

Oggetto: Stima del più probabile valore di mercato;

Immobilie: Complesso immobiliare denominato Hotel Alaska, eretto in Comune di Cortina d'Ampezzo Largo Poste civ 39.

Richiedente: [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietaria per le quote di 0.36/1000 e 1.04/1000.

Tecnico redattore: Geometra Luca Sogne' con studio in [REDACTED]
[REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Belluno al [REDACTED]

RELAZIONE SINTETICA DI STIMA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dal sig. [REDACTED] il sottoscritto Geometra Luca Sogne dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi ed i vari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio del Tavolare di Cortina, espone il risultato del proprio lavoro, che per una maggiore chiarezza verrà suddiviso nei seguenti punti:

- a) Descrizione dell'immobile;
- b) Riferimenti immobiliari;
- c) Valore medio di mercato;
- d) Determinazione del più probabile valore di mercato;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare adibito ad Albergo, primo caso nel comune di Cortina d'Ampezzo di multiproprietà, il cui sviluppo comprende il perimetro nord-est della zona Largo Poste. Al di sotto del piano stradale sono presenti numerosi posti auto serviti di doppia uscita con rampa di accesso poste in posizione opposta. Al piano terra sono presenti locali di

accoglimento, direzione, sala da pranzo ed altri disimpegni. I piani superiori sono sei nel corpo principale, ospitanti le camere con relativi locali di soggiorno le suite di maggiore superficie e un comodo locale bagno le restanti. La posizione è ottima poiché in pochi minuti si accede alla zona pedonale.

Nello specifico la committenza possiede i seguenti "tornamenti": suite 702 codice 32 con diritto di parcheggio (quota 0.36/1000) e suite 405 codice 2 anch'essa con diritto di parcheggio.

RIFERIMENTI IMMOBILIARI

Agenzia del territorio:

fg. 69 mappale .1825 subalterno 116 cat D/2;

fg. 69 mappale .2607 subalterno 36 cat D/2;

fg. 69 mappale .1447/2 subalterno 3 cat D/2;

fg. 69 mappale .1447/3 subalterno 1 cat D/2;

fg. 69 mappale .1447/7 subalterno 1 cat D/2;

Ufficio Tavolare Partita Tavolare:

Partita 3791 porzioni materiali 8 e 9 – p.ed. .1825;

Partita 4043 porzione materiale 1 – p.ed. .1447/7;

Partita 4044 porzione materiale 1 – p.ed. .1447/3;

Partita 3791 porzioni materiali 8 e 9 – p.ed. .1825;

Partita 5121 porzioni materiali 1, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 22, 23, 24 e 25 – p.ed. .2607;

VALORE MEDIO DI MERCATO

Tale immobile è giunto in proprietà alla soc. [REDACTED]

[REDACTED] con atto prodotto dal Notaio [REDACTED] rep.

59817 raccolta 21314 in data 17.07.2018, corrispondendo all'allora ditta proprietaria la somma complessiva di € 60.000.

Trattandosi di dato certo corrisposto cinque anni fa quando il mercato delle multiproprietà a Cortina d'Ampezzo era piuttosto ambito, a tutt'oggi tale mercato ha subito una flessione anche in ragione degli alti costi di gestione, il sottoscritto Geometra Luca Sogne cautelativamente può sostenere quanto segue:

POSSIBILE VALORE DI REALIZZO IN UNA LIBERA COMPRAVENDITA:

€ 50.000 – euro cinquantamila;

POSSIBILE VALORE DI REALIZZO IN CASO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

€ 30.000 – euro trentamila;

Chiusa la presente relazione sommaria di stima in data 22 dicembre 2023.

Geom. Luca Sogne'

