
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Edicom Finance S.p.A.**

contro: **Fininvest S.p.A.**

N° Gen. Rep. **16/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa PAOLA TORRESAN**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: agr. Gianni Serragiotto
Codice fiscale: SRRGNN54R24A757V
Studio in: Viale Fantuzzi 8/C - 32100 Belluno
Telefono: 0437940330
Email: studioserragiotto@tin.it
Pec: serragiottojianni@pec.epap.it



Beni in Sovramonte (BL)
Località/Frazione Faller
frazione Faller 111

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 - Piena proprietà



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 42, particella 809, subalterno 6

Confini: Il mappale 809 confina a nord con i terreni mapp. 444 e 445, a est con la viabilità pubblica comunale dei Pianetti, a sud con il terreno mapp. 446 e a ovest con il terreno mapp. 808, tutti nel Foglio 42.

Dati catastali: foglio 42, particella 809, subalterno 3

Confini: Il mappale 809 confina a nord con i terreni mapp. 444 e 445, a est con la viabilità pubblica comunale dei Pianetti, a sud con il terreno mapp. 446 e a ovest con il terreno mapp. 808, tutti nel Foglio 42.

Dati catastali: foglio 42, particella 808

Confini: Il mappale 808 confina a nord con i terreni mapp. 444 e 445, a est con la corte del fabbricato mappale 809, a sud con il terreno mapp. 446 e a ovest con la viabilità pubblica, strada comunale della Fontana, tutti nel Foglio 42.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Nella planimetria catastale manca la rappresentazione del piano sottotetto, unicamente accessibile dall'unità subalterno 3. La scala è disegnata in modo inesatto	aggiornamento planimetria catastale mediante pratica DOCFA Oneri regolarizzazione: pratica DOCFA: € 1.000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento



Corpo: A

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nella nota e nel pignoramento.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: mediocre

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
mancaanza del certificato di agibilità	presentazione SCIA di agibilità per ottenimento certificato di agibilità postuma <u>Oneri regolarizzazione:</u> pratica di agibilità: € 2.000,00

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 11

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

La palazzina non è costituita in condominio

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 12

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12

9. Altre avvertenze



Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.12

10. Vendibilità

sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

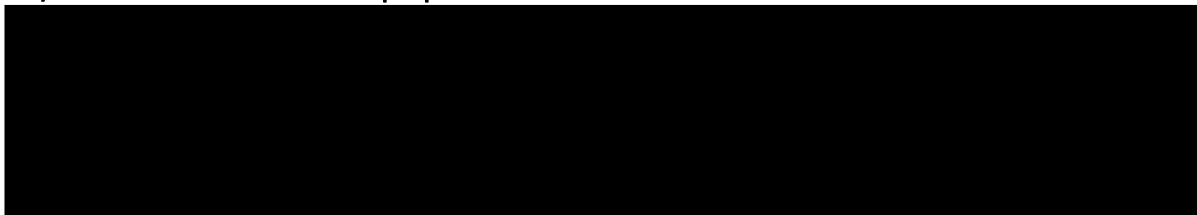
Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Faller, frazione Faller 111

Note: appartamento con garage e adiacente terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 42, particella 809, subalterno 6, indirizzo frazione Faller 111, piano S2-T-1, comune Sovramonte, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 109 mq, rendita € 274,76

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. In precedenza: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2009 Pratica n. BL0216396 in atti dal





la viabilità pubblica che collega in due nuclei abitati. Si tratta, nel complesso, di una zona periferica sia rispetto la sede comunale che i nuclei frazionali, caratterizzata da presenza di boschi intervallati da seminativi e prati - pascoli. La giacitura della zona è acclive, con una pendenza accentuata da est verso ovest.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: verde privato a traffico limitato e locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Istituto postale - Servo (8 km), Istituto di credito - Lamon (12 km)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Feltre (20 km).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: nuclei frazionali storici.

Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico extra urbano 600 m (Faller), Stazione Trenitalia Feltre 22 km

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Mappale 809. Fabbricato isolato fronte strada che si sviluppa su due piani fuori terra e due piani sotto strada.

L'edificio, a pianta rettangolare e con sviluppo regolare, ha murature portanti in pietra e laterizio, manto di copertura a padiglione con struttura in legno e manto in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, le finiture nel complesso mediocri.

Subalterno 6: Appartamento al piano primo con cantina al piano secondo sotto strada. L'appartamento, che occupa tutto il piano primo, si sviluppa attorno al vano scale centrale con una cucina (9,40 mq), un soggiorno (12,65 mq), tre camere (16,70 mq, 16,30 mq e 5,90 mq) e un bagno (6,70 mq), con altezza utile 2,50 m. I serramenti sono in legno a vetro singolo, i pavimenti in parquet di legno (camere e cucina) e in piastrelle di ceramica in bagno.

L'appartamento è accessibile dal vano scale interno che affaccia sulla viabilità comunale con una porta sul prospetto est. La cantina è un locale accessibile unicamente dall'esterno, della superficie utile di circa 16 mq e altezza 2,55 m.

Una scala interna permette l'accesso al sottotetto, pertinenza esclusiva dell'appartamento non rappresentato nelle planimetrie catastali. Si tratta di un unico locale con variabile da 0,50 m ai lati a 2,30 m al colmo.

Completa l'unità la porzione di vano scale al piano terra. Allo stesso livello della cantina vi è una corte esclusiva della superficie di circa 133 mq.

Si evidenzia che, nonostante l'alloggio sia stato ritenuto idoneo ad ospitare cinque persone per la presenza di tre camere da letto, il locale denominato "stanza" nella planimetria catastale non ha le dimensioni minime per essere ritenuto tale. L'art. 37.5 "Dotazioni degli alloggi" del Regolamento Edilizio comunale, infatti, individua al comma 1) lett. b) in 9,00 mq la dimensione minima di una camera da letto per una persona.

Subalterno 3: Garage al piano terra della superficie coperta di circa 8,70 mq con pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Il locale, accessibile sia dall'esterno (direttamente dalla viabilità pubblica) tramite un portone metallico basculante sul prospetto est, che dall'interno del fabbricato; non ha finestre ed è dotato del solo impianto elettrico. L'altezza utile del locale è 2,55 m. La pratica catastale del garage è datata 12/05/1969, quella dell'appartamento e della cantina 16/12/2008.

Il terreno mappale 808 si estende a ovest della palazzina mappale 809 e confina direttamente con la corte del fabbricato. Caratterizzato da una giacitura acclive, ha un soprassuolo in parte a prato e in parte a bosco.

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **616,00**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1971
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 111; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 (p.1) e 2,55 (p.S2)
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono mediocri e in linea con l'età del fabbricato.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a padiglione ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Fondazioni	tipologia: murature in pietra e sottofondazioni ; materiale: muratura ; condizioni: sufficienti ;
Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: sufficienti ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: sufficienti ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: coppi di laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	l'appartamento è riscaldato solo da stufe a legna; anche l'acqua calda sanitaria in bagno è prodotta con uno scaldabagno alimentato a legna

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: scarichi derivanti da civile abitazione

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/07/2005 al 27/07/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a [REDACTED], in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/07/2006 al 21/12/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di Malvagna Maurizio, in data 27/07/2006, ai nn. 57569/21540; trascritto a Belluno, in data 03/08/2006, ai nn. 11132/7511.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/12/2015 al 25/01/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di Manganiello Luigi, in data 21/12/2015, ai nn. 1066/863; trascritto a Belluno, in data 20/01/2016, ai nn. 594/472.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], in regime di separazione dei beni dal 25/01/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Todeschini Premuda Andrea, in data 25/01/2019, ai nn. 3236/1903; trascritto a Belluno, in data 05/02/2019, ai nn. 1392/1128.



4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 96/1971

Intestazione: -

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sistemazione di un fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 26/10/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 27/03/1972 al n. di prot. 2629

NOTE: a seguito dell'accesso agli atti non è emerso un certificato di abitabilità o agibilità del fabbricato o delle singole unità immobiliari

Numero pratica: 12/1977

Intestazione: -

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifica prospetto casa di abitazione con trasformazione di finestra in porta

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/02/1977 al n. di prot.

Rilascio in data 01/04/1977 al n. di prot. 395/1977

NOTE: dal sopralluogo è emerso che la finestra non è stata modificata, ma si tratta di unità immobiliare non oggetto della presente procedura

Numero pratica: 57/2019

Intestazione: -

Tipo pratica: certificazione idoneità alloggio

Per lavori: richiesta rilascio attestazione idoneità alloggio per ricongiungimento familiare

Oggetto: attestazione idoneità alloggio

NOTE: trattasi di integrazione a precedente certificato che attesta l'idoneità dell'alloggio ai fini del ricongiungimento familiare. Il certificato attesta un superficie di 68 mq al piano primo, con la presenza di cucina, soggiorno, tre camere e un bagno, e di 28 mq al piano sottostrada con un locale accessorio. L'alloggio può ospitare un massimo di 5 persone.

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza del certificato di agibilità

Regolarizzabili mediante: presentazione SCIA di agibilità per ottenimento certificato di agibilità postuma

Descrizione delle opere da sanare: non è presente il certificato di agibilità delle unità eseguite

pratica di agibilità: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: la situazione attuale dell'immobile non rispecchia quella delle pratiche edilizie, in particolare di quella del 1977 con la quale la ditta committente intendeva modificare il prospetto est del fabbricato (opere non effettuate). Si tratta dell'unità immobiliare non oggetto della procedura esecutiva.



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. n. 3109 del 01 ottobre 2004 (Variante parziale 1/2003)
Zona omogenea:	Zone a vincolo speciale - zona a verde parco giardino privato
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda agli articoli 26 e 29 delle N.T.A. La destinazione a "verde privato" è una qualificazione delle zone territoriali omogenee caratterizzabile come vincolo urbanistico; infatti, un'area a VP è un'"area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti." Nelle N.T.O. del Comune di Sovramonte, alla Scheda "A" - "Costruzioni accessorie nelle corti e scoperti" si ammette la costruzione di un unico volume accessorio, a condizione che sia ubicato "solo nelle fasce perimetrali a stretta pertinenza del fabbricato cui si riferiscono." Art. 88 del R.E.C. prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici a carattere produttivo "avendo cura che l'impianto non alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi e comunque non sia installato in prossimità di edifici vincolati quali chiese e monumenti"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	data la destinazione dell'area a "verde privato" è preclusa qualsiasi edificazione e realizzazione di opere edilizie
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il terreno mappale 808 è in parte soggetto a vincolo paesaggistico per la presenza di zone boscate (art. 142 c. 1 lett. g) D.Lgs. 42/2004)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della **SERRAGIOTTO GIANNI Emesso** con sede in Milano contro **SERRAGIOTTO GIANNI Emesso**; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Belluno in data 07/02/2024 rep. 102 iscritto/trascritto a Belluno in data 23/02/2024 ai nn. 2146/1755; Il pignoramento colpisce i subalterni 3 e 6 del mappale 809 al Foglio 42 e il terreno mappale 808 dello stesso foglio. Si evidenzia che, con atto di intervento del 25/11/2024 ex art. 111 c.p.c., la società **SERRAGIOTTO GIANNI Emesso** interviene nella procedura a seguito di un atto di cessione di crediti del 22/10/2024 avente a oggetto – tra gli altri – anche il credito vantato dalla società **SERRAGIOTTO GIANNI Emesso** (procuratrice) a carico della signora **SERRAGIOTTO GIANNI Emesso**.

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:

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: La palazzina non è costituita in condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento non è accessibile perché il vano scale non è dotato di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,65 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,80 - Ubicazione 0,85 – Qualificazione energetica 0,85. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: appartamento 1,00 - autorimessa 0,60 - cantina 0,30 - soffitta 0,20 - corte scoperta 0,03 e i seguenti coefficienti di piano: piano primo 1,00 - piano secondo 0,90.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Mappale 809 sub 3 - auto- rimessa piano T	sup lorda di pavi- mento	11,00	0,60	6,60
Mappale 809 sub 6 - cantina piano S1	sup lorda di pavi- mento	21,00	0,30	6,30
Mappale 809 - corte esclusiva	sup lorda di pavi- mento	132,00	0,03	3,96
Mappale 809 sub 6 - ingresso piano T	sup lorda di pavi- mento	4,00	1,00	4,00
Mappale 809 sub 6 - locali abitabili piano 1	sup lorda di pavi- mento	94,00	1,00	94,00
Mappale 809 sub 6 - soffitta praticabile piano 2	sup lorda di pavi- mento	94,00	0,18	16,92
Mappale 808 - terreno Z.T.O. agricola	sup lorda di pavi- mento	260,00	1,00	260,00
		616,00		391,78

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Extraurbana/RURALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 630

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

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Sovramonte;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.

8.3 Vendibilità:
sufficiente

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.000,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Per i terreni agricoli i fattori che influiscono sul valore del terreno sono la posizione, la consistenza, la giacitura, la fertilità, l'esposizione, l'accessibilità e le caratteristiche del soprassuolo. Le aree edificabili sono state valutate individuando le cubature edificabili e il valore del metro cubo edificabile, al netto degli eventuali oneri definiti. I fattori che influiscono sul valore del terreno edificabili sono i seguenti:

- fattori che agiscono indirettamente sul valore come i caratteri del centro urbano in cui è posta l'area, la posizione, i collegamenti, la presenza di servizi, l'interesse artistico e storico, la dotazione del verde, la salubrità dell'aria, la qualità edilizia dell'intorno;
- fattori che agiscono direttamente sul valore come l'indice di fabbricabilità, l'estensione dell'area, la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile, la densità edificatoria, la comodità di accesso dalla strada principale, il costo di sistemazione delle aree pertinenziali, le servitù ed eventuali vincoli.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



Mappale 809 sub 3 - autorimessa piano T	6,60	€ 500,00	€ 3.300,00
Mappale 809 sub 6 - cantina piano S1	6,30	€ 500,00	€ 3.150,00
Mappale 809 - corte esclusiva	3,96	€ 500,00	€ 1.980,00
Mappale 809 sub 6 - ingresso piano T	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
Mappale 809 sub 6 - locali abitabili piano 1	94,00	€ 500,00	€ 47.000,00
Mappale 809 sub 6 - soffitta praticabile pi- ano 2	16,92	€ 500,00	€ 8.460,00
Mappale 808 - terreno Z.T.O. agricola	260,00	€ 8,00	€ 2.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.970,00
arrotondamento detrazione di € 970.00			€ -970,00
Valore corpo			€ 67.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	391,78	€ 67.000,00	€ 67.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	€ 64.000,00
--	-------------

8.9 Valore Mutuo:

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, la C.T.R., l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG e del Piano degli Interventi, le piante delle unità immobiliari, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, la certificazione di stato civile, il certificato di idoneità alloggiativa, l'attestazione di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica, la check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
13-01-2025

L'Esperto alla stima



