



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO

Provincia di BZ

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO

Consulenza tecnica d'ufficio relativamente agli immobile intestati alla
" "

COMMITTENTE

Ill.mo Giudice Dr Rana Giuseppe

IL TECNICO

Geom. Spadavecchia Nicolò
Via P. Matteucci 66
70056 MOLFETTA (BA)

ALLEGATI

Perizia di stima
visure catastali
documentazione fotografica

TIMBRO e FIRMA



Data

20-gen-25

Studio Tecnico
geom. Spadavecchia Nicolò
Via Pellegrino Matteucci 66
70056 Molfetta (Ba)
Tel 0808498756
Cell 3460239426

Consulenza tecnica di ufficio

Ill.mo sig. Giudice Rana Giuseppe

La S.V. *ll.ma* mi ha nominato per esperire ogni necessaria azione di perizia degli immobili e regolazione delle relative quote immobiliari tesa alla vendita degli immobili” con comunicazione a mezzo pec del 11 aprile 2023

PREMESSA

Il sottoscritto Spadavecchia Nicolò, geometra con studio tecnico in Molfetta (Ba) alla via Pellegrino Matteucci civico 66, regolarmente iscritto all’Albo dei geometri della Provincia di Bari al n.4123, veniva dal Dott. Giudice Giuseppe Rana del Tribunale di Trani, di determinare il valore della multiproprietà della singola unità immobiliare intestata alla società “

”, nel complesso immobiliare a destinazione residenza turistico-alberghiera, denominata Hotel Alaska ubicata in Largo delle Poste 39, Cortina d'Ampezzo

LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geom. Spadavecchia Nicolò, procedeva alla raccolta dei dati necessari al fine di adempiere all’incarico conferitomi.

Lo scrivente procedeva ad effettuare le seguenti attività:

- studio della documentazione resa disponibile dalla proprietà;
- accessi presso l’Agenzia del Territorio - catasto fabbricati;
- ispezioni ipotecarie del registro immobiliare presso il comune di Cortina d'Ampezzo;
- indagini di mercato nel settore immobiliare;

in assenza di atto di provenienza, procedeva in primis ad una verifica catastale presso l’Agenzia del territorio necessaria a determinare ed individuare le quote di proprietà della ditta

in data 20 novembre 2023 delegava il collega geometra Luca Sogne (cod fiscale SGNLCU68A13G642G) iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Belluno al n.1095, a procedere con la verifica del Tavolame del complesso immobiliare denominato "Hotel Alaska" nonchè ad espletare un sopralluogo presso la struttura turistico-alberghiera.

La relazione informativa del Libro Fondiario d'Ampezzo a firma del geom. Luca Sogne espletata sul complesso immobiliare denominato "Hotel Alaska" comprendente le seguenti particella fondiarie e edificiali: fg 69, p.ed. 1447/2, p.f. 4728/1 in partita tavolare 1447/7 in partita tavolare 4043; p.ed. 1447/3 in partita tavolare 4044 e p.ed. 2607 in partita tavolare 5121 dove si evidenzia come non sia pervenuto nessun titolo avente per oggetto la richiesta di intavolazione di diritto di comproprietà in capo alla ditta [redacted] avente sede in [redacted] per la quota di 31/100000 partita IVA [redacted].

La relazione del geom. Luca Signe datata 27.08.2024 viene allegata alla presente relazione (allegato 1) In data 01 dicembre 2023 il geom. Luca Sogne si recava presso la multiproprietà Alaska per effettuare opportuno sopralluogo propedeutico ad individuare l'unità immobiliare di proprietà della ditta [redacted].

Il personale dell'albergo Alaska, per motivi legati alla privacy, non concedeva al geometra Luca Sogne l'accesso alla struttura, pertanto non vi è stato possibile constatare parziali e/o totali difformità delle planimetrie catastali rispetto ai luoghi, in quanto impossibilitato al rilievo metrico e fotografico.

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima a cui si riconosce la proprietà indivisa pari a 31/100000 risulta censito nel NCEU della provincia di Belluno al fg 69 plla 1447/3 sub 1 ubicata in Cortina d'Ampezzo (BL) avente categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) con rendita complessiva individuata in € 282.192,05.

Località: Cortina d'Ampezzo (BL) in Largo Poste Piano S1-T-1-2-3-4 struttura ricettiva del complesso immobiliare denominato "Hotel Alaska" del complesso immobiliare a destinazione "residenza turistico-alberghiera".

Alla presente si allega visura catastale

UBICAZIONE

La struttura si trova nel comune di Cortina d'Ampezzo (BL), dove gli insediamenti sono pressoché a carattere turistico-alberghiero, commerciale e residenziale.

Hotel Alaska, residence a quattro stelle in Cortina d'Ampezzo, dispone di 92 camere, garage, ristorante, solarium nonchè di tutti servizi.

Non essendo stato eseguito un sopralluogo, non si hanno dettagli in merito alle finiture interne delle singole camere e nel dettaglio la presenza di impianti di riscaldamento, di climatizzazione ed elettrico.

OPERAZIONI DI STIMA

Il sottoscritto per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia di stima, facente parte della multiproprietà del complesso immobiliare identificato nel NCEU al fg 69 plla 1477/3 sub 1, procedeva ad una valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per singole unità immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare turistico-alberghiero nel comune di Cortina d'Ampezzo (BL).

Proprietà di 31/100.000

NCEU fg 69 part 1447/3 sub 1

fg 69 part 1147/7 sub 1

fg 69 part 1147/2 sub 3

fg 69 part 1825 sub 116

fg 69 part 2607 sub 36 - Cat D/2 rendita 282.192,05

Riassumendo

la [redacted] titolare di 31/100.000 dell'edificio sito in Largo delle poste n.39, in Comune di Cortina d'Ampezzo:

Il più probabile valore di libero mercato, dopo un'adeguata commercializzazione, è pari ad € 16.500,00 (diconsì sedicimilacinquecento/00) a corpo.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Geometra CNICO
NICOLÒ
Geometra Nicolo
SPADACCINA
Moffetta
collegio dei geometri
della provincia di Bari
(ISCRIZ. ALBO N. 4729)