

Montebelluna (TV), 15 novembre 2008

Geom. Poloni Piergiuseppe
31044 Montebelluna
Via canora, 13
☎ 0423 303263
347 9484242
✉ piergiuseppe.poloni@libero.it

PERIZIA DI STIMA N° 5

Il sottoscritto Poloni Geom. Piergiuseppe con studio in via Canora, 13 31044 Montebelluna, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n° 3163 per incarico affidatomi dal curatore fallimentare Comacchio Dott. Giannandrea a procedere alla stima degli immobili siti a:

comune di Selva di Cadore (BL)

via IV Novembre, 29/31

di totali n° 3 negozi

acquisiti dall'attivo fallimentare [REDACTED] dichiara quanto segue

TIPOLOGIA

L'oggetto della presente relazione di stima sono n. 3 negozi al piano semi interrato facenti parte di un complesso residenziale di totali n. 12 appartamenti e garage denominato "SELVA ALPINA".

PROVENIENZA

A tutto il 24 ottobre 2008 gli immobili risultano della [REDACTED] per l'intera piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marchio Andrea in data 13/12/2002, Rep. 17559, trascritto a Belluno il 21/12/2002 ai numeri 15469/12265.

ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune di Selva di Cadore non risultano procedure amministrative per tali immobili. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune risultano le seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e commerciale in via IV novembre comune di Selva di Cadore foglio 10, mapp. 96.97.268.95/B, concessione n. 31/81, prot. 2499 datato 13/10/1981
2. Permesso di abitabilità n. 31/81 datato 01/08/1984. Lavori iniziati in data 13/04/1982 ultimati 01/06/1984

UBICAZIONE

Il complesso residenziale si trova in comune di Selva di Cadore via IV novembre n. 29/31 arteria principale del paese e dista circa 500 m dal centro e da tutti i principali servizi primari e secondari.

DESCRIZIONE

Il condominio "STELLA ALPINA" è così composto:

piano terra: ingresso pedonale per appartamenti, garage, n. 3 negozi con relativi ingressi

primo piano: n. 5 appartamenti

secondo piano: n. 5 appartamenti

sottotetto: n. 2 appartamenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Tipico condominio di montagna che si eleva per tre piani fuori terra con muratura esterna in elementi in laterizio tinteggiato di bianco, copertura a falde inclinate con travi in legno e rivestimento in lamiera pre-verniciata coibentata e impermeabilizzata, scossaline e pluviali in rame, i terrazzi hanno tutti i parapetti ricoperte in tavole di legno. **Tutto il condominio è stato ristrutturato nel 2005**: sono stati rifatti tutti i terrazzi, le pitture esterne e tutte le lattonerie e pavimentato il marciapiede esterno che conduce ai negozi. I solai e pilastri sono in cemento armato.

FINITURE ED IMPIANTI

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore biancastro, le pareti e i soffitti sono intonacati. Le tre vetrine con relative porte d'accesso sono in legno con doppio vetro camera e anti sfondamento, **una vetrina al momento della stima è risultata scheggiata**, il wc è pavimentato in piastrelle e si compone di: bidè, lavabo a colonna, scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idrico a norma, l'impianto di riscaldamento andrebbe ristrutturato, manca l'allacciamento al bombolone esterno.

Attualmente mancano i muri interni per dividere i vari negozi e mancano n. 2 wc e n. 2 ripostigli.

DATI CATASTALI

Comune di Selva di Cadore (BL)

F. 10 mapp. 302 Sub 24 Via IV Novembre, 29/31 piano S1 cat. C/1 cl. 2 cons. 26 R.C. 805,67

F. 10 mapp. 302 Sub 25 Via IV Novembre, 29/31 piano S1 cat. C/1 cl. 2 cons. 45 R.C. 1.394,43

F. 10 mapp. 302 Sub 26 Via IV Novembre, 29/31 piano S1 cat. C/1 cl. 2 cons. 50 R.C. 1.549,37

METRATURA UFFICI

Per il calcolo della superficie commerciale si è data una dovuta maggiorazione del 5% relativa ai muri esterni .

Subalterno 24

| | | | |
|---------|----------|------------------|-----------------|
| Negozio | mq 26,00 | maggiorazione 5% | mq 27,00 |
|---------|----------|------------------|-----------------|

Subalterno 25

| | | | |
|---------|----------|------------------|-----------------|
| Negozio | mq 45,00 | maggiorazione 5% | mq 47,00 |
|---------|----------|------------------|-----------------|

Subalterno 26

| | | | |
|---------|----------|------------------|------------------------|
| Negozio | mq 50,00 | maggiorazione 5% | <u>mq 52,00</u> |
|---------|----------|------------------|------------------------|

| | | | |
|--------------------------------------|--|--|------------------|
| Totale superficie commerciale | | | mq 126,00 |
|--------------------------------------|--|--|------------------|

VALUTAZIONE

Da un'indagine condotta in zona, calcolando che ci troviamo a Selva di Cadore, paese di circa 600 persone, e che l'unica attività è nel turismo, i negozi non hanno un interesse commerciale alto, ma esiste la possibilità di cambiare la destinazione d'uso tramutandoli in appartamenti. Tenendo presente che il P.R.G. consente la trasformazione dei negozi in appartamenti senza alcuna spesa in denaro a condizione che ogni appartamento ricavato sarà dotato di garage coperto nel raggio di 500 m.

Quindi a seguito dell'analisi effettuata si può ragionevolmente affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, prendendo come riferimento il procedimento sintetico-comparativo sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati in zona per beni simili, è:

mq 126 x € 1.500,00 = € 189.000,00 arrotonda 190.000,00

Tanto giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto

Montebelluna, 15 novembre 2008

TIMBRO E FIRMA









