

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

RELAZIONE TECNICA

LIQUIDAZIONE DEI BENI DA SOVRAINDEBITAMENTO

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIUSEPPE MARSEGLIA

R.G.E. N. 3/2022

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: AVV. O. MANTEGAZZA E

AVV. ANNALISA ARMENISE

C.T.U.: Geom. Flavio Sforza

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Flavio Sforza, con studio tecnico in Bari alla Via Vitantonio Di Cagno n° 30, regolarmente iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Bari con il n. 2953 ed iscritto all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Bari con il n. 442 è stato nominato C.T.U. in data 04/10/2023, a seguito di istanza dei Liquidatori nominati : “..successivamente si è appreso, da scambio di comunicazioni formali con il legale della società -, anche l'esistenza di altra suite nella struttura di Cortina D'Ampezzo in provincia di Belluno di proprietà del Sig. - e precisamente la suite 601 (periodo 2A e 2B), che non è stata periziata dall'arch. Radicchio;
I liquidatori giudiziali Avv. Olga Mantegazza e Avv. Annalisa Armenise chiedono di autorizzare la nomina di un CTU che provveda alla stima della suddetta unità immobiliare, e chiedono di poter nominare il geometra Flavio Sforza.

Lo scrivente ha preso contatti con la struttura di Cortina D'Ampezzo, nonché con l'ufficio tecnico del Comune di Cortina D'Ampezzo, riuscendo ad ottenere la data per il sopralluogo e per l'accesso agli atti per il 19 marzo.

HOTEL - – SUITE N. 601

Trattasi della suite n. 601 per il periodo 2/A e 2/B (dal 23 dicembre al 6 gennaio) in comproprietà per una quota complessiva di 1,72/1000 del fabbricato immobiliare adibito ad albergo denominato Hotel - sito nel Comune di Cortina D'Ampezzo (BL), con accesso principale da Largo delle Poste n. 29/32, ubicata al piano sesto, con diritto di parcheggio per il corrispondente periodo, su un posto auto all'interno del garage.

Le operazioni peritali iniziavano in Cortina D'Ampezzo in data 19/03/2024, con accesso agli atti presso i pubblici uffici del Comune di Cortina D'Ampezzo, nonché per il sopralluogo presso la suite al fine del rilievo metrico e fotografico della suite in multiproprietà al fine di verificare la legittimità urbanistica e catastale.

1. PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ URBANISTICA

Provveda all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con i titoli abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle leggi sul condono

Studio Tecnico

Geom. SFORZA FLAVIO

Via Vitantonio Di Cagno n. 30

70124 BARI tel. 335/401055

edilizio, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

A seguito dell'accesso agli atti in data 19/03/2024 presso il Comune di Cortina D'Ampezzo (BL) è stato accertato quanto segue:

Il complesso immobiliare nel Comune di Cortina D'Ampezzo denominato Hotel -, sito al Largo delle Poste 29/32 di cui fa parte la suite n. 601 oggetto della presente perizia è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 munito di agibilità parziale prot. 19288 del 13/12/1991 (all. 1) a seguito di autorizzazione gratuita n. 307/91 del 20/09/1991.

Successivamente sono state concesse le seguenti autorizzazioni gratuite n. 33/92 prot. 19289/91 del 11/02/1992 (all. 2), la n. 438/92 prot. 19273 del 31/12/1992 (all. 3), la n. 402/93 prot. 18291/92 del 21/10/1993 (all. 4), la n. 403/93 prot. 18418/92 del 21/10/1993 (all. 5).

In data 04/03/1997 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 441/95 a seguito di domanda presentata in data 28/02/1995 (all. 6).

Per il complesso alberghiero, di cui fa parte la suite n. 601 è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 188751/98 del 22/09/1998 completo di allegati (all. 7).

In data 13/01/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 446/86 a seguito di domanda presentata in data 26/03/1986 (all. 8).

L'attuale stato dei luoghi **NON E' CONFORME** ai titoli abilitativi innanzi citati, in quanto risulta essere stata realizzata in maniera difforme.

- La suite n. 601, come si evince dalla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto (all. 9), è stata oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione della parete divisoria oltre ed apposizione di porta scorrevole tra la camera da letto ed il soggiorno in cui è ubicato anche un divano letto ed una poltrona letto;

Si tratta di difformità, non sanabili a cura dell'aggiudicatario, come da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cortina D'Ampezzo, in quanto la camera da letto non può avere la parete e la porta di divisione in quanto la superficie netta della camera da letto matrimoniale è attualmente di mq. 11,35, inferiore alla superficie di mq. 14,00 necessaria per avere una camera con un letto matrimoniale, quindi occorre rimuovere la parete in legno e la porta; In particolare l'art. 45 comma 2 del Regolamento Edilizio del Comune di Cortina D'Ampezzo (all. 10), prevede per l'albergo, che le camere a due letti devono rispettare la volumetria di mc. 36, mentre la camera in esame è di mq. 11,35 x h. 2,52 = mc. 28,61.

Quindi occorre ripristinare lo stato dei luoghi nel rispetto della planimetria di progetto allegata all'ultimo titolo abilitativo ed all'agibilità.

2) INDIVIDUAZIONE

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, già suddivisi in lotti, descrivendoli analiticamente da poter inserire la descrizione nell'avviso di vendita; in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti e superficie), i confini, i dati catastali.

Geometra
FLAVIO
SFORZA
Bari
collegio dei geometri
della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N. 2953

Quota in comproprietà indivisa pari a 1,72/1000 del complesso immobiliare adibito ad albergo sito nel Comune di Cortina D'Ampezzo (BL) denominato Hotel -, con accesso principale da Largo Poste 29/32, come si evince dallo stralcio di mappa sul quale si è riportata l'ubicazione dell'hotel - e precisamente la suite n. 601 (all. 11) per il periodo 2/A e 2/B (dal 23 dicembre al 6 gennaio), ubicata al piano sesto, nonché dal grafico rappresentativo di alcuni piani del complesso alberghiero denominato "Hotel -" sul quale è stata evidenziata l'ubicazione della suite n. 601 oggetto della presente relazione (all. 12).

La suite n. 601 ubicata al sesto piano, a sinistra per chi esce dagli ascensori o sale le scale, è costituita da ingresso, camera da letto matrimoniale, bagno e soggiorno nel quale sono collocati un divano e poltrona letto, della superficie netta di mq. 36,21 ed una superficie lorda di mq. 45,25, oltre ai due balconi coperti di complessivi mq. 7,16.

Inoltre la suite n. 601 ha diritto di parcheggio su un posto auto per il corrispondente periodo, ubicato al piano interrato.

2b. Confini

La suite contraddistinta con il n. 601 ubicata al piano sesto, confina con corridoio di accesso, con altra suite del piano contrassegnata con il n. 602, con locale di piano;

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Provveda all'identificazione catastale degli immobili, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene nonché eventuale accatastamento. Mentre nel caso venga accertata la non conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, il perito dovrà darne, nella relazione, specifica avvertenza e segnalare dettagliatamente l'attività che dovrà essere posta a carico dell'aggiudicatario indicandone i costi relativi.

L'intero albergo costituito da autorimessa privata al piano interrato, da un corpo di fabbrica di sette piani fuori terra, oltre al piano terra adibito a locali destinati a servizi alberghieri, mentre i piani sono adibiti a camere anche di servizio e suites con relativi impianti. Il tutto risultante dai libri fondiari ed indicato:

Partita Tavolare 3522: intero edificio eretto sulla p.ed. .1447/2 di mq. 2448, ed intera p.f. 4728/1; P.T. 4044: intera porzione 1 della p. ed. 1447/3; P.T. 4043: intera porzione 1 della p.ed. 1447/7; P.T. 3791: intere porzioni 8 e 9 della p.ed. 1825; P.T. 45121: intere porzioni 1,9,11,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24 e 25 della p.ed. 2607.

La suite in multiproprietà n. 601 è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cortina D'Ampezzo (BL) al Foglio 69 particella .1447/2 sub. 3, graffato alla p.lla .1447/3 Sub. 1, graffato alla p.lla .1447/7 Sub. 1, graffato alla p.lla .1825 sub. 116, graffato alla p.lla .2607 sub. 36 Categoria D/2 Rendita catastale Euro 282.192,05, Largo Delle Poste n. 39, come si evince dalla visura storica catastale (all. 13) e dalle planimetrie catastali del complesso alberghiero (all. 14).

Studio Tecnico

Geom. SFORZA FLAVIO

Via Vitantonio Di Cagno n. 30

70124 BARI tel. 335/401055

A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la planimetria catastale **NON E' CONFORME** allo stato dei luoghi.

Occorre ripristinare lo stato dei luoghi nel rispetto della planimetria catastale.

4. PREZZO BASE

Provveda il CTU all'indicazione del prezzo base

Pertanto, essendo la suite in multiproprietà ubicato nel Comune di Cortina D'Ampezzo (BL), in Lardo Poste 29/32, nel Complesso alberghiero denominato Hotel -, al piano sesto, nel periodo fisso dal 23 dicembre al 6 gennaio di ogni anno, a cui viene attribuito il diritto di eseguire la prenotazione per la fruizione ed il soggiorno a tariffe agevolate, in pieno centro, in ottima posizione, a poca distanza dalla funivia, dalla strada principale dello shopping, in zona in cui vi sono diversi ristoranti, in cui vi sono molteplici richieste di acquisto, in base alla ubicazione, munita di un parcheggio, considerate le discrete condizioni del complesso alberghiero, ma considerato che la suite in multiproprietà fa parte del fabbricato edificato antecedente al 1967, anche se gli infissi sono stati sostituiti, mentre gli arredi risalgono all'epoca della costruzione, ad eccezione del letto matrimoniale, considerato che la suite in multiproprietà necessita di manutenzione straordinaria, e tenuto conto che la quotazione OMI della zona attribuisce alle abitazioni avente uno stato conservativo normale, un valore di mercato tra €. 9.200,00 ed €. 10.700,00 al metro quadrato della superficie lorda (all. 15), per tutto quanto detto e innanzi descritto e delle caratteristiche strutturali e funzionali, e delle vendite effettuate nella zona, si può attribuire un valore di mercato medio di €. 10.000,00 al metro quadrato lordo e si otterrebbe il seguente valore venale:

mq. 45,25 x €. 10.000,00 = **€. 452.500,00**

STIMA DELLA QUOTA:

Essendo detto immobile di proprietà del Sig. - per la quota di comproprietà pari ad 1,72/1000, per il diritto di eseguire la prenotazione per la fruizione ed il soggiorno a tariffe agevolate sulla suite n. 601 per il periodo dal 23 dicembre al 6 gennaio per due settimane rispetto alle 34 settimane disponibili, è possibile affermare che il valore attribuito alla sua quota è pari a:

€. 452.500,00 x 2/34 = €. 26.617,65.

Occorre considerare che il periodo di godimento, oggetto di stima, è riferito al periodo 2A e 2B, a cui corrispondono le due settimane migliori per le vacanze invernali, ossia dal 23/12 al 06/01, comprensivi delle feste natalizie e di fine anno sino alla befana, pertanto è possibile aumentare la valutazione del 40%, apportando un aumento di €. 10.647,06, si determina un valore complessivo di €. 26.617,65 + €. 10.647,06 = €. 37.264,71 che si arrotonda ad €. 37.000,00.

Trattasi del diritto di eseguire la prenotazione per la fruizione ed il soggiorno a tariffe agevolate della suite n. 601 in multiproprietà al piano sesto per il periodo dal 23 dicembre al 6 gennaio, dal quale è possibile raggiungere qualsiasi attività a piedi, oppure in auto, il cui parcheggio è posto nel garage sottostante, in quanto vi è il diritto di parcheggiare l'auto per il corrispondente periodo, su un posto auto.

Inoltre, poiché la stima comparativa avviene anche attraverso l'analisi di immobili simili compravenduti di recente nel medesimo albergo, lo scrivente CTU ha reperito presso il Catasto Tavolare sito in Cortina D'Ampezzo i seguenti atti di vendita:

Studio Tecnico

Geom. SFORZA FLAVIO

Via Vitantonio Di Cagno n. 30

70124 BARI tel. 335/401055

- Atto di acquisto a rogito Notar Marco Monti in Laterza Rep. 31786 del **23/01/2024** della quota pari ad 0,42/1000 riferita alla **suite n. 604** per il periodo 10 ossia dal 9° al 10° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 30.500,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Gianluca Festa Ferrante in Roma Rep. 12831 del 17/01/2024 della quota pari ad 0,31/1000 riferita alla suite n. 308 per il periodo 13 ossia dal 12° al 13° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 3.500,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Giulia Ceccarani Rep. 3671 Raccolta 2430 del 19/12/2023 della quota pari ad 0,62/1000 riferita alla suite n. 204 per il periodo 5 e 6 ossia dal 4° al 6° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 13.500,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Massimo Linares Rep. 41317 Raccolta 22185 del 11/12/2023 della quota pari ad 0,40/1000 riferita alla suite n. 610 per il periodo 23 e 24 ossia dal 25° al 27° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 7.000,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Massimo De Santis in Roma Rep. 31729 Raccolta 21096 del 11/12/2023 della quota pari ad 0,40/1000 riferita alla suite n. 613 per il periodo 23 e 24 ossia dal 25° al 27° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 2.300,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Massimo Buonauro in Roma Rep. 5931 del 24/11/2023 della quota pari ad 0,42/1000 riferita alla **suite n. 601** per il **periodo 11** ossia dal 10° al 11° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 10.000,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Francesca Romana Perrini Rep. 9362 del 24/11/2023 della quota pari ad 0,64/1000 riferita alla suite n. 505 per il periodo 31 e 32 ossia dal 33° al 35° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 6.300,00.-**
- Atto di acquisto a rogito Notar Massimo Linares in Milano Rep. 41263 Raccolta 22153 del 20/11/2023 della quota pari ad 0,38/1000 riferita alla suite n. 613 per il periodo 30 ossia dal 32° al 33° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 22.475,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Francesca Ruggiero in Cortina D'Ampezzo Rep. 18998 Raccolta 11214 del 16/10/2023 della quota pari ad 0,36/1000 riferita alla suite n. 703 per il periodo 32 ossia dal 34° al 35° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 6.900,00** e della quota pari ad 0,14/1000 riferita alla suite n. 210 per il periodo 1/C ossia dal 16 al 23 dicembre di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 6.000,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Massimo Linares in Milano Rep. 41162 del 09/10/2023 della quota pari ad 0,14/1000 riferita alla suite n. 311 per il periodo 1/B ossia dal 9 al 16 dicembre di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 10.000,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Umberto Bonace Bonazzi Rep. 1704 Raccolta 1347 del 27/09/2023 della quota pari ad 0,44/1000 riferita alla **suite n. 609** per il **periodo 9** ossia dal 8° al 9° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 25.000,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Giuseppe Gorcani Rep. 11769 del 26/09/2023 della quota pari ad 0,37/1000 riferita alla suite n. 609 per il periodo 32 ossia dal 34° al 35° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 13.000,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Corrado Gianandrea in Brindisi Rep. 24733 Raccolta 20949 del **20/07/2023** della quota complessiva pari ad 2,83/1000 riferita alla **suite n. 608** per il periodo **dal 23 dicembre al 6 gennaio**, nonché per il periodo 9 e 10 ossia dal 8° al 10° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 20.000,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Fernando Misiti in Roma Rep. 27404 del 08/06/2023 della quota pari ad 0,41/1000 riferita alla suite n. 306 per il periodo 9 ossia dal 8° al 9° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 6.000,00.**
- Atto di acquisto a rogito Notar Riccardo Fucci Rep. 39458 del 05/05/2023 della quota pari ad 0,36/1000 riferita alla suite n. 505 per il periodo 9 ossia dal 8° al 9° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi **€. 3.000,00.**

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

- Atto di acquisto a rogito Notar Riccardo Fucci Rep. 39399 del 06/04/2023 della quota pari ad 0,39/1000 riferita alla suite n. 508 per il periodo 7 ossia dal 6° al 7° sabato di ogni anno, per il prezzo di complessivi €. 18.000,00.
- Atto di acquisto a rogito Notar Corrado Gianandrea in Brindisi Rep. 24229 del **04/04/2023** della quota complessiva pari ad 1,56/1000 riferita alla suite n. 404 **per il periodo dal 23 dicembre al 6 gennaio**, per il prezzo di complessivi €. 28.000,00.

Dall'analisi degli atti innanzi citati ed in considerazione che suite simili a quella oggetto di stima, per il medesimo periodo, sono state vendute ad €. 20.000,00 ed €. 28.000,00, tenuto conto che con i Giochi Olimpici invernali Milano-Cortina 2026, ossia dal 06 al 22 febbraio 2026, ci sarà una grande affluenza di pubblico e ci sarà una grande richiesta di alloggi per il suddetto periodo, diverso dal periodo oggetto di stima, ma comunque comporta un aumento del valore della suite.

Lo scrivente è in grado di affermare che il valore della suite n. 601 nel periodo dal 23 dicembre al 6 gennaio di ogni anno, riferito al diritto di eseguire la prenotazione per la fruizione ed il soggiorno a tariffe agevolate, in quanto la parte acquirente dovrà sopportare i costi di gestione alberghiera, ossia riscaldamento, energia elettrica, servizi di pulizia, di reception, servizi alberghieri di rifacimento e pulizia delle stanze etc. può essere **determinato pari ad €. 33.000,00.**

Effettuando la media dei valori determinati in precedenza tra la stima della quota con il prezzo ricavato dall'analisi degli atti di vendita si ottiene: €. 37.000 + 33.000 = €.70.000: 2 = €. 35.000,00.

In definitiva si può determinare il prezzo base dell'immobile in €. 35.000,00.

5. DESCRIZIONE ANALITICA

Provveda alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna indicando la superficie.

La suite in multiproprietà in complesso alberghiero, ubicato nel Comune di Cortina D'Ampezzo (BL), in Lardo Poste 29/32, nel centro del paese, nel Complesso alberghiero denominato Hotel -, al piano sesto, nel periodo fisso dal 23 dicembre al 6 gennaio di ogni anno, a cui viene attribuito il diritto di eseguire la prenotazione per la fruizione ed il soggiorno a tariffe agevolate, con porta d'ingresso ubicata a sinistra per chi percorre il corridoio del sesto piano, posto a sinistra per chi esce dall'ascensore o sale le scale, composto da ingresso, camera da letto matrimoniale, bagno e soggiorno in cui vi sono un divano letto ed una poltrona letto, della superficie netta complessiva di mq. 36,21 ed una superficie lorda di mq. 45,25, oltre ai due balconi coperti della superficie complessiva di mq. 7,16, che affacciano in parte sulla strada del paese con una parziale vista delle montagne.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio di recente installazione, mentre il pavimento con moquettes, le porte interne sono risalenti all'epoca della costruzione.

Il bagno munito di aspirazione forzata, ha il pavimento ed il rivestimento in ceramica munito di sanitari con doccia e rubinetteria. La suite è dotata dell'impianto di aria condizionata caldo/freddo con regolazione con termostato in ogni camera, risulta arredata comprensiva della biancheria da letto e da bagno fornita dal servizio alberghiero.

6. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO,

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.); lo stato di possesso degli immobili;

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

Acquisisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti nell'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

La suite in multiproprietà ha dotazioni condominiali, quali giardini, parcheggi, reception, impianti, illuminazione dell'hotel, servizi di pulizia etc.

6a. Condominio

La suite n. 601 in multiproprietà al piano sesto, nel periodo fisso dal 23 dicembre al 6 gennaio di ogni anno, a cui viene attribuito il diritto di eseguire la prenotazione per la fruizione ed il soggiorno a tariffe agevolate, in complesso alberghiero, ubicato nel Comune di Cortina D'Ampezzo (BL), in Lardo Poste 29/32, nel centro del paese, nel Complesso alberghiero denominato Hotel -, con diritto di parcheggio per il corrispondente periodo, su un posto auto all'interno del garage.

6b. Stato di possesso

Verichi se vi sono beni indivisi e, nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Trattasi della suite n. 601 per il periodo 2/A e 2/B (dal 23 dicembre al 6 gennaio) in comproprietà per una quota complessiva di 1,72/1000 del fabbricato immobiliare adibito ad albergo denominato Hotel - sito nel Comune di Cortina D'Ampezzo (BL), con accesso principale da Largo delle Poste n. 29/32, ubicata al piano sesto, con diritto di parcheggio per il corrispondente periodo, su un posto auto all'interno del garage, è intestato tra gli altri al Sig. - nato a - il - C.F.:

- che risulta proprietario per 172/100.000.

Pervenuto giusto atto per autentica di firme per Notar Maria Antonetta Severo Vernice del 10/02/2005 Rep. 96322, nonché per autentica di firme per Notar Folco Schiavo del 08/03/2005 Rep. 171864 (all. 16), nel quale viene specificato che viene attribuito il diritto di eseguire la prenotazione, per la fruizione ed il soggiorno a tariffe agevolate sulla suite n. 601 nel periodo 2/A e 2/B, come disciplinato dal regolamento della comproprietà (all. 17), per il prezzo dichiarato di €. 122.803,61 oltre l'IVA.

6c. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

Dall'esame del Catasto Tavolare in particolare del Foglio C dei Gravami vi sono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Progressivo n. 175 G.N. 35 del 17/01/2012;

Progressivo n. 178-180 G.N. 62 del 17/01/2012;

Progressivo n. 187 G.N. 691 Decreto Ingiuntivo del 31/01/2012 n. 240 Banca Carime;

Progressivo n. 193 G.N. 182 del 07/03/2013 Decreto Ingiuntivo 1773 Bancapulia;

Progressivo n. 201-203 G.N. 589 del 13/08/2014 Decreto Ing. 737/12 Banca Carime;

Progressivo n. 208 G.N. 502 del 29/06/2015 Decreto Ing. 3675/12 Banca Carime.

Geometra
FLAVIO
SFORZA
Bari, 29/06/2015
collega del geometra
della provincia di Bari
ISCRIZIONE N° 2953

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Si allega l'Attestato di prestazione energetica (APE), redatto dal Perito Industriale Nicola Andreoletti in data 01/06/2020, con scadenza 01/06/2030 (all. 18).

8. DOCUMENTAZIONE

Allegli a ciascuna relazione integrativa, lo stralcio di progetto della concessione o licenza edilizia ed atti di sanatoria e la planimetria catastale se modificata, nonché la restante documentazione necessaria.

Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

Si allega la seguente documentazione:

- 1) Agibilità parziale del 13.12.1991;
- 2) Autorizzazione Gratuita n. 33-92 Prot. 19289-91 del 11.02.1992;
- 3) Autorizzazione Gratuita n. 438 Prot. 19273-92 del 31.12.1992;
- 4) Autorizzazione Gratuita n. 402 Prot. 18291-92 del 21.10.1993;
- 5) Autorizzazione Gratuita n. 403 Prot. 18418-92 del 21.10.1993;
- 6) C.E. in Sanatoria n. 441-95 del 04.03.1997;
- 7) Agibilità Completa di allegati del 22.09.1998;
- 8) C.E. in Sanatoria n. 446-86 del 13.01.1999;
- 9) Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi;
- 10) Regolamento Edilizio del Comune di Cortina D'Ampezzo;
- 11) Stralcio di mappa con individuazione della suite n. 601;
- 12) Grafico Rappresentativo del Piano Sesto;
- 13) Visura Storica Catastale
- 14) Planimetrie Catastali Hotel -;
- 15) Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI
- 16) Titolo di proprietà suite n. 601;
- 17) Regolamento della comproprietà
- 18) APE Hotel -
- 19) Documentazione Fotografica Hotel - Suite n. 601.

Bari, 04 Aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

