

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **73/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2024 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001(A), 002 (B), 003 (C)**

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

**SCHEMA SINTETICA LOTTO 001 (in allegati identificato come Lotto A)**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 73/2020, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Diritto** : proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED],

**Bene** : Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni in Condominio denominato "Residence Roma"

**Ubicazione** : Via Roma n°6/A, nel Comune di Auronzo di Cadore (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°86 mappale 38,sub 46, Categoria C/1, Classe 5 , Consistenza mq. 335, Superficie Catastale mq. 416, Piano S1-S2, Rendita Euro 8.927,48;

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : immobili da regolarizzare con pratica di sanatoria costo Euro 5.000,00 ;

**Valore base d'asta** : Euro 540.517,00

**Valore di stima complessivo** : Euro 697.221,00

**Valore ipoteca** : vedere iscrizioni in allegati;

**Vendibilità** : sufficiente;

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

**Occupazione** : [REDACTED]

**Titolo di occupazione** : ----- ;

**Oneri** : nessuno;

**A.P.E.** : Classe energetica E –codice identificativo attestato 100962/2023 con validità fino 28/09/2033.

NOTA : Le difformità catastali rilevate coinvolgendo parti comuni dovranno essere regolarizzate in accordo con i proprietari del Condominio pertanto nel valore di stima si tiene conto di tali problematiche e costi che in questo momento non è possibile quantificare. Oltre a una serie di frazionamenti sarà necessario regolarizzare la proprietà tramite atti notarili.

Beni in **Auronzo Di Cadore (BL)**  
Località/Frazione **Villagrande**  
Via Roma n°6/A

## Lotto: 001 – LOTTO A

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati catastali:** foglio 86, particella 38, subalterno 46

**Confini:** Il bene oggetto di pignoramento catastalmente confina al P.S1 con i beni al Foglio n°86 mappale 38 sub 33-34-39-40 beni comuni e sub 47 ; al P. S2 con i beni al Foglio n°86 mappale 38 sub 37-34-35 beni comuni e sub 7-8. Il Foglio n°86 mappale 38 confina con i beni al Foglio n°86 mappali 456-455-454-451-571 e strade comunali.

**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Le difformità catastali riscontrate riguardano a nuova distribuzione interna della pizzeria e anche dei volumi e parti realizzate su beni comuni nel particolare sui beni identificati catastalmente al Foglio °86 mappale 38 sub 34-39-40 al P.1. Pertanto è necessaria una verifica approfondita della sagoma. Il deposito al P.S1 non corrisponde come dimensioni e forma a quello agli atti.	Pratica di variazione catastale  <i>Oneri regolarizzazione:</i> Rilievo e compilazione pratica catastale, con nuovo elaborato, frazionamenti diritti ed eventuali sanzioni esclusi oneri di legge: € 10.000,00

[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 immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n° 786 del 03/12/2020 a cui fa riferimento l'Istanza di vendita de 11/01/2020 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 16/12/2020 ai nn 13099/10333, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza. Si notifica che è stato eseguito un ulteriore pignoramento n°599 del 20/08/2021 trascritto il 21/09/2021 ai nn. 11775/9670 che identifica gli stessi beni.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni **Stato:** buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)

## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni

**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Vi sono delle difformità rispetto alla pratica agli atti in particolare zona bagni e la realizzazione del deposito al P.S2	Pratica edilizia di sanatoria  <i>Oneri regolarizzazione:</i> Rilievo e compilazione pratica, diritti di segreteria e sanzioni esclusi oneri di legge: € 5.000,00

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni

**Occupato da** 

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 15](#)

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** 2260,25

Spese comunicate con e-mail del 30/08/2023. La sottoscritta ha richiesto aggiornamento al nuovo Amministratore condominiale Ing. Garaffa che alla data attuale non ha ancora risposto.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 16](#)

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16](#)

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16](#)

## 10. Vendibilità

**sufficiente.**

In realtà si attribuisce una vendibilità in via prudenziale sufficiente anche se l'immobile con le caratteristiche descritte presenterebbe una vendibilità al di sopra della sufficienza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17](#)

## 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.17](#)

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 540.517,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 697.221,00

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

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Villagrande, Via Roma n°6/A**

Note: Il lotto si compone di un'unità di tipo commerciale nel particolare pizzeria/ristorante sita al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni del Condominio denominato Residence Roma .Le parti comuni sono identificabili in elaborato planimetrico in allegati depositati 29/09/2023.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] S.A.S. [REDACTED] foglio 86, particella 38, subalterno 46, indirizzo Via Roma 6, piano S1-S2, comune Auronzo di Cadore, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 335, superficie mq. 416, rendita € 8927,48

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2006 Pratica n.BL0097291 in atti dal 11/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26983.1/2006);VARIAZIONE del 25/10/2005 Pratica n. BL0095498 in atti dal 25/10/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24705.1/2005) con variazione soppressione dei beni al Foglio 86 mappale 38 Sub 16-18. Il bene al Foglio n°86 mappale 38 ente urbano deriva da : Variazione del 03/08/2005 Pratica n. BL0068734 in atti dal 03/08/2005 (n. 68734.1/2005);TIPO MAPPALE del 03/06/1988 Pratica n. BL0057894 in atti dal28/06/2005 (TIPO MAPPALE N. 9 DEL 3.6.1988) (n. 9.1/1988) con variazione soppressione del bene al Foglio n°86 mappale 457;TIPO MAPPALE del 27/08/1987 Pratica n. BL0057891 in atti dal28/06/2005 ( T.M. N. 69 DEL 27.8.1987) - T.V. 37/87 (n. 69.1/1987) con variazione soppressione dei beni al Foglio 86 mappale 452-453;VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/12/1987 Pratica n. BL0057858 in atti dal 28/06/2005 TABELLA DI VARIAZIONE N. 36/87 (n.3471.1/2005) con variazione dei beni al Foglio n°86 mappali 452-454-455-456;FRAZIONAMENTO del 29/10/1985 Pratica n. BL0057567 in atti dal 27/06/2005 (FRAZ.PROT. N.5 DEL 29.10.1985)) (n. 704.1/2005) con variazione del bene al Foglio n°86 mappale 452; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 147,68/1000 millesimi di proprietà

Confini: Il bene oggetto di pignoramento catastalmente confina al P.S1 con i beni al Foglio n°86 mappale 38 sub 33-34-39-40 beni comuni e sub 47 ; al P. S2 con i beni al Foglio n°86 mappale 38 sub 37-34-35 beni comuni e sub 7-8. Il Foglio n°86 mappale 38 confina con i beni al Foglio n°86 mappali 456-455-454-451-571 e strade comunali.

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

**trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n° 786 del 03/12/2020 a cui fa riferimento l'Istanza di vendita de 11/01/2020 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 16/12/2020 ai nn 13099/10333, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità catastali riscontrate riguardano a nuova distribuzione interna della pizzeria e anche dei volumi e parti realizzate su beni comuni

nel particolare sui beni identificati catastalmente al Foglio °86 mappale 38 sub 34-39-40 al P.1. Pertanto è necessaria una verifica approfondita della sagoma. Il deposito al P.S1 non corrisponde come dimensioni e forma a quello agli atti.

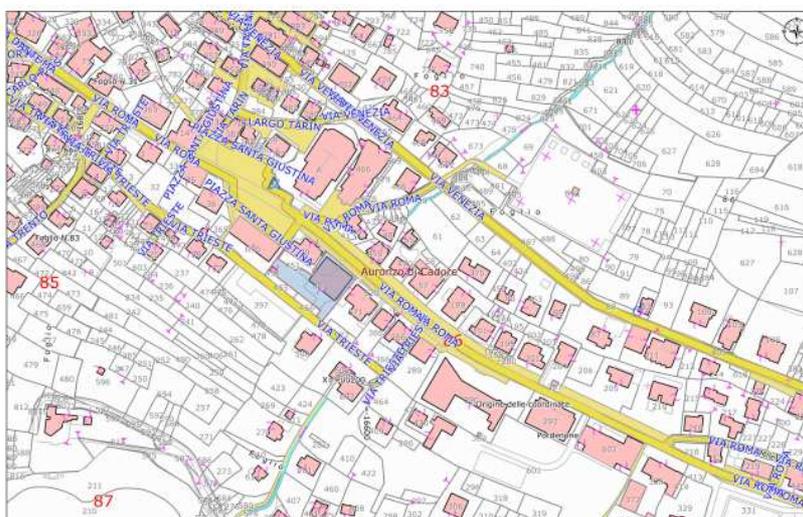
Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Segnalare tutte le nuove tramezze , fori e volumi realizzati .

Rilievo e compilazione pratica catastale, con nuovo elaborato , frazionamenti diritti ed eventuali sanzioni esclusi oneri di legge: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00 esclusi oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; NOTA: Alcune difformità catastali rilevate coinvolgendo parti comuni dovranno essere regolarizzate in accordo con i proprietari del Condominio pertanto nel valore di asta si terrà conto di tali problematiche e costi che in questo momento non sono definibili( potrebbe essere anche necessario un ripristino dello stato dei luoghi). Oltre a una serie di frazionamenti sarà necessario regolarizzare la proprietà tramite atti notarili. Si ritiene necessaria la verifica della sagoma per procedere alla sanatoria sia catastale che edilizia.



Planimetria con individuazione fabbricato



Ortofoto con individuazione fabbricato

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Auronzo di Cadore (BL) in Via Roma che è la zona centrale di questa località; si rende noto che il fabbricato ove sono localizzati i beni staggiti si trova in una posizione strategica in prossimità della strada principale dove si trovano tutti i servizi (Comune, Stadio del ghiaccio, banche, Ufficio turistico, attività commerciali varie ecc) ma nello stesso tempo localizzato verso sud con vista lago, tre cime. Il Comune di Auronzo di Cadore (BL) è una località turistica rinomata con molta offerta di tipo ricettivo-turistico rispetto ad altre zone limitrofe sia d'inverno ma soprattutto d'estate. Per quanto attiene i servizi oltre a quelli sopracitati di tipo commerciale amministrativo è servita da servizio bus che la collega questa località al centro Cadore e alla località molto conosciuta di Misurina e anche Cortina d'Ampezzo. A pochi metri dal fabbricato in cui si trova il bene in corrispondenza di Via Trieste vi è un parcheggio pubblico molto capiente pertanto per tale attività molto importante. Il fabbricato ricade nella Zona MC zona residenziale destinazione d'uso residenziale e altre destinazioni del P.R.G. Comunale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività commerciali (abbigliamento, alimentari, b (buona), Uffici amministrativi -Comune (buona), Chiesa (buona), Scuole primaria e secondaria (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Cortina D'Ampezzo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Comune in ambito Unesco, Tre Cime di Lavaredo, Misurina, Bagni di Gogna, Foresta di Somadida e Monte Piana, lago di Santa Caterina.

**Attrazioni storiche:** Museo Palazzo Corte Metto.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio autobus 30 metri

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni**

Trattasi di unità di tipo commerciale denominata Pizzeria "██████████" sita al P.S1 del Condominio denominato "Residence Roma" con ingresso sito sul lato est raggiungibile sia dalla Via Roma (strada principale e centrale del Comune -SR 48) lato nord sia dal parcheggio pubblico e via comunale sita sul lato a sud tramite delle scale esterne. Trattasi di un ampio locale composto di molteplici sale e salette per gli ospiti, cucina, zona bar con zona forni per pizza e ingresso, i servizi sia per il personale quanto per gli ospiti, vari ripostigli e sul fronte a sud vi è un'ampia veranda con altri tavoli e un terrazzo con vista tre cime e lago. Sempre al P.S1 vi è il vano ex C.T oggi utilizzato quale deposito. Al P.S2 vi sono due depositi/ripostigli. Come evidenziato vi sono difformità rilevate che coinvolgono parti comuni dovranno essere regolarizzate in accordo con i proprietari del Condominio pertanto al valore di stima verrà ulteriormente defalcata una percentuale che tenga conto di tali problematiche e costi che in questo momento non sono definibili. Oltre a una serie di frazionamenti sarà necessario regolarizzare la proprietà tramite atti notarili.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **530,67**

E' posto al piano: S1-S2

L'edificio è stato costruito nel: anni 80

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Roma n°6/A; ha un'altezza utile interna di circa m. al

P.S1 da H.ml 2,32 a H.ml. 2,80, al P.S2 da H.ml 1,60 a H.ml 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. n°6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2 (di cui 1 seminterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità commerciale è in un buono stato di manutenzione

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;
---------	--

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente e vasistas (finestre e portafinestre)</b> materiale: <b>pvc color bianco</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: tutti serramenti della veranda hanno triplo vetro
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente e vasistas (finestre e portafinestre)</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: serramenti parte vecchia
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera preverniciata</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra e piastre ghiaino lavato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>pavimentazione realizzata con ciottoli di pietra</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona ingresso e alcuni disimpegni
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona bagni, ripostigli cucina servizi
Pavim. Interna	materiale: <b>pavimentazione industriale in cls</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: depositi P.S2
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in Klicher</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ex ct
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucine</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014/2016

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	utilizzo di stufe a legna e pellet
Stato impianto	buono
Note	È presente l'impianto di aerazione, predisposto per il riscaldamento degli ambienti



Vista fabbricato da sud



Vista zona bar ricevimento



Vista sala 1



Vista sala 5



Vista sala 7

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] di [REDACTED] & C. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Osnato, in data 29/08/1988, ai nn. 17908/7258; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22/09/1988, ai nn. 8571/7389.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Belluno, in data 20/01/2004, ai nn. 29; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 13/02/2004, ai nn. 2389/1904.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°118/86 del 13/06/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso commerciale, direzionale e civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/06/1986 al n. di prot. 3080

Abitabilità/agibilità in data 18/12/2000 al n. di prot. 41/2000

NOTE: Precedenti certificati con carattere provvisorio n°18 del 24/12/1987 e n°23 del 17/10/1988 (vedere allegato perizia)

Numero pratica: Concessione Edilizia n°7 del 10/01/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzioni lavori interni con cambio destinazione d'uso e ampliamento locali

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/12/2001 al n. di prot. 12865

Rilascio in data 10/01/2003 al n. di prot. 12865

Numero pratica: Condo Edilizio n°38/04 del 18/08/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Opere di ampliamento della pizzeria con chiusura veranda

Oggetto: variante  
Rilascio in data 18/08/2006 al n. di prot. 6613/06

Numero pratica: DIA n°6/2012 del 07/03/2012  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Sistemazione veranda  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 07/03/2012 al n. di prot. 1940

Numero pratica: DIA n°48/2014 del 04/12/2014  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Difficoltà planivolumetriche interne ed esterne, nuova copertura sostituzione serramenti e creazione servizio igienico.  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 04/12/2014 al n. di prot. 10502

Numero pratica: SCIA n°32/2016 del 14/06/2016  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: Intervento esterno variazione copertura modifica tramezze zona bagni.  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 14/06/2016 al n. di prot. 5798

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono delle difformità rispetto alla pratica agli atti in particolare zona bagni e la realizzazione del deposito al P.S2

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento alcune tramezze

Rilievo e compilazione pratica, diritti di segreteria e sanzioni esclusi oneri di legge: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00 esclusi oneri di legge**

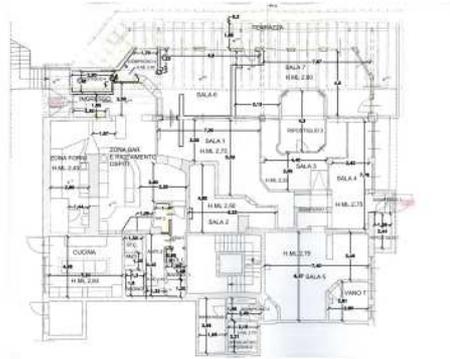
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Per la sanatoria è necessaria una verifica della sagoma dell'immobile.

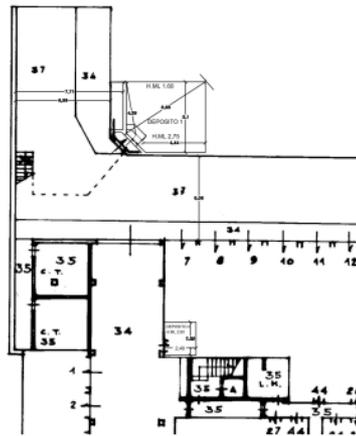
#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Negozi, botteghe [C1]

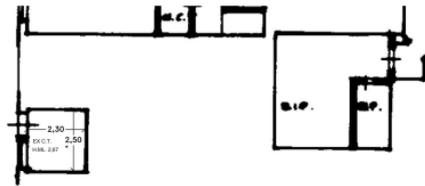
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R.V. del 02/04/1975 n°934 e s.m.i.
Zona omogenea:	Zona MC
Norme tecniche di attuazione:	Zona MC : normata dall'art 6 N.T.A. destinazione d'uso residenziale e altre destinazioni di cui all'art 2; Zona SP : normata dall'art 8 N.T.A. destinazione d'uso attrezzature di carattere religioso, alberghiero, commerciale, uffici servizi vari e attrezzature di interesse pubblico. (Vedere CDU in allegato alla perizia)



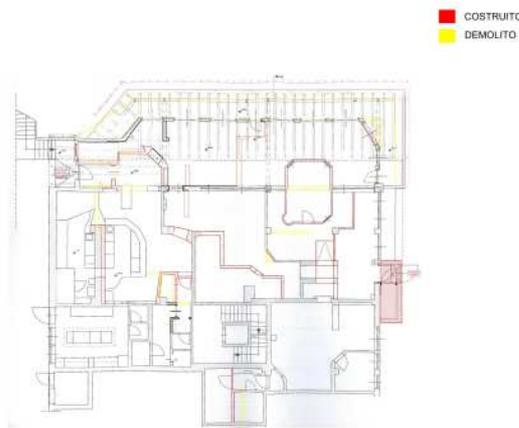
A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni - Rilievo immobile al P.S1



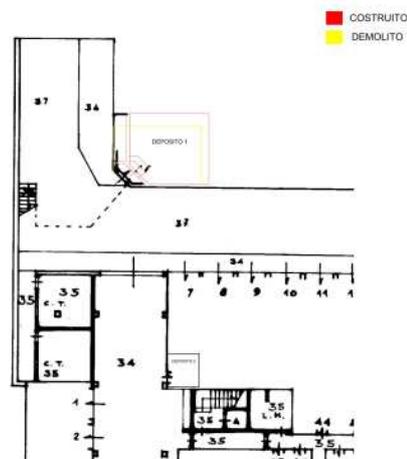
A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni - Rilievo immobili al P.S2



A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni - Rilievo ex C.T. al P.s1



A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni - Difformità rilevate immobile al P.S1



A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni - Difformità rilevate al P.S2

**5. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore**

Note: L'immobile è di proprietà della ditta che esercita l'attività commerciale. La sottoscritta quale verifica dell'eventuale esistenza di contratti ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate ma alla data attuale non ha ricevuto risposta, eventualmente in caso positivo integrerà la posizione.

**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 a favore di [redacted] S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 20/01/2004; Importo ipoteca: € 760000; Importo capitale: € 380000; A rogito di Notaio Fulvio Miriello di Santo Stefano (BL) in data 02/04/2004 ai nn. 29; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 09/04/2004 ai nn. 2389/1904

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] contro [redacted] di [redacted]  
[redacted] Derivante da: Contratto di finanziamento del 15/11/2005; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000; A rogito di Notaio Francesca Ruggiero (BL) in data 15/11/2005 ai nn. 4429/1544; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 29/11/2005 ai nn. 2996/15888

- Ipoteca legale a favore di [redacted] contro [redacted];  
Derivante da: Iscrizione ruolo del 23/05/2011; Importo ipoteca: € 133535,98; Importo capitale: € 66.767,99; A rogito di Equitalia Nomos S.p.a. in data 23/05/2011 ai nn. 221/1611; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 30/05/2011 ai nn. 5954/937

- Ipoteca legale a favore di [redacted] contro [redacted];  
Derivante da: Iscrizione ruolo del 30/11/2012; Importo ipoteca: € 45178,94; Importo capitale: € 22589,47; A rogito di Equitalia Nord S.p.a. in data 30/11/2012 ai nn. 248/1612; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/12/2012 ai nn. 13236/1421

- Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di [redacted]  
[redacted] S.p.a. contro [redacted] s.a.s. di [redacted] Derivante da: Iscrizione ruolo e avviso addebito del 22/09/2016; Importo ipoteca: € 347066,02; Importo capitale: € 173533,01; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. in data 22/09/2016 ai nn. 425/1616; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/10/2016 ai nn. 10528/1291

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo di pagamento; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 38426,12; A rogito di Tribunale

di Belluno in data 06/12/2018 ai nn. 465; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 11/09/2019 ai nn. 10142/1133

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: Decreto ingiuntivo di pagamento; Importo ipoteca: € 55000; Importo capitale: € 12574 ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 21/06/2021 ai nn. 173; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 16/07/2021 ai nn. 8954/847

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: atto di pignoramento esattoriale del 02/08/2018 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 02/08/2018 ai nn. 331 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/08/2018 ai nn. 9304/7326; Annotazione n. 1028 del 16/10/2023 (CANCELLAZIONE).

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: atto di pignoramento del 03/12/2020 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 03/12/2020 ai nn. 786 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 16/12/2020 ai nn. 13099/10333;

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: atto di pignoramento del 20/08/2021 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 20/08/2021 ai nn. 599 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 21/09/2021 ai nn. 11775/9670;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Si vedere allegati

6.3 Misure Penali Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1400/1500.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessun aggiornamento da parte dell'amministratore

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Euro 2260,25 Spese comunicate con e-mail del 30/08/2023. la sottoscritta ha richiesto aggiornamento al nuovo Amministratore condominiale Ing. Garaffa che alla data attuale non ha ancora risposto.

**Millesimi di proprietà:** 147,68/1000 di proprietà comuni

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

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

**Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ZONA BAR E RICEVIMENTO OSPITI	sup reale lorda	52,97	1,00	52,97
INGRESSO	sup reale lorda	5,13	1,00	5,13
ZONA FORNI PER PIZZA	sup reale lorda	29,53	1,00	29,53
CUCINA	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00
ANTI WC CUCINA	sup reale lorda	1,95	1,00	1,95
WC CUCINA	sup reale lorda	1,97	1,00	1,97
SALA 1	sup reale lorda	37,69	1,00	37,69
SALA 2	sup reale lorda	20,22	1,00	20,22
SALA 3	sup reale lorda	21,45	1,00	21,45
DISIMPEGNO 1	sup reale lorda	6,82	1,00	6,82
SALA 4	sup reale lorda	21,99	1,00	21,99
SALA 5	sup reale lorda	41,08	1,00	41,08
DISIMPEGNO 2	sup reale lorda	6,51	1,00	6,51
RIPOSTIGLIO 2	sup reale lorda	9,02	1,00	9,02
SPOGLIATOIO PERSONALE 1	sup reale lorda	5,48	1,00	5,48
VANO 1	sup reale lorda	9,51	1,00	9,51
DISIMPEGNO 3	sup reale lorda	2,76	0,25	0,69
RIPOSTIGLIO 1	sup reale lorda	4,72	0,25	1,18
SALA 6	sup reale lorda	30,06	1,00	30,06
SALA 7	sup reale lorda	40,74	1,00	40,74
RIPOSTIGLIO 3	sup reale lorda	14,38	1,00	14,38
RIPOSTIGLIO 4	sup reale lorda	7,63	1,00	7,63
DISIMPEGNO 4	sup reale lorda	5,52	1,00	5,52
TERRAZZA	sup reale lorda	56,61	0,30	16,98
RIPOSTIGLIO 5	sup reale lorda	2,71	1,00	2,71
DISIMPEGNO 5	sup reale lorda	3,62	1,00	3,62
ANTI BAGNO 1	sup reale lorda	1,58	1,00	1,58
BAGNO 1	sup reale lorda	1,75	1,00	1,75
ANTI BAGNO 2	sup reale lorda	9,65	1,00	9,65
BAGNO 2	sup reale lorda	3,13	1,00	3,13
EX C.T./DEPOSITO	sup reale lorda	8,28	0,25	2,07
DEPOSITO 1 AL P.S2	sup reale lorda	31,98	0,25	8,00
DEPOSITO 2 AL P.S2	sup reale lorda	7,23	0,25	1,81
		<b>530,67</b>		<b>449,82</b>

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

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie, ossia con

caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche ecc). Si rende noto che nel reperimento dei dati relativi a vendite, si è potuto far riferimento ad operatori del settore (tali dati sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta), tecnici della zona siti web e verificando i dati forniti dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate che nel caso specifico si è appurato che il valore al mq. di superficie commerciale relativo ad immobili di tipo commerciale va da 1.450,00 €/mq a 1.600,00 €/mq. Dall'analisi dei dati reperiti tenendo conto della domanda e offerta di beni simili nonché tenendo conto della posizione centralissima, disponibilità ampi parcheggi comunali nelle immediate vicinanze, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stato di manutenzione più che buono e ottime finiture (boiserie) si ritiene in funzione dei valori reperiti un probabile valore di mercato unitario stimato in Vmq. = Euro 1.550,00 per ogni mq di superficie commerciale secondo gli standard in uso.

## 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:

### sufficiente

In realtà si attribuisce una vendibilità in via prudenziale sufficiente anche se l'immobile con le caratteristiche descritte presenterebbe una vendibilità al di sopra della sufficienza.

## 8.4 Pubblicità:

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

## 8.5 Valutazione corpi:

### A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 697.221,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ZONA BAR E RICEVIMENTO OSPITI	52,97	€ 1.550,00	€ 82.103,50
INGRESSO	5,13	€ 1.550,00	€ 7.951,50
ZONA FORNI PER PIZZA	29,53	€ 1.550,00	€ 45.771,50
CUCINA	27,00	€ 1.550,00	€ 41.850,00
ANTI WC CUCINA	1,95	€ 1.550,00	€ 3.022,50
WC CUCINA	1,97	€ 1.550,00	€ 3.053,50
SALA 1	37,69	€ 1.550,00	€ 58.419,50
SALA 2	20,22	€ 1.550,00	€ 31.341,00
SALA 3	21,45	€ 1.550,00	€ 33.247,50
DISIMPEGNO 1	6,82	€ 1.550,00	€ 10.571,00
SALA 4	21,99	€ 1.550,00	€ 34.084,50
SALA 5	41,08	€ 1.550,00	€ 63.674,00
DISIMPEGNO 2	6,51	€ 1.550,00	€ 10.090,50
RIPOSTIGLIO 2	9,02	€ 1.550,00	€ 13.981,00
SPOGLIATOIO PERSONALE 1	5,48	€ 1.550,00	€ 8.494,00
VANO 1	9,51	€ 1.550,00	€ 14.740,50
DISIMPEGNO 3	0,69	€ 1.550,00	€ 1.069,50
RIPOSTIGLIO 1	1,18	€ 1.550,00	€ 1.829,00
SALA 6	30,06	€ 1.550,00	€ 46.593,00
SALA 7	40,74	€ 1.550,00	€ 63.147,00

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 73 / 2020**

RIPOSTIGLIO 3	14,38	€ 1.550,00	€ 22.289,00
RIPOSTIGLIO 4	7,63	€ 1.550,00	€ 11.826,50
DISIMPEGNO 4	5,52	€ 1.550,00	€ 8.556,00
TERRAZZA	16,98	€ 1.550,00	€ 26.319,00
RIPOSTIGLIO 5	2,71	€ 1.550,00	€ 4.200,50
DISIMPEGNO 5	3,62	€ 1.550,00	€ 5.611,00
ANTI BAGNO 1	1,58	€ 1.550,00	€ 2.449,00
BAGNO 1	1,75	€ 1.550,00	€ 2.712,50
ANTI BAGNO 2	9,65	€ 1.550,00	€ 14.957,50
BAGNO 2	3,13	€ 1.550,00	€ 4.851,50
EX C.T./DEPOSITO	2,07	€ 1.550,00	€ 3.208,50
DEPOSITO 1 AL P.S2	8,00	€ 1.550,00	€ 12.400,00
DEPOSITO 2 AL P.S2	1,81	€ 1.550,00	€ 2.805,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 697.221,00
Valore corpo	€ 697.221,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 697.221,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 697.221,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità immobiliare di tipo commerciale/pizzeria-ristorante al P.S1 con depositi al P.S2 e parti comuni	Negozi, botteghe [C1]	449,82	€ 697.221,00	€ 697.221,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e per eventuali costi per regolarizzare la posizione sia catastale che edilizia rispetto alle difformità che coinvolgono le parti comuni.	€ 139.444,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00

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:	<b>€ 540.517,00</b>
---	---------------------