

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Cassa Rurale Dolomiti Banca di credito cooperativo - società co-  
operativa**

contro:

N° Gen. Rep. **3/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2023 ore 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ALBERGO**

**Esperto alla stima:** Tiziano De Biasi  
**Codice fiscale:** DBSTZN75E29A757M  
**Studio in:** via Mier 216 - 32100 Belluno  
**Email:** infodebiasitiziano@gmail.com  
**Pec:** tiziano.debiasi@pec.eppi.it



Beni in Rocca Pietore (BL)  
Via Marmolada, n. 10

### OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di mandato conferitomi dal Giudice Esecutore, il sottoscritto CTU successivamente al giuramento eseguito, ha proceduto agli opportuni accertamenti presso gli enti preposti al fine di espletare l'incarico con riferimento ai quesiti che di seguito sono esplicitati e descritti nella suddetta udienza. Il giorno 21.10.2022 è stato eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa in presenza oltre al sottoscritto CTU anche del custode nominato (IVG di Belluno) ed all'esecutato.

#### Controlli preliminari: Completezza della documentazione

Esame della documentazione allegata alla procedura di pignoramento:

a - completezza della documentazione => SI

b - corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e registro immobiliare => SI

c - il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva

d - continuità delle trascrizioni nel ventennio => SI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale risulta essere corretta la documentazione.



**Lotto: 001 – ALBERGO e RESIDENZA****1. Quota e tipologia del diritto**

Corpo: 001 - Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

Entrambe: . - Piena proprietà 1/1  
Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

**2. Dati Catastali**

Corpo: 001

Hotel (sub 4) – Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2) – Categoria: Abitazione civile [A2]

Dati catastali: foglio 49, particella 110, subalterno 2 e foglio 49, particella 110, subalterno 4

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Corte esterna comune: al piano terra (angolo sud-ovest) presenza di tettoia e deposito non accatastata.</p> <p>Subalterno 2: al piano primo, lato ovest, presenza di tettoia non accatastata e sul lato nord-est la terrazza non è rappresentata come da stato dei luoghi (nella realtà è più grande).</p> <p>Subalterno 4: al piano terra fra taverna e sala da pranzo è presente solo una porta e non due, fra cucina e vano indicato "lavanderia" serramento non presente, ma vano unico; i vani bagno-wc-ufficio hanno una disposizione diversa (lavori autorizzati, ma non variati catastalmente). Al piano secondo realizzate n. 2 camere con disposizione diversa distribuzione in luogo di n. 3 camere (per sfruttare il sottotetto – lato sud)</p>	<p>Tipo mappale e variazione catastale</p> <p><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>inserimento in mappa di tettoia e deposito vicino e variazione:</p> <p>vedasi oneri elencati al punto 8.6</p>

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: 001 - Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

Sull'atto di pignoramento risulta essere scritto: Particella n. 110 sub 1, in realtà è Particella n. 110 sub 3

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5



#### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** 001 - Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7

#### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** 001 - Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

**Conformità urbanistica/edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Subalterno 2: al piano primo, lato ovest, presenza di tettoia non accatastata e sul lato nord-est la terrazza non è rappresentata come da stato dei luoghi (nella realtà è più grande) - non si ha evidenza di pratiche depositate.</p> <p>Piano primo la terrazza sul lato nord ha ingombro maggiore</p> <p>Subalterno 4: al piano secondo realizzate n. 2 camere con disposizione diversa distribuzione (per sfruttare il sottotetto – lato sud) non si ha evidenza di pratiche depositate.</p>	<p>Tipo mappale e variazione catastale</p> <p>Sanatoria/fine lavori</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>variazione catastale: vedasi oneri al punto 8.6</p> </div>

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

#### 6. Stato di possesso

**Corpo:** 001 - Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

**Occupato** da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 12

#### 7. Oneri

**Corpo:** 001 - Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 13

#### 8. APE

**Corpo:** 001 - Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

Certificato energetico presente: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13



## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** 001 - Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13

## 10. Vendibilità

**sufficiente.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 1.145.800,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### Identificativo corpo unico: 001

- Hotel (sub 4), residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2).  
Alberghi e pensioni [D2] sito in Rocca Pietore (BL) CAP: 32023 frazione: Col di Rocca, Via Marmolada, n. 10
- Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2) [A2] sito in Rocca Pietore (BL) CAP: 32023 frazione: Col di Rocca, Via Marmolada, n. 10

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 49, particella 110, subalterno 2, comune Rocca Pietore, categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5, superficie 244, rendita € 1437,04

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 49, particella 110, subalterno 2, comune Rocca Pietore, categoria D/2, rendita € 9684,00



**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Sull'atto di pignoramento risulta essere scritto : Particella n. 110 sub 1, in realtà è Particella n. 110 sub 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

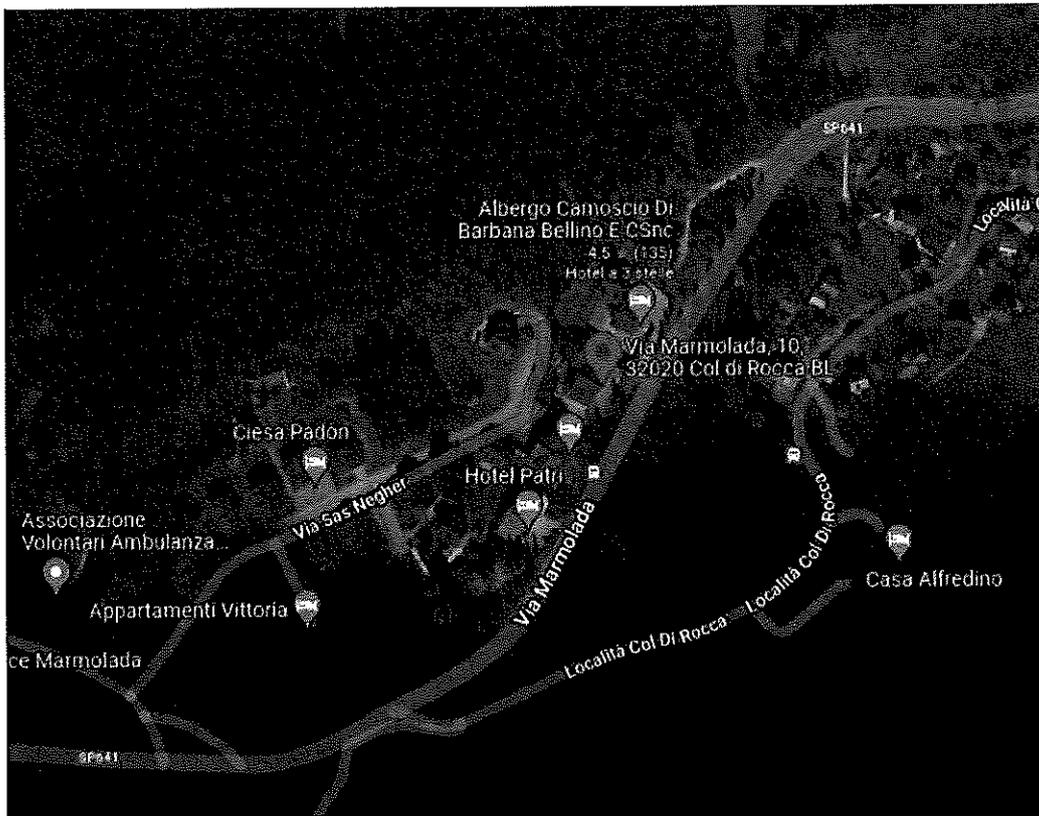
- corte esterna comune: al piano terra (angolo sud-ovest) presenza di tettoia e deposito non accatastata;
- subalterno 2: al piano primo, lato ovest, presenza di tettoia non accatastata e sul lato nord-est la terrazza non è rappresentata come da stato dei luoghi (nella realtà è più grande).
- subalterno 4: al piano terra fra taverna e sala da pranzo è presente solo una porta e non due, fra cucina e vano indicato "lavanderia" serramento non presente , ma vano unico; i vani bagno-wc-ufficio hanno una disposizione diversa (lavori autorizzati, ma non variati catastalmente).

Regolarizzabili mediante:

Tipo mappale e variazione catastale con inserimento in mappa di tettoia e deposito vicino e variazione catastale.

Oneri Totali: **vedasi oneri al punto 8.6**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: per quanto descritto sopra



Individuazione luogo

**Espropriazione per pubblica utilità: no**



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene oggetto di perizia è insediato in una zona carattere alberghiero lungo la statale principale di Col di Rocca. Per accedere alla proprietà si prosegue per un ingresso carraio in pendenza che porta a superare il dislivello fra la strada principale e la corte che perimetra l'edificio.

L'ingresso principale all'edificio alberghiero è posto sul fronte sud/est.

Proseguendo e "perimetrando" il complesso immobiliare sul lato ovest si accede alla scala esterna che immette ad un appartamento, residenza abituale dell'esecutato, oltre all'ingresso della zona benessere. Il piazzale è pavimentato in asfalto ed è recintato con muretti in pietra sul lato ovest (verso strada), e con recinzione in legno sul lato est così come sul lato ovest, mentre sul lato nord è presente un muro in cemento armato.

Il bene oggetto di pignoramento realizzato negli anni 70 si può identificare in una parte principale ossia l'albergo (sub 4) e una parte secondaria, ossia la residenza dell'esecutato con al di sopra n.4 camere ad uso dell'albergo.

Il complesso immobiliare è realizzato in modo tradizionale murature perimetrali in laterizio con solaio tradizionali e copertura in legno con manto di copertura in lamiera, le finestre in pvc in alcuni fori e legno completate con balconi anch'essi in legno; le terrazze pavimentate in materiale ceramico con parapetto in legno. L'impianto di riscaldamento centralizzato, garantito dalla presenza di radiatori nei vari locali.

L'intero complesso immobiliare, dalla sua costruzione, è stato oggetto di lavori di ampliamento e manutenzioni avvenuti negli anni successivi.

La parte principale (sub 4) è formato da porzione a destinazione hotel che si sviluppa su tre livelli collegati dalla scala centrale a cui si accede dalla hall. Dalla hall si prosegue sia alla zona bar e saletta tv che alla zona pranzo ed ulteriori vani.

Sempre dalla hall, proseguendo per la scala centrale realizzata in cls e rivestita in marmo con le pedate ricoperte con materiale adeguato (simil moquette) e con parapetto in ferro, si accede alle camere disposte ai piani primo e secondo. Al piano terra, facente parte dell'hotel, sul lato sud-ovest si può accedere alla zona benessere, sauna e zona massaggi.

Proseguendo per la scala principale interna all'hotel si accede ad un ulteriore corpo "secondaria" (sub 2) ove è individuato l'appartamento ad uso dei proprietari (che si sviluppa su un unico livello) formato dal disimpegno che collega la zona giorno (cucina e soggiorno) e la zona notte (tre camere) con la presenza di un bagno; dai vani sul lato nord (camere) si accede ad una terrazza pavimentata con piastre in ghiaia lavata e parapetto in legno (ove si nota la necessità di manutenzione), e proseguendo per la stessa scala "permette" di accedere al piano superiore ove sono individuate n. 4 camere.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà Cod. Fiscale:

- Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.617,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: anni 70

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017 e precedenti anni

ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra ml 2.95, piano primo ml 2.55, piano secondo ml 2.65

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in condizioni molto buone sia interne che esterne



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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	normale
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**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
---	----

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti:**

- ..... – fino al 10/06/1988 proprietà  
per 1/1  
- ..... Sede in ROCCA PIETORE (BL) – piva ..... – fino al  
03/03/2010 – proprietà per 1/1

**Proprietari attuali:**

- ..... Sede in ROCCA PIETORE (BL) – piva ..... – pro-  
prietà per 1/1



#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6/71 (licenza n. 30/71) e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia - Per lavori: Costruzione fabbricato d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione - Rilascio in data 05/10/1971

Numero pratica: 115/83 (Sanatoria soffitte)

Intestazione: <sup>1</sup>

Tipo pratica: Sanatoria - Per lavori: Trasformazione di soffitta in camere

Oggetto: sanatoria - Rilascio in data 30/01/1984 al n. di prot. 115/1984

Abitabilità/agibilità in data 30/05/1984 al n. di prot. 115/1983

Numero pratica: 58/86 (sopraelevazione del piano garage-deposito)

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: Sopraelevazione

Oggetto: nuova costruzione - Rilascio in data 10/10/1986 al n. di prot. 58/1986

Numero pratica: 24/04 (tettoia aperta)

Intestazione: <sup>1</sup>

Tipo pratica: Permesso a costruire - Per lavori: Realizzazione tettoia aperta

Oggetto: nuova costruzione - Rilascio in data 27/01/2005 al n. di prot. PC024/04

Numero pratica: 81/08 (Realizzazione centro benessere) e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire - Per lavori: Realizzazione centro benessere e nuovi bagni

Oggetto: nuova costruzione - Rilascio in data 03/03/2009 al n. di prot. PDC 081/08

Abitabilità/agibilità in data 30/06/2010 al n. di prot. 003107

Numero pratica: 94/17 (Piano secondo)

Intestazione: :

Tipo pratica: CILA - Per lavori: Ristrutturazione interna

Oggetto: Ristrutturazione - Rilascio in data 27/11/1917 al n. di prot. 94/17

Numero pratica: 95 (condono)

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Condono per difformità rispetto a precedenti titoli

Oggetto: sanatoria - Rilascio in data 29/11/1999 al n. di prot. 1705/95

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- corte esterna comune: al piano terra (angolo sud-ovest) presenza di tettoia e deposito non accatastata;
- subalterno 2: al piano primo, lato ovest, presenza di tettoia non accatastata e sul lato nord-est la terrazza non è rappresentata come da stato dei luoghi (nella realtà è più grande).
- subalterno 4: al piano terra fra taverna e sala da pranzo è presente solo una porta e non due, fra cucina e vano indicato "lavanderia" serramento non presente, ma vano unico; i vani bagno-wc-ufficio hanno una disposizione diversa (lavori autorizzati, ma non variati catastalmente).



Regolarizzabili mediante: Tipo mappale, variazione catastale e fine lavori/ sanatoria  
 Oneri Totali: **vedasi punto 8.6**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D3/8
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

##### Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- corte esterna comune: al piano terra (angolo sud-ovest) presenza di tettoia e deposito non accatastata;
- subalterno 2: al piano primo, lato ovest, presenza di tettoia non accatastata e sul lato nord-est la terrazza non è rappresentata come da stato dei luoghi (nella realtà è più grande).
- subalterno 4: al piano terra fra taverna e sala da pranzo è presente solo una porta e non due, fra cucina e vano indicato "lavanderia" serramento non presente, ma vano unico; i vani bagno-wc-ufficio hanno una disposizione diversa (lavori autorizzati, ma non variati catastalmente).

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale, variazione catastale e fine lavori/ sanatoria

Oneri Totali: **vedasi punto 8.6**

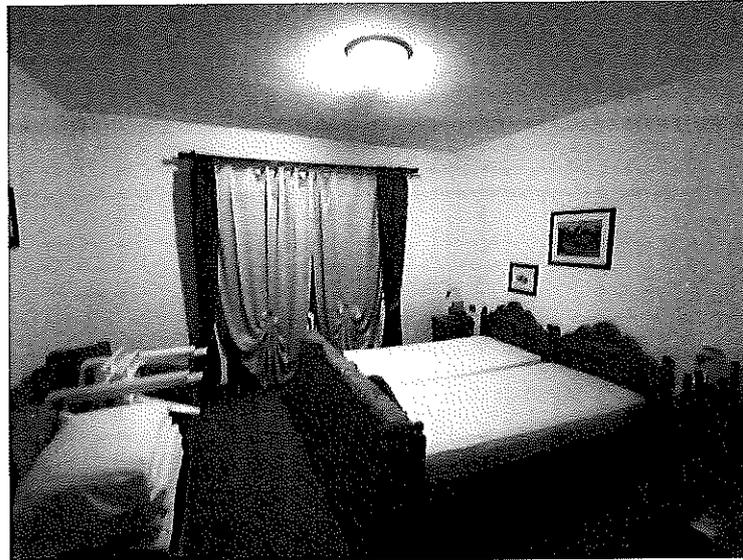
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



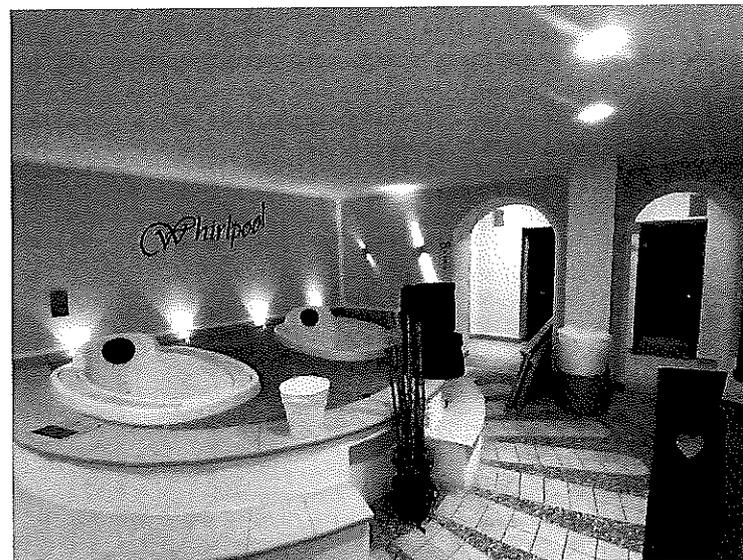
Hotel (sub 4) – ingresso/hall



Hotel (sub 4) - bar



Hotel (sub 4) - camera tipo



Hotel (sub 4) - centro benessere



**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

**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:*

Nessuna.

*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 volontaria iscritta a Belluno (BL) il 20/06/2008 ai nn. 7913/1188 a favore di Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Moena (TN).
- Ipoteca volontaria iscritta a Belluno (BL) il 20/06/2008 ai nn. 7914/1189 a favore di Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Moena (TN).
- Ipoteca volontaria iscritta a Belluno (BL) il 18/05/2009 ai nn. 6008/1012 a favore di Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Moena (TN).
- Ipoteca volontaria iscritta a Belluno (BL) il 24/05/2011 ai nn. 5766/895 a favore di Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Moena (TN).
- Ipoteca volontaria iscritta a Belluno (BL) il 10/04/2014 ai nn. 3334/398 a favore di Cassa Rurale Val di Fassa e Agordino – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Moena (TN).
- Ipoteca iscritta a Belluno (BL) il 11/02/2019 ai nn. 1752/171 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Belluno (BL)

*6.2.2 Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di CASSA RURALE DOLOMITICA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA registrato a in data 26/01/2023 –rep. N. 940/2021;

*6.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.



**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Corpo: 001 - Hotel (sub 4), Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando:

- superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%;

- superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%;

- superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sub 4 - piano terra, primo e secondo	sup lorda di pavimento	905,00	1,00	905,00
sub 4 - ripostiglio	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00
sub 2 - abitazione dell'esecutato (piano primo)	sup lorda di pavimento	240,00	1,00	240,00
sub 2 - terrazze (piano primo)	sup lorda di pavimento	36,00	0,50	18,00
sub 2 - camere (piano secondo)	sup lorda di pavimento	123,00	1,00	123,00
sub 2 - terrazza camere (piano secondo)	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
sub 2 - centrale termica (piano terra)	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00
Tettoia (piano terra) (non accatastata)	sup lorda di pavimento	51,00	0,50	25,50
Deposito (piano terra)	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
sub 2 - Tettoia (piano primo)	sup lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
corte esterna	sup lorda di pavimento	1.200,00	0,08	96,00
		<b>2.617,00</b>		<b>1.438,50</b>



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

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

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 8%.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rocca Pietore;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;  
Uffici del registro di Belluno;  
Ufficio tecnico di Rocca Pietore.

**8.3 Vendibilità:** sufficiente**8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****001 - Hotel (sub 4) e Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.150.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sub 4 - piano terra, primo e secondo	905,00	€ 800,00	€ 724.000,00
sub 4 - ripostiglio	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
sub 2 - abitazione dell'esecutato (piano primo)	240,00	€ 800,00	€ 192.000,00
sub 2 - terrazze (piano primo)	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00
sub 2 - camere (piano secondo)	123,00	€ 800,00	€ 98.400,00
sub 2 - terrazza camere (piano secondo)	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00
sub 2 - centrale termica (piano terra)	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
Tettoia (piano terra)	25,50	€ 800,00	€ 20.400,00
Deposito (piano terra)	7,50	€ 800,00	€ 6.000,00
sub 2 - Tettoia (piano primo)	7,50	€ 800,00	€ 6.000,00
corte esterna	96,00	€ 800,00	€ 76.800,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.150.800,00
Valore corpo	€ 1.150.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.150.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.150.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
001 - Hotel (sub 4) e Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)	Residenza abituale dell'esecutato e camere (sub 2)	396,50	€ 317.200,00	€ 317.200,00
	Hotel (sub 4)	913,00	€ 730.400,00	€ 730.400,00
	Porzioni comuni (corte esterna, tettoia e deposito)	129,00	€ 103.200,00	€ 103.200,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.145.800,00

**8.9 Valore Mutuo:**

Belluno, 07 febbraio 2023

L'Esperto alla stima  
Tiziano De Biasi

