:

Ditta intestata: ditta [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

Comune di Belluno, Catasto Fabbricati fg. 71

- unità immobiliare ad uso uffici bancari, piano terra
part. n. **1269**, sub. **2**, cat. D/5, rendita € 6'487,00, via Ippolito Caffi,
proprietà per la quota di **1/1**
- locale ad uso deposito, piano terra
part. n. **1269**, sub. **58**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 6, sup. Catastale totale 13 mq.,
rendita € 13,63, via Ippolito Caffi
proprietà per la quota di **1/1**
- locale ad uso cantina, piano interrato
part. n. **1269**, sub. **62**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 14, sup. Catastale totale 22 mq.,
rendita € 31,81, via Ippolito Caffi
proprietà per la quota di **1/1**

Confini

La particella n. 1269 confina tutto attorno con le particelle n. 1270, 141, strade pubbliche via Loreto e via Ippolito Caffi.

L'unità immobiliare sub. 2 al piano terra confina con il sub. 58, vano scala comune sub. 60, spazio esterno part. 1270, vano scala comune sub. 48, sub. 25, strada pubblica via Ippolito Caffi.

Il locale deposito sub. 58 al piano terra confina con il sub. 2, strada pubblica via Ippolito Caffi, spazio esterno part. 1270, vano scala comune sub. 60.

La cantina al 1° piano sottostrada sub. 62 confina con altra cantina sub. 19, corridoio comune sub. 60, cantina sub. 59, controterra.

Corrispondenza tra i dati catastali attuali e l'atto di pignoramento

Il verbale di pignoramento immobiliare, del 12.03.2021 n. 176/2021 di Rep., promosso dall'esecutante Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., contro l'esecutata [REDACTED] risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione ai nn. R.G. 3819 R.P. 3167 del 01.04.2021.

Il titolo esecutivo è il contratto di mutuo n. 122008/21879 di Rep. del 21.12.2006, trascritto a Belluno ai nn. R.G. 1104 ed R.P. 175 in data 20.01.2007.

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corrispondenti ai numeri identificativi che attualmente forniscono le visure catastali.



Storia catastale del fabbricato

Si riportano di seguito i passaggi catastali che hanno interessato nel tempo i beni pignorati, di cui si riportano, nel fascicolo "documenti allegati", le relative visure catastali storiche.

Part. 1269 sub. 2 del fg. 71

I beni immobili individuati al C.F. fg. 71, part. n. 1269 sub. 2 derivano dalla variazione per modifica identificativo in data 07.06.2010, prot. n. BL0091541 in atti dal 07.06.2010 (n. 4864.1/2010).

Precedentemente l'identificativo era part. 141 sub. 8, attribuito a seguito di divisione – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 04.08.2008 prot. n. BL0119517 in atti dal 04.08.2008 (n. 4677.1/2008); il sub. 8 deriva dal sub. 5 che deriva dal frazionamento per trasferimento di diritti – demolizione parziale del 14.09.2006 prot. n. BL0085534 in atti dal 14.09.2006 (n. 22622.1/2006).

Il sub. 5 deriva dal sub. 1 della part. 141, derivato dal frazionamento per trasferimento di diritti – ampliamento del 27.11.2002 prot. n. 153472 in atti dal 27.11.2002 (n. 3381.1/2002).

Precedentemente il sub. 1 della part. 141 origina dalla part. 141, derivata dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Part. 1269 sub. 58 del fg. 71

Il bene immobile individuato al C.F. fg. 71, part. n. 1269 sub. 58 deriva dalla variazione per frazionamento per trasferimento di diritti – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione in data 17.01.2010, prot. n. BL0007275 in atti dal 17.01.2011 (n. 261.1/2011).

Part. 1269 sub. 62 del fg. 71

Il bene immobile individuato al C.F. fg. 71, part. n. 1269 sub. 62 deriva dalla variazione per frazionamento per trasferimento di diritti – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione in data 17.01.2010, prot. n. BL0007275 in atti dal 17.01.2011 (n. 261.1/2011).

Correzione dati catastali

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali la scrivente ha riscontrato le seguenti inesattezze all'interno della documentazione catastale:

- elaborato planimetrico: errata identificazione del sub. 62 piano S1, che riportava l'identificativo n. 61;
- visura catastale sub. 58: errata indicazione della localizzazione nel piano interrato, anziché nel piano terra.

Ha pertanto provveduto alla correzione dei dati inesatti ed a produrre all'interno del fascicolo degli allegati i documenti aggiornati.



Quesito n. 4

PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si riporta il prospetto sintetico nella pagina 3 della presente relazione.

Quesito n. 5

RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA

Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno (elencate in ordine cronologico)

Presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno sui beni oggetto di pignoramento e sulle generalità del soggetto esecutato, sono risultate presenti le seguenti formalità, di seguito riportate in ordine cronologico.

01 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3125 R.P. 2769 DEL 26.04.1985

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Luisa Semi di Venezia in data 11.04.1985, Rep. n. 60.341, con cui il Comune di Belluno vende alla Regione Veneto il complesso immobiliare sito in via Caffi e via Loreto così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno

Partita 2105

- fg. 71 mappali 141-142-143-160-688-689-690-691-692-694-695.

02 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 8497 R.P. 6621 DEL 02.07.2003

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Pasquale Osnato di Belluno in data 12.06.2003, Rep. n. 111686/18528, con cui la Regione Veneto vende alla società [REDACTED] la quota di 1/1 del il complesso immobiliare così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno

- fg. 71 part. 141, sub. 1, Categoria B/2 case di cura e ospedali, consistenza 5'837 mq. Via Ippolito Caffi n. 15.

03 ATTO DI CONVENZIONE EDILIZIA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3640 R.P. 2580 DEL 15.03.2006

Atto di stipula di convenzione edilizia ai rogiti del Notaio Pasquale Osnato di Belluno in data 22.02.2006, Rep. n. 128722, tra la società [REDACTED] ed il Comune di Belluno con cui viene istituito il diritto d'uso pubblico perpetuo e di pubblico passaggio a favore del Comune di Belluno su alcune porzioni di area coperta e scoperta sulle particelle n. 141 sub. 1, 978 e 979 del fg. 71.

04 ATTO DI CONVENZIONE EDILIZIA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 18423 R.P. 12641 DEL 22.12.2006

Atto di stipula di convenzione edilizia pubblico ufficiale rogante Comune di Belluno, in data 23.11.2006, Rep. n. 23, tra la [REDACTED] ed il Comune di Belluno per l'esecuzione dell'intervento complessivo di riqualificazione che interessa le particelle n. 141 sub. 1, 978 e 979 del fg. 71.

05 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1101 R.P. 786 DEL 20.01.2007

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 21.12.2006, Rep. n. 122007/21878, con cui la [REDACTED] vende alla ditta [REDACTED] l'immobile sito in via Caffi così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno

Foglio 71



- part. 141 sub. 4, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 222, piano S1
- part. 141 sub. 5, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1323, piano T
- part. 141 sub. 6, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1404, piano 1
- part. 141 sub. 7, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 684, piano 2

06 IPOTECA VOLONTARIA

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 1104 R.P. 175 DEL 20.01.2007

Contratto di finanziamento con ipoteca volontaria ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 21.12.2006, Rep. n. 122008/21879, con cui la società [REDACTED] contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano, per l'importo capitale di € 2'650'000,00 (totale € 4'770'000,00) ponendo a garanzia, tra altri non interessati dal presente procedimento esecutivo, i seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno

Foglio 71

- part. 141 sub. 4, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 222, piano S1
- part. 141 sub. 5, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1323, piano T
- part. 141 sub. 6, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1404, piano 1
- part. 141 sub. 7, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 684, piano 2

Risultano terzi datori di ipoteca i sigg.ri:

[REDACTED]
[REDACTED]

07 RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE R.G. 12254 R.P. 1090 DEL 09.11.2011

Restrizione di beni posti a garanzia del contratto di finanziamento R.P: 175 del 20.01.2007 ai rogiti del Notaio Marco De Ciutiis di Belluno in data 19.10.2011, Rep. n. 2076/1384, con cui la società [REDACTED] sottrae dalle garanzie del finanziamento ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano, i seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno

Foglio 71

- part. 1269 sub. 59, cat. A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, via Ippolito Caffi, piani S1-1-2-3

08 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 9849 R.P. 1171 DEL 17.09.2015

Iscrizione del decreto ingiuntivo del 31.08.2015 Rep. n. 473 presso il Tribunale di Belluno a favore del Condominio C.D.C.R. Palazzo Caffi, via Caffi nn. 13-15-17, contro

[REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Belluno

- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 2, cat. D/5, Istituti di credito, cambio e assicurazione, via I. Caffi, p. T, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 58, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 6 mq., via I. Caffi, p. T, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 62, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 14 mq., via I. Caffi, p. S1, per la quota di 1/1

09 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI CONDANNA

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 3081 R.P. 350 DEL 23.03.2020

Iscrizione della sentenza di condanna del 07.01.2020 Rep. n. 250/2020 presso la Corte d'Appello di Venezia a favore di [REDACTED]
Contro

[REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Belluno



- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 2, cat. D/5, Istituti di credito, cambio e assicurazione, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 58, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 6 mq., per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 62, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 14 mq., per la quota di 1/1

**10 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3819 R.P. 3167 DEL 01.04.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 12.03.2021 Rep. n. 176/2021 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano
Contro

██
gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Belluno

- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 2, cat. D/5, Istituti di credito, cambio e assicurazione, pT, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 58, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 6 mq., pS1, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 62, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 14 mq., per la quota di 1/1

Quesito n. 6

REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Destinazione urbanistica

L'immobile in oggetto ricade, ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Belluno, in area così classificata:

- Z.T.O: "A" – compresa nel Piano Integrato d'Intervento approvato con D.P.G.V. n. 530 del 12.04.2000, successiva variante approvata dalla G.R.V. con delibera n. 3361 dell'08.11.2005, dalla convenzione stipulata in data 22.02.2006 con atto del Notaio Osnato n. 128.722 di Rep. e n. 20385 di Racc. reg. a Belluno il 07.03.2006, dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 18.05.2010 che ha prorogato la validità del Piano Integrato d'Intervento sino al 18.05.2018.
Risulta inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017.
Risulta gravata dal vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Si rimanda Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Belluno in data 21.10.2021, riportato nel fascicolo degli allegati.

Procedure amministrative presenti presso il Comune

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Belluno sui beni immobili in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dal tecnico Comunale, sono risultate agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 114 del 14.06.2007 – Prat. Edilizia n. PE-1482-2006
Permesso di Costruire rilasciato alle ██████████ e ██████████ per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione del complesso edilizio, sito in via Ippolito



Caffi, su area censita al C.F. al fg. 71 part. 141 sub.3-4-5-6-7, compreso entro l'ambito del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) dell'area comprendente l'ex Ospedale Civile

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. n. 20167 del 08.07.2008
Denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione di opere interne di finitura finalizzate all'allestimento di sportello bancario della Banca Popolare dell'Alto Adige (nell'unità "B" posta al piano terra dell'estremità est), nell'ambito dell'intervento di restauro e ristrutturazione dell'edificio su via Caffi
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' in variante prot. n. 2496 del 27.01.2009
Denuncia di Inizio Attività per opere in variante al progetto di restauro e ristrutturazione dell'edificio su via Caffi di cui al PdC n. 114/2007
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' n. 70 del 13.5.2009 – uffici piano terra
Attestazione di agibilità con silenzio assenso a seguito della domanda del 28.08.2008 dell'immobile ad uso direzionale ristrutturato giusto Permesso di Costruire n. 114 del 14.06.2007 e DIA n. 648/08 del 08.07.2008; l'agibilità è da ritenersi attestata dal giorno 27.09.2008 in relazione all'immobile individuato al C.F. al fg. 71 part. 141 sub. 8 al piano terra, all'immobile viene assegnato il civico n. 13 di via Caffi
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' in variante prot. n. 20071 del 27.05.2009
Denuncia di Inizio Attività per opere in variante al progetto di restauro e ristrutturazione dell'edificio su via Caffi di cui al PdC n. 114/2007
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' per richiesta di proroga prot. n. 22920 del 05.07.2010
Denuncia di Inizio Attività per richiesta di proroga temporale del PdC n. 114/2007 per l'esecuzione delle opere mancanti nell'intervento di restauro e ristrutturazione dell'edificio su via Caffi
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' in variante prot. n. 7310 del 10.03.2011
Denuncia di Inizio Attività per opere in variante al progetto di restauro e ristrutturazione dell'edificio su via Caffi di cui al PdC n. 114/2007
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 2 del 04.04.2011 – accessori: cantina e deposito piano interrato
Certificato di agibilità a seguito della domanda del 21.03.2011 di porzione dell'immobile ad uso direzionale e residenziale ristrutturato giusto Permesso di Costruire n. 114 del 14.06.2007, DIA n. 2496/2009, DIA 20071/2009, DIA 22920/2009, DIA N. 7310/2011; l'agibilità è rilasciata in relazione agli immobili (tra altri non interessati dal procedimento esecutivo) individuati al C.F. al fg. 71 part. 1269 sub. 58 e 62, vani accessori al piano interrato; agli immobili viene assegnato il civico n. 15/D di via Caffi



Regolarità edilizia

In esito alle verifiche eseguite presso l'immobile in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici approvati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belluno, è stata rilevata la presenza di alcune puntuali difformità di natura edilizia, in parte anche riscontrate nella rappresentazione in planimetria catastale, consistenti in variazioni puntuali della distribuzione interna, come si rappresenta nella planimetria di confronto di seguito riportata.

La situazione può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata od altra pratica che sarà indicata dall'U.T.) che preveda la regolarizzazione della diversa distribuzione interna.

Alla data odierna si stima in via orientativa, in quanto la quantificazione dovrà essere effettuata al momento della presentazione della pratica di regolarizzazione, che dovranno essere versati al Comune gli importi di € 1'000,00 per sanzione ed € 40,00 (nel caso di C.I.L.A.) per diritti di segreteria.

Si riporta di seguito la planimetria dell'immobile con indicazione delle difformità che sono state riscontrate.

Si raccomanda, in sede di presentazione della pratica edilizia, di eseguire tutti i necessari riscontri sul posto.

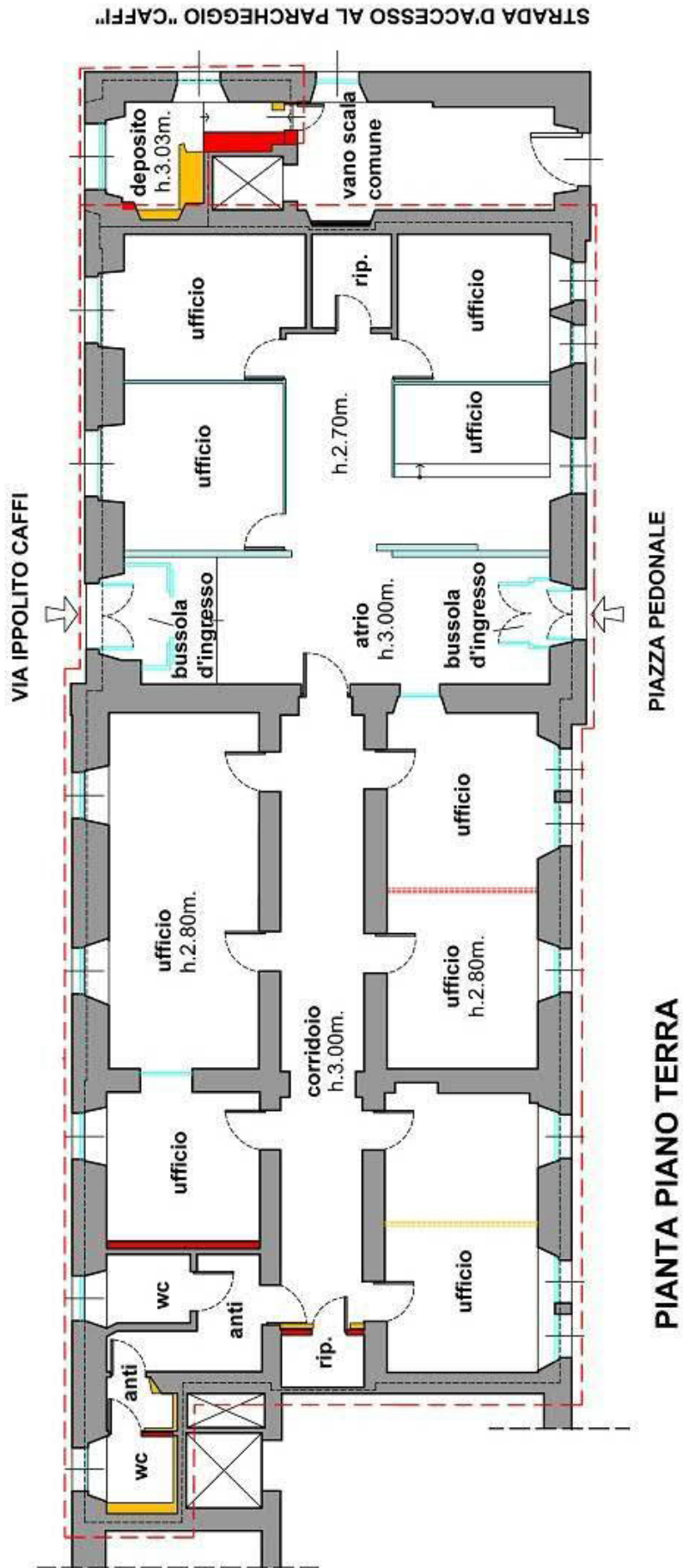
Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi

Le planimetrie catastali presentano alcune incongruenze rispetto allo stato attuale dell'immobile, in linea con le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato in Comune, indicate nella planimetria catastale di raffronto di seguito allegata.

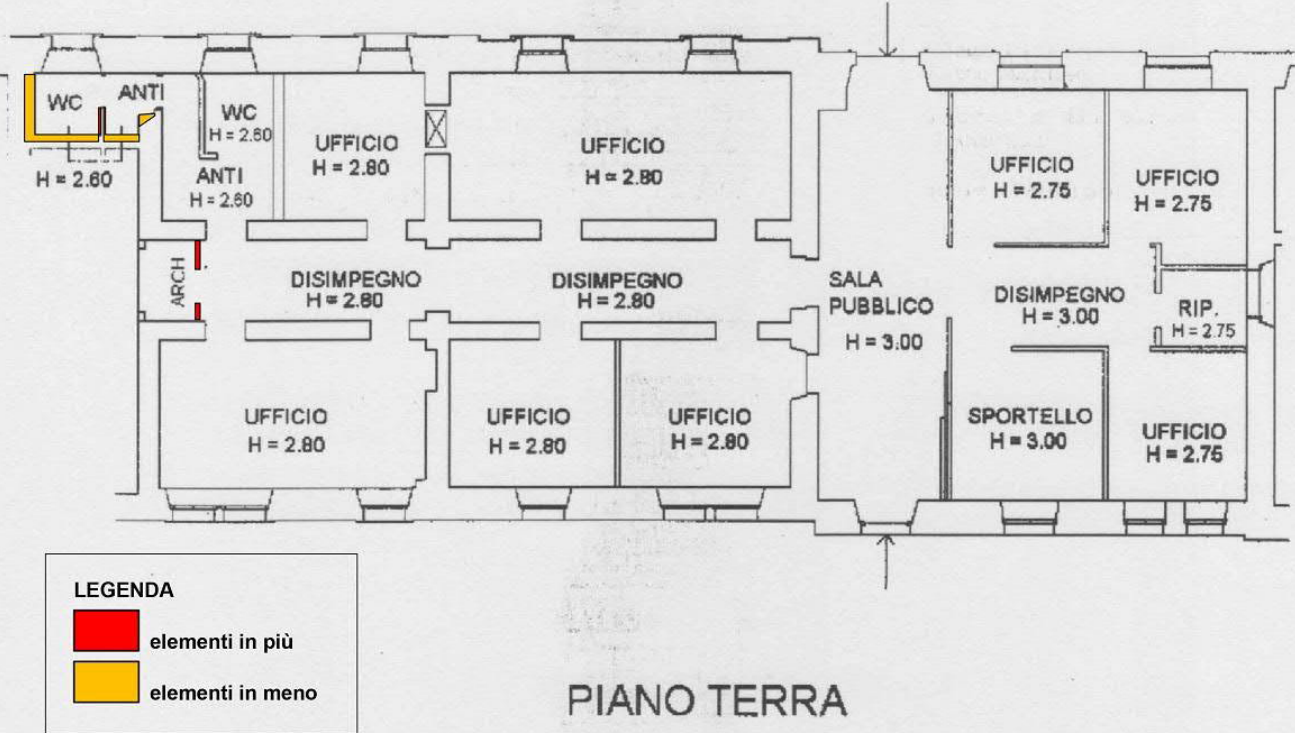
Una volta sanate le difformità sotto il profilo edilizio, sarà necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali; nel seguito se ne quantificano i relativi costi tecnici.



**RAFFRONTO TRA STATO DEI LUOGHI
E PROGETTO AUTORIZZATO**

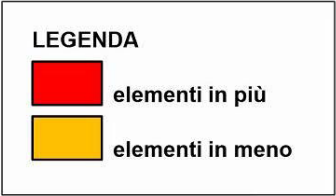
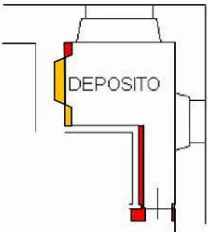


PIANTE DI RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LE PLANIMETRIE CATASTALI



RAFFRONTO TRA STATO DEI LUOGHI
E PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO TERRA H.2.16



RAFFRONTO TRA STATO DEI LUOGHI
E PLANIMETRIA CATASTALE

Costi di regolarizzazione

Si riporta di seguito la stima di massima dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali rilevate, così come la scrivente allo stato attuale può quantificare:

descrizione	Importo €
Pratica edilizia da presentare al Comune di Belluno per difformità edilizie: - sanzione - diritti di segreteria (nel caso di C.I.L.A.) - spese tecniche professionista incaricato per C.I.L.A. (stimate) - cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (stimate) per C.I.L.A. (arrotondato)	1'000,00 40,00 800,00 220,00
Pratica di aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Belluno: - diritti di segreteria (n. 2 u.i.) - spese tecniche professionista incaricate (stimate) - cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (stimate) per C.I.L.A. (arrotondato)	100,00 500,00 140,00
sommano	2'800,00

Si stima che i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo edilizio-amministrativo, ammontino ad € 2'800,00, come da conteggio sopra riportato.

Quesito n. 7

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta occupato da un Istituto bancario giusto contratto di locazione, che si unisce in copia nel fascicolo allegati, stipulato in data 01.05.2008, registrato presso l'Agenzia delle Entrate sede di Bressanone (BZ) il 28.05.2008 al n. 1073 Serie 3.

La durata è di anni 8 con decorrenza dal giorno 01.05.2008, con tacito rinnovo per uguale periodo e così di seguito, salvo esplicito diniego di rinnovo da comunicare con le modalità indicate nel contratto.

Il canone annuo risultante dal contratto è di € 110.700,00 oltre ad IVA, aggiornato annualmente sulla base dei dati Istat.

Quesito n. 8

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In esito alle verifiche seguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, sono emerse le seguenti formalità gravanti sui beni immobili pignorati:

- 01 IPOTECA VOLONTARIA
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 1104 R.P. 175 DEL 20.01.2007**



Contratto di finanziamento con ipoteca volontaria ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 21.12.2006, Rep. n. 122008/21879, con cui la società [REDACTED] contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano, per l'importo capitale di € 2'650'000,00 (totale € 4'770'000,00) ponendo a garanzia, tra altri non interessati dal presente procedimento esecutivo, i seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno

Foglio 71

- part. 141 sub. 4, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 222, piano S1
- part. 141 sub. 5, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1323, piano T
- part. 141 sub. 6, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1404, piano 1
- part. 141 sub. 7, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 684, piano 2

Risultano terzi datori di ipoteca i sigg.ri:

[REDACTED]
[REDACTED]

02 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 9849 R.P. 1171 DEL 17.09.2015

Iscrizione del decreto ingiuntivo del 31.08.2015 Rep. n. 473 presso il Tribunale di Belluno a favore del Condominio C.D.C.R. Palazzo Caffi, via Caffi nn. 13-15-17, contro

[REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Belluno

- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 2, cat. D/5, Istituti di credito, cambio e assicurazione, via I. Caffi, p. T, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 58, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 6 mq., via I. Caffi, p. T, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 62, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 14 mq., via I. Caffi, p. S1, per la quota di 1/1

03 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI CONDANNA

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 3081 R.P. 350 DEL 23.03.2020

Iscrizione della sentenza di condanna del 07.01.2020 Rep. n. 250/2020 presso la Corte d'Appello di Venezia a favore di [REDACTED]
Contro

[REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Belluno

- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 2, cat. D/5, Istituti di credito, cambio e assicurazione, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 58, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 6 mq., per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 62, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 14 mq., per la quota di 1/1

04 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3819 R.P. 3167 DEL 01.04.2021

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 12.03.2021 Rep. n. 176/2021 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano
Contro

[REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Belluno

- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 2, cat. D/5, Istituti di credito, cambio e assicurazione, pT, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 58, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 6 mq., pS1, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 62, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 14 mq., per la quota di 1/1



Quesito n. 9

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Dall'esame della mappa catastale non è risultato che il bene ricada su suolo demaniale.

Quesito n. 10

ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame della documentazione posta a disposizione dagli uffici e dalle amministrazioni competenti, non sono emersi oneri di altra natura gravanti sui beni .

Quesito n. 11

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è compresa all'interno del Condominio direzionale commerciale residenziale denominato "Palazzo Caffi", amministrato dallo Studio Zampieri Chiara di Belluno.

La quota millesimale di proprietà attribuita all'immobile è di 107,604/1000, come indicato nella tabella riportata nel fascicolo degli allegati.

Si unisce anche il prospetto preventivo per l'esercizio ordinario del periodo dal 01.05.2021 al 30.04.2022, da cui si evince che allo stato attuale le spese riferite all'unità immobiliare in oggetto ammontano ad € 5'557,24 per il periodo indicato.

Allo stato attuale il Condominio risulta creditore nei confronti della Ditta [REDACTED] dell'importo di € 1'087,15, come da prospetto di verifica dei versamenti fornito dall'Amministrazione del Condominio, riportata in allegato.



Quesito n. 12

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Valore commerciale dei beni

Superficie commerciale

Viene di seguito conteggiata la superficie commerciale complessiva, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali, fino allo spessore di cm. 50, di quelli interni e di metà di quelli in comune, alla quale, verranno applicati i coefficienti di destinazione di seguito indicati.

Coefficienti di destinazione:

- destinazione d'uso direzionale istituti di credito 1,00

pertinenze accessorie:

- locale deposito al piano terra non comunicante con locali principali 0,25

- cantina al piano interrato non comunicante con locali principali 0,25

descrizione	sup. mq.	coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
Direzionale istituti di credito	289,10	1,00	289,10
Deposito pT (pertinenza accessoria)	11,77	0,25	2,94
Cantina pS1 (pertinenza accessoria)	19,45	0,25	4,86
Totale superficie commerciale mq.			296,90

Stima del bene immobile

Si adotta il criterio di stima di tipo particolareggiato comparativo, in cui vengono acquisiti i valori di mercato praticati in contrattazione di beni di natura analoga, apportando le opportune variazioni in conseguenza delle peculiari caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima.

I valori utilizzati derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ore, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e tramite il confronto con altri tecnici del settore ed agenzie immobiliari.

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili, in ragione delle attuali condizioni di mercato oggetto di "giudizio di stima", sono stati considerati come elementi di differenziazione la loro ubicazione e forma, il valore del soprassuolo, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la raggiungibilità, la destinazione e conformità urbanistica, il pregio del fabbricato, la valenza ambientale e turistica, l'irriproducibilità dei volumi, il livello di piano, la vetustà ed è stata condotta un'indagine comparativa con fabbricati presenti nelle zone circostanti.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno e da quelle allegate alle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belluno, e confrontati con le misurazioni eseguite dalla scrivente.



Il valore di stima è stato valutato anche in base alle caratteristiche proprie dell'immobile, al suo pregio storico, alla sua posizione nella città, alle destinazioni, dimensioni, altezze, alla qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, alla dotazione impiantistica, alla disposizione degli spazi, alla luminosità ed esposizione, allo stato manutentivo.

Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

Valore a nuovo costruzione/ristrutturazione immobile storico di tipo analogo, Comune di Belluno, centro città: € 2'700,00 al mq.

Anno di costruzione o ristrutturazione 2009 (età 12 anni)

Coefficienti di differenziazione:

- vetustà	0,88 (età 12 anni)
- stato di conservazione e manutenzione	1,10 (molto buono)
- livello e dotazione di finiture e impianti	1,20
- ubicazione	1,20
- esposizione solare	1,10
- rendimento energetico	1,00
- deprezzamento mercato immobiliare	0,90

Calcolo valore unitario:

€ 2'700,00 x 0,88 x 1,10 x 1,20 x 1,20 x 1,10 x 1,00 x 0,90 = €/mq. 3'725,95

Decurtazione per vendita forzata:

In considerazione delle seguenti condizioni presenti:

- l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per eventuali vizi e difetti
- alla data dell'aggiudicazione l'immobile potrebbe non essere immediatamente disponibile, in quanto al momento risulta occupato in forza del contratto di locazione della durata di otto anni rinnovabili, avente scadenza, salvo eventuali recessi, il 30.04.2024
- necessità di procedere alla regolarizzazione di alcune difformità di natura edilizia si ritiene congruo applicare al valore di mercato una decurtazione quantificata nel 15%, pari ad € 165'935,18



Calcolo del valore commerciale del bene

descrizione	Superficie comm.le mq.	valore unitario €/mq.	Coeff. riduz.	valore totale €	arrotondamento €
Locali ad uso direzionale Istituti di credito ed accessori	296,90	3'725,95	-	1'106'234,55	
Detrazione costi per la regolarizzazione di difformità edilizie presenti				2'800,00	
Decurtazione per vendita forzata (15% di € 1'106'234,55)				165'935,18	
Valore complessivo di stima del compendio immobiliare				937'499,37	937'500,00

Euro novecentotrentasettemilacinquecento virgola zero centesimi

Al netto dei costi stimati per la regolarizzazione edilizia e della decurtazione applicata per vendita forzata.

E' compresa la quota di comproprietà delle parti comuni; gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare.

SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA IN € 937'500,00

(EURO NOVECENTOTRENTASETTEMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO CENTESIMI)

Si ritiene che la vendibilità sia molto buona.

Quesito n. 13

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il compendio immobiliare, individuato catastalmente al fg. 71 part. 1269, sub. 2 – 58 - 62 appartiene alla ditta debitrice per la quota dell'intero e non vi è la necessità di valutare la divisione della stessa.

Quesito n. 14

ACQUISIZIONE DELLA VISURA SOCIETARIA PRESSO LA CCIAA

La scrivente ha provveduto ad acquisire la visura societaria rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Treviso – Belluno, e viene unita nel fascicolo degli allegati.



SCHEDA DATI PER LA VENDITA

Elementi per ordinanza di vendita e dati per la pubblicità straordinaria della vendita

LOTTO UNICO

Ampia unità immobiliare ad uso direzionale istituti di credito ubicata in centro città, in via Ippolito Caffi n. 13 a Belluno, posta al piano terra di palazzo storico di quattro piani, di pregio e di recente ristrutturazione; l'unità immobiliare presenta doppio ingresso indipendente da un lato su via Caffi e dall'altro sulla piazza pedonale collegata alla centrale piazza dei Martiri.

Il palazzo ospita attività direzionali, commerciali e residenza; si tratta di un edificio storico realizzato tra il 1800 e la prima metà del 1900, completamente ristrutturato nell'ambito di un intervento di riqualificazione di tutta l'area, in corso di completamento. I lavori che hanno interessato l'immobile in oggetto risalgono agli anni 2007 – 2008.

L'unità immobiliare in oggetto presenta superficie commerciale di mq. 296,90 ed una buona esposizione solare.

Fanno parte del compendio il locale ad uso deposito posto al piano terra e la cantina posta nel piano interrato, entrambi accessori non direttamente collegati ai locali principali e raggiungibili attraverso il vano scala comune.

Alla data del sopralluogo di cui alle fotografie allegate, ottobre-novembre 2021, l'immobile si presentava in buone condizioni di manutenzione; è risultato affittato con contratto di locazione della durata di anni otto rinnovabili.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente sul piano terra, è composta da n. 9 uffici, un atrio d'ingresso, il corridoio, due locali ripostiglio, due servizi igienici e due antibagni; al piano terra si trova un locale deposito ed al piano interrato la cantina.

Le divisioni interne sono derivate dalle vecchie murature portanti, da alcune pareti in cartongesso e da pareti divisorie mobili vetrate di recente realizzazione.

E' compresa la comproprietà delle parti comuni condominiali; ai beni oggetto della vendita è attribuita la quota condominiale di 107,604/1000 (millesimi di proprietà).

I beni immobili pignorati sono così identificati al Catasto del Comune di Belluno:

Comune di Belluno, Catasto Fabbricati fg. **71**

- unità immobiliare ad uso uffici bancari, piano terra
part. n. **1269**, sub. **2**, cat. D/5, rendita € 6'487,00, via Ippolito Caffi,
proprietà per la quota di **1/1**
- locale ad uso deposito, piano terra
part. n. **1269**, sub. **58**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 6, sup. Catastale totale 13 mq.,
rendita € 13,63, via Ippolito Caffi
proprietà per la quota di **1/1**
- locale ad uso cantina, piano interrato
part. n. **1269**, sub. **62**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 14, sup. Catastale totale 22 mq.,
rendita € 31,81, via Ippolito Caffi
proprietà per la quota di **1/1**

Confini

La particella n. 1269 confina tutto attorno con le particelle n. 1270, 141, strade pubbliche via Loreto e via Ippolito Caffi.



L'unità immobiliare sub. 2 al piano terra confina con il sub. 58, vano scala comune sub. 60, spazio esterno part. 1270, vano scala comune sub. 48, sub. 25, strada pubblica via Ippolito Caffi.

Il locale deposito sub. 58 al piano terra confina con il sub. 2, strada pubblica via Ippolito Caffi, spazio esterno part. 1270, vano scala comune sub. 60.

La cantina al 1° piano sottostrada sub. 62 confina con altra cantina sub. 19, corridoio comune sub. 60, cantina sub. 59, controterra.

Oggetto della vendita è l'intera proprietà.

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastali che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 2'800,00.

Stima del bene immobile a corpo: € 937'500,00

In lettere Euro novecentotrentasettemilacinquecento virgola zero centesimi

Al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite ai beni immobili pignorati:

01 IPOTECA VOLONTARIA

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 1104 R.P. 175 DEL 20.01.2007

Contratto di finanziamento con ipoteca volontaria ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 21.12.2006, Rep. n. 122008/21879, con cui la società [redacted] contrae mutuo ipotecario con la Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano, per l'importo capitale di € 2'650'000,00 (totale € 4'770'000,00) ponendo a garanzia, tra altri non interessati dal presente procedimento esecutivo, i seguenti immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno

Foglio 71

- part. 141 sub. 4, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 222, piano S1
- part. 141 sub. 5, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1323, piano T
- part. 141 sub. 6, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1404, piano 1
- part. 141 sub. 7, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 684, piano 2

Risultano terzi datori di ipoteca i sigg.ri:

[redacted]
[redacted]

02 ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO

NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 9849 R.P. 1171 DEL 17.09.2015

Iscrizione del decreto ingiuntivo del 31.08.2015 Rep. n. 473 presso il Tribunale di Belluno a favore del Condominio C.D.C.R. Palazzo Caffi, via Caffi nn. 13-15-17, contro

[redacted]

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Belluno

- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 2, cat. D/5, Istituti di credito, cambio e assicurazione, via I. Caffi, p. T, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 58, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 6 mq., via I. Caffi, p. T, per la quota di 1/1
- C.F. fg. 71 part. 1269 sub. 62, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 14 mq., via I. Caffi, p. S1, per la quota di 1/1



**03 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI CONDANNA
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 3081 R.P. 350 DEL 23.03.2020**

Iscrizione della sentenza di condanna del 07.01.2020 Rep. n. 250/2020 presso la Corte d'Appello di Venezia a favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Belluno

- C.F. fg. **71** part. **1269** sub. **2**, cat. D/5, Istituti di credito, cambio e assicurazione, per la quota di 1/1

- C.F. fg. **71** part. **1269** sub. **58**, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 6 mq., per la quota di 1/1

- C.F. fg. **71** part. **1269** sub. **62**, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 14 mq., per la quota di 1/1

**04 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3819 R.P. 3167 DEL 01.04.2021**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 12.03.2021 Rep. n. 176/2021 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., con sede in Bolzano
Contro [REDACTED]

gravante sui beni immobili così censiti:

Comune di Belluno

- C.F. fg. **71** part. **1269** sub. **2**, cat. D/5, Istituti di credito, cambio e assicurazione, pT, per la quota di 1/1

- C.F. fg. **71** part. **1269** sub. **58**, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 6 mq., pS1, per la quota di 1/1

- C.F. fg. **71** part. **1269** sub. **62**, cat. C/2, magazzini e locali deposito, cons. 14 mq., per la quota di 1/1



CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Tipologia

Ampia unità immobiliare ad uso direzionale istituti di credito ubicata in centro città, posta al piano terra di palazzo storico di quattro piani, di pregio e di recente ristrutturazione; l'unità immobiliare presenta doppio ingresso indipendente da un lato su via Caffi e dall'altro sulla piazza pedonale collegata alla centrale piazza dei Martiri.

Ubicazione

Via Ippolito Caffi n. 13, Belluno

Dati catastali

I beni immobili pignorati sono così identificati al Catasto del Comune di Belluno:

Comune di Belluno, Catasto Fabbricati fg. 71

- unità immobiliare ad uso uffici bancari, piano terra
part. n. **1269**, sub. **2**, cat. D/5, rendita € 6'487,00, via Ippolito Caffi,
proprietà per la quota di **1/1**
- locale ad uso deposito, piano terra
part. n. **1269**, sub. **58**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 6, sup. Catastale totale 13 mq.,
rendita € 13,63, via Ippolito Caffi
proprietà per la quota di **1/1**
- locale ad uso cantina, piano interrato
part. n. **1269**, sub. **62**, cat. C/2, classe 4, cons. mq. 14, sup. Catastale totale 22 mq.,
rendita € 31,81, via Ippolito Caffi
proprietà per la quota di **1/1**

Confini

La particella n. 1269 confina tutto attorno con le particelle n. 1270, 141, strade pubbliche via Loreto e via Ippolito Caffi.

L'unità immobiliare sub. 2 al piano terra confina con il sub. 58, vano scala comune sub. 60, spazio esterno part. 1270, vano scala comune sub. 48, sub. 25, strada pubblica via Ippolito Caffi.

Il locale deposito sub. 58 al piano terra confina con il sub. 2, strada pubblica via Ippolito Caffi, spazio esterno part. 1270, vano scala comune sub. 60.

La cantina al 1° piano sottostrada sub. 62 confina con altra cantina sub. 19, corridoio comune sub. 60, cantina sub. 59, controterra.

Accesso: L'accesso alla proprietà avviene dalla strada Comunale via Caffi e dalla piazzetta pedonale dell'area dell'ex Ospedale Civile.

Pertinenze:

Diritto venduto:

Oggetto della vendita è l'intera proprietà del compendio immobiliare.

Qualità: uffici uso istituti di credito.

Composizione: la composizione dell'immobile, che si sviluppa al piano terra, e la superficie interna netta calpestabile dei singoli locali, sono le seguenti:

- atrio: sup. netta mq. 27.71
- area ad uso ufficio: sup. netta mq. 66.02, divisa da partizioni mobili in vetro
- ripostiglio sup. netta mq. 3.84
- ufficio sup. netta mq. 27.66
- ufficio sup. netta mq. 27.55
- ufficio sup. netta mq. 21.87



- ufficio sup. netta mq. 11.77
- corridoio: sup. netta mq. 26.18
- ripostiglio sup. netta mq. 2.24
- wc: sup. netta mq. 2.97
- wc: sup. netta mq. 2.81
- anti: sup. netta mq. 1.77
- anti: sup. netta mq. 5.75

L'altezza netta interna è variabile tra m. 2.70/2.80 negli uffici, m. 3.00 nell'atrio e nel corridoio, mentre nei servizi igienici è di m. 2.60.

Il locale ad uso deposito posto al piano terra presenta altezza netta interna di m. 3.03 e superficie netta interna di mq. 6.51.

La cantina posta nel piano interrato presenta altezza netta interna di m. 2.22 e la superficie netta è di mq. 14.16.

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione all'interno dei locali.

Esposizione:

L'unità immobiliare si sviluppa in pianta in forma rettangolare allungata con i due lati lunghi rivolti verso l'esterno con esposizione rispettivamente a sud-est ed a nord-ovest; presenta una buona esposizione solare.

Condizioni di manutenzione:

Il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Impianti:

Sono risultati presenti gli impianti idrico-termo-sanitario, elettrico e di climatizzazione.

Variazioni catastali: in tale sede non sono state effettuate variazioni catastali; sono state effettuate alcune correzioni di dati catastali erroneamente riportati, che hanno interessato l'elaborato planimetrico piano S1 in relazione al sub. 62, e la visura catastale del sub. 58.

Provenienza: Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà della società debitrice attraverso i seguenti atti:

05 ATTO DI COMPRAVENDITA

NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1101 R.P. 786 DEL 20.01.2007

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 21.12.2006, Rep. n. 122007/21878, con cui la [REDAZIONE] vende alla ditta [REDAZIONE] l'immobile sito in via Caffi così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Belluno

Foglio 71

- part. 141 sub. 4, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 222, piano S1
- part. 141 sub. 5, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1323, piano T
- part. 141 sub. 6, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 1404, piano 1
- part. 141 sub. 7, cat. B/2 Case di cura – ospedali, consistenza mc. 684, piano 2

Occupazione: il bene immobile risulta occupato da un Istituto bancario giusto contratto di locazione, stipulato in data 01.05.2008; la durata è di anni 8 con decorrenza dal giorno 01.05.2008, con tacito rinnovo per uguale periodo e così di seguito, salvo esplicito diniego di rinnovo da comunicare con le modalità indicate nel contratto.

Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastali che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 2'800,00.

APE: la scrivente procede alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



Planimetria

Si allegano le planimetrie catastali e le piante allegate al progetto autorizzato dal Comune.

Si allegano inoltre le piante dello stato di fatti risultante dai rilievi eseguiti dalla scrivente, e le piante di confronto tra lo stato reale dei luoghi ed il progetto approvato.

Segnalazione di problematiche

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 2'800,00.

Prezzo base: il valore stimato attribuibile all'immobile è di **€ 937'500,00** al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

In lettere Euro novecentotrentasettemilacinquecento virgola zero centesimi



Documentazione fotografica

Viste esterne



1 Vista da via Ippolito Caffi



2 Vista da via Ippolito Caffi



3 Vista dalla piazza pedonale



4 Vista dalla piazza pedonale



5 Vista dalla strada d'accesso al parcheggio "Caffi"



Viste interne



6 L'atrio d'ingresso visto verso via Caffi



7 L'atrio d'ingresso visto verso la piazza pedonale



8 L'atrio d'ingresso



9 L'atrio d'ingresso visto verso la



10 L'atrio d'ingresso



11 Il corridoio dell'ala sud-ovest visto dall'atrio

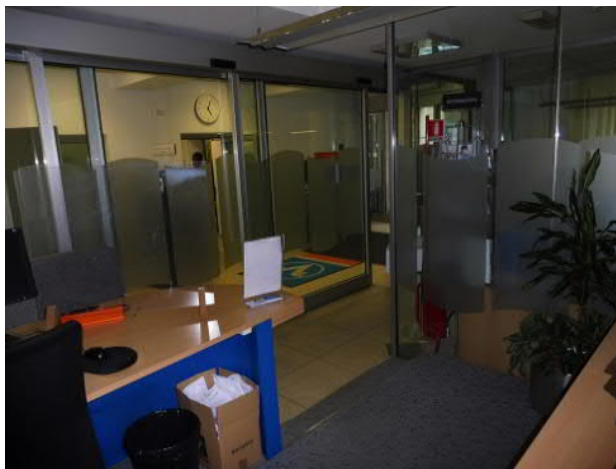




12 Gli uffici dell'ala nord-est



13 Gli uffici dell'ala nord-est



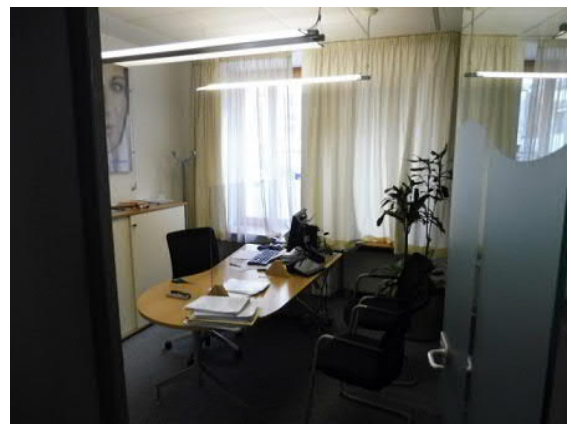
14 Gli uffici dell'ala nord-est



15 Gli uffici dell'ala nord-est



16 Gli uffici dell'ala nord-est



17 Gli uffici dell'ala nord-est





18 Gli uffici dell'ala nord-est



19 Gli uffici dell'ala nord-est



20 Gli uffici dell'ala nord-est



21 Gli uffici dell'ala nord-est



22 Gli uffici dell'ala nord-est

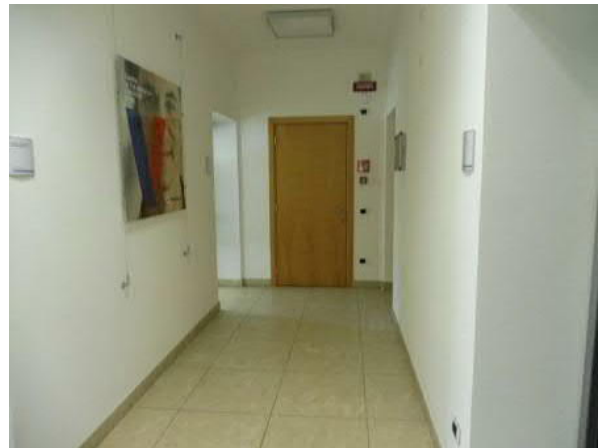


23 Gli uffici dell'ala nord-est





24 Il corridoio dell'ala sud-ovest



25 Il corridoio dell'ala sud-ovest



26 Il corridoio dell'ala sud-ovest



27 Ufficio nell'ala sud-ovest

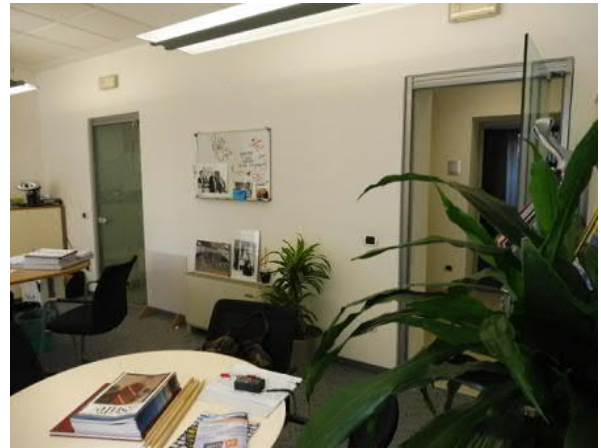


28 Ufficio nell'ala sud-ovest





29 Ufficio nell'ala sud-ovest



30 Ufficio nell'ala sud-ovest



31 Ufficio nell'ala sud-ovest



32 Ufficio nell'ala sud-ovest



33 Ufficio nell'ala sud-ovest



34 Ufficio nell'ala sud-ovest





35 Ufficio nell'ala sud-ovest



36 Ufficio nell'ala sud-ovest



37 Ufficio nell'ala sud-ovest



38 Ufficio nell'ala sud-ovest



39 Ripostiglio



40 Ripostiglio





41 Antibagno



42 Servizio igienico



43 Servizio igienico



44 Servizio igienico



45 Antibagno



46 Antibagno



Locale ripostiglio posto al piano terra

Viste interne



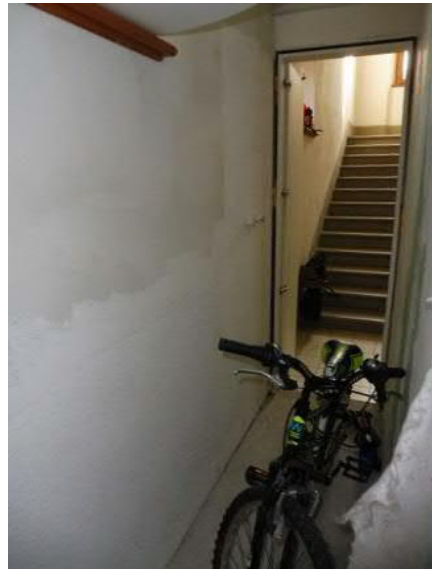
47 L'accesso al locale dal vano scala comune, posto a lato dell'ascensore



48 L'ingresso al ripostiglio dal vano scala



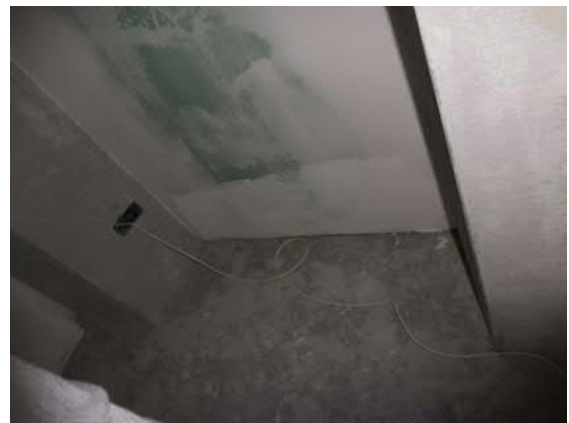
49 Lo stretto corridoio interno



50 Lo stretto corridoio interno visto verso il vano scala comune



51 Finestra nel corridoio interno



52 parete sul fondo (chiusura di vano porta)





53 Finestra verso via Caffi



54 Finestra verso via Caffi



55 Botola nel soffitto



La cantina posta nel piano interrato



56 Vista della cantina dalla porta d'ingresso



57 Vista verso la porta d'ingresso



58 Vista della cantina dalla porta d'ingresso



59 Il serramento che si affaccia nella bocca di lupo



La presente relazione consta di n. 50 facciate e del fascicolo allegati, che ne costituisce parte integrante, composto da n. 126 pagine, come da indice dei documenti di seguito riportato:

INDICE "FASCICOLO ALLEGATI"

Estratto della Carta Tecnica Regionale	pag. 2
Ortofoto	pag. 2
Estratto della mappa catastale fg. 20 Comune di Belluno	pag. 3
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 3
Visure catastali attuali degli immobili oggetto di stima	pag. 4
Planimetrie catastali	pag. 9
Elaborato planimetrico catastale	pag. 12
Visura catastale storica	pag. 26
Certificato di destinazione urbanistica	pag. 32
Titoli autorizzativi Comunali	pag. 39
Autorizzazione di agibilità – Uffici sub. 2	pag. 94
Autorizzazione di agibilità – Locali deposito e cantina sub. 58 e 62	pag. 100
Piante dello stato attuale dell'immobile	pag. 101
Piante di raffronto tra lo stato attuale e il progetto approvato	pag. 102
Piante di raffronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali	pag. 103
Tabelle gestione condominio: prospetto millesimi, esercizio ordinario 2021/2022, importi a debito	pag. 104
Contratto di locazione	pag. 106
Visura C.C.I.A. del debitore	pag. 112
Titolo di provenienza	pag. 118
Contratto di finanziamento con ipoteca	pag. 121

La presente perizia di stima viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in forma telematica tramite il portale servizi telematici PCT, unitamente al fascicolo degli allegati.

Copia della perizia e del fascicolo degli allegati è stata inviata tramite e-mail al debitore ed al creditore procedente.

Si allegano le attestazioni dell'avvenuta trasmissione.

Quanto sopra la scrivente espone ad evasione dell'incarico conferito.

Belluno, 22 novembre 2021

L'esperto stimatore
Dott. arch. Monica Nevyjel

