
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OLIMPYA SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **51/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Laboratorio artigianale

Esperto alla stima: Dott. e Geom. Simone Bernardi
Codice fiscale: BRNSMN74S08A703G
Partita IVA: 02518510249
Studio in: Via Campagnola 15/b - 36027 Rosà
Telefono: 0424581902
Email: info@simonebernardi.it
Pec: info@pec.simonebernardi.it



ALLEGATO 1

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.imm. n. 51 / 2023 R.G., Giudice dott.ssa Gersa GERBI promossa da:

OLIMPYA SPV SRL con l'avv. Caterina De Mas

(Creditore procedente)

contro

[REDACTED]

(Debitore/i)

Diritto (cfr pag.): Piena proprietà (per la quota 1/1 - corpo A/1) per Partita Tavolare 6129, porzione materiale "1" della P.Ed. 3319 (mn. .3319 sub 15); alla quale sono congiunte (piena proprietà – corpo A/2 – per la quota 6019/50000 ovvero 120,38/1000) le particelle fondiarie n. 197/8 - 199/7 - 202/6

Bene (cfr pag.): laboratorio a p.sottotrada e terra con accessori

Ubicazione (cfr pag.): Cortina d'Ampezzo (BL) CAP: 32043 frazione: località Acquabona - Pian da Lago, Via Località Pian da Lago n. 37/A

Stato (cfr pag.): mediocre/scarso/pessimo

Dati Catastali attuali (cfr pag.): Comune di Cortina d'Ampezzo - foglio 91, Piena proprietà (per la quota 1/1 - corpo A/1) Partita Tavolare 6129, porzione materiale "1" della P.Ed. 3319 (mn. .3319 sub 15), categoria D/1, rendita € 5.908,28; alla quale sono congiunte (piena proprietà corpo A/2 – per la quota 6019/50000 ovvero 120,38/1000) le particelle fondiarie n. 197/8 (qualità: ARATIVI – classe: 4 – sup. mq. 156) - 199/7 (qualità: PRATI – classe: 3 – sup. mq. 121) - 202/6 (qualità: ARATIVI – classe: 4 – sup. mq. 22)

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.): non presenti (cfr. Note su RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.): conformità (in parte), sanabili in parte (salvo rispetto civilistico)

Valore di stima (cfr pag.): 1.220.000,00

Valore mutuo (cfr pag./all.): € 231.880 (mutuo rep. 10801 del 19/10/2010) e € 260.000 (mutuo rep. 10823 del 04/11/2010)

Vendibilità (cfr pag.): buona / ottima

Pubblicità (cfr pag.): siti telematici quali www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

Occupazione (cfr pag.): non occupato (occupato dal debitore con propria attività – ditta individuale)

Titolo di occupazione (cfr pag.): (occupato dal debitore)

Oneri (cfr pag.): dato non disponibile

APE (cfr pag.): sì - classe energetica E (107,47 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con CODICE IDENTIFICATIVO 41838/2025 VALIDO FINO AL: 07/04/2035.

Problemi (cfr pag.): si richiamano le varie note relative alla provenienza e situazione catastale



Beni in **Cortina D'ampezzo (BL)**
Località/Frazione **Acquabona - Pian da Lago**
Loc. Pian da Lago n. 37/A

Lotto: 001 - Laboratorio artigianale

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

Piena proprietà (corpo A/1)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Titolo d'acquisto/provenienza - Scrittura privata - Divisione fabbricati in data 24/05/2010 rep. 10.592 in notar FRANCESCA RUGGIERO (aut. firme per rep. 10.577 del 28/04/2010 e rep. 10.592/5507 racc. del 24/10/2010) - reperita dallo scrivente esperto stimatore e qui allegata [REDACTED]

[REDACTED] cfr. Alle-

gato 2. Atto/i di provenienza)

6019/50000 [REDACTED] - Piena proprietà (corpo A/2)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Titolo d'acquisto/provenienza - Scrittura privata - Divisione fabbricati in data 24/05/2010 rep. 10.592 in notar FRANCESCA RUGGIERO (aut. firme per rep. 10.577 del 28/04/2010 e rep. 10.592/5507 racc. del 24/10/2010) - reperita dallo scrivente esperto stimatore e qui allegata: [REDACTED]

[REDACTED] *** (cfr. Alle-

gato 2. Atto/i di provenienza)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

2. Dati Catastali

Corpo: A/1

Categoria: Opifici [D1]

Dati catastali: foglio 91, particella .3319, subalterno 15

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. .3319: a nord: mn. 197/8-199/7-202/6; ad est:mn. .3320; a sud: mn. 197/1; a ovest: mn. .3318 relativamente all'u.i. mn. .3319 sub 15 : - (a p. sottostrada) muri perimetrali su due lati - altra u.i. (sub 14) a nord e (sub 2) a est - (a p. terra) muri perimetrali su due lati - altra u.i. (sub 17) a nord e (sub 2) a est

Corpo: A/2

Dati catastali: foglio 91, particella 197/8

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 197/8: a nord: mn. 197/9; ad est: mn. 199/7; a sud: mn. .3319; a ovest: mn. 197/2.

Dati catastali: foglio 91, particella 199/7

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 199/7: a nord: mn. 199/1; ad est: mn. 202/6; a sud: mn. .3319; a ovest: mn. 197/8.



Dati catastali: foglio 91, particella 202/6**Confini:** in senso N.E.S.O. del mn. 199/7: a nord: mn. 199/1; ad est: mn. 202/6; a sud: mn. 3319; a ovest: mn. 197/8.**Conformità catastale:** ALTRO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento**Corpo:** A

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento [come da decreto tavolare n- 950/2023 del 04/11/2023 : « ... visti l'atto di pignoramento immobiliare dd. 28/07/2023 emesso dal Tribunale di Belluno, notificato il 10/08/2023 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Belluno; la legge tavolare; ... DECRETA in P.T. 6129 sulla porzione "1" della p.ed. 3319, cui è congiunta la quota di 120,38/1000 delle p.f. 197/8, p.f. 1997/7 e p.f. 202/6, di intavolata proprietà dell'istanziato sopra generalizzato, l'annotazione del pignoramento immobiliare in favore di»]. Si precisa, invece, che rispetto a quanto nell'atto - titolo - di pignoramento (a pct il 28/08/2023) nello stesso veniva indicato - fra altro - «partita tavolare 6219, porzioni materiali "1-2-3-4-5" della P.Ed. 3319» mentre nell'istanza di vendita a PCT il 06/09/2023 è indicato: «... • solo il bene di cui alla PT 6129 PM 1 (oltre alle p.f. 197/8, 202/6 e 199/7 pro-quota) è di proprietà del signo [REDACTED], pertanto, si rinuncia alla vendita delle restanti porzioni materiali. **** Tutto ciò premesso la sottoscritta, procuratore ut supra CHIEDE che venga disposta la vendita dei beni immobili pignorati così descritti: Piena proprietà COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO Foglio 91 Partita Tavolare 6129, porzione materiale "1" della P.Ed. 3319, alla quale sono congiunte per la quota di 120,38 / 1000 le particelle fondiari 197/8, 202/6 e 199/7 Con parti comuni, diritti, servitù attive e passive come intavolate. ...» **** (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

4. Condizioni dell'immobile**Corpo:** A**Stato:** discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 10

5. Situazione edilizia / urbanistica**Corpo:** A**Conformità edilizia:** ALTRO

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

6. Stato di possesso**Corpo:** A**Occupato** da debitore (ditta individuale) con propria attività, in qualità di proprietario dell'immobile

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 20

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: n.d.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 21

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe E , EP = 107,47

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI: CODICE IDENTIFICATIVO:
41838/2025 VALIDO FINO AL: 07/04/2035 (cfr. Allegato 12)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.21

9. Altre avvertenze

Corpo: A

n.d.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.21

10. Vendibilità

buona.

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia buona/ottima: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

12. Prezzo

Prezzo da libero: €



13. Valore mutuo

€ 231.880 (mutuo rep. 10801 del 19/10/2010) € 260.000 (mutuo rep. 10823 del 04/11/2010)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

Opifici [D1] sito in Cortina D'Ampezzo (BL) CAP: 32043 frazione: Acquabona - Pian da Lago, Loc. Pian da Lago n. 37/A

Note: Comune di Cortina d'Ampezzo - foglio 91, Piena proprietà (per la quota 1/1 - corpo A/1) Partita Tavolare 6129, porzione materiale "1" della P.Ed. 3319 (mn. .3319 sub 15), categoria D/1, rendita € 5.908,28; alla quale sono congiunte (piena proprietà corpo A/2 – per la quota 6019/50000 ovvero 120,38/1000) le particelle fondiari n. 197/8 (qualità: arativi – classe: 4 – sup. mq. 156) - 199/7 (qualità: prati – classe: 3 – sup. mq. 121) - 202/6 (qualità: arativi – classe: 4 – sup. mq. 22)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà (corpo A/1)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Titolo d'acquisto/provenienza - Scrittura privata - Divisione fabbricati in data 24/05/2010 rep. 10.592 in notar FRANCESCA RUGGIERO (aut. firme per rep. 10.577 del 28/04/2010 e rep. 10.592/5507 racc. del 24/10/2010) - reperita dallo scrivente esperto stimatore e qui allegata: [REDACTED]

(cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

6019/50000 di [REDACTED] - Piena proprietà (corpo A/2)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Titolo d'acquisto/provenienza - Scrittura privata - Divisione fabbricati in data 24/05/2010 rep. 10.592 in notar FRANCESCA RUGGIERO (aut. firme per rep. 10.577 del 28/04/2010 e rep. 10.592/5507 racc. del 24/10/2010) - reperita dallo scrivente esperto stimatore e qui allegata [REDACTED]

*** (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]



Note: mn. 197/8 - 199/7 - 202/6 per titolarità e diritti si richiama la provenienza (di cui sopra); oltre a decreto tavolare n- 950/2023 del 04/11/2023 : " ... visti l'atto di pignoramento immobiliare dd. 28/07/2023 emesso dal Tribunale di Belluno, notificato il 10/08/2023 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Belluno; la legge tavolare; ... DECRETA in P.T. 6129 sulla porzione "1" della p.ed. 3319, cui è congiunta la quota di 120,38/1000 delle p.f. 197/8, p.f. 199/7 e p.f. 202/6, di intavolata proprietà dell'istanziato sopra generalizzato, l'annotazione del pignoramento immobiliare in favore di ...". (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: • [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà 1/1 Regime: bene personale, foglio 91, particella .3319, subalterno 15, indirizzo LOCALITA' PIAN DA LAGO n. SNC , piano S1-T, comune Cortina d'Ampezzo, categoria D/1, rendita € 5.908,28

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2023 Pratica n. BL0039936 in atti dal 17/05/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39936.1/2023). DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 09/06/2022 Pratica n. BL0036455 in atti dal 10/06/2022 DIVISIONE (n. 36455.1/2022)

Millesimi di proprietà di parti comuni: per titolarità e diritti si richiama la provenienza (di cui sopra); oltre a decreto tavolare n- 950/2023 del 04/11/2023 : " ... visti l'atto di pignoramento immobiliare dd. 28/07/2023 emesso dal Tribunale di Belluno, notificato il 10/08/2023 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Belluno; la legge tavolare; ... DECRETA in P.T. 6129 sulla porzione "1" della p.ed. 3319, cui è congiunta la quota di 120,38/1000 delle p.f. 197/8, p.f. 199/7 e p.f. 202/6, di intavolata proprietà dell'istanziato sopra generalizzato, l'annotazione del pignoramento immobiliare in favore di ...". (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. .3319: a nord: mn. 197/8-199/7-202/6; ad est: mn. .3320; a sud: mn. 197/1; a ovest: mn. .3318 relativamente all'u.i. mn. .3319 sub 15 : - (a p. sottostrada) muri perimetrali su due lati - altra u.i. (sub 14) a nord e (sub 2) a est - (a p. terra) muri perimetrali su due lati - altra u.i. (sub 17) a nord e (sub 2) a est

Note: per titolarità e diritti si richiama la provenienza: (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: • [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà 6019/50000 , sezione censuaria Cortina d'Ampezzo, foglio 91, particella 197/8, qualità ARATIVI, classe 4, superficie catastale 156, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 18/06/2010 Pratica n. BL0002361 in atti dal 10/01/2012 - G.TAV. 495/10 (n. 14.1/2010) Annotazioni di immobile: COSTITUITA DALLA PARTICELLA 197/2 - P.T. 6129

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà 6019/50000 (ovvero 120,38/1000)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 197/8: a nord: mn. 197/9; ad est: mn. 199/7; a sud: mn. .3319; a ovest: mn. 197/2.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: • [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 6019/50000 , sezione censuaria Cortina d'Ampezzo, foglio



91, particella 199/7, qualità PRATI, classe 3, superficie catastale 121, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,11

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/09/2013 Pratica n. BL0113019 in atti dal 26/09/2013 G.TAV. 249/2012 (n. 4888.1/2013) Annotazioni di immobile: di stadio: P.T. 5080 - SN - PENDE FOGLIO DI NOTIFICA PROT. 69354/13 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE - REVOCATO - CONVALIDATO CON DECRETO TAVOLARE 249/2012 IN ATTI DAL 26.09.2013

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà 6019/50000 (ovvero 120,38/1000)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 199/7: a nord: mn. 199/1; ad est: mn. 202/6; a sud: mn. .3319; a ovest: mn. 197/8.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: •

Proprietà 6019/50000 , sezione censuaria Cortina d'Ampezzo, foglio 91, particella 202/6, qualità ARATIVI, classe 4, superficie catastale 22, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/09/2013 Pratica n. BL0113019 in atti dal 26/09/2013 G.TAV. 249/2012 (n. 4887.1/2013) Annotazioni di stadio: P.T. 6041 - SN - PENDE FOGLIO DI NOTIFICA PROT. 69354/13 IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE - REVOCATO - CONVALIDATO CON DECRETO TAVOLARE 249/2012 IN ATTI DAL 26.09.2013

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà 6019/50000 (ovvero 120,38/1000)

Confini: in senso N.E.S.O. del mn. 202/6: a nord: mn. 199/1; ad est: mn. 202/6; a sud: mn. .3319; a ovest: mn. 197/8.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

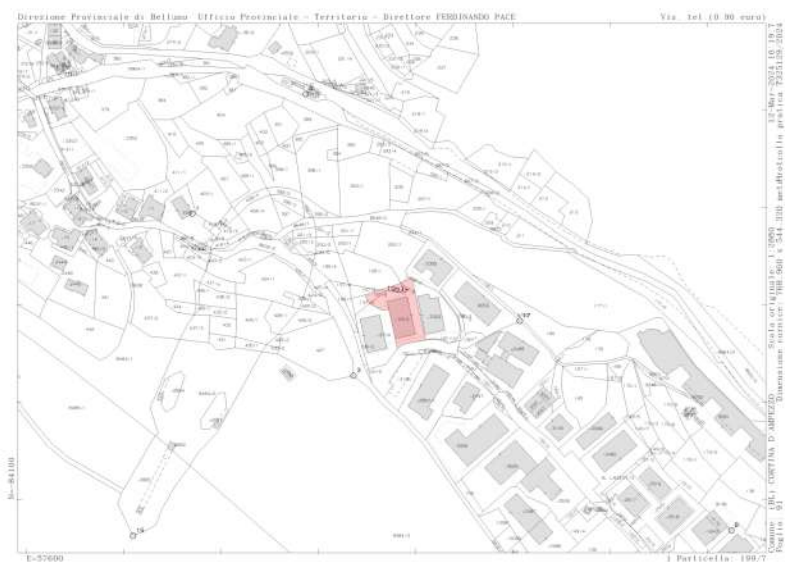
trascrizione: Si conferma la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento [come da decreto tavolare n- 950/2023 del 04/11/2023 : « ... visti l'atto di pignoramento immobiliare dd. 28/07/2023 emesso dal Tribunale di Belluno, notificato il 10/08/2023 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Belluno; la legge tavolare; ... DECRETA in P.T. 6129 sulla porzione "1" della p.ed. 3319, cui è congiunta la quota di 120,38/1000 delle p.f. 197/8, p.f. 1997/7 e p.f. 202/6, di intavolata proprietà dell'istanziato sopra generalizzato, l'annotazione del pignoramento immobiliare in favore di»].

Si precisa, invece, che rispetto a quanto nell'atto - titolo - di pignoramento (a pct il 28/08/2023) nello stesso veniva indicato - fra altro - «partita tavolare 6219, porzioni materiali "1-2-3-4-5" della P.Ed. 3319» mentre nell'istanza di vendita a PCT il 06/09/2023 è indicato: «...

• solo il bene di cui alla PT 6129 PM 1 (oltre alle p.f. 197/8, 202/6 e 199/7 pro-quota) è di proprietà del signor [REDACTED], pertanto, si rinuncia alla vendita delle restanti porzioni materiali. **** Tutto ciò premesso la sottoscritta, procuratore ut supra CHIEDE che venga disposta la vendita dei beni immobili pignorati così descritti: Piena proprietà COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO Foglio 91 Partita Tavolare 6129, porzione materiale "1" della P.Ed. 3319, alla quale sono congiunte per la quota di 120,38 / 1000 le particelle fondiarie 197/8, 202/6 e 199/7 Con parti comuni, diritti, servitù attive e passive come intavolate.» **** (cfr. Allegati al fascicolo telematico della procedura e cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche prospettiche/sagoma (spessore paramenti). Il tutto fermo restando i diritti di terzi) e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile

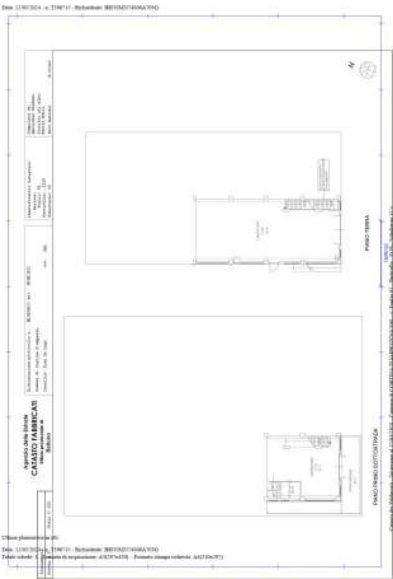


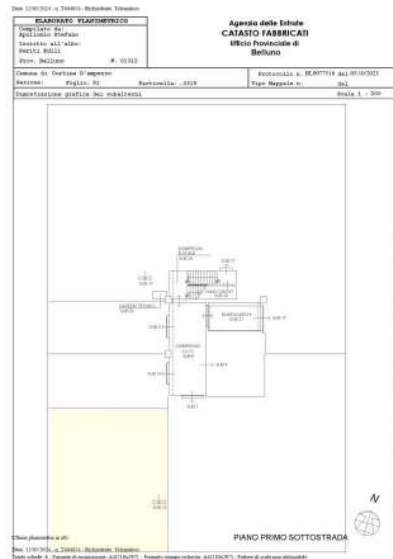


Estratto di Mappa - Comune di Cortina d'Ampezzo - fg. 91 mn. .3319-197/8-199/7-202/6

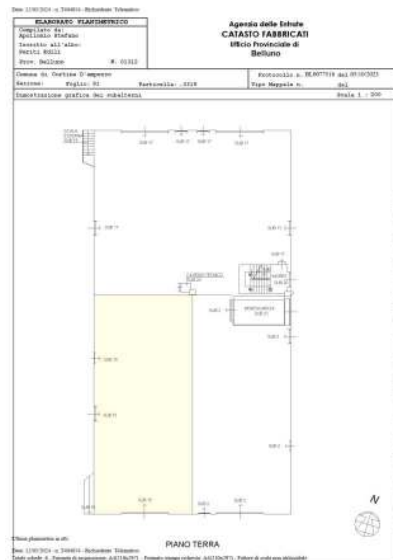


Ortofoto/Geosit - Comune di Cortina d'Ampezzo - fg. 91 mn. .3319-197/8-199/7-202/6





B - Elaborato planimetrico - mn. .3319



B - Elaborato planimetrico - mn. .3319

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fabbricato in Loc. Pian da Lago n. 37/A, a circa cinque chilometri rispetto al centro cittadino di Cortina d'Ampezzo (BL).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: dato n.d..



Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Cortina d'Ampezzo.

Attrazioni paesaggistiche: zona montana (Cortina d'Ampezzo e gruppo Dolomiti Ampezzane).

Attrazioni storiche: Cortina d'Ampezzo.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale n. 51 d Alemagna ca. 100 ml.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Trattasi di unità produttiva (laboratorio) posta al piano sottostrada e terra di un fabbricato a più unità produttive con parti condominiali e/o di collegamento ai vari piani; complesso ubicato in Loc. Pian da Lago n. 37/A, località Acquabona - Pian da Lago, a circa cinque chilometri rispetto al centro cittadino di Cortina d'Ampezzo (BL).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà (corpo A/1)**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Titolo d'acquisto/provenienza - Scrittura privata - Divisione fabbricati in data 24/05/2010 rep. 10.592 in notar FRANCESCA RUGGIERO (aut. firme per rep. 10.577 del 28/04/2010 e rep. 10.592/5507 racc. del 24/10/2010) - reperita dallo scrivente esperto stimatore e qui allegata: [REDACTED]

*** (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

6019/50000 di [REDACTED] **Piena proprietà (corpo A/2)**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Titolo d'acquisto/provenienza - Scrittura privata - Divisione fabbricati in data 24/05/2010 rep. 10.592 in notar FRANCESCA RUGGIERO (aut. firme per rep. 10.577 del 28/04/2010 e rep. 10.592/5507 racc. del 24/10/2010) - reperita dallo scrivente esperto stimatore e qui allegata: [REDACTED]

[REDACTED], quale unico titolare dell'impresa individuale "

[REDACTED] *** (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]



Superficie complessiva di circa mq **395,99**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2010 (cfr. doc. amministrativa di cui all'allegato 8)

L'edificio è stato ristrutturato nel: completato con agibilità del 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 15 (oltre ai mmnn. 197/8-199/7-202/6); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10 al p.Sottostrada e 3,48 al p.Terra (come anche indicata in planimetria catastale)

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di unità produttiva in discreto/ordinario stato manutentivo (stante la destinazione e l'epoca costruttiva)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lamiera di alluminio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: dato non disponibile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona servizi igienici
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: ante pieghevoli lateralmente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in polipropi-



	lene condizioni: buone
--	-------------------------------

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	cfr. documentazione allegata alla "dichiarazione di fine lavori e richiesta del permesso di agibilità parziale" del 11/11/2010 prot. 21919 (AB 59/2010)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	dalla doc. amministrativa: sottotraccia (a pavimento)
Stato impianto	dato non disponibile
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	cfr. documentazione allegata alla "dichiarazione di fine lavori e richiesta del permesso di agibilità parziale" del 11/11/2010 prot. 21919 (AB 59/2010)

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



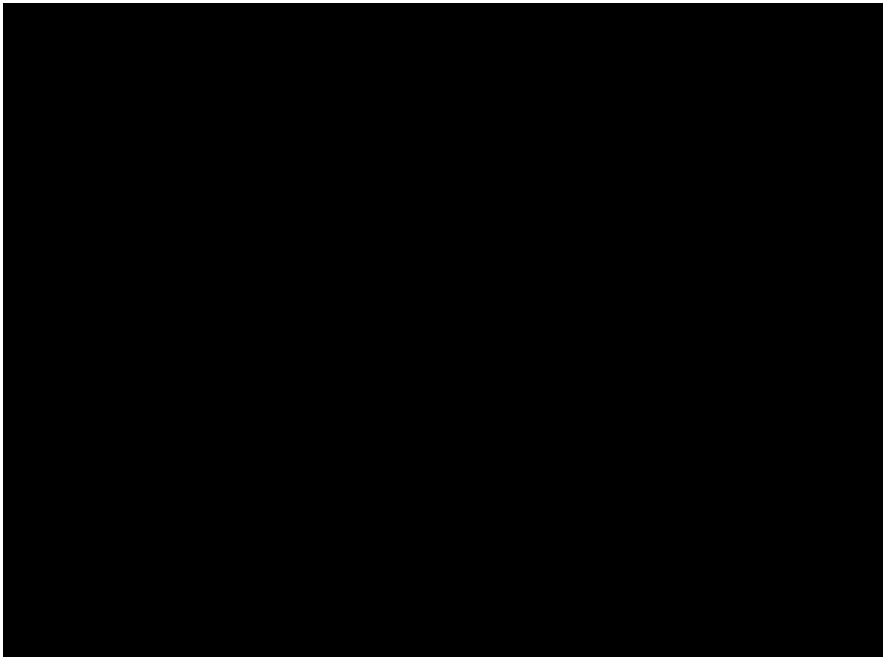
Scarichi:

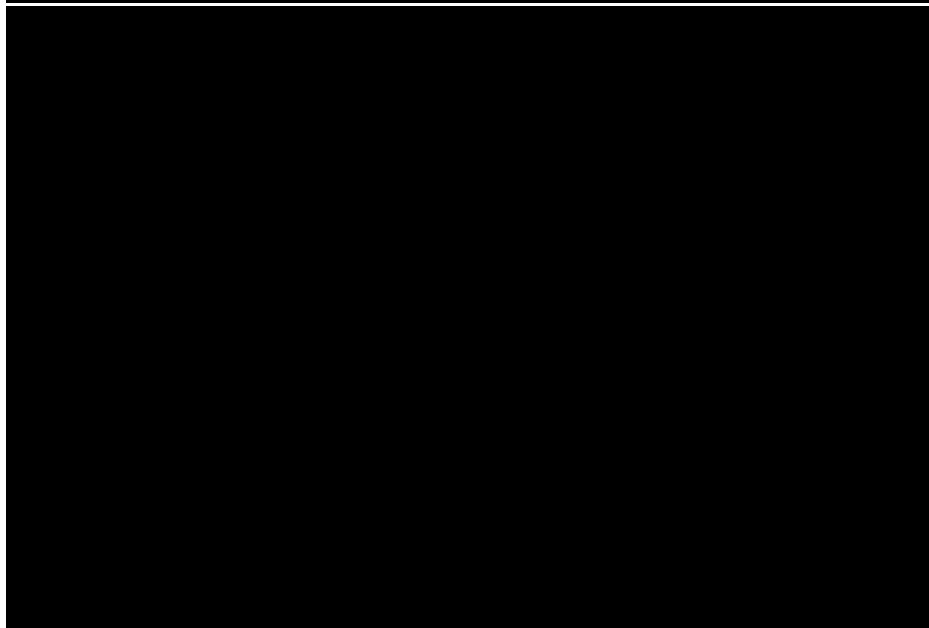
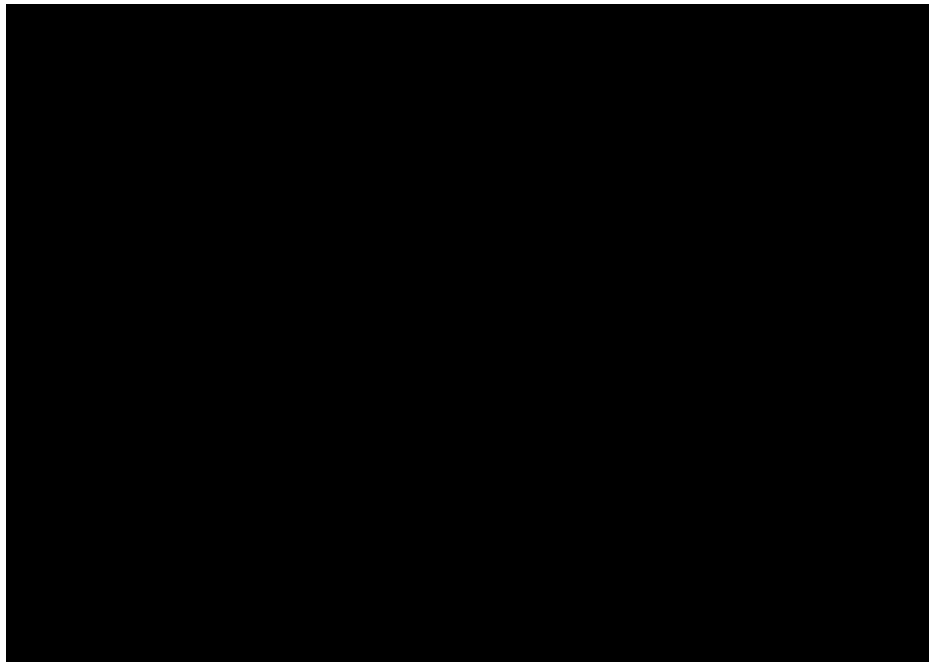
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	non verificabile

Note generali impianti: non verificabile



Foto panoramica esterna





3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] da Titolo d'acquisto/provenienza - Scrittura privata - Divisione fabbricati in data 24/05/2010 rep. 10.592 in notar FRANCESCA RUGGIERO (aut. firme per rep. 10.577 del 28/04/2010 e rep. 10.592/5507 racc. del 24/10/2010) - reperita dallo scrivente esperto stimatore e qui allegata: [REDACTED]

[REDACTED] ** (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza) dal 28/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di DOTT.SSA FRANCESCA RUGGIERO, in data 28/04/2010, ai nn. 10577; trascritto a Ufficio Tavolare - Comune di Cortina d'Ampezzo, in data 18/06/2010, ai nn. G.N. 495.

Note: per titolarità e diritti si richiama Titolo d'acquisto/provenienza - Scrittura privata - Divisione fabbricati in data 24/05/2010 rep. 10.592 in notar FRANCESCA RUGGIERO (aut. firme per rep. 10.577 del 28/04/2010 e rep. 10.592/5507 racc. del 24/05/2010): - «... S'intende sin d'ora costituita a carico del tunnel, di parte dell'area di manovra, della rampa di accesso al piano primo sottostrada ed a carico di parte della corte comune al piano terra, comuni alle porzioni "uno", "due", "tre" e "quattro" le prime e la corte comune alle porzioni "uno", "due", "tre", "quattro" e "cinque" del fabbricato identificato con la p.ed. 3320, ed a favore della porzione "cinque" del fabbricato identificato con la p.ed. 3319, la servitù di passaggio a piedi e con veicoli per l'accesso ed il regresso a detta porzione, che avrà la larghezza massima di ml. 4,50 (quattro virgola cinquanta) sulla rampa di ingresso e di ml. 4,00 (quattro virgola zero zero) nel tunnel di accesso, per una altezza minima utile di ml. 3,05 (tre virgola zero cinque), il tutto come apparente a colore rosso nella planimetria allegata ...»; - «... ART.7 La società "omissis" come sopra rappresentata, quale proprietaria della porzione "cinque" della p.ed. 3319 s'impegna sin d'ora, per se ed aventi causa, a partecipare alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alla superficie gravata da servitù a favore di detta porzione "cinque" ed a carico delle porzioni "uno", "due", "tre", "quattro" e "cinque" della p.ed. 3320, che saranno a carico di detta porzione "cinque", in ragione del 38% (trentotto per cento) del costo totale....». *** (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza).

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE - 113 - 2005
 Intestazione [REDACTED] fra altri)
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: costruzione di tre nuovi fabbricati ad uso artigianale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 19/07/2005 al n. di prot. 15680
 Rilascio in data 13/09/2006 al n. di prot. 56/06
 Abitabilità/agibilità in data 11/11/2010 al n. di prot. 21919 (AB 59/2010)

Numero pratica: PE - 109 - 2008
 Intestazione: (altri)
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: variante interna ed esterna al PdiC 56/2006 del 13/09/2006 (costruzione di tre nuovi fabbricati ad uso artigianale)
 Oggetto: variante



Presentazione in data 12/06/2008 al n. di prot. 11302
Rilascio in data 13/09/2006 al n. di prot. 13/09
Abitabilità/agibilità in data 11/11/2010 al n. di prot. 21919 (AB 59/2010)

Numero pratica: DIA 365/08
Intestazione: [REDACTED] fra altri)
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento ... variante alla CE 56/2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/06/2008 al n. di prot. 10654
Abitabilità/agibilità in data 11/11/2010 al n. di prot. 21919 (AB 59/2010)

Numero pratica: DIA 371/08
Intestazione: (altri)
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento ... variante alla CE 56/2006
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/06/2008 al n. di prot. 10683
Abitabilità/agibilità in data 11/11/2010 al n. di prot. 21919 (AB 59/2010)

Numero pratica: DIA 361/08
Intestazione [REDACTED] fra altri)
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento ... variante alla CE 56/2006 e succ.
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/06/2008 al n. di prot. 10734
Abitabilità/agibilità in data 11/11/2010 al n. di prot. 21919 (AB 59/2010)

Numero pratica: DIA 396/09
Intestazione: (altri)
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento ... variante alla CE 56/2006 e succ.
Oggetto: variante
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 13545
Abitabilità/agibilità in data 11/11/2010 al n. di prot. 21919 (AB 59/2010)

Numero pratica: DIA 221/2010
Intestazione [REDACTED] (fra altri)
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento ... variante alla CE 56/2006 e succ.
Oggetto: variante
Presentazione in data 22/04/2010 al n. di prot. 7858
Abitabilità/agibilità in data 11/11/2010 al n. di prot. 21919 (AB 59/2010)

Numero pratica: ATTLI 121/2010
Intestazione [REDACTED] (fra altri)
Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
Per lavori: opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento ... variante alla CE 56/2006 e succ.
Oggetto: variante



Presentazione in data 23/11/2010 al n. di prot. 22759

4.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche prospettiche/sagoma (spessore paramenti), il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa), ma vista la tipologia e la normativa oggi vigenti potrebbero non rendere necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 attestandone lo stato dei luoghi (eventuali oneri compresi nella formazione del prezzo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell’immobile (cfr. Allegato 8. Documentazione amministrativa).

Note indicate nel Titolo d'acquisto/provenienza - Scrittura privata - Divisione fabbricati in data 24/05/2010 rep. 10.592 in notar FRANCESCA RUGGIERO (aut. firme per rep. 10.577 del 28/04/2010 e rep. 10.592/5507 racc. del 24/10/2010): «ART.6 Ai sensi della vigente normativa urbanistica, le parti condividenti, in proprio e come sopra rappresentate, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazione mendace, dichiarano che i fabbricati urbani, di cui fanno parte le porzioni oggetto della presente divisione, sono stati costruiti in forza di Permesso a costruire rilasciato dal Comune di Cortina d'Ampezzo in data 13 settembre 2006, n. 56/2006, in forza delle denunce di inizio attività presentate al Comune medesimo in data 5 giugno 2008, prot. 10734, in data 5 giugno 2008, prot. 10683, in data 5 giugno 2008, prot. 10654, in forza di Permesso a costruire rilasciato dal Comune medesimo in data 9 aprile 2009, n. 13/2009 e in forza di denuncia di inizio attività presentata in data 16 luglio 2009, prot. 13545 e che da tale data ad oggi non sono intervenuti mutamenti edilizi tali da comportare il rilascio di ulteriori concessioni o autorizzazioni, neanche in sanatoria..». (cfr. Allegato 2. Atto/i di provenienza)

4.2 Conformità urbanistica:

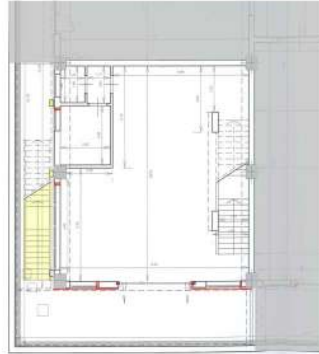
Opifici [D1]

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si richiamano i titoli abilitativi, derivanti anche dalle provenienze, i lavori di urbanizzazioni approvati dal CC. il 29/07/2004 con del. 51, gli atti e obblighi/condizioni derivanti da convenzioni edilizie (cfr. rep./racc. 5093/1828 del 23/02/2006), i vari atti amministrativi rilasciati in materia edilizia.

Note sulla conformità:

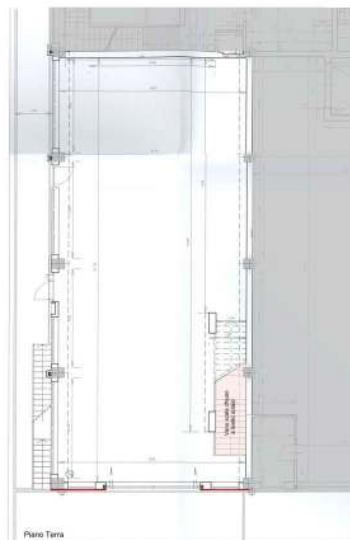
Nessuna.





Piano Sottoterra

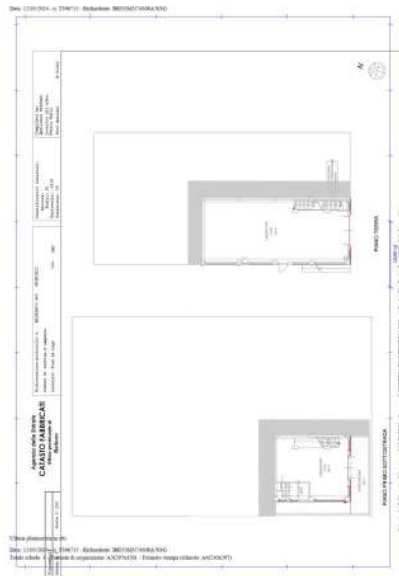
A - A - Sovrapposizione su doc. edilizia (p. Sottoterra)



Piano Terra

A - A - Sovrapposizione su doc. edilizia (p. Terra)





A - B - Sovrapposizione su planimetria catastale

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore (ditta individuale) con propria attività, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: come da riscontro dell'Agenzia delle entrate su istanza dell'esperto stimatore: nota dell'AGE.AGEDP-BL.REGISTRO UFFICIALE.0009484.11-02-2025.U "... In relazione alla Sua richiesta relativa all'esecuzione in oggetto, dalle ricerche fatte è emerso che non risultano contratti di comodato o di locazione ancora in essere e non risolti nei quali il soggetto esecutato fosse dante causa. Si precisa comunque che negli anni antecedenti al 2009 non era prevista l'acquisizione dei dati catastali in sede di registrazione dei contratti di locazione. Si precisa inoltre che potrebbero non risultare in banca dati alcuni atti registrati negli anni ante 2000 presso gli allora esistenti Uffici del Registro (tra cui Cortina d'Ampezzo e Pieve di Cadore)" (cfr. Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate))

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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



6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contr [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 231.880,00; Importo capitale: € 463.760,00 ; A rogito di Francesca RUGGIERO in data 19/10/2010 ai nn. 10801/5652; Registrato a Pieve di Cadore in data 22/10/2010 ai nn. 1334; Iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare - Comune di Cortina d'Ampezzo in data 05/11/2010 ai nn. G.N. 828/---

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 520.000 ; A rogito di Francesca RUGGIERO in data 04/11/2010 ai nn. 10823/5668; Registrato a Pieve di Cadore in data 05/11/2010 ai nn. 1400/1T; Iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare - Comune di Cortina d'Ampezzo in data 05/11/2010 ai nn. G.N. 837/--- ; Note: 10/11/2010 - G.N. 837 ANNOTAZIONE Si annota per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, il vincolo di destinazione ad uso dell'attività artigiana esercitata l'immobile cauzionale per tutta la durata del mutuo e comunque per almeno 10 anni.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OLIMPYA SPV SRL contr [REDACTED]; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO ALL'UFFICIO ESECUZIONI DEL TRIBUNALE DI BELLUNO in data 28/07/2023 ai nn. 717 iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare - Comune di Cortina d'Ampezzo in data 04/11/2024 ai nn. DEC. TAV. 950/2023;

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: n.d..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: n.d..

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N.d.

Millesimi di proprietà: n.d.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica globale: Classe E , EP = 107,47
Note Indice di prestazione energetica: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI: CODICE IDENTIFICATIVO: 41838/2025 VALIDO FINO AL: 07/04/2035 (cfr. Allegato 12)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: n.d.
Avvertenze ulteriori: n.d.

Opifici [D1] di cui al punto A

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Laboratorio al P.S1	sup lorda di pavi- mento	114,87	1,00	114,87
Laboratorio al P.Terra	sup lorda di pavi- mento	224,22	1,00	224,22
Sup. accessoria (intercape- dine) - P.S1	superf. esterna lorda	56,90	0,20	11,38
		395,99		350,47

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024
Zona: Cortina d'Ampezzo
Tipo di destinazione: Produttiva
Tipologia: residenziale
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 1950
Valore di mercato max (€/mq): 2450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno - Pieve di Cadore;

Ufficio tecnico di Cortina d'Ampezzo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BELLUNO

Comune: CORTINA D'AMPEZZO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min € 1950/mq - max € 1000/mq

Capannoni tipici Normale 1950 / 2450 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda

Laboratori 1600 / 2050 min/max (Valore Mercato (€/mq) su parametro Superficie Lorda;

Altre fonti di informazione: <https://borsinoimmobiliare.it/cortina-d-ampezzo/pian-da-lago--32043-cortina-d-ampezzo-bl--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/7555/10209/>

Cortina D Ampezzo (BL)

Pian Da Lago, 32043 Cortina D'Ampezzo BL, Italia

Zona Periferica

[Quotazioni di Vendita]

Magazzini: Valore minimo Euro 1.292 - Valore medio Euro 1.964 - Valore massimo Euro 2.636

Laboratori: Valore minimo Euro 1.018 - Valore medio Euro 1.345 - Valore massimo Euro 1.673

Capannoni tipici: Valore minimo Euro 1.170 - Valore medio Euro 1.652 - Valore massimo Euro 2.133 (* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.)

Capannoni produttivi: Valore minimo Euro 1.018 - Valore medio Euro 1.567 - Valore massimo Euro 2.117 (* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.)

offerta di mercato (su sito telematico idealista.it): Locali o capannoni a Cortina d'Ampezzo - Capannone in vendita in Pian da lago due Cortina d'Ampezzo - prezzo 2.500.000 € - sup. 750 m2 - prezzo unitario 3.333€/m²

.

8.3 Vendibilità:

buona

Giudizio di vendibilità Il lotto in oggetto ricade in una fascia buona/ottima: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...



8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici quali: www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it)

8.5 Valutazione corpi:

A. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.226.645,00.

METODO DI VALUTAZIONE

Si premette che, nonostante ricerche di mercato, non sono stati trovati comparabili sufficienti e/o idonei alla comparazione (ai fini del metodo di confronto di mercato) GIUDIZIO DI STIMA.

Il sottoscritto, in base alle valutazioni fatte, agli aspetti intrinseci (la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...) ed estrinseci (prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...), la potenzialità edificatoria e le relative prescrizioni, lo stato dei luoghi (lavori edilizi in corso e/o abbandonati/ interrotti) alla data di sopralluogo (e la relativa rispondenza, come attestato); comparando le unità immobiliari con altri similari per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria "con procedimento sintetico per valori unitari" (il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato). Va, altresì, considerato che l'unità immobiliare ha un valore che può considerarsi ordinario per il contesto in cui si trova (centro cittadino).

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio al P.S1	114,87	€ 3.500,00	€ 402.045,00
Laboratorio al P.Terra	224,22	€ 3.500,00	€ 784.770,00
Sup. accessoria (intercapedine) - P.S1	11,38	€ 3.500,00	€ 39.830,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.226.645,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00



Valore Finale	€ 1.226.645,00
Valore corpo	€ 1.226.645,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.226.645,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.374.308,53

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opifici [D1]	350,47	€ 1.226.645,00	€ 1.226.645,00

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.	€ 183.996,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -2.648,25

Giudizio di comoda divisibilità: Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene). Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione,

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.040.000,00
---	-----------------------

8.8 Regime fiscale della vendita

debitore ditta individ-

8.9 Valore Mutuo:

€ 231.880 (mutuo rep. 10801 del 19/10/2010) € 260.000 (mutuo rep. 10823 del 04/11/2010)

Allegati**ELENCO ALLEGATI****ATTI:**

Allegato 1. Relazione di Stima

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

Allegato 2. Atto/i di provenienza

Allegato 3. Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

Allegato 4. Estratto di mappa



- Allegato 5. Ortofoto/Geosit
- Allegato 6. Visure catastali
- Allegato 7. Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

- Allegato 8. Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:

- Allegato 9. Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

- Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)
- Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)
- Allegato 12. APE (attestato prestazione energetica)
- Allegato 13. Risccontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)
- Allegato 14. Certificati anagrafici
- Allegato 15. Schizzo grafico: sovrapposizione con doc. amministrativa (edilizia e catastale)

Note conclusive

Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. Il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...
10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

Perimetro del "mandato" di esperto stimatore

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non



apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difficoltà non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Data generazione:

07-04-2025

L'Esperto alla stima
Dott. e Geom. Simone Bernardi

