

---

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

promossa da: **BERENICE SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **99/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-06-2023 ore 10:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** geometra Luigi Bombassei De Bona  
**Codice fiscale:** BMBLGU73H17A501W  
**Studio in:** via Dante 7 - Auronzo di Cadore  
**Email:** studioassociatobombassei@gmail.com  
**Pec:** luigi.bombasseidebona@geopec.it



**SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 99/2022, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

Berenice SPV S.r.l. procuratrice Juliet S.p.a.

contro

**Diritto** : quota 1/1 di proprietà

**Bene** : Unità ad uso abitativo al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle;

**Ubicazione** : Via Roma n°52, nel Comune di Cortina D'Ampezzo (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°69 mappale .621 sub 39 ,Categoria A/2,Classe 3, Consistenza 5 vani, Piano 3-4, Rendita Euro 1.495,73; Foglio n°69 mappale .3106 sub 5 ,Categoria C/6,Classe 4, Consistenza mq. 12, Superficie Catastale mq. 12, Piano S1, Rendita Euro 44,62;

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : non regolare, sanabile con pratica edilizia costo Euro 2000 oltre oneri di legge ;

**Valore base d'asta** : Euro 1.633.300,00

**Valore di stima complessivo** : Euro 1.996.350,00

**Valore ipoteca** : nessuno a favore della parte procedente

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : nessuna per unità abitativa mentre il posto auto al P.S1 è oggetto di scrittura privata comodatato;

**Titolo di occupazione** : nessuno per unità abitativa mentre il posto auto al P.S1 è oggetto di scrittura privata di comodato ;

**Oneri** : spese condominiali al 20/02/2023 Euro 1.010,46 ;

**A.P.E.** (Allegato D): Classe energetica F –codice identificativo attestato 47950/2023 con validità fino 03/05/2033.

**NOTA** : Si notifica che il posto auto al P.S1 (Foglio n°69 mappale .3106 sub 5) è oggetto di contratto di comodato del 19/02/2004 stipulato dal \_\_\_\_\_ che cede tale bene alle \_\_\_\_\_

le quali danno il diritto di parcheggio sull'area identificata catastalmente al Foglio n°69 mappale .3106 sub 3 (porzione 4 p.ed 3106) al P.Terra. Nel merito da quanto agli atti all' Ufficio Tavolare si notifica che da planimetria allegata all' atto del 17/02/2004 GN 107 /2004 (iscritto in partita tavolare 5812 e 5479) che fa riferimento atto di permuta /costituzione servitù del 16/06/1999 GN 460/1999 in realtà vi è già istituita una servitù di parcheggio a favore della p.ed 621 porz 8 su p.ed 3106 porz 4 (si rimanda alla visione Allegati C-D)



**Beni in Cortina D'Ampezzo (BL)**  
**Località/Frazione Località Sotto Le Rive**  
 Via Roma n°52

**Lotto: 001**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ' - Residenza: '

sposata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta sposata

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 5

**2. Dati Catastali**

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 69, particella .621, subalterno 39

**Confini:** L'immobile al foglio n°69 mappale .621 sub 39 confina al P.3-4 con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 69 mappale .621 sub 42 e sub 16 vano scale Il bene identificato catastalmente al Foglio n°69 mappale .621 confina con i beni al Foglio n°69 mappali 1979/4-.3106-978/2-1979/2-1156.

**Dati catastali:** foglio 69, particella .3106, subalterno 5

**Confini:** L'immobile al foglio n°69 mappale .3106 sub 5 confina al P.S1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 69 mappale .3106 sub 2-4 e mappale 1979/2 Il bene identificato catastalmente al Foglio n°69 mappale .621 confina con i beni al Foglio n°69 mappali 1979/4-978/2-621-1979/2.

**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Difformità in corrispondenza accesso a cucina	Pratica di variazione catastale <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Pratica di variazione catastale docfa +diritti di segreteria esclusi oneridi legge: € 700,00</p> </div>

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 5

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

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati come da atto di pignoramento annotato in Giornale Tavolare n°1325/2022 del 27/12/2022 e Atto di pignoramento notificato il 23/11/2022 a cui fa riferimento l' Istanza di vendita del 29/12/2022 affinché si venda solo quanto richiesto.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 5

**4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE - p. 7



**5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle

**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Sono state riscontrate delle difformità nell'unità abitativa al P.3 in corrispondenza accesso cucina ossia è stato eliminato il piccolo disimpegno realizzando un accesso diretto dal corridoio.	Pratica di sanatoria (SCIA) <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo, compilazione pratica, sanzioni, diritti di segreteria esclusi oneri di legge.: € 2.000,00

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

**6. Stato di possesso**

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle  
**Libero per quanto attiene l'unità abitativa mentre il posto auto al P.S1 è oggetto di comodato.**

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

**7. Oneri**

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** 1010,46

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 18

**8. APE**

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle  
 Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

**9. Altre avvertenze**

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle- nessuna

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

**10. Vendibilità : buona.**

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

**11. Pubblicità**

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

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

**12. Prezzo**

Prezzo base d'asta: € 1.633.300,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 1.996.350,00

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



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

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località Sotto Le Rive, Via Roma n°52**

Note: Trattasi di appartamento-attico al P.3-4 del fabbricato denominato Condominio Villa Colle con posto auto in autorimessa al P.S1 indentificati rispettivamente in Partita Tavolare 5479 del Libro Fondiario di Cortina D'Ampezzo al Foglio n°69 p.ed. 621 porzione 8 con parti comuni e in Partita Tavolare 5812 del Libro Fondiario di Cortina D'Ampezzo al Foglio n°69 p.ed. 3106 porzione 2 e parti comuni (identificabili in elaborati planimetrici e in atto di compravendita a rogito del Notaio Ruggiero del 17/01/2015 intavolato all'Ufficio Tavolare al G.N. 25 oltre a quant'altro comune a norma dell'art 1117 del C.C.) in Cortina D'Ampezzo(BL).Si notifica che sono stati costituiti, a favore delle porzioni "8 e altre" della p.ed. 621 una servitù di passaggio sulla p.f. 1979/4 (area fronte portone d'ingresso al P.T.), a favore delle porzioni "8-1" della p.ed. 621 diritto esclusivo di parcheggio sulla p.ed 3106 porzione 4 al catasto Foglio n°69 mappale .3106 sub 3 area urbana al P.T.( area in colore verde e rosso in planimetria atto del 17/02/2004 GN 107 che fa riferimento atto di permuta /costituzione servitù del 16/06/1999 GN 460), a favore delle porzioni dal 1-2-3-4-5-6-7-8-9 della p.ed 621 servitù di passaggio a piedi su p.f 1979/2 per accedere ai contatori Enel, metano e fossa biologica insistenti sul lato ovest, a favore delle porzioni dal 1-2-3-4-5-6-7-8-9 della p.ed 621 su p.f 1979/2 per eventuale tracciato tubatura metano, a favore delle porzioni 1-6-8-9 della p.ed 621 servitù di passaggio a piedi e con veicoli su p.f 1979/2, a favore delle porzioni dal 1-2-3-4-5-6-7-8-9 della p.ed 621 la servitù per posare e mantenere cassonetto immondizie su p.f 1978/2 ecc (Vedere Allegato C-D nel particolare le planimetrie in atto del 17/02/2004 GN 107 e il rogito notarile in particolare art 3-5).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: . - Residenza: ' -  
 vile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ul-  
 teriori informazioni sul debitore: Risulta sposata

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , foglio 69, particella .621, subalterno 39, indirizzo Via Roma n°52, piano P.3-4, comune Cortina D'Ampezzo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 1497,73

**Derivante da:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/01/2013 Pratica n. BL0014823 in atti dal 07/01/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 13736.1/2013);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2003 Pratica n.BL0041835 in atti dal 05/04/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83902.1/2003);VARIAZIONE del 20/05/2003 Pratica n. 83902 in atti dal 20/05/2003 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5655.1/2003) e sono stati soppressi i beni al Foglio n°69 mappale 621 Sub 28- 29-30; Il bene al Foglio n°69 mappale .621 ente urbano deriva da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/01/2013 Pratica n. BL0021893 in atti dal 07/01/2013 SISTEMA INFORMATIVO GESTIONEIDENTIFICATIVI - BONIFICA COMUNI FONDIARI (n. 305.1/2013);VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1991 Pratica n. BL0130175 in atti dal 29/07/2010 IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n.13391.1/2010)/MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-F.P. 1833 - P.T. 1167.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** - 211/1000 (duecentoundici millesimi) di: a piano primo sottostrada, tratto di area antistante il garage, tratto di corridoio interno, vano



scale che dal piano primo sotto strada porta al piano terzo; al piano terra atrio; - 148/1000 (centoquarantotto millesimi) di quant'altro è presunto comune dall'art. 1117 del Codice Civile. (vedere Allegato D-C -atti).

Confini: L'immobile al foglio n°69 mappale .621 sub 39 confina al P.3-4 con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 69 mappale .621 sub 42 e sub 16 vano scale Il bene identificato catastalmente al Foglio n°69 mappale .621 confina con i beni al Foglio n°69 mappali 1979/4-.3106-978/2-1979/2-1156.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 69, particella .3106, subalterno 5, indirizzo Via Roma , piano P.S1, comune Cortina D'Ampezzo, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., superficie 12 mq., rendita € 44,62

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/01/2013 Pratica n. BL0014977 in atti dal 07/01/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 13891.1/2013);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2004 Pratica n. BL0122879 in atti dal 20/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.10797.1/2004);FRAZIONAMENTO del 20/10/2003 Pratica n. 174182 in atti dal 20/10/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 40546.1/2003) con variazione Foglio n°69 mappale 3106 sub 1-COSTITUZIONE del 03/04/2003 Pratica n. 54625 in atti dal 03/04/2003 COSTITUZIONE (n. 702.1/2003). Il bene al Foglio n°69 mappale .3106 ente urbano deriva da :TIPO MAPPALE del 17/02/2004 Pratica n. BL0115243 in atti dal 11/07/2011 G. TAV. 107/04 (n. 6600.1/2001)- COSTITUITA DALLE PARTICELLE 1979/2, 1978/2 e variazione bene al Foglio n°69 mappale 1978/2 ;TIPO MAPPALE del 17/02/2004 Pratica n. BL0115241 in atti dal 11/07/2011 G. TAV. 107/04 (n. 6600.1/2001) con variazione bene al Foglio n°69 mappale 1978/2e 1979/4 ;il bene al Foglio n°69 mappale 1979/2 deriva da TIPO MAPPALE del 17/02/2004 Pratica n. BL0115218 in atti dal 11/07/2011 G. TAV. 107/04 (n. 652.1/1999)-MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-F.P. 1833 - P.T. 1167; di stadio: P.T. 5478 - VARIA CON LA PARTICELLA .3078;TIPO MAPPALE del 17/02/2004 Pratica n. BL0115206 in atti dal 11/07/2011 G. TAV. 107/04 (n. 151.1/1997)-MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-F.P. 1833 - P.T. 1167; di stadio: P.T. 5478 - VARIA CON LA PARTICELLA .3001;VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/1995 Pratica n. BL0113991 in atti dal 07/07/2011 RETTIFICA ANNOTAZIONI (G.TAV.132/95) (n.909.1/2011)-MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-F.P. 1833 - P.T. 1167; VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1991 Pratica n. BL0130187 in atti dal 29/07/2010 IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n.13394.1/2010)-MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-F.P. 1833 - P.T. 1167.

Confini: L'immobile al foglio n°69 mappale.3106 sub 5 confina al P.S1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n° 69 mappale .3106 sub 2-4 e mappale 1979/2 Il bene identificato catastalmente al Foglio n°69 mappale .621 confina con i beni al Foglio n°69 mappali 1979/4-978/2-621-1979/2.(Vedere Allegato C)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati come da atto di pignoramento annotato in Giornale Tavolare n°1325/2022 del 27/12/2022 e Atto di pignoramento notificato il 23/11/2022 a cui fa riferimento l'istanza di vendita del 29/12/2022 affinché si venda solo quanto richiesto.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità in corrispondenza accesso a cucina  
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale  
Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione tramezze e chiusura foro tra cucina e disimpegno.

Pratica di variazione catastale docfa +diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





Planimetria con indicazione Condominio Villa Colle



Ortofoto con individuazione Condominio Villa Colle

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

I beni oggetto di pignoramento si trovano al P.S1-3-4 di un fabbricato denominato Condominio Villa Colle in Via Roma in prossimità del centro pedonale Corso Italia via principale di Cortina D'Ampezzo dove si trovano tutte le attività commerciali-direzionali -amministrative e luoghi di culto. Nelle vicinanze si trovano anche le scuole primarie e secondarie .Nella zona dello stadio del ghiaccio ci sono gli impianti di risalita per le Tofane e dalla stazione vi sono quelli del Faloria. I beni ricadono nella Zona Omogenea A/1-centro civico del P.R.G. Comunale.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi abbigliamento (ottima), uffici amministrativi-comune (buona), luoghi di culto (buona), cooperativa di Cortina con diverse attività commerciali (buona), impianto di risalita Faloria



(buona), scuole primaria e secondaria (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali-direzionali-sportive

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco naturale regionale delle Dolomiti d'Ampezzo(il Cristallo, le Tofane, la cima Fanes, il Col Bechei e la Croda Rossa ecc).

**Attrazioni storiche:** Basilica dei Santi Filippo e Giacomo, Chiesa della Madonna della Difesa, Cappella della Beata Vergine di Lourdes, Chiesa di San Rocco, Chiesa de la Regoles, Museo d'arte moderna Mario Rimoldi, Castello de Za.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio bus

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle**

Gli immobili oggetto di pignoramento si compongono di un appartamento al P.3-4 e posto auto al P.S1 del Condominio denominato "Villa Colle" in zona centrale (via Roma) in Cortina D'Ampezzo. Il fabbricato in cui si trovano i beni è un fabbricato di n°4 piani più un sottotetto con piano seminterrato sotto strada risalente alla fine dell'800 pertanto contrariamente ad altri edifici esistenti ristrutturati in quella zona si presenta un po' datato con la scala originale in legno e senza l'ascensore. L'appartamento oggetto di pignoramento si compone di un ingresso/corridoio di distribuzione ai vari locali al P.3 ossia alla camera con bagno esclusivo (completo lavabo, bidet, vaso e vasca), alla cucina abitabile e al soggiorno-pranzo che presenta un ampio terrazzo con vista verso sud-est; dal soggiorno tramite una scala in legno si accede al sottotetto dove è stato ricavato sulla parte aperta (soppalco) verso il soggiorno una zona relax con studio e tramite una porta si accede ad un vano utilizzato quale camera con bagno (completo di doccia, lavabo, bidet e vaso) e ripostiglio. L'accesso all'unità abitativa avviene dal vano scale al P.T. con portoncino (lato nord) che da direttamente sul piazzale antistante al fabbricato direttamente da Via Roma. Il posto auto si trova al P.S1 in autorimessa ed è accessibile tramite un cancello in ferro sito al Piano strada Via Roma lato nord-est del fabbricato tramite un percorso oggi a prato (su p.f. 1979/2) oppure tramite l'unità abitativa al P.S1 e il vano scale interno. (Vedere Allegato A-C)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **I- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: sposata

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta sposata

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **169,35**

E' posto al piano: P.S1 posto auto e P.3-4 unità abitativa

L'edificio è stato costruito nel: fine 800

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Roma n°52; ha un'altezza utile interna di circa m.: da H.ml 2,10 a 2,40 al P.S1, da H.ml 2,20 a 3,30 al P.3, da H.ml 0,90 a 2,20 sottotavolato

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

Stato di manutenzione generale fabbricato : discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione e finemente rifinito (vedere Allegato A- foto)

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: terrazzo P.3
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;





**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: cancello carraio accesso autorimessa al P.S1
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e/o doppia con vasistas</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: unità abitativa
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: porte unità abitativa
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera preverniciata</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: piazzale ingresso fabbricato da Via Roma
Pavim. Interna	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: tutti i vani esclusi i bagni
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelline mosaico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagni
Pavim. Interna	materiale: <b>cls tipo industriale</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: posto auto al P.S1
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: portone ingresso vano scale
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: portoncino in legno massiccio ingresso unità abitativa
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: portone basculante con porta incorporata elettrificato ingresso posto auto al P.s1
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelline mosaico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagni
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scala di accesso soppalco -P4

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b>



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	abitazioni anno 1992 garage 2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazioni di conformità agli atti : - Dichiarazione di Conformità Ditta Electro Gert Fischer del 28/08/1992; - Dichiarazione di Conformità Ditta Elettricità Cortina S.n.c. del 15/07/2003.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gasolio
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Note	Dichiarazione di Conformità Ditta Burgher Michael del 28/08/1992

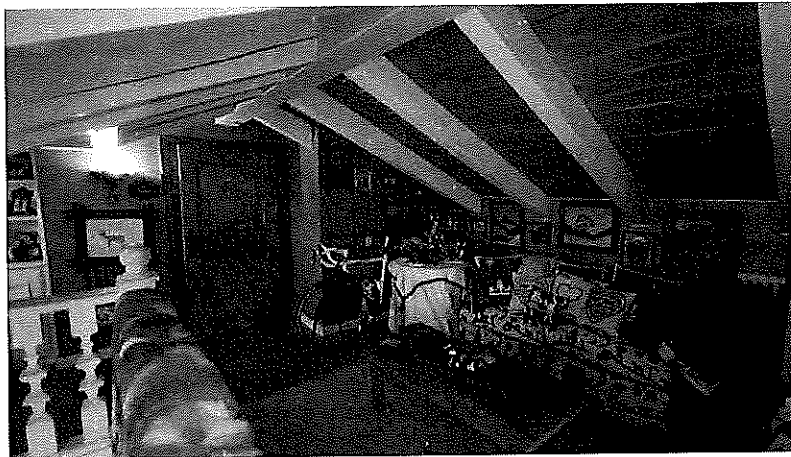


Vista fabbricato e cancello accesso al P. S1

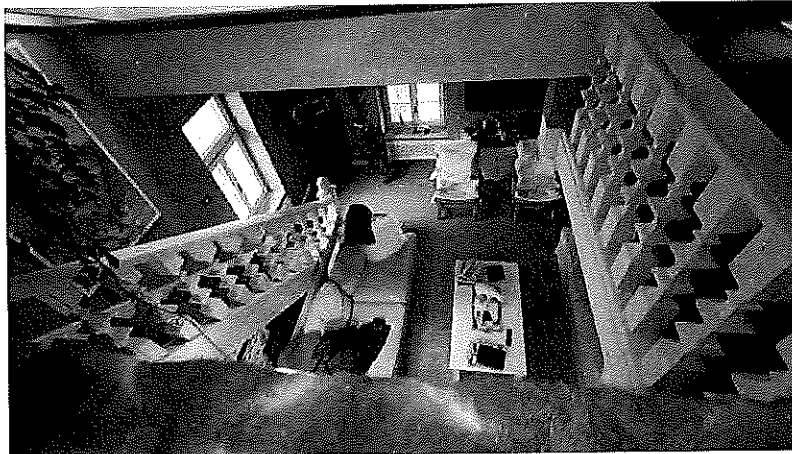




Posto auto P.S1



Vista zona soppalco



Vista soggiorno





Vista bagno al P.3

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio** . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Ripa, in data 21/11/1994, ai nn. 6074; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina D'Ampezzo, in data 28/02/1995, ai nn. GN 132.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesca Ruggiero di Cortina D'Ampezzo (BL), in data 19/02/2004, ai nn. 742; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina D'Ampezzo, in data 18/03/2004, ai nn. GN 184.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesca Ruggiero di Cortina D'Ampezzo (BL), in data 17/01/2015, ai nn. 13270/7224; trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina D'Ampezzo, in data 20/01/2015, ai nn. GN 25.  
Note: vedere Allegati A-D

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°9/91 del 21/06/1991

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne e realizzazione n°2 appartamenti piano attico della p.ed 621

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/11/1990 al n. di prot. 18492

Rilascio in data 21/06/1991 al n. di prot. 18492/ 2502

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°202/91 del 20/06/1991

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione n°2 appartamenti piano attico della p.ed 621

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/1990 al n. di prot. 10720

Rilascio in data 21/06/1991 al n. di prot. 10720

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°211/91 del 28/06/1991

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifiche esterne alla p.ed 621-fabbricato (poggiolo nord-ovest, abbaino falda sud-ovest e lucernari entrambe le falde)

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/06/1990 al n. di prot. 10721

Rilascio in data 28/06/1991 al n. di prot. 10721

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°73/92 del 19/03/1992

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. n°9/91 e alle Autorizzazioni Edilizie n°211/91-202/91 e varianti distributive interne p.ed 621

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/11/1991 al n. di prot. 20482/831

Rilascio in data 19/03/1992 al n. di prot. 20482

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°112/92 del 23/04/1992

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione n°3 lucernari e canna fumaria p.ed 621

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/09/1991 al n. di prot. 15343/595

Rilascio in data 23/04/1992 al n. di prot. 15343

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°233/92 del 23/07/1992

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante ad Autorizzazione n°73/92-modifiche interne piano 4-5 p.ed 621

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/04/1992 al n. di prot. 6799/263

Rilascio in data 23/07/1992 al n. di prot. 6799

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°278 del 19/08/1992

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Variante ad Autorizzazione n°202/91

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/01/1992 al n. di prot. 793/33

Rilascio in data 19/08/1992 al n. di prot. 793

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003



Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°186 del 28/06/1993

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifiche interne ai vari piani

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/03/1993 al n. di prot. 5874/202

Rilascio in data 28/06/1993 al n. di prot. 5874

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°16 del 10/02/1994

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifiche esterne di cui rifacimento camini, spostamento lucernari, modifica muretto contenimento e modifica portone garage

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/09/1993 al n. di prot. 17022/621

Rilascio in data 10/02/1994 al n. di prot. 17022

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Concessione Edilizia n°487 del 26/09/1994

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione garage e altre opere di finiture esterne e rinnovo autorizzazione n°202/91

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/1994 al n. di prot. 10333/349

Rilascio in data 26/09/1994 al n. di prot. 10333

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Concessione Edilizia n°270 del 09/07/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a C.E. n°487/94 e Aut. n°16/94 riguardanti garage

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/03/1996 al n. di prot. 6826/135

Rilascio in data 09/07/1999 al n. di prot. 6826

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°196 del 12/06/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Esecuzione opere esterne-Variante a C.E. n°270 del 09/07/1999

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/12/1999 al n. di prot. 30450/669

Rilascio in data 12/06/2000 al n. di prot. 30450

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2003 al n. di prot. 12375/03

NOTE: Certificato Agibilità n°2495 del 28/07/2003

Numero pratica: D.I.A. n° 570/2006 del 18/07/2006



Intestazione: f  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Sistemazione area esterna p.ed 3106 posa cancello posa vano copri immondizie ripristino recinzione  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 18/06/2006 al n. di prot. 20430

Numero pratica: D.l.A. n° 73/2013 del 29/04/2013  
 Intestazione: . idominiale  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Posa sistemi di sicurezza in quota  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 29/04/2013 al n. di prot. 8795

#### 4.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle difformità nell'unità abitativa al P.3 in corrispondenza accesso cucina ossia è stato eliminato il piccolo disimpegno realizzando l'accesso diretto dal corridoio.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria (SCIA e/o CILA)

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione tramezze in corrispondenza cucina e costruzione muro tra disimpegno e cucina. Realizzazione foro porta in corrispondenza corridoio di collegamento cucina.

Rilievo, compilazione pratica, sanzioni, diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00 esclusi oneri di legge

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

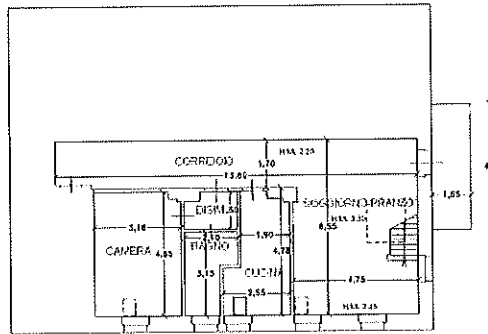
Note generali sulla conformità: Si notifica che in data 06/11/2020 è stata rilasciata Autorizzazione n°1/2020 Passo Carrabile a nome c comproprietaria della p.ed 3106 per poter accedere dalla strada comunale.  
 (vedere Allegato B per pratiche edilizie trovate agli atti).

#### 4.2 Conformità urbanistica:

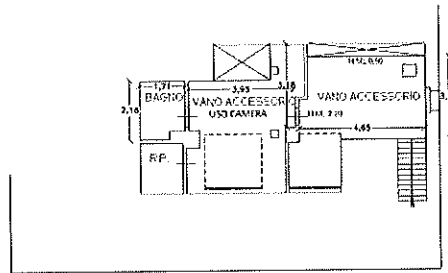
##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Giunta Regione Veneto n°3534 del 14/11/2003
Zona omogenea:	Zona A/1- centro civico
Norme tecniche di attuazione:	Tali zone sono disciplinate dalla scheda normativa A/1 - Centro civico e art 9-10 NTA del P.R.G.



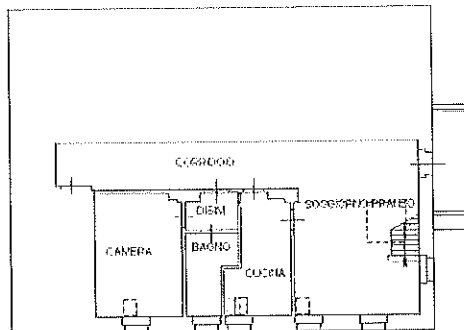


A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle - Rilievo unità abitativa al P.3



A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle - Rilievo unità abitativa al P.4

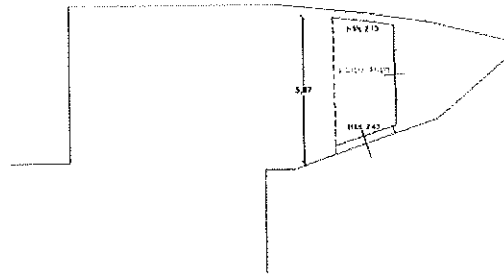
■ CONGRUO  
□ DIVERGENTE



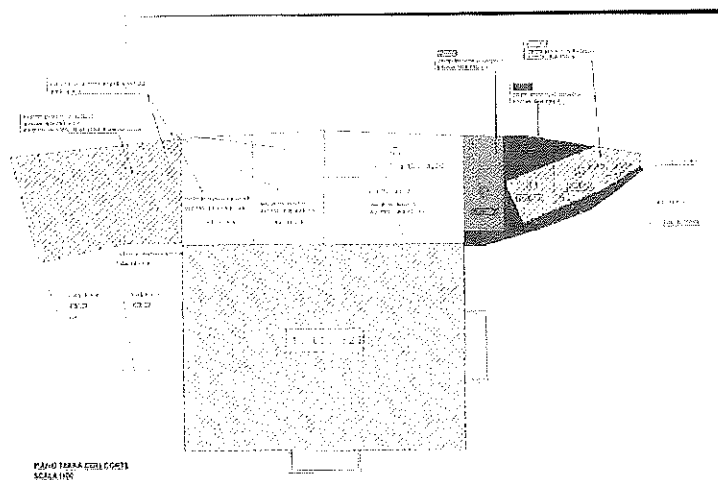
A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle - Differtità unità abitativa al P3



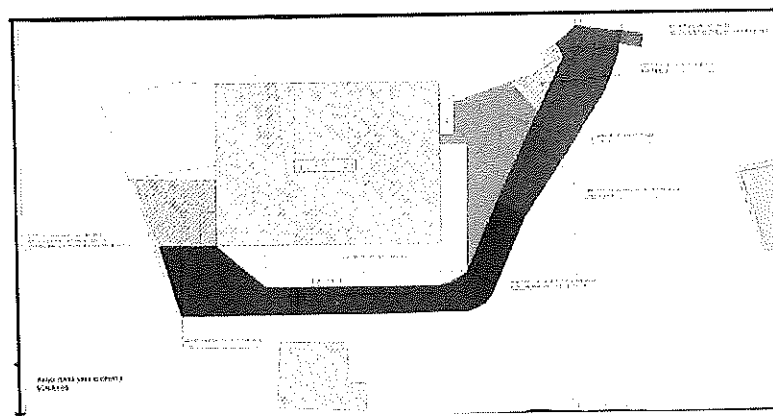




A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle - Rilievo posto auto al P.S1



A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle - Planimetria al P.T. in atto del 17/02/2004 GN 107 Libro Fondiario



A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle - Planimetria al P.S1 in atto del 17/02/2004 GN 107 Libro Fondiario



**5. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Seconda casa. Si notifica che il posto auto al P.S1 (Foglio n°69 mappale .3106 sub 5) è oggetto di contratto di comodato del 19/02/2004 in realtà stipulato da

(precedente proprietario dei beni) che cede tale bene alle

le quali danno il diritto di parcheggio sull'area identificata catastalmente al Foglio n°69 mappale .3106 sub 3 (porzione 4 p.ed 3106) al P.Terra.(vedere Allegato D -Contratto di comodato). Nel merito da quanto agli atti all' Ufficio Tavolare si notifica che da planimetria allegata all' atto del 17/02/2004 GN 107 /2004 (iscritto in partita tavolare 5812 e 5479) che fa riferimento atto di permuta /costituzione servitù del 16/06/1999 GN 460/1999 in realtà vi è già istituita una servitù di parcheggio a favore della p.ed 621 porzione 8 su p.ed 3106 porzione 4.

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Iscrizioni/ trascrizioni :**

Atto del 17/02/2004 GN 107 /2004 (iscritto in partita tavolare 5812 e 5479) che fa riferimento atto di permuta /costituzione servitù del 16/06/1999 GN 460/1999 nel particolare la porzione "due" della p.ed. 3106, è stata vincolata permanentemente a parcheggio e nei confronti del Comune di Cortina d'Ampezzo, con vincolo pertinenziale a norma dell'art. 9 della Legge 122 del 24 marzo 1989, a favore della porzione "otto" della p.ed. 621.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: Atto a rogito Notaio Privitera rep n°58948; Importo ipoteca: € 1800000 ; A rogito di Notaio Antonino Privitera di Roma in data 16/06/2016 ai nn. 58948/37897; Registrato a Agenzia delle Entrate -Uff Territoriale Roma 3 in data 04/07/2016 ai nn. 17877/1T; Iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina D'Ampezzo in data 11/07/2016 ai nn. GN 599 ; Note: Ipoteca iscritta a favore di numerose società-istituti bancari;

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BERENICE SPV S.R.L. contro ; Derivante da: Atto di pignoramento del 23/11/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 23/11/2022 ai nn. iscritto/trascritto a Ufficio Tavolare di Cortina D'Ampezzo in data 27/12/2022 ai nn. GN 1325;

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa Euro 1300.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 1010,46.

**Millesimi di proprietà:** Millesimi di proprietà condominiale : 166/1000 scale; 90,23/1000 spesa piazzali (neve); 147/1000 spese generali; 147/1000 spese ordinarie (vedere Allegato D)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica F



**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni/servitù le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
CORRIDOIO/INGRESSO AL P.3	sup reale lorda	17,81	1,00	17,81
SOGGIORNO-PRANZO AL P.3	sup reale lorda	38,37	1,00	38,37
CUCINA AL P.3	sup reale lorda	11,99	1,00	11,99
DISIMPEGNO AL P.3	sup reale lorda	3,22	0,25	0,81
BAGNO AL P.3	sup reale lorda	6,36	1,00	6,36
CAMERA AL P.3	sup reale lorda	18,42	1,00	18,42
TERRAZZO AL P.3	sup reale lorda	6,95	0,30	2,09
VANO ACCESSORIO AL P.4	sup reale lorda	23,06	0,60	13,84
VANO ACCESSORIO/CAMERA AL P.4	sup reale lorda	22,35	0,60	13,41
BAGNO AL P.4	sup reale lorda	4,36	0,60	2,62
RIPOSTIGLIO AL P.4	sup reale lorda	3,46	0,25	0,87
POSTO AUTO AL P.S1	sup reale lorda	13,00	0,50	6,50
		<b>169,35</b>		<b>133,07</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari e siti internet quali Immobiliare .it, casa.it idealista.it). Pertanto il sottoscritto visti i valori segnalati dall'OMI (zona centrale stato conservativo normale) ossia da €/mq. 12.200 a €/mq 13.800, i valori medi segnalati dai siti web nella zona centrale di Cortina D'Ampezzo che vanno in base allo stato manutentivo buono/ottimo in fabbricati completamente rinnovati da €/mq. 18.000 ai €/mq 20.000 per immobili simili ed infine avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e il contesto del fabbricato ove si trovano gli immobili hanno dato una valutazione di circa €/mq. 16.000/18.000. Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, distribuzione vani interna, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche e servizi in zona (zona centro con tutto a disposizione) comunque dando importanza anche al contesto in cui si trovano gli immobili ossia in un fabbricato un po' datato privo di ascensore in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato un valore medio tra i valori segnalati dall'OMI e quelli segnalati dalle Agenzie e tecnici del posto di €/mq 15.000,00. In tale valore vengono ricomprese anche le parti comuni e le servitù (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta). Si notifica che verrà fatto un'ulteriore detrazione computata al 18% sul valore di stima come richiesto dal G.E. tenendo conto della problematica illustrata relativa al posto auto (contratto di comodato e servitù atto del 17/02/2004 GN 107 /2004 agli atti presso Ufficio Tavolare).



**8.2 Fonti di informazione:**

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

**8.3 Vendibilità:**

buona

**8.4 Pubblicità:**

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

**8.5 Valutazione corpi:**

**A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.996.350,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CORRIDOIO/INGRESSO AL P.3	17,81	€ 15.000,00	€ 267.150,00
SOGGIORNO-PRANZO AL P.3	38,37	€ 15.000,00	€ 575.550,00
CUCINA AL P.3	11,99	€ 15.000,00	€ 179.850,00
DISIMPEGNO AL P.3	0,81	€ 15.000,00	€ 12.150,00
BAGNO AL P.3	6,36	€ 15.000,00	€ 95.400,00
CAMERA AL P.3	18,42	€ 15.000,00	€ 276.300,00
TERRAZZO AL P.3	2,09	€ 15.000,00	€ 31.350,00
VANO ACCESSORIO AL P.4	13,84	€ 15.000,00	€ 207.600,00
VANO ACCESSORIO/CAMERA AL P.4	13,41	€ 15.000,00	€ 201.150,00
BAGNO AL P.4	2,62	€ 15.000,00	€ 39.300,00
RIPOSTIGLIO AL P.4	0,87	€ 15.000,00	€ 13.050,00
POSTO AUTO AL P.S1	6,50	€ 15.000,00	€ 97.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.996.350,00
Valore corpo			€ 1.996.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.996.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.996.350,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità abitativa al P.3-4 con posto auto al P.S1 e parti comuni in Condominio Villa Colle	Abitazione di tipo civile [A2]	133,07	€ 1.996.350,00	€ 1.996.350,00



**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 359.343,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.010,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00

Giudizio di comoda divisibilità: Nessuno

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.633.300,00
---	----------------

**Allegati**

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, Dichiarazioni di Conformità impianti, C.D.U. , Estratto P.R.G. e N.T.A. depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Belluno e Ufficio Tavolare di Cortina D'Ampezzo (BL);

Allegato D: Ortofoto ,Elaborati grafici di Rilievo ,Verbale di sopralluogo, APE, Documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale (documentazione fornita dall'Amministratore Condominiale, Atto di provenienza beni, Contratto di comodato , documentazione anagrafica ecc).

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione:

04-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Luigi Bombassei De Bona**

