
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **77/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con posto auto

Esperto alla stima: Gianfiore Pradetto Roman
Codice fiscale: PRDGFR63B01I088N
Studio in: Via Cima Mare 4 - 32040 San Pietro di Cadore
Telefono: 0435 460086
Email: info@studiopradetto.it
Pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE**LOTTO 1**

Procedura:	Es.imm. n. 77 / 2021 R.G.,
Giudice:	dott. Federico Montalto
promossa da:	[REDACTED] (Creditore procedente)
Contro:	[REDACTED] (Debitore)
Diritto:	piena proprietà per 1000/1000
Bene:	appartamento in condominio "Antelao" ai piani sottotetto e interrato
Ubicazione:	Pieve di Cadore (BL) Via Antelao n.7
Stato:	buono
Dati Catastali attuali:	foglio 27, particella 64, subalterno 9 piano PS1 categoria C/6, classe 4, cons.mq 14 rc= € 28,20 Foglio 27, particella 64, subalterno 23 piano S1-2, categoria A/2, classe 3, cons. vani 4,5, sup.72, rc= € 557,77
Differenze rispetto al pignoramento:	nessuna
Situazione urbanistico/edilizia:	regolare
Valore di stima:	€ 96.000,00
Valore mutuo:	€
Vendibilità:	buona
Pubblicità:	siti specializzati
Occupazione:	libero
Oneri:spese condominiali arretrate	€ 11.386,88
APE:	sì – Classe "D"
Problemi:	nessun problema apparente



Beni in **Pieve Di Cadore (BL)**

Località/Frazione

Via Ospedale

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A - Appartamento con posto auto****2. Dati Catastali****Corpo:** A - Appartamento con posto auto**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati catastali:** foglio 27, particella 64, subalterno 9**Dati catastali:** foglio 27, particella 64, subalterno 23**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Mancata corrispondenza tra la situazione rappresentata nella scheda catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ex Catasto, rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo per mancato aggiornamento	Aggiornamento della scheda catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> Pratica con procedura DOCFA per aggiornamento scheda: € 600,00 Tributi catastali: € 50,00 Spese accessorie: € 150,00

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento**Corpo:** A - Appartamento con posto auto

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

4. Condizioni dell'immobile**Corpo:** A - Appartamento con posto auto**Stato:** buono**5. Situazione edilizia / urbanistica****Corpo:** A - Appartamento con posto auto**Conformità urbanistica:** SI**Conformità edilizia:** ALTRO**6. Stato di possesso****Corpo:** A - Appartamento con posto auto**Libero****7. Oneri**

Corpo: A - Appartamento con posto auto

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 11.386,88

8. APE

Corpo: A - Appartamento con posto auto

Certificato energetico presente: SI

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Appartamento con posto auto

Non sono state riscontrate cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

10. Vendibilità

buona.

Trattasi di immobili di medio pregio commerciale. A seguito degli eventi dei Mondiali del 2021 e delle Olimpiadi del 2026 che hanno interessato Cortina d'Ampezzo i prezzi hanno subito una sensibile ripresa destinata a protrarsi ancora per qualche anno.

11. Pubblicità

E' auspicabile una pubblicità sui siti dedicati alle aste immobiliari e sui siti specializzati per il mercato di fascia media.

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 96.000,00 (Euronovantaseimila/00)

13. Valore mutuo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ospedale

Note: Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale disposta al piano sottotetto mansardato collegata da una scala interna con una piccola porzione ad uso soppalco/soffitta comunicante. Alla stessa sono associate quali parti comuni la centrale termica, lo scoperto, il vano scale esterno e l'area di manovra dell'autorimessa. La quota condominiale di spettanza è pari a 91,40/1000. Al piano interrato trovano ubicazione il posto auto scoperto e la cantina pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessun comproprietario

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cf. [redacted], foglio 27, particella 64, subalterno 9, scheda catastale si, indirizzo Via Ospedale, piano PS1, comune Pieve di Cadore, categoria C/6, classe 4, consistenza 14, rendita € 28,20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cf. [redacted], foglio 27, particella 64, subalterno 23, scheda catastale si, indirizzo Via Ospedale, piano S1-2, comune Pieve di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 72, rendita € 557,77



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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata corrispondenza tra la situazione rappresentata nella scheda catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ex Catasto, rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo per mancato aggiornamento della scheda stessa.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale

Pratica con procedura DOCFA per aggiornamento scheda: € 600,00

Tributi catastali: € 50,00

Spese accessorie: € 150,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Mancato aggiornamento della scheda catastale dell'immobile derivante dalla variante presentata in Comune di Pieve di Cadore nel 1987



Ortofoto

Espropriazione per pubblica utilità: Non sono state rilevate espropriazioni in corso per pubblica utilità

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'abitato di Pieve di Cadore, che costituisce anche Comune formato da più borghi frazionali, è di fatto il centro più importante del Cadore a livello di dotazione di servizi, quali Ospedale, Casa di Soggiorno, Piscina, istituti scolastici di varia natura e quant'altro. Sul territorio è inoltre presente una discreta rete di negozi di vicinato nonché sedi di Istituti Bancari ed assicurativi. Il condominio "Antelao", ove è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione, è posto nelle immediate vicinanze delle più importanti strutture sanitarie (Ospedale e Casa di Soggiorno) ed allo stesso tempo è comodamente raggiungibile dal centro dell'abitato. Molto buona l'esposizione sui vari lati e notevole la vista panoramica sul Centro Cadore. Il mercato immobiliare, per la tipologia d'immobile (appartamenti in condominio) negli ultimi anni ha subito un sensibile decremento dovuto alla dislocazione di alcuni servizi importanti che trovavano ubicazione nell'abitato, quali Caserme, Pretura e Ufficio del Registro.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale 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: Ospedale Civile adiacente, Piscina Comunale, Scuole secondarie di varia natura



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cortina d'Ampezzo circa 30 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Centro Cadore - Dolomiti.

Attrazioni storiche: Casa di Tiziano Vecellio - Palazzo Tiziano.

Principali collegamenti pubblici: Dolomiti Bus Pullman, Stazione Ferroviaria di Calalzo di Cadore

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con posto auto**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata nel condominio denominato "Antelao" posto lungo via dell'Ospedale nella parte nord-ovest dell'abitato di Pieve di Cadore. Il condominio è stato costruito a metà degli anni '80 (1985/1986) con caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche tipiche del periodo. Sono state ricavate nr.10 unità immobiliari ad uso residenziale con rispettivi accessori. Al piano seminterrato trovano ubicazione i posti auto scoperti e le cantine pertinenziali mentre ai piani soprastanti sono ubicate le unità ad uso residenziale. L'unità abitativa oggetto di perizia è ubicata al piano secondo sottotetto ed è raggiungibile da una scala esterna comune. La porzione immobiliare è collocata nella parte a sud - est e si compone di una zona giorno, due camere, ripostiglio, servizio igienico al piano secondo collegati con una porzione a soppalco/soffitta da una scala interna. L'impianto di riscaldamento, anche se non funzionante, è a gasolio ed è autonomo. Molto buona l'esposizione e la vista panoramica. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessun comproprietario

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1985/1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero 23 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, seppur di una certa datazione, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dall'osservazione in sede di sopralluogo si evince che lo stesso, dalla data di costruzione, è stato soggetto a continui interventi di manutenzione che ne hanno conservato le caratteristiche costruttive e tipologiche originarie.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Fondazioni	tipologia: plinti collegati ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: esterna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ;
Travi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: pannelli termo-



	assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto e parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: pessime conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1986
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Dichiarazione resa ai fini del rilascio del certificato di abitabilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gasolio
Stato impianto	Caldaia in mediocre stato di manutenzione
Potenza nominale	20,90 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	1986
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

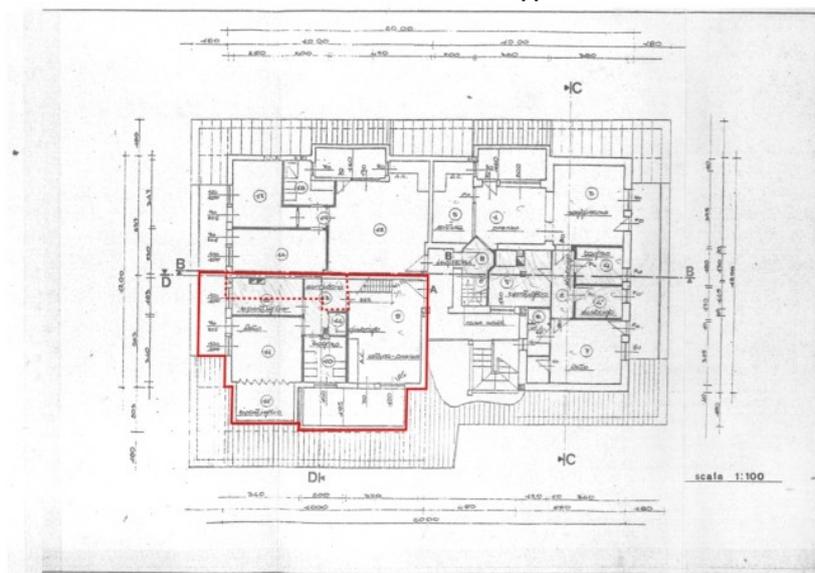
Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

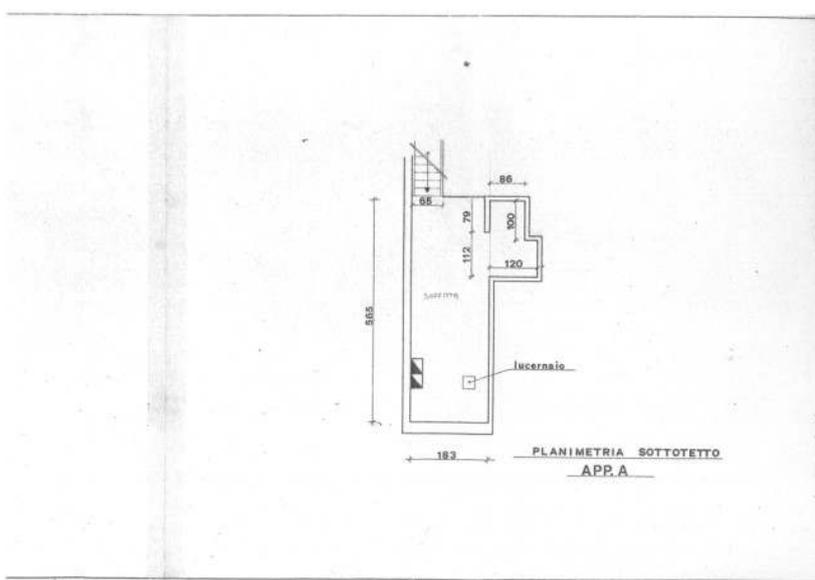
Scarichi:

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





Piano principale



Soffitta soppalco

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **13/06/2018** in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Calcagno, in data 16/01/1986, ai nn. 11171; trascritto a Belluno, in data 15/02/1986, ai nn. 1290.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di denuncia di successione testamentaria - a rogito di Notaio Tosi, in data 03/04/2019, ai nn. 34867; trascritto a Belluno, in data 03/07/2019, ai nn. 5994.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Belluno, in data 12/04/2019, ai nn. 3462.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 879

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale di nr.10 alloggi e autorimesse interrato



Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 23/03/1984 al n. di prot. 5357
Rilascio in data 26/10/1984

Numero pratica: 1142
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale di nr.10 alloggi e autorimesse interrato
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/04/1986 al n. di prot. 5357
Rilascio in data 16/12/1986

Numero pratica: 1300
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale di nr.10 alloggi e autorimesse interrato
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/07/1987 al n. di prot. 5357
Rilascio in data 05/10/1987

Numero pratica: 20/87
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale di nr.10 alloggi e autorimesse interrato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/10/1987

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In sede di sopralluogo dell'addetto tecnico del comune di Pieve di Cadore effettuato in data 01/07/1987 veniva riscontrata una piccola difformità consistente nella mancata realizzazione di un foro finestra in corrispondenza della cucina. Tale difformità non è stata ritenuta pregiudizievole ai fini dell'accertamento della conformità delle opere e ai fini del rilascio dell'agibilità da parte dell'Ente.

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi NTA allegate
Rapporto di copertura:	Vedi NTA allegate
Altezza massima ammessa:	Vedi NTA allegate



Volume massimo ammesso:	Vedi NTA allegate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Da ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno e di Bologna non sono stati reperiti contratti di locazione a nome dell'esecutato con soggetti terzi.

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:

- Atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 23/09/2021 ai nn. 670/2021 iscritto/trascritto a Belluno in data 07/10/2021 ai nn. 12477/10243;

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 giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00 ; A rogito di Giudice di Pace di Belluno in data 10/02/2020 ai nn. 35/2020; Iscritto/trascritto a Belluno in data 27/07/2020 nr.778;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Concessione a garanzia di debito ; Importo ipoteca: € 30.000,00 ; A rogito di Notaio Cosenza in data 02/04/2021 ai nn. 10305; Iscritto/trascritto a Belluno in data 06/04/2021;

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:
Concessione a garanzia di debito ; Importo ipoteca: € 33.000,00 ; A rogito di Notaio Rossi in data 14/06/2021 ai nn. 87123/39632; Iscritto/trascritto a Belluno in data 01/07/2021 ai nn. 8200/777;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:
Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 13.707,32 ; A rogito di Tribunale di Bologna in data 06/07/2021 ai nn. 3974/2021; Iscritto/trascritto a Belluno in data 28/09/2021 ai nn. 12022/1231;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da:
Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 33.000,00; Importo capitale: € 18.785,58 ; A rogito di Tribunale di Bologna in data 18/01/2018 ai nn. 522/2018; Iscritto/trascritto a Belluno in data 30/09/2021 ai nn. 12230/1247.



6.2.2 *Pignoramenti:*

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Belluno in data 23/09/2021 ai nn. 670/2021 iscritto/trascritto a Belluno in data 07/10/2021 ai nn. 12477/10243;

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Vedi allegato

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

7. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.386,88.

Millesimi di proprietà: 91,40

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente **CLASSE "D"**

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non sono state riscontrate cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento con posto auto

Accessori

A - Appartamento con posto auto1. Posto auto	Identificato al n. sub.Posto al piano Sottostrada primo Valore a corpo: € 18.000,00
---	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie convenzionale di mercato viene determinata al lordo delle murature. I balconi vengono calcolati al 33% mentre eventuali cantine o soffitte accessori vengono conteggiati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corpo principale	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
Balconi	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
Zona soppalcata/soffitta	sup lorda di pavimento	11,00	0,50	5,50
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
		98,00		79,78

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



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

Per la valutazione dei beni pignorati il sottoscritto C.T.U. ritiene di utilizzare il metodo sintetico comparativo (Market Approach) in conseguenza alla tipologia dell'immobile comodamente comparabile a fabbricati aventi simili caratteristiche nella stessa zona, recentemente oggetto di trasferimento e/o valutazione da parte degli operatori del settore. Per la determinazione del valore di mercato il C.T.U. ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e gli operatori del settore tecnico-immobiliare operanti nella zona, di seguito elencati alla voce "fonti". Sulla scorta dei suddetti dati il C.T.U. ha ritenuto di procedere con il seguente criterio di stima: 1) determinazione del valore commerciale con calcolo della superficie di vendita al lordo delle murature; 2) Conteggio del balcone al 33% rispetto ai vani abitabili; 3) determinazione del valore commerciale del posto auto con il metodo "a corpo" 4) nel prezzo €/mq commerciale si considera compresa anche l'incidenza delle parti comuni (corridoi, ingresso, vano scale, aree di manovra, centrale termica, ecc.) in considerazione della modesta entità della quota millesimale in capo alle unità periziata, pari a 91,40/1000.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno; Uffici del registro di Belluno; Ufficio tecnico di Pieve di Cadore; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Giacin di Pieve di Cadore (€/mq 1.200,00/1.300,00); Agenzia Bloom di Pieve di Cadore (€/mq 1.200,00). Osservatorio del Mercato Immobiliare (€/mq 1.200,00 /1.500,00); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Sulla scorta dei dati raccolti con le sopra elencate fonti, il C.T.U. ritiene di applicare un prezzo di mercato, finalizzato alla presente procedura, pari ad € 1.300,00/mq per l'unità immobiliare ad uso residenziale.; Altre fonti di informazione: Accesso ai siti di altre agenzie immobiliari operanti in loco.

8.3 Vendibilità:

buona

Trattasi di immobili di medio pregio commerciale. A seguito degli eventi dei Mondiali del 2021 e delle Olimpiadi del 2026 che interessano Cortina d'Ampezzo a circa 30 km di distanza, i prezzi hanno subito una sensibile ripresa destinata a protrarsi ancora per qualche anno.

8.4 Pubblicità:

E' auspicabile una pubblicità sui siti dedicati alle aste immobiliari e sui siti specializzati per il mercato di fascia media.

8.5 Valutazione corpi:**A - Appartamento con posto auto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.714,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo principale	67,00	€ 1.300,00	€ 87.100,00
Balconi	5,28	€ 1.300,00	€ 6.864,00
Zona	5,50	€ 1.300,00	€ 7.150,00
soppalcata/soffitta			
Cantina	2,00	€ 1.300,00	€ 2.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.714,00
Valore corpo			€ 103.714,00
Valore Accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 121.714,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.714,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento con posto auto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	79,78	€ 121.714,00	€ 121.714,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 18.257,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di pignoramento non risultano comodamente divisibili

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.875,60

8.8 Regime fiscale della vendita

Il bene sconta le imposte di registro ordinarie in quanto in capo a soggetto privato

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

- A) Documentazione fotografica
- B) Estratti Tecnici e PRG
- C) Planimetria catastale e Planimetria
- D) Visure catastali
- E) Situazione debitoria condominio
- F) Certificazioni
- G) Aggiornamento delle trascrizioni
- H) Titoli edilizi
- I) Attestato di Prestazione Energetica
- L) Modulo controllo della documentazione

Data generazione: 26-05-2022

L'Esperto alla stima
p.ed. Gianfiore Pradetto Roman

