

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Marmarole**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **102/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Ufficio e box auto

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

Geom. Lorena Romano

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SCHEDA SINTETICA

Diritto: piena proprietà
Bene: ufficio e box auto
Ubicazione: Piazza Municipio n. 7, 32044 Pieve di Cadore (BL)
Stato: buono

Dati catastali attuali: ufficio, foglio 27, particella 291, subalterno 4

Dati catastali attuali: box auto, foglio 27, particella 291, subalterno 12

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico-edilizia relativa al subalterno 4: irregolare
Situazione catastale: regolare

Situazione urbanistico-edilizia relativa al subalterno 12: regolare
Situazione catastale: regolare

Valore di stima: euro 121.000,00

Vendibilità: sufficiente.

Pubblicità: siti internet e giornali di settore - vendite immobiliari.

Occupazione: occupato dall'esecutata

Oneri:

spese per regolarizzazione urbanistica relativa all'unità immobiliare distinta con il subalterno 4 circa euro 10.000,00

spese condominiali arretrate ultimi due anni: euro 17.606,10

Ape: redatto in data 25.03.2021, cod. ident. 28903/2021



Beni in Pieve Di Cadore (BL)
Piazza Municipio n. 7

Lotto: 001 - Ufficio e box auto

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati catastali: foglio 27, particella 291, subalterno 4

Confini: nord via pubblica; sud corte comune; est ed ovest altre unità immobiliari

Conformità catastale: SI

Accessorio:

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati catastali: foglio 27, particella 291, subalterno 12

Confini: nord altra unità immobiliare e terrapieno; sud altra unità immobiliare e area di manovra, est area di manovra, ovest altra unità immobiliare e terrapieno

Conformità catastale: SI

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

Corpo: A - ufficio e box auto

si

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - ufficio e box auto

Stato: buono

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - ufficio

Conformità urbanistica: no

Conformità edilizia: no

Corpo: A - box auto/accessorio

Conformità urbanistica: si

Conformità edilizia: si



Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Dal sopralluogo effettuato in data 26.02.2021 nell'unità immobiliare con destinazione ufficio/studi privati sita al piano primo (subalterno 4) si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla variante depositata agli atti comunali di cui al n. prot. 2726 del 18.11.1969. Nella realtà l'immobile è carente del doppio servizio evidenziato nell'elaborato grafico di variante e inoltre la posizione di alcune pareti divisorie è diversa. L'altezza dei locali è pari a m. 2.70 in luogo dei m. 2.80 delineati nella variante approvata. Nel progetto iniziale e nella variante depositati agli atti comunali la destinazione dei locali risulta abitativa mentre nella planimetria catastale risulta come uffici/studi privati.</p> <p>Il posto auto sito al piano seminterrato è conforme al progetto depositato agli atti comunali e all'accatastamento.</p>	<p>SCIA a sanatoria per l'unità immobiliare sita la piano primo con cambio d'uso da abitazione a direzionale e con modifica degli spazi interni</p> <div data-bbox="810 495 1407 636" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>onorario del tecnico stimato: € 2.500,00 sanzione stimata: € 2.500,00 oneri stimati: €5.000,00</p> </div>

6. Stato di possesso

Corpo: A - ufficio e box auto

Occupato [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

7. Oneri

Corpo: A - ufficio e box auto

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: euro 17.606,10

8. APE

Corpo: A - ufficio

Certificato energetico redatto in data 25.03.2021, cod. ident. 28903/2021

9. Altre avvertenze

10. Vendibilità

sufficiente

Nella zona gli immobili con destinazione a ufficio/direzionale attualmente hanno ridotta appetibilità commerciale.

11. Pubblicità

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari



12. Prezzo

Prezzo da libero: € 121.000.00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ufficio

Uffici e studi privati [A/10] sito in Piazza Municipio n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] Regime patrimoniale: separazione dei beni

Data matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 27, particella 291, subalterno 4, indirizzo Piazza Municipio n. 16, piano 1, comune Pieve di Cadore, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5, superficie 94, rendita € 2.045,17

Confini: nord via pubblica; sud corte comune; est ed ovest altre unità immobiliari

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Accessorio:

Box auto [C/6] sito in Piazza Municipio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] Regime patrimoniale: separazione dei beni

Data matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

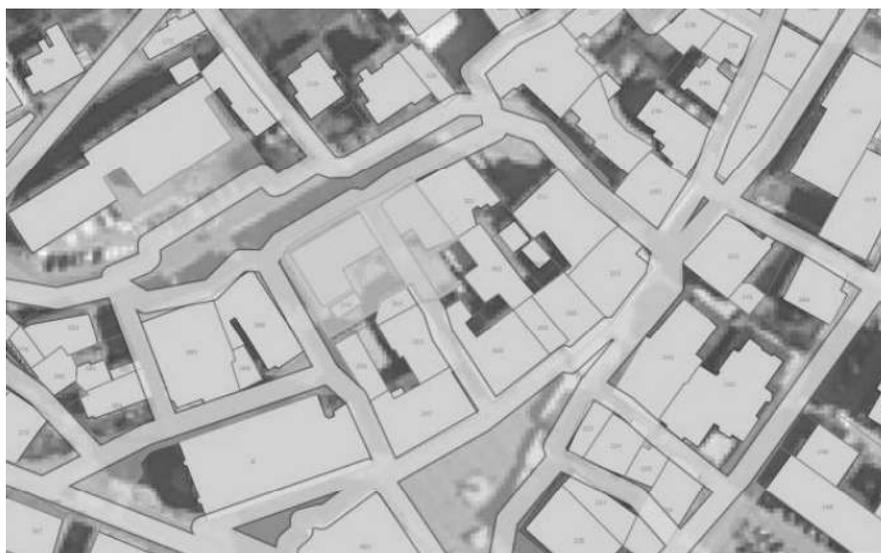
foglio 27, particella 291, subalterno 12, indirizzo Piazza Municipio, piano S1, comune Pieve di Cadore, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq., rendita € 28,20

Confini: nord altra unità immobiliare e terrapieno; sud altra unità immobiliare e area di manovra, est area di manovra, ovest altra unità immobiliare e terrapieno

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

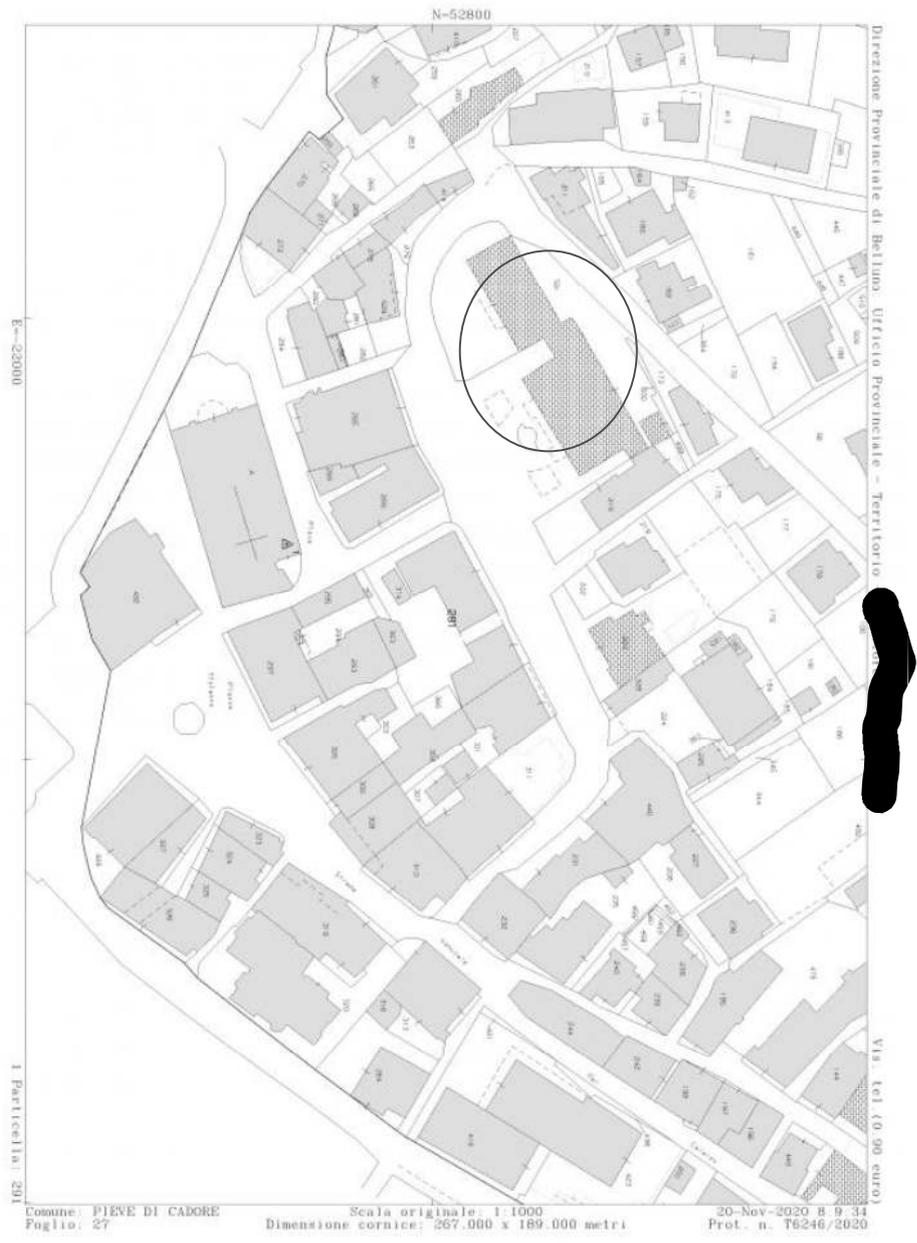


Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Ortofoto





estratto mappale (non in scala)





2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati in un condominio sito al centro del paese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Importanti centri limitrofi: Cortina d'Ampezzo, Auronzo di Cadore, Misurina.

Principali collegamenti pubblici: corriera

CORPO A:

Uffici e studi privati - subalterno 4
Accessorio: box auto - subalterno 12

1) Trattasi di un'unità immobiliare ubicata al piano primo del condominio denominato "Marmarole" sito nel centro del paese di Pieve di Cadore (BL).

Catastalmente è censita con la categoria A/10 - Uffici e studi privati. Subalterno 4

In passato è stato affittato come ufficio ma attualmente i locali sono occupati dalla proprietaria che li utilizza saltuariamente come unità immobiliare abitativa.

Al piano seminterrato è presente un garage condominiale al cui interno sono identificati dei posti auto privati.

2) Il posto auto n. 8 è di proprietà dell'esecutata.

Catastalmente è censito con la categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Subalterno 12

Al piano seminterrato è presente la centrale termica comune all'intero fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

- Regime patrimoniale: separazione dei beni - Data matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1) Ufficio e studi privati. Superficie complessiva di circa mq 98,00

E' posto al piano primo e ha un'altezza interna di circa m. 2.70.

L'edificio è stato costruito nel: 1968/1970

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

2) Box auto. Superficie complessiva di circa mq 12,50

E' posto al piano seminterrato e ha un'altezza interna di circa m. 3.00.

L'edificio è stato costruito nel: 1968/1970

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare subalterno 4:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente in legno legno. protezione: persiane in legno condizioni. condizioni scarse
Infissi interni	tipologia: a battente in legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica. condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno e ripostiglio
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato . condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso corridoi e uffici
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente in legno tamburato. condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Ascensore	conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte datato 31.08.2009
Citofonico	presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V Note: presente il salvavita
Fognatura	presente
Gas metano per riscaldamento centralizzato	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano Note: dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte datato 01.12.2009
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione diretta da rete comunale
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio Note: termosifoni dotati di valvole termostatiche



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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Presente il salvavita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con contocalorie
Epoca di realizzazione/adeguamento	01.12.2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

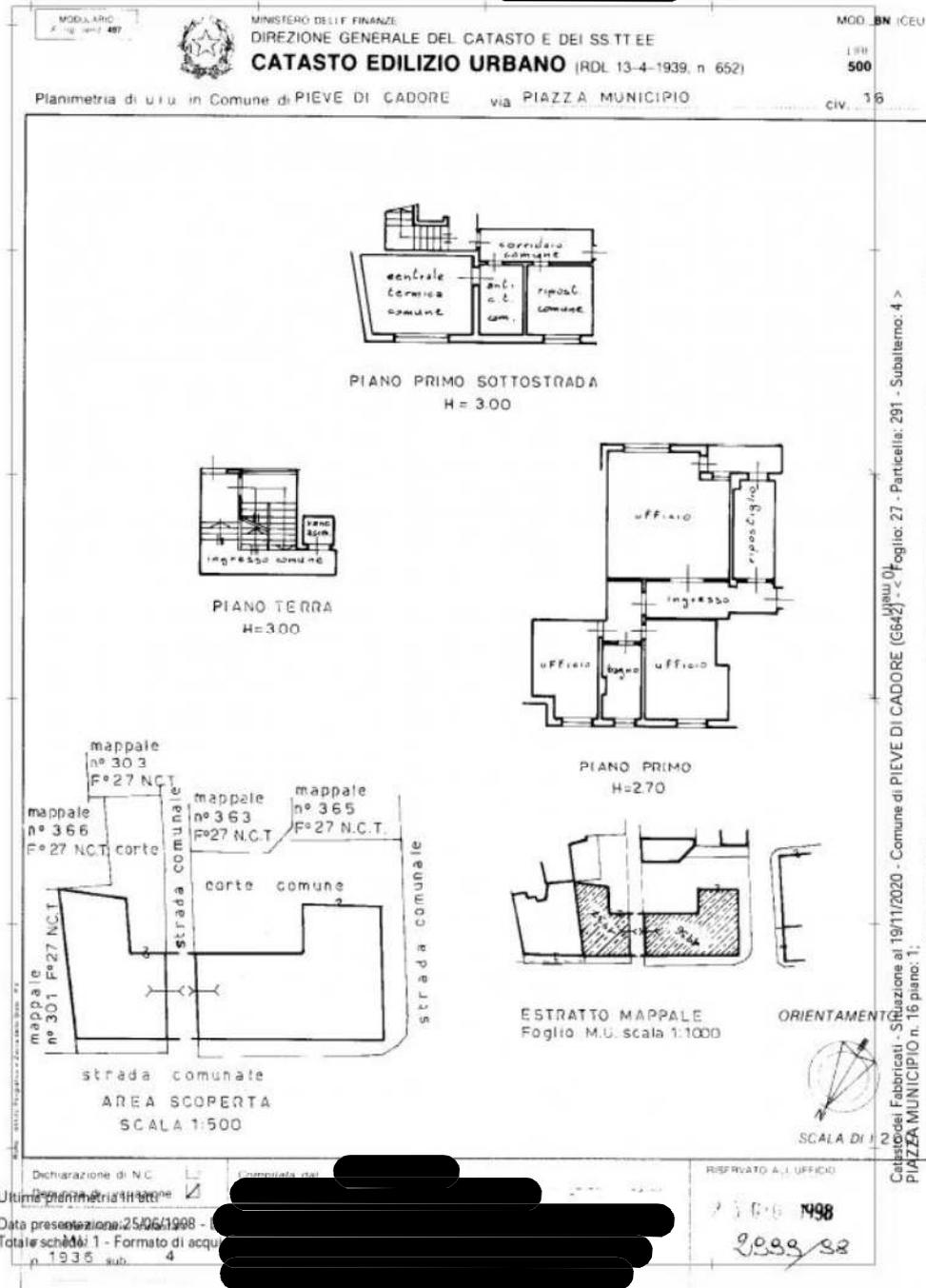
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Data presentazione: 25/06/1998 - Data: 19/11/2020 - n. T103857 - Richiedente: [REDACTED]



Planimetria catastale (non in scala)







3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 01/08/1973.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] di Pieve di Cadore (BL), in data 01.08.1973, ai nn. 6853; registrato a Pieve di Cadore (BL), in data 07.08.1973, ai nn. 778/vol 78, Mod I; trascritto a Belluno, in data 08/08/1973, ai nn. 4431/4180.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. a [REDACTED] [REDACTED] dal 29.04.2003 ad oggi (attuale proprietaria). In forza dell'atto di donazione - a rogito di [REDACTED] di Santo Stefano di Cadore (BL), in data 29.04.2003, ai nn. 41846; trascritto a Belluno, in data 07.05.2003, ai nn. 6071/4702.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2325 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni, uffici e negozi denominato condominio Marmarole

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/08/1968 al n. di prot. 2325

Abitabilità/agibilità in data 23/02/1971 al n. di prot. 16/71

4.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A/10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dal sopralluogo effettuato in data 26.02.2021 nell'unità immobiliare con destinazione uffici/studi privati sita al piano primo si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla variante depositata agli atti comunali di cui al n. prot. 2726 del 18.11.1969.

Nella realtà l'immobile è carente del doppio servizio evidenziato nell'elaborato grafico di variante e anche la posizione di alcune pareti divisorie è diversa. L'altezza dei locali è pari a m. 2.70 in luogo dei m. 2.80 delineati nella variante approvata. Nel progetto iniziale e nella variante la destinazione dei locali risulta abitativa mentre nella planimetria catastale risulta come uffici/studi privati.

La posizione urbanistica dell'unità immobiliare sita al piano primo dell'immobile è regolarizzabile mediante: SCIA a sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Scia a sanatoria con cambio d'uso da abitazione a direzionale con modifica degli spazi interni

onorario del tecnico stimato: € 2.500,00

Sanzione stimata: € 2.500,00

Oneri stimati: € 5.000,00

Oneri Totali stimati: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Box auto [C/6]

Il posto auto sito al piano seminterrato è conforme al progetto agli atti comunali.

4.2 Conformità urbanistica:



Uffici e studi privati [A/10]

Box auto [C/6]

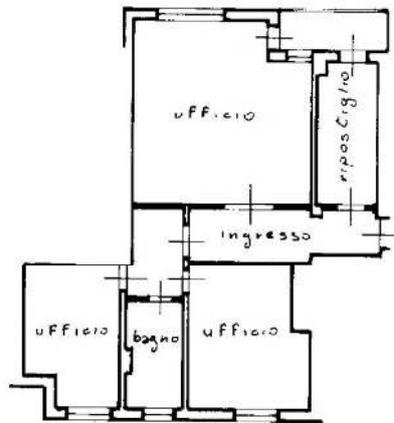
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione con il Comune che il passaggio che congiunge Piazza Tiziano a Piazza Municipio e la piazzetta ricavata tra il condominio Marmarole e i fabbricati circostanti siano destinate a passaggio
Estremi delle convenzioni:	Convenzione stipulata in data 06.06.1967 n. Rep. 1502, registrata a Pieve di Cadore (BL) il 07.06.1967 n. 334, mod. I, Vol. 75. Convenzione stipulata il 19.08.1969 n. Rep. 1586, registrata a Pieve di
Obblighi derivanti:	Il passaggio congiungente Piazza Tiziano e Piazza Municipio e la piazzetta ricavata all'interno del condominio Marmarole e cioè fra lo stesso e i fabbricati già esistenti sono assoggettati ad uso pubblico pedonale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Verranno citate le convenzioni stipulate con il Comune.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note: In data 23.02.1971 con n. Prot. 16/71 è stata rilasciata l'agibilità dell'intero immobile.
La variazione catastale da appartamento ad ufficio è stata depositata agli atti catastali il 25.06.1998 senza effettuare variazione della pratica edilizia.





A - Planimetria di variante del subalterno 4, approvata dal Comune



PIANO PRIMO
H=2.70

A - Planimetria del subalterno 4 rilevata il 26.02.2021, depositata all'Agenzia del Territorio



Data presentazione: 25/01/1971 - Data: 19/11/2020 - n. T105834 - Richiedente: RMNLRN64B56G224D

MODULO UNICO
S. - G. S. T. - B1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. D. 1118/1970 - G. L. 11/1976 - G. L. 11/1976)

Planimetria: [redacted] Comune di Pieve di Cadore - Roma - Piazza Municipio
Data: [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

PIANO SCANTINATO
H=3.00

vano caldaia
corridoio
rip.
box
parte comune
ingresso

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilato da [redacted]
Inscritto all'Albo [redacted]
[redacted]
[redacted]

DATA
PROF. N°
Piero Colson
1410
[redacted]
1936/12

Ultima planimetria inatti
Data presentazione: 25/01/1971 - Data: 19/11/2020 - n. T105834 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa ministero (A4-102x297)

19/11/2020 - Comune di PIEVE DI CADORE (6642) - < Foglio: 27 - Particella: 261 - Subalterno: 12 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2020 - Comune di PIEVE DI CADORE (6642) - < Foglio: 27 - Particella: 261 - Subalterno: 12 >
PIAZZA MUNICIPIO piano: S1;

A - Planimetria subalterno 12 rilevata il 26.02.2021, depositata all'Agenzia del Territorio

5. STATO DI POSSESSO:

Entrambi gli immobili sono occupato da [redacted] in qualità di proprietaria dell'immobile

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento a favore di Condominio Marmarole Piazza Municipio n. 7, Pieve di Cadore (BL), cod. fisc. 83002910251 contro [redacted] Trascritto a Belluno in data 18/12/2019 ai nn. 14457/11469;

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Convenzioni sopra riportate.

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 giudiziale del 10.08.2004 n. 3169/2004, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 25.416,34 ; Iscritto a Belluno in data 13.08.2004 ai nn. 10868/1802.

- Ipoteca giudiziale del 30.06.2018 n. 816/2018, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 5.988.01 ; Iscritto a Belluno in data 27.09.2018 ai nn. 11279/1204.

Situazione aggiornata al 30.03.2021.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa euro 1.400,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 17.606,10

Millesimi di proprietà: Ufficio 41.35, Box auto 2.80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: redatto in data 25.03.2021, cod. ident. 28903/2021

Classe di prestazione energetica: E

Accessori

<p>A 1. Box</p>	<p>Identificato al n. 8 Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 12,50 mq Valore a corpo: € 12.000,00 Identificato al Subalterno 12, della particella 291, del foglio 29</p>
---------------------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione per la superficie adottato nella presente valutazione è la "superficie esterna lorda" (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazione Immobiliari di Tecnoborsa, si intende "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. Mentre nella determinazione della superficie principale non sono compresi: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazze e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica". Al fine di ponderare il valore delle superficie accessorie rispetto a quelle principali verranno adottati i così detti "rapporti o indici mercantili". Con "rapporto mercantile" viene indicato il "rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale". Alle superfici accessorie del poggioio verrà applicato il coefficiente di ponderazione pari a 35% della superficie principale. La superfi-



cie, computata al lordo della muratura dell'unità immobiliare, è stata dedotta dalle misurazioni effettuate sul posto e/o ricavate dalla planimetria catastale depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali e dal progetto depositato in Comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	4,00	0,35	1,40
		98,00		95,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2020

Zona: Pieve di Cadore

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee Guida per le valutazioni immobiliari redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Ufficio tecnico di Pieve di Cadore (BL);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Ufficio: valori OMI euro/mq 1150-1400; Borsino Immobiliare euro/mq 950-1170

Box auto: valori OMI euro/mq 640-850; Borsino Immobiliare euro/mq 530-730.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

Nella zona gli immobili con destinazione a ufficio/direzionale attualmente hanno ridotta appetibilità commerciale.

8.4 Pubblicità:

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite im-



mobiliari

8.5 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A/10] con annesso Box [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee Guida per le valutazioni immobiliari redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	94,00	€ 1.400,00	€ 131.600,00
Poggiolo	1,40	€ 1.400,00	€ 1.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.560,00
Valore Accessori (box auto)			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 145.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A/10] con annesso Box [C/6]	95,40	€ 124.020,00	€ 133.560,00
	TOTALE		12.000,00	12.000,00
				145.560,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 14.556,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa: €10.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:
Gli immobili non sono comodamente divisibili

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 121.000,00

Agordo, 30.04.2021

L'Esperto alla stima