
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV s.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **21/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10 gennaio 2023

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa CHIARA SANDINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione terra cielo,
con cantina e posto auto

Esperto alla stima: Francesco De Mori
Codice fiscale: DMRFNC67L09A757K
Studio in: piazza Meschio 15 - 31029 Vittorio Veneto
Telefono: 043857729
Fax: 0422422114
Email: demori.francesco@tin.it
Pec: demori.francesco@epap.sicurezzapostale.it



Beni in **Soverzene (BL)**
Località/Frazione
via Roma n. 83

Lotto: 001 - Abitazione terra cielo, con cantina e posto auto

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

2. Dati Catastali

Corpo: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 5, particella 1147, subalterno 13

Confini: PS1 cantina: confina a nord con sub. 1 BCNC, a est e sud con muri perimetrali contro terra e a ovest con sub 2 cantina. PT zona giorno: confina a nord con appartamento sub. 11 e atrio d'ingresso BCNC sub. 1, a sud con la part. 671, muri perimetrali. Lo scoperto (giardino) confina con la particella 958 e 577 e a ovest con la part. 1149 area urbana (parcheggio pubblico). P1 zona notte: confina a nord con il sub. 11, a est con il sub. 2 e a sud e ovest con muri perimetrali.

Dati catastali: foglio 5, particella 1147, subalterno 7

Confini: PS1 posto auto: a nord confina con posto auto sub. 6, a est con BCNC sub 1, a sud con posto auto sub. 8 e a ovest con BCNC sub. 1 (aree di manovra rampa di ingresso).

Conformità catastale: SI

[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: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

I dati corrispondono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

Stato: buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)



5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 16

7. Oneri

Corpo: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Non conosciute - NON è presente un Amministratore di Condominio

Non è presente un amministratore. Le spese condominiali riguardano sostanzialmente la luce e le manutenzioni delle parti comuni. Le pulizie delle parti comuni sono fatte a turno tra i condomini. A scopo prudenziale si sono stimate spese insolute per euro 150,00.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 17

8. APE

Corpo: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

Certificato energetico presente: NO

APE in fase di redazione, sarà depositato appena completato

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.17

9. Altre avvertenze

Corpo: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

NON conosciute

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.17

10. Vendibilità

sufficiente.

Il mercato immobiliare di Soverzene presenta una dinamica piuttosto bassa, purtuttavia le buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, fanno ritenere che il bene in oggetto sia discretamente vendibili.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18



11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Soverzene (BL) frazione: Abitato di Soverzene, via Roma n. 83

Note: Bel appartamento su due piani (PT e P1) con corte/giardino, cantina e posto auto coperto. Immobile di recente costruzione (agibilità del 2007) facente parte di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra (PS1, PT, P1 e P2) con sei unità abitative, più posti auto coperti e parti comuni, denominato "Residence Val Gallina".

Il fabbricato si trova in centro dell'abitato di Soverzene, è facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo, ha una bella posizione, esposizione e panoramicità. Il fabbricato è curato, di bel aspetto, ben conservato e mantenuto, con buone finiture esterne.

Sul lato ovest, corrispondente al lato con l'ingresso carraio dell'autorimessa, sono presenti posti auto pubblici.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 5, particella 1147, subalterno 13, indirizzo via Roma, piano S1-1-2, comune Soverzene, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 120 mq - Totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita € 397,67

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/06/2007 Pratica n. BL0105268 in atti dal 22/06/2007 (n. 1781.1/2007)

Confini: PS1 cantina: confina a nord con sub. 1 BCNC, a est e sud con muri perimetrali contro terra e a ovest con sub 2 cantina. PT zona giorno: confina a nord con appartamento sub. 11 e atrio d'ingresso BCNC sub. 1, a sud con la part. 671, muri perimetrali. Lo scoperto



(giardino) confina con la particella 958 e 577 e a ovest con la part. 1149 area urbana (parcheggio pubblico). P1 zona notte: confina a nord con il sub. 11, a est con il sub. 2 e a sud e ovest con muri perimetrali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 5, particella 1147, subalterno 7, indirizzo via Roma, piano S1-1-2, comune Soverzene, categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, superficie Totale 15 mq, rendita € 10,67

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/06/2007 Pratica n. BL0105268 in atti dal 22/06/2007 (n. 1781.1/2007)

Confini: PS1 posto auto: a nord confina con posto auto sub. 6, a est con BCNC sub 1, a sud con posto auto sub. 8 e a ovest con BCNC sub. 1 (aree di manovra rampa di ingresso).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Inquadramento territoriale (Google Earth)



Inquadramento - Abitato Soverzene (Google Earth)





Fabbricato lato est con ingresso pedonale da via Roma



Fabbricato lato ovest con ingresso autorimesse da SP 11



Appartamento PT lato ovest con area scoperta



Note generali:

Allegato 1 - Certificato Cumulativo Anagrafe

Allegato 2 - [REDACTED]

Allegato 3 - Mappa e visura terreni fg 5 part 1147

Allegato 4 - CF visura fg 5 p 1147 sub 7 e 13

Allegato 5 - Elenco sub. ed elaborato plan. Allegato 6 - Planimetrie Catastali

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale del tranquillo e ordinato comune di Soverzene. L'area ha un'ottima qualità ambientale. L'abitato di Soverzene, essendo un piccolo Comune montano, ha limitati servizi, è presente comunque la sede Municipale e l'Ufficio Postale. Il centro di Ponte nelle Alpi dista circa 4,5 km e Belluno capoluogo dista circa 13 km. L'immobile dista circa 4,0 km dall'ingresso autostradale di Pian di Vedoia.

Il comune conta circa 375 abitanti, circa 220 abitazioni quasi esclusivamente in proprietà e un livello di reddito medio-alto.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto**

Trattasi di un bel appartamento su due piani.

Al piano terra si trova l'ingresso, uno studio, un wc, dall'ingresso scendendo otto gradini si scende in un'ampia cucina-soggiorno da cui, sul lato ovest, si accede alla corte esterna di proprietà.

Al piano primo, a cui si accede con una scala interna in muratura, si trovano, un piccolo corridoio, un bagno, una camera e un ampio ripostiglio, dalla camera e dal ripostiglio si accede ad un panoramico poggiolo con esposizione ovest.

Al piano seminterrato, a cui si accede tramite spazi e scala comuni (sub. 1), si trova un'ampia cantina con pavimento in gres e pareti intonacate e un posto auto coperto nell'autorimessa condominiale.

Le finiture sono ordinarie e normali per il periodo e la tipologia costruttiva, con portoncino d'ingresso blindato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in compensato marino di colore verde, le pareti sono tinteggiate a civile, i pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e nei bagni, mentre sono in legno nello studio e nella zona notte. I bagni hanno rivestimenti in piastrelle, scalda salviette e sanitari sospesi. Il riscaldamento è tramite caldaia murale a metano, posta nel corridoio al piano primo e radiatori. L'area scoperta sul lato ovest è in parte pavimentata con betonelle e in parte a prato/giardino. Sulla piccola area scoperta presente sul lato sud sono presenti dei pozzetti riferibili agli impianti di scarico acque. I contatori luce e gas si trovano nella parte comune del garage al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004-2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione e conservazione sono buoni, le finiture esterne e delle parti comuni sono di buona qualità. Quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione sono ordinarie e normali per il periodo e la tipologia costruttiva.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004-2007
Note	Presso l'archivio del Comune non si è trovata documentazione relativa all'impiantistica elettrica.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a metano e radiatori
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004-2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di Conformità del 31.0.2007 Idrotermica Tecnometano di De Francesch cf DFRDIO60C04A757U (Allegato 10C - Conformità imp idraulici e gas)

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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



Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Cucina soggiorno verso ovest



Studio PT



Camera P1



Bagno P1





Posto auto PS1

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al **27/04/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vallunga Augusto di Puos d'Alpago (BL), in data 19/05/1999, ai nn. 29036; trascritto a Belluno, in data 11/06/1999, ai nn. /4734.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/04/2004 al 19/09/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vallunga Augusto di Puos d'Alpago (BL), in data 28/04/2004, ai nn. 34077/16712; trascritto a Belluno, in data 19/05/2004, ai nn. /5304.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Chiarelli Lorenzo di Belluno, in data 20/09/2007, ai nn. 11313/4942; trascritto a Belluno, in data 21/09/2007, ai nn. 13464/9084.

Note: Allegato 12 - Trascrizione atto compravendita 2007 Allegato 13 - Iscrizione ipoteca 2007 Allegato 14 - Iscrizione Decreto Ingiuntivo 2015 Allegato 15 - Trascrizione Pignoramento 2022 Allegato 16 - Iscrizione Agenzia Entrate-Riscossione 2022

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 314 del 04.11.2004

Intestazione: Permesso di Costruire Oneroso

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione complesso Edilizio Residenziale in via Roma con numero 6 unità immobiliari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/04/2004 al n. di prot. 1004

Rilascio in data 04/11/2004 al n. di prot. 3212

Abitabilità/agibilità in data 31/07/2007 al n. di prot.

NOTE: Agibilità attestata



Numero pratica: Permesso di Costruire n. 332 del 02.02.2007 - Variante del PC 314/2004

Intestazione: Permesso di Costruire Oneroso

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione complesso Edilizio Residenziale in via Roma con numero 6 unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/07/2005 al n. di prot. 1004

Rilascio in data 06/02/2007 al n. di prot. 3212

Abitabilità/agibilità in data 31/07/2007 al n. di prot.

NOTE: Agibilità attestata trascorsi 30 gg dalla data del protocollo essendo stato rilasciato il parere dell'ULSS con l'esame del progetto.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: Rispetto alla planimetria depositata con la variante del 2007 nello stato di fatto al PT manca una paretina, che andava a creare un ripostiglio (cabina armadio) prima dello studio (vedi allegata planimetria PT). Lo stato di fatto corrisponde comunque alle planimetrie catastali. Si tratta di una modesta modifica interna che non determina una difformità.

Richiesta di agibilità in data 31 luglio 2007 - Richiesta corredata di: iscrizione al catasto, certificato di regolare esecuzione, certificato di collaudo statico, conformità barriere architettoniche.

Note generali sulla conformità:

Allegato 9 - Autorizzazioni Urbanistico Edilizie

Allegato 10 - Agibilità Attestata

Allegato 10A - Dichiarazione conformità fabbricato

Allegato 10B - Certificato rispondenza sismica

Allegato 10C - Conformità imp. idraulici e gas

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano degli Interventi - Deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 23.07.2020
Zona omogenea:	B2/2 - Zone residenziali a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art.38, 40, Repertorio B (vedi allegato estratto P.I.)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Rogito del Segretario del Comune di Soverzene in data 20 settembre 2004, repertorio n. 300, trascritta il 21 ottobre 2004 ai nn. 14011/10337.



Obblighi derivanti:	Nessuno - La convenzione riguardava la cessione al Comune di opere di urbanizzazione, cessione regolarmente avvenuta (Vedi allegata Trascrizione della Convenzione edilizia)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice di edificabilità fondiaria (If) max 2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	Indice di Copertura (IC) max 40%
Altezza massima ammessa:	8 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità:

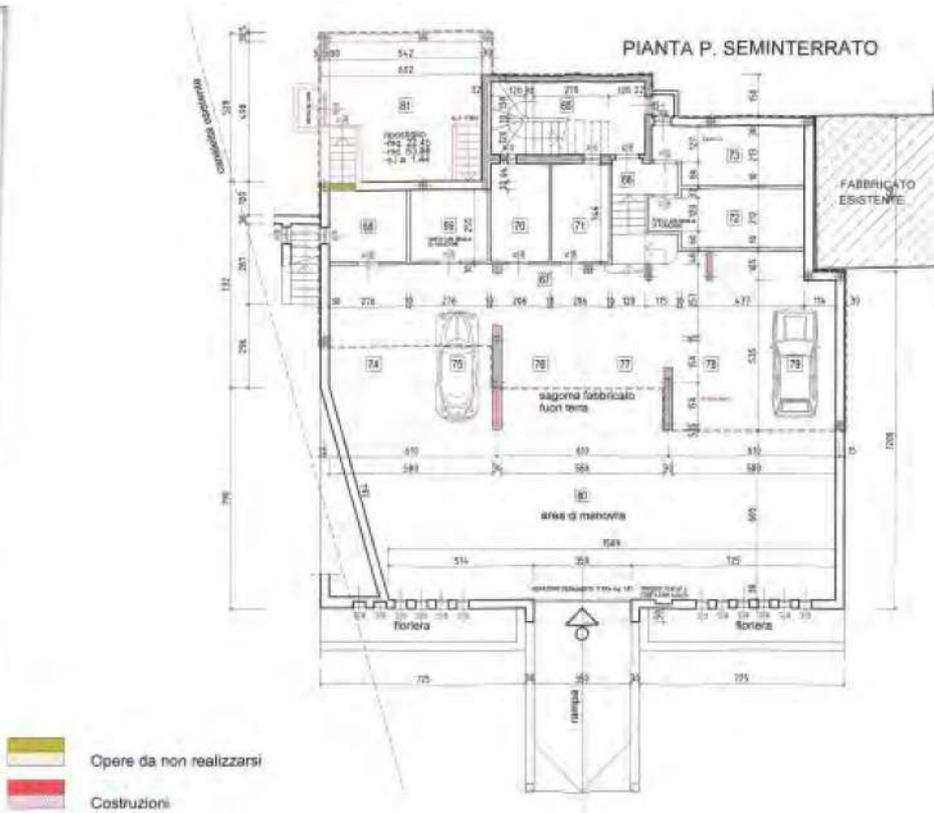
Allegato 7 - Trascrizione Convenzione Edilizia 2004

Allegato 8 - Estratto P.I. e N.T.O.



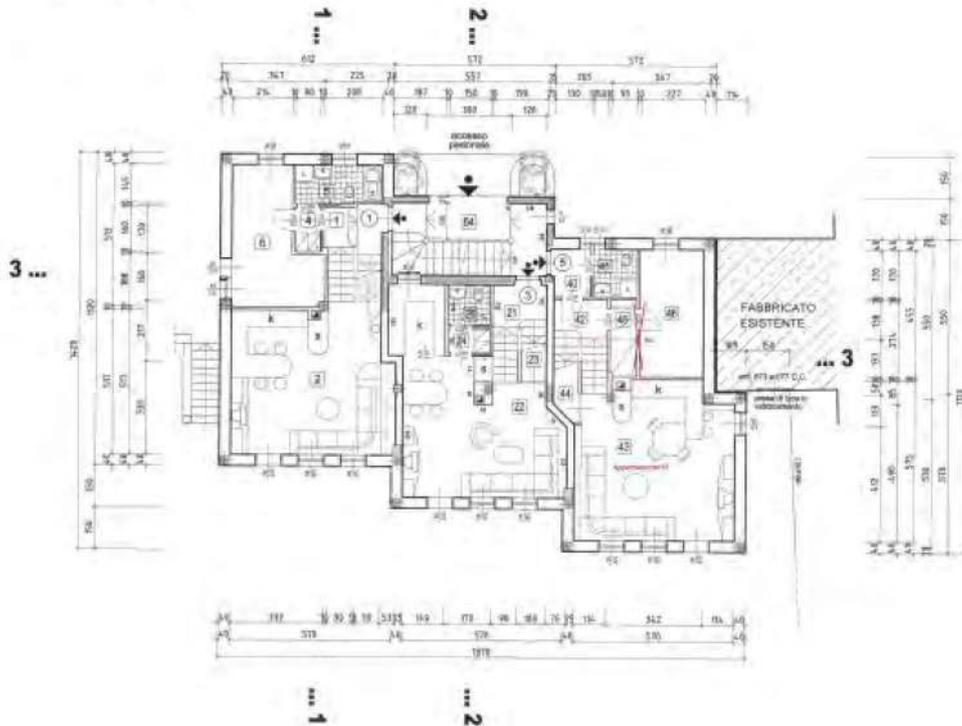
Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto - Planimetria catastale sub. 13





Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto - PS1 - Progetto approvato

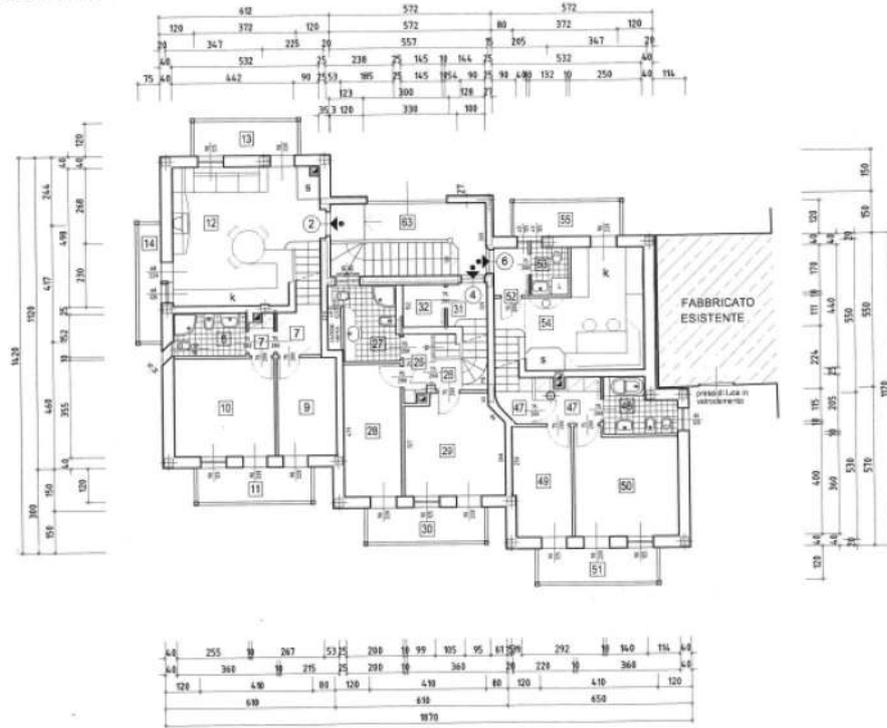
PIANTA PIANO TERRA



Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto - PT - Progetto approvato

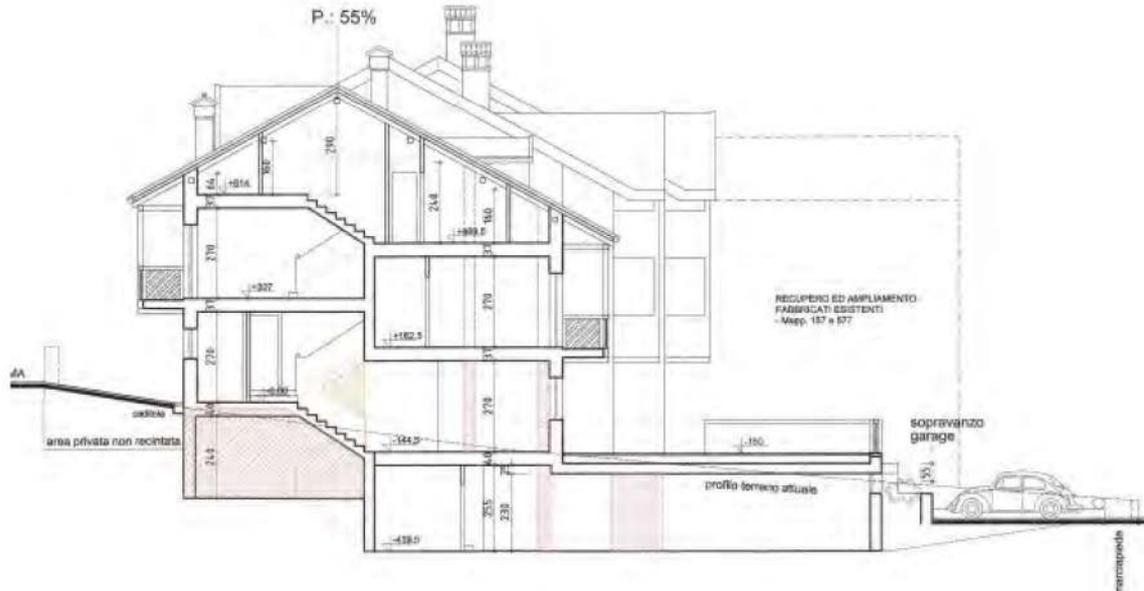


PIANO PRIMO



Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto - P1 - Progetto approvato

SEZIONE 1.1



Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto - Sezione - Progetto approvato



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PRISMA SPV s.r.l. contro ██████████ A rogito di Tribunale di Belluno in data 09/03/2022 ai nn. 216/2022 iscritto/trascritto a Belluno in data 28/04/2022 ai nn. 5031/4039;

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: Non conosciute - NON è presente un Amministratore di Condominio.

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: Non conosciute - NON è presente un Amministratore di Condominio. Non è presente un amministratore. Le spese condominiali riguardano sostanzialmente la luce e le manutenzioni delle parti comuni. Le pulizie delle parti comuni sono fatte a turno tra i condomini. A scopo prudenziale si sono stimate spese insolute per euro 150,00.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile ha la Dichiarazione di Conformità relativa al superamento delle barriere architettoniche, pur tuttavia si precisa che l'appartamento in oggetto è suddiviso in PT ove si trova la cucina soggiorno, un piano rialzato rispetto alla cucina con 8 gradini (ingresso, studio e wc) e la zona notte al piano primo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE in fase di redazione, sarà depositato appena completato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NON conosciute



Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel sopralluogo si è verificata la rispondenza delle planimetrie di progetto, le planimetrie catastali e lo stato di fatto, si è poi verificata la superficie con quanto indicato negli elaborati catastali. Rilevata le corrispondenze, viste le caratteristiche dell'immobile, dati i prezzi di mercato rilevati per la comparazione e dato lo scopo della stima si è assunto come parametro di comparazione per la stima superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto sub. 7 Categoria C/6 (PS1)	sup catastale	15,00	1,00	15,00
Appartamento con cantina sub. 13 Categoria Catastale A/2 (PS1-P1-P2)	sup catastale	120,00	1,00	120,00
		135,00		135,00

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: I semestre 2022

Zona: Soverzene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dato lo scopo della stima si è ricercato il VALORE DI MERCATO inteso come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per rispondere al quesito di stima si sono quindi determinati, con le analisi del mercato i più probabili valori unitari medi di stima per qualità, stato e uso e si sono poi moltiplicati al parametro di comparazione superficie catastale.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
 Uffici del registro di Belluno;
 Ufficio tecnico di Soverzene;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare per il comune di Soverzene, destinazione residenziale, zona centrale.
 Quotazioni immobiliari da Borsino Immobiliare per il comune di Soverzene, destinazione residenziale, zona centrale.
 Proposte di vendita rilevate nei principali siti di pubblicità immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI - Abitazioni civili, stato normale, euro/mq 700,00-850,00; posti auto coperti, stato normale euro/mq 230,00-320,00.
 Borsino Immobiliare - Abitazioni superiori alla media euro/mq 792,00-957,00; abitazioni fascia media euro/mq 643,00-785,00; posti auto coperti euro mq 205,00-303,00.;
 Altre fonti di informazione: Atti di compravendita di beni simili, negli ultimi tre anni, riferiti all'abitato di Soverzene. Anno 2022, via Roma, appartamento con garage anni '60 circa euro/mq 656,00. Anno 2020, via Roma, categoria A/2 di 12,5 vani, euro 100.000,00..

8.3 Vendibilità:**sufficiente**

Il mercato immobiliare di Soverzene presenta una dinamica piuttosto bassa, purtuttavia le buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, fanno ritenere che il bene in oggetto sia discretamente vendibili.

8.4 Pubblicità:**8.5 Valutazione corpi:****Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.500,00.

Dato lo scopo della stima si è stimato il VALORE di MERCATO inteso come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per rispondere al quesito di stima si sono quindi determinati i più probabili valori unitari medi di stima per qualità, stato e uso e si sono poi moltiplicati al parametro "superficie catastale".

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto sub. 7 Categoria C/6 (PS1)	15,00	€ 300,00	€ 4.500,00
Appartamento con cantina sub. 13 Cat. Catastale A/2 (PS1-P1-P2)	120,00	€ 800,00	€ 96.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.500,00
Valore corpo			€ 100.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.500,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione terra cielo, con scoperto, cantina e posto auto coperto	Abitazione di tipo civile [A2]	120,00+ 15,00= 135,00	€ 100.500,00	€ 100.500,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 10.050,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Le due unità immobiliari non sono divisibili

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.300,00
---	--------------------

Data generazione:
02-12-2022

L'Esperto alla stima **Francesco De Mori**

