
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 28/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Paola Torresan

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona
Codice fiscale: BMBLGU73H17A501W Studio in:
via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: studioassociatobombassei@gmail.com
Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it



SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 28/2024, Giudice Dott. ssa Paola Torresan, promossa da:

contro

Diritto : 1/1 quota di proprietà

Bene : Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

Ubicazione : Via San Pietro n°8, nel Comune di Agordo (BL);

Stato : buono;

Dati Catastali attuali : Foglio n° 28, particella 204 sub 5, categoria C/1 , classe 7, consistenza mq. 183, superficie catastale mq. 229, rendita € 3.591,44.

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : regolare;

Valore di asta lotto : € 534.482,55

Valore di stima complessivo lotto : € 628.803,00

Valore di mutuo : Importo capitale Euro 1.200.000,00 Importo ipoteca Euro 2.400.000,00.

Vendibilità : buona;

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

Occupazione : si;

Titolo di occupazione :----- ;

A.P.E. : Si - Classe Energetica D.

Beni in Agordo (BL)

Via San Pietro n°8

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A – Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

1/1 XXX - Piena proprietà Cod. Fiscale: XXXX



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

2. Dati Catastali

Corpo: A - Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

Categoria: C1- Negozi, botteghe

Dati catastali: foglio 28, particella 204 sub 5

Confini: Il bene al Foglio n°28 mappale 204 sub 5 al P.T. confina con i beni al Foglio n° 204 sub 6-1 e sub 4 corte-C.T. e mappali 233-203 e strada comunale Via San Pietro, al P.1 confina con i beni al Foglio n° 204 sub 6 e mappali 203-205

Conformità catastale: SI

[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 ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 267 del 08/03/2024, nell'Istanza di vendita del 19/04/2024 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/03/2024 ai nn 3738/3073, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

Stato: buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni Occupato :
XXX

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14](#)

7. Oneri

Corpo: A – Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni -----

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15](#)

8. APE

Corpo: A - Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

Certificato energetico presente: Si – Classe Energetica D

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15](#)

10. Vendibilità buona.



[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

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.15](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 534.482,55 Prezzo valore di stima complessivo: € 628.803,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

13. Valore mutuo

Valore capitale Euro 2.400.000,00 Valore ipoteca Euro 1.200.000,00.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

Negozi, botteghe [C1] sito in Via San Pietro n°8

Note: Trattasi di un'unità immobiliare che si sviluppa su tre piani in fabbricato sito nel centro storico del Comune di Agordo dove svolge l'attività il negozio denominato XXX. Le parti comuni si identificano al Foglio n° 28 mappale 204 sub 4 (corte e C.T.) (vedere Allegato A-B-C).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX - Ulteriori informazioni sul debitore: RESIDENTE XXX risulta di stato libero per divorzio da xxx

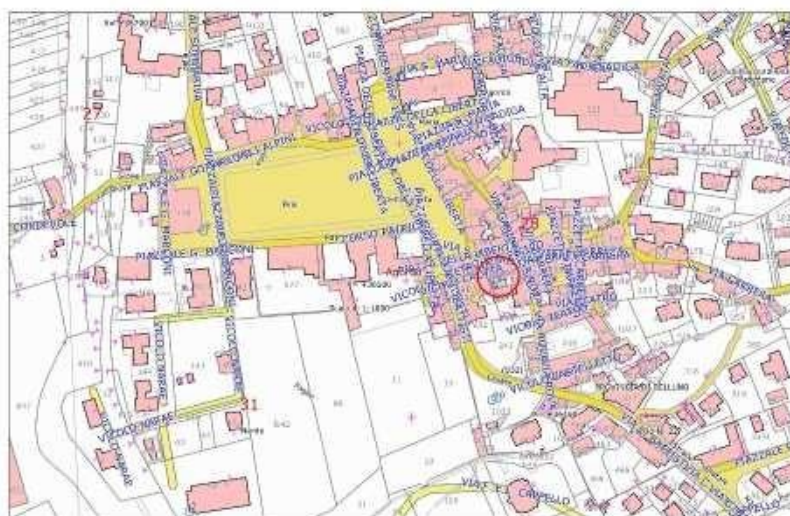
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXX, sezione censuaria Agordo, foglio 28, particella 204 sub 5, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 183, superficie catastale mq. 229, rendita € 3.591,44 Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2018 Pratica n. BL0067045 in atti dal 31/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13115.1/2018); VARIAZIONE del 27/10/2017 Pratica n. BL0099910 in atti dal 31/10/2017 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14284.1/2017) dove sono stati soppressi i beni al Foglio n°28 mappale 204 sub 2-3.

Confini: Il bene al Foglio n°28 mappale 204 sub 5 al P.T. confina con i beni al Foglio n° 28 mappale 204 sub 6-1 e sub 4 corte-C.T. e mappali 233-203 e strada comunale Via San Pietro, al P.1 confina con i beni al Foglio n° 204 sub 6 e mappali 203-205.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 267 del 08/03/2024, nell'Istanza di vendita del 19/04/2024 e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/03/2024 ai nn 3738/3073, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.



Planimetria con individuazione beni





Ortofoto con individuazione fabbricato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso commerciale (negozi XXX) che si sviluppa su tre piani di cui n°2 fuori terra in centro storico del Comune di Agordo (BL).

La localizzazione è strategica in quanto vicino alla strada che porta verso le località di montagna quali Alleghe, Falcade e verso il capoluogo Belluno. A pochi metri vi è la piazza di Agordo con tutte le attività commerciali e direzionali e gli uffici amministrativi del Comune. Il bene ricade nella Zona Omogenea A- "Centro Storico" del nuovo P.R.G. Comunale. (Allegato B).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (bar) (buona), attività commerciali (negozi di vario genere) (buona), scuole (buona), attività direzionali (buona), chiesa (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Città di Belluno

Attrazioni paesaggistiche: sito minerario Valle Imperina.

Attrazioni storiche: Chiesa arcidiaconale abbaziale di Santa Maria Nascente, Villa Crotta-De Manzoni, Villa Fiore.

Principali collegamenti pubblici: fermate autobus a pochi metri

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

Trattasi di immobile con accesso diretto al P.T. dalla Via San Pietro composto da ampio vano con esposizione abiti con zona spogliatoio tramite una scala interna si accede al P.S1 vano magazzino e al P.1 ove vi è un'altra zona adibita ad esposizione abiti con zona spogliatoio e vano utilizzato quale ufficio e un W.C. privato. Dal P.1 tramite un terrazzo e una scala di ferro si accede alla corte comune sita al P.T. ove vi è un piccolo fabbricato ripostiglio ed un altro fabbricato comune C.T. (Allegato A-C).

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di XXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXX

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq 292,51 E'

posto al piano: P.S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: inizio 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005/2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via San Pietro n°8; ha un'altezza utile interna di circa: Al P.S1 H.ml 2,75, al P.T. H.ml 2,45/2,62, al P.1 H.ml 2,39/2,53.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 (compreso sottotetto) piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.; condizioni: da normalizzare;
Copertura	tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: buone;
Scale	tipologia: a rampe parallele; materiale: acciaio; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: buone;
Strutture verticali	materiale: muratura; condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vetrate fisse materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: vetrate negozio
Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia con vasistas materiale: legno-alluminio protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: serramenti al P.1
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: klincher condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: terrazzo al P.1
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: zona corte esterna
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.S1-T-1
Pavim. Interna	materiale: laminato effetto legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona vano uso ufficio
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrella di gres color bianco con disegni condizioni: da normalizzare



Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: laminato condizioni: buone
-------	---

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI) Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Note	Dichiarazione di rispondenza impianto a firma del P.I. Danilo Zulian del 10/10/2017.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gasolio
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità Ditta Soccol Napi S.n.c. del 18/12/2007



Vista del fabbricato dal fronte principale





Vista negozio al P.T.



Vista magazzino al P.S1



Vista negozio al P.1





Vista su corte con ripostiglio al P.T.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXX proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Nunziata di Agordo (BL), in data 16/06/1973, ai nn. 3156/6795; registrato a Belluno in data 03/07/1973 al n° 502 vol . 213, trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/07/1973, ai nn. 3910/3700.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: S.C.I.A. in Sanatoria n°17/62 del 23/10/2017 prot n°10481

Intestazione: XXX

Tipo pratica: S.C.I.A. in Sanatoria

Per lavori: Opere realizzate in assenza e/o difformità dai titoli abilitativi

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/10/2017 prot n°10481

Abitabilità/agibilità con pratica S.C.A. in data 31/10/2017 al n. di prot. 10845

Numero pratica: D.I.A. del 02/01/2007 prot n°22 Intestazione:

XXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sostituzione serramenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/01/2007 al n. di prot. 22

Numero pratica: D.I.A. del 15/09/2005 prot n°11274 Intestazione:

XXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Installazione insegna

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/2005 al n. di prot. 11274



Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°58 del 25/05/1995 prot n°3042
Intestazione: XXX
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
Per lavori: Costruzione terrazza
Oggetto: variante
Presentazione in data 11/04/1995
Rilascio in data 25/05/1995 al n. di prot. 3042

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°140 del 23/11/1992 prot n°6949
Intestazione: XXX
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
Per lavori: Sostituzione serramenti
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/09/1992
Rilascio in data 23/11/1992 al n. di prot. 6949

Numero pratica: Concessione Edilizia n°45 del 19/06/1984 prot n°2652
Intestazione: XXX
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Restauro negozio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/05/1984
Rilascio in data 19/06/1984 al n. di prot. 2652
Abitabilità/agibilità in data 16/07/1992 al n. di prot. 40

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia del 07/06/1989 prot n°2809
Intestazione: XXX
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
Per lavori: manutenzione copertura e tinteggiatura
Oggetto: variante
Presentazione in data 10/05/1989
Rilascio in data 07/06/1989 al n. di prot. 2809

Numero pratica: Concessione Edilizia n°9 del 10/05/1979
Intestazione: XXX
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento C.T.
Oggetto: variante
Rilascio in data 10/05/1979

4.1 Conformità edilizia: SI (Vedere Allegato B)

4.2 Conformità urbanistica:
Terreni

Strumento urbanistico Approvato:	Nuovo P.R.G. Comunale
----------------------------------	-----------------------



In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 4226 del 22.12.2004 e D.G.R.V. n. 2355 del 09/08/2005
Zona omogenea:	Z.T.O. A – centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Z.T.O. A centro storico: Zone del territorio comunale costituite da nuclei urbani o complessi di edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio
	<p>ambientale. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.: articoli n° 4, e 1, 2, 3, 15, 16, 17, 18, 19, 20 Interessato da GdP6 - Grado di Protezione 6 Grado di Protezione 6:Ristrutturazione globale. Norma Tecniche di Attuazione del P.R.G.: articolo n° 13 Interessato da Z7b - Zona 7b Centro storico: zona centrale</p> <p>Zona 7b Centro storico: zona centrale: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.: articolo n° 11 Interessato da Tb - Classe edificatoria TERRENO BUONO Classe edificatoria TERRENO BUONO: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.: articolo n° 16;</p> <p>Interessato da C ABIT - Perimetro centro abitato - Nuovo codice della strada Perimetro centro abitato - Nuovo codice della strada:</p> <p>Perimetro centro abitato - Nuovo codice della strada Interessato da PAI Egl - Area connessa a fenomeni di instabilità Area connessa a fenomeni di instabilità :Indicazione o schematizzazione di un elemento geomorfologico connesso a fenomeni di instabilità.</p>



A – Rilievo immobile al P.S1



A – Rilievo immobile al P.T.





A – Rilievo ripostiglio al P.T.



A – Rilievo immobile al P.1

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato : Attività commerciale XXX S.r.l.

In atti presso Agenzia delle Entrate di Belluno vi è un contratto registrato :

-Contratto d'affitto d'azienda n. 141 serie 3 anno 2001 registrato a Belluno. Tale contratto fa riferimento ad altro contratto di affitto d'azienda del 29/12/1994 registrato a Belluno il 17/01/1995 al n°89 serie 2 comunque di durata dal 01/01/2001 al 31/12/2001. (vedere Allegato C)

Come richiesto in quesito si ritiene di indicare un affitto mensile, da ritenersi uguale ad un'eventuale indennità di occupazione, calcolato in base ai valori indicati dall'O.M.I. per negozi zona Centrale/CENTRALE%20PREGIATA anno 2024 ossia i valori di locazione (€/mq x mese) indicati vanno da € 6,40 a € 7,50 considerato l'immobile si ritiene di applicare il valore massimo pertanto € 7,50 x mq. 232,88 = € 1.746,60 arrotondati in € 1.750,00 mensili (totale annui € 21.000,00)



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. contro XXX
 Derivante da: Concessione a garanzia di apertura credito; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00 ; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli di Belluno in data 16/05/2008 ai nn. 11743/5289; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 20/05/2008 ai nn. 6334/997.

1. Annotazione n. 13 del 05/01/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2.

Annotazione n. 976 del 30/07/2018 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXX contro XXX; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 08/03/2024 ai nn. 267/2024 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 29/03/2024 ai nn. 3738/3073;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Sequestro preventivo a favore di Erario dello Stato contro XXX; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare del 17/01/2019 rep n°38; iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 27/02/2019 ai nn. 2396/1936 per il valore di € 300.047,94 ;

- ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2025

Registro particolare n. 87 Registro generale n. 1395

Tipo di atto: 0726 - REVOCAZIONE

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: si (Vedere Allegato C)

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -----

Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO AL P.S1	sup reale lorda	49,04	0,50	24,52
NEGOZIO AL P.T.	sup reale lorda	57,91	1,00	57,91
RIPOSTIGLIO AL P.T. ESTERNO	sup reale lorda	10,15	0,25	2,54
NEGOZIO AL P.1	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00



VANO SPOGLIATOI AL P.1	sup reale lorda	8,72	1,00	8,72
VANO USO UFFICIO AL P.1	sup reale lorda	19,49	1,00	19,49
W.C. AL P.1	sup reale lorda	3,80	0,25	0,95
TERRAZZO AL P.1	sup reale lorda	8,14	0,30	2,44
VANO SCALE	sup reale lorda	25,26	0,25	6,32
		292,51		232,88

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

A giudizio della scrivente metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ossia attraverso l'utilizzo dei comparabili nel caso di compravendite tra privati presenta dei risultati difformi rispetto ai prezzi segnalati dagli operatori del settore che sono di fatto quelli reali di mercato pertanto è preferibile utilizzare il criterio di stima comparativo (stima sintetica) basato sui valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari e siti internet). Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona (B2 Centrale/CENTRALE%20PREGIATA) per negozi stato conservativo normale parte da €/mq 2050 a €/mq 2450 ; ai valori medi segnalati da siti web (immobiliare.it, idealista.it ecc.) e Agenzie Immobiliari che conoscendo la zona e la tipologia dell'immobile in posizione centralissima hanno dato una valutazione di circa €/mq.2600/2700.Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione molto buono in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato il valore massimo segnalato ossia €/mq 2700,00 comprendendo in tale valore anche i beni comuni. (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzie Immobiliari del posto, siti web .

8.3 Vendibilità: buona

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 ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni. Negozi, botteghe[C1]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 628.803,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
MAGAZZINO AL P.S1	24,52	€ 2.700,00	€ 66.204,00
NEGOZIO AL P.T.	57,91	€ 2.700,00	€ 156.357,00
RIPOSTIGLIO AL P.T. ESTERNO	2,54	€ 2.700,00	€ 6.858,00
NEGOZIO AL P.1	110,00	€ 2.700,00	€ 297.000,00
VANO SPOGLIATOI AL P.1	8,72	€ 2.700,00	€ 23.544,00
VANO USO UFFICIO AL P.1	19,49	€ 2.700,00	€ 52.623,00
W.C. AL P.1	0,95	€ 2.700,00	€ 2.565,00



TERRAZZO AL P.1	2,44	€ 2.700,00	€ 6.588,00
VANO SCALE	6,32	€ 2.700,00	€ 17.064,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 628.803,00
Valore corpo	€ 628.803,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 628.803,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 628.803,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità immobiliare ad uso commerciale sita al P.S1-T-1 e parti comuni	Negozi, botteghe [C1]	232,88	€ 628.803,00	€ 628.803,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima: € 94.320,45

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

Giudizio di comoda divisibilità: Nessuno

8.7 Prezzo base d'asta del lotto: € 534.482,55

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

8.9 Valore Mutuo:

Valore capitale Euro 1.200.000,00 Valore ipoteca Euro 2.400.000,00.

Data generazione:
20-03-2025

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona

