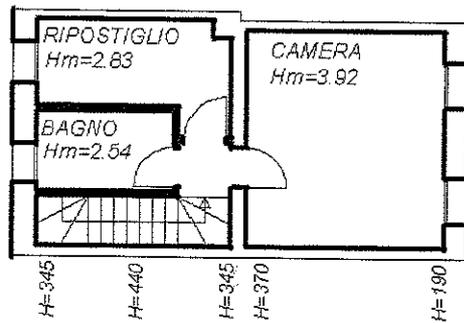


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Figura 3 planimetria catastale



ZONIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE DI VALDOBBIADENE in zona A CENTRO

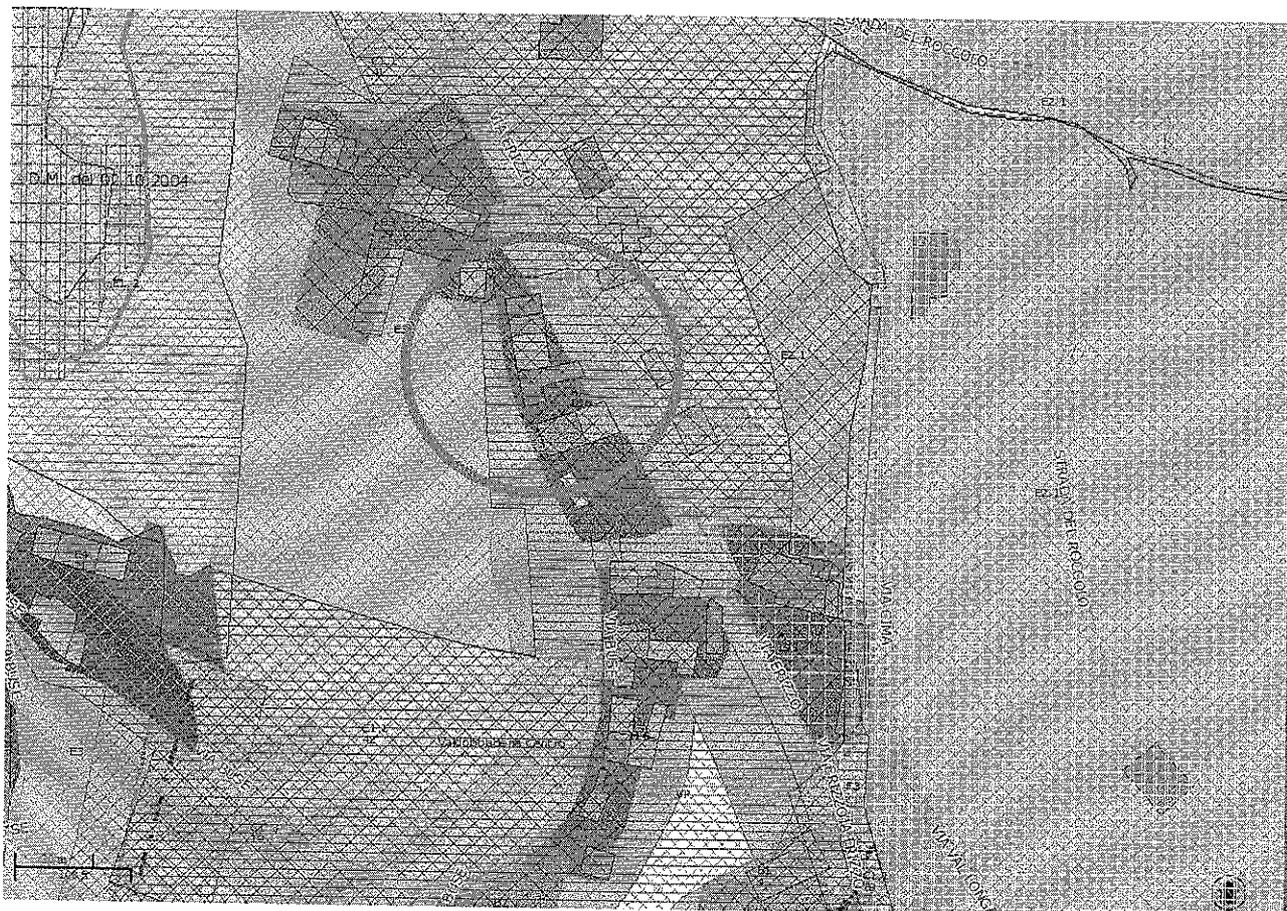


Figura 4 estratto di PRG

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche generali

L'oggetto della presente stima è costituito da un'appartamento al piano terra e primo corte esclusiva, trattasi di porzione di casa a schiera prospiciente via Erizzo.

L'edificio si eleva per due piani fuori terra, ha una sagoma composta da due rettangoli sfalsati in prossimità. La costruzione dell'edificio è stata realizzata nei primi anni '80. Gli accessi avvengono da via Erizzo sia pedonale che carroia

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e sono presenti vari arredi fissi e mobili compresi gli arredi fissi del bagno (wc, bidet, lavabo e piatto e box doccia).

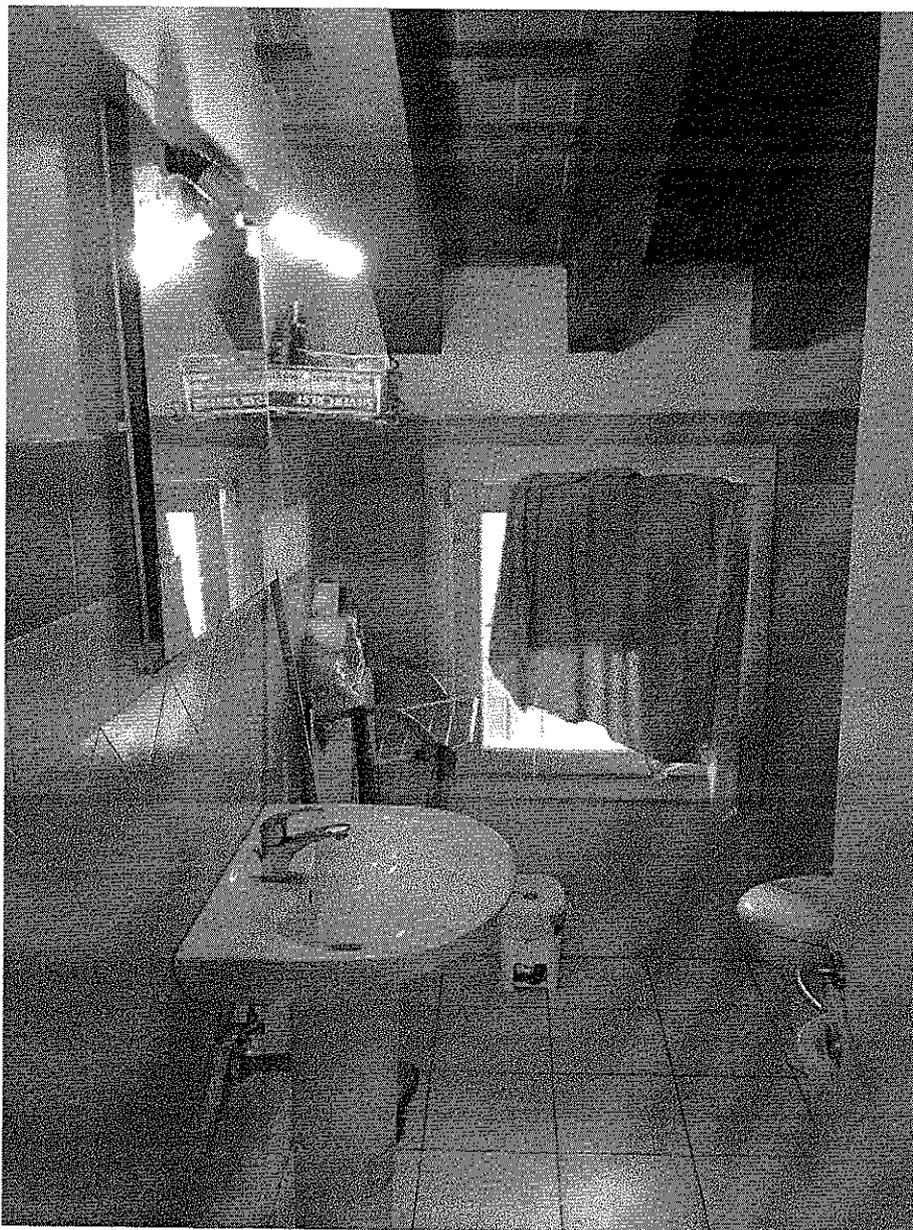


Figura 7 particolare del bagno

CRITERIO ADOTTATO PER LA STIMA

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si

concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il **procedimento** che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto **procedimento sintetico**; esso consentirà di conoscere un ordine di valore grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Superficie lorde:

Piano Terra (Appartamento).....	circa mq 44,10
Piano Primo (Appartamento).....	circa mq 44,10
Piano Terra (Corte).....	circa mq <u>25,30</u>
Totale..... mq 113,50	

Superficie Commerciali paramtrate a i coefficienti di utilizzazione:

Piano Terra e Primo (Appartamento) 100%mq 88,20
Piano Terra (Corte)	<u>10% x 25,30 mq</u>mq 2,50
Totale superficie commerciale mq 90,70	

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile le caratteristiche di zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici.

Si è pertanto svolta un'analisi dei comparati nei vari siti immobiliari e dal sito della agenzia delle entrate, si è riscontrato un valore medio immobili simili a quelli trattati di circa 1.000 €/mq.

Quindi il valore medio che si ritiene congruo per assegnare l'intera proprietà dell'immobile in oggetto è di :

$$\text{mq } 90,70 \times \text{Euro/mq } 1.000,00 = \text{Euro } 90.700,00$$

Tenuto conto però dell'attuale periodo di forte congiuntura economica e di ristagno del mercato immobiliare si ritiene che per la messa all'asta dell'immobile

Il valore a corpo e non a misura ammonta a Euro 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)

