Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **31/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-12-2023 ore 11:30

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

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: serragiottogianni@pec.epap.it

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

Beni in **Arsie' (BL)**
Località/Frazione
via Roma 56 e 60

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: fabbricato unifamiliare

1/2 - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:

1/2 - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:
- Regime Patrimoniale:

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

2. Dati Catastali

Corpo: fabbricato unifamiliare
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 40, particella 294
Confini: Il mappale 294 confina a nord e sud con la viabilità pubblica, a est con il fabbricato e corte mappale 295 e a ovest con i fabbricati mappali 1082 e 1063 e con la corte mapp. 291, tutti del Foglio 40.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
al piano terra e primo sono presenti due servizi igienici non evidenziati nella planimetria catastale. Inoltre, non sono presenti le scale interne di collegamento tra il piano primo e secondo riportate nella planimetria catastale.	aggiornamento planimetria catastale

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: fabbricato unifamiliare
I dati corrispondono

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: fabbricato unifamiliare

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

Stato: scarso

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

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: fabbricato unifamiliare
Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
realizzazione partizioni interne e impianti per la creazione di due bagni, uno al piano terra e uno al piano primo - demolizione scale interne in legno	pratica edilizia in sanatoria

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

6. Stato di possesso

Corpo: fabbricato unifamiliare
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

7. Oneri

Corpo: fabbricato unifamiliare
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
Il fabbricato non è costituito in condominio

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

8. APE

Corpo: fabbricato unifamiliare
Certificato energetico presente: NO
L'unità, suddivisa in due corpi, non ha impianto di riscaldamento, è in parte priva di serramenti e completamente priva di isolamento e deve essere sottoposta a una completa ristrutturazione.

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

9. Altre avvertenze

Corpo: fabbricato unifamiliare

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

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

10. Vendibilità

scarsa.

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: €

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: fabbricato unifamiliare.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Roma 56 e 60
Note: fabbricato con deposito di pertinenza in affaccio sulla stessa corte

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:
Regime Patrimoniale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:
- Regime Patrimoniale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 40, particella 294, indirizzo via Roma, piano T123, comune Arsiè, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 118 mq, rendita € 119,30
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: Il mappale 294 confina a nord e sud con la viabilità pubblica, a est con il fabbricato e corte mappale 295 e a ovest con i fabbricati mappali 1082 e 1063 e con la corte mapp. 291, tutti del Foglio 40.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

trascrizione: I dati corrispondono

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra e primo sono presenti due servizi igienici non evidenziati nella planimetria catastale. Inoltre, non sono presenti le scale interne di collegamento tra il piano primo e secondo riportate nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa disposizione degli spazi interni

Note: è stata rilevata una difformità catastale, ma non si ritiene di dover prevedere una regolarizzazione, perché il fabbricato dovrà essere completamente ristrutturato e nuovamente accatastato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Centro storico del capoluogo comunale, a una quota di circa 317 m s.l.m. Si tratta di una zona residenziale, facente parte del nucleo originario dell'abitato. La zona è caratterizzata da residenze edificate in aderenza lungo la viabilità pubblica su due lati, per lo più con corte propria prospiciente gli spazi pubblici.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato e locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Sede comunale (450 m), Scuola primaria (300 m), Istituto bancario (550 m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico Arsiè - Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi, Lago del Corlo.

Attrazioni storiche: borghi storici, manufatti Prima Guerra Mondiale.

Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico 300 m, Stazione ferroviaria Primolano (VI) 8,3 km

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **fabbricato unifamiliare**

Trattasi di due fabbricati siti nel centro storico di Arsiè, ad una quota di circa 317 m s.l.m., uno a nord destinato a residenza e uno a sud con destinazione deposito.

Il fabbricato a nord si sviluppa in modo disomogeneo su quattro piani fuori terra sul fronte sud e su due livelli su quello nord tra la Strada statale 50 bis var a nord e via Roma a sud, ed è accessibile direttamente da ovest, cioè dalla corte mappale 291, comune a più fabbricati.

L'edificio, di antica costruzione, ha murature portanti verticali in pietra, solai interpiano e struttura del manto di copertura in legno. Ugualmente in legno sono le strutture dei poggioli al piano primo e secondo lungo il prospetto sud dell'edificio.

Al piano terra sono presenti, da nord a sud, una cantina (16,70 mq) - nella quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico, una cucina (10,60 mq) - affacciate entrambe su un piccolo cortile (5,90 mq) e un ripostiglio (2,65 mq), anch'essi affacciati sulla corte propria (7,90 mq), da cui si accede indipendentemente ai due locali. Sono inoltre presenti le scale esterne di accesso al piano primo. L'altezza della camera e della cantina è pari in generale a 2,60 m, il ripostiglio ha altezza 1,70 m.

Al piano primo, con superficie coperta analoga al piano terra, sono presenti una camera (12,30 mq) e un ripostiglio (14,50) - nel quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico, oltre a un poggiolo (4,58 mq). L'altezza del piano è pari ovunque a 2,40 m. Il piano si raggiunge solo dall'esterno, percorrendo una sca-

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

la addossata al prospetto sud e quindi il poggiolo.
Il piano secondo (H pari a 2,20 m) presenta una sola camera (15,70 mq) sopra quella del piano sottostante e un poggiolo (4,80 mq). Il piano è accessibile dalla soffitta del piano terzo.
Completano il fabbricato due locali a uso soffitta: quella a sud (20,80 mq) con altezza variabile da 0,90 m a 2,60 m è un locale originariamente accessibile dalla soffitta a nord tramite delle scale interne non più esistenti.
La soffitta a nord (11,80 mq) con altezza da 4,10 m a 1,70 m ha accesso solo tramite un foro in affaccio sulla viabilità statale a nord.
L'edificio a sud si sviluppa in aderenza alla viabilità pubblica su due piani fuori terra. Al piano terra è presente una legnaia (10,30 mq), al piano primo un ripostiglio (9,70 mq). L'altezza dei locali è 2,50 m per la legnaia e 2,30 m per il ripostiglio. Il volume v.v.p. è pari a 196, 70 mc. Mentre la legnaia ha accesso diretto dalla corte, tramite una porta sul prospetto nord, per accedere al ripostiglio è necessario utilizzare una scala esterna che si sviluppa parzialmente sopra i locali del piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:
Patrimoniale: non conosciuto
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: via
Regime Patrimoniale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **201,00**
E' posto al piano: T-1-2-3
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 56 (casa) - 60 (deposito); ha un'altezza utile interna di circa m. variabile
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili si presentano in precarie condizioni strutturali e manutentive e necessitano di una ristrutturazione completa con adeguamento alle norme sismiche, statiche e igienico - sanitarie in vigore.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **legno**; condizioni: **da ristrutturare;**
Copertura	tipologia: **a falde**; materiale: **legno**; condizioni: **sufficienti**;
Fondazioni	tipologia: **murature in pietra e sottofondazioni**; materiale: **muratura**; condizioni: **da ristrutturare;**
Scale	tipologia: **a rampe parallele**; materiale: **legno**; ubicazione: **interna**; servoscala: **assente**; condizioni: **da ristrutturare;** Riferito limitatamente a: scale esterne in cemento, parzialmente

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

	in legno quella di accesso al balcone
Solai	tipologia: **legno**; condizioni: **da ristrutturare;**
Strutture verticali	materiale: **muratura**; condizioni: **da ristrutturare;**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: gli scuretti non sono presenti in tutti i serramenti
Manto di copertura	materiale: **tegole di cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura in pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **nessuno** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: pareti solo parzialmente intonacate
Pavim. Interna	materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: in pietra al piano terra, in legno ai piani superiori, in piastrelle di ceramica nei WC

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Note generali impianti: per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato uno scaldaacqua elettrico installato nel servizio igienico del piano terra

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

Fronte sud civico 56

Fronte nord civico 56

Fronti ovest e sud civico 60

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

Piano terra civico 56

Soffitte civico 56

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi**
. In forza di atto di compravendita - a rogito di Rossi Enzo, in data 24/10/2001, ai nn. 52578; trascritto a Belluno, in data 15/11/2001, ai nn. 13242/10749.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4642/01
Intestazione: Faoro Antonietta, Sampiero Luigi
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria
Per lavori: opere di modesta entità

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 03/02/2001 al n. di prot. 1232
Rilascio in data 26/04/2001 al n. di prot. 3902
NOTE: Autorizzazione in sanatoria n°21/01

4.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione partizioni interne e impianti per la creazione di due bagni, uno al piano terra e uno al piano primo - demolizione scale interne in legno
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: opere interne eseguite senza autorizzazione

Note: non si ritiene di dover quantificare la regolarizzazione delle opere eseguite senza autorizzazione perché il fabbricato deve essere completamente ristrutturato e adeguato alle normative in vigore

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della G.R.V. n. 1595 del 11.04.2000 - Variante approvata con delibera C.C. n. 16 del 31/05/2005
Zona omogenea:	A - centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7 - Z.T.O. "A": Parti interessate ed agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale, compresi i singoli edifici o parti di edifici evidenziati con apposita grafia nelle tavole di progetto e le relative aree di pertinenza che possono considerarsi per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. Grado di intervento 4: ristrutturazione parziale - Edifici di pregio architettonico ed ambientale dei quali interessa la conservazione dell'impianto originario e dell'involucro esterno.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

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:

- Pignoramento a favore di contro Derivante da: verbale di pignoramento rep. 169 del 30/06/2006 dell'Ufficiale Giudiziario di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 18/07/2006 ai nn. 10319/6908; a carico dei due debitori per il diritto di proprietà pari a 1/2 ciascuno.

- Pignoramento a favore di Contro Derivante da: verbale di pignoramento rep. 326 del 17/04/2003 dell'Ufficiale Giudiziario di Belluno ; a carico dei due debitori per il diritto di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno.

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 attiva a favore di : Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario - atto rep. 52579 del 24/10/2001; Importo ipoteca: € 51.645,69; Importo capitale: € 30.987,41 ; A rogito di Rossi Enzo ; Note: ipoteca volontaria in rinnovazione dell'atto rep. 52579 del 24/10/2001

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Il fabbricato non è costituito in condominio
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Le scale non sono dotate di servoscala e non hanno la larghezza minima per una sua futura installazione
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: L'unità, suddivisa in due corpi, non ha impianto di riscaldamento, è in parte priva di serramenti e completamente priva di isolamento e deve essere sottoposta a una completa ristrutturazione.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto **fabbricato unifamiliare**

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 super-

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

ficie 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 0,50 – Grado di manutenzione 0,60 - Grado di finitura e dotazione impianti 0,70 - Ubicazione 0,95 – Assenza di garage 0,90 – 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: locali abitabili 1,00 - cantina e ripostigli 0,80 - portici e passaggi esterni 0,40 - poggiolo 0,30-1,00 - soffitte 0,20-0,30 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 0,96 - piano primo 1,00 - piano secondo 0,92 - piano terzo 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra civ. 56 - cantina e bagno	sup lorda di pavimento	21,00	0,77	16,13
Piano terra civ. 56 - cucina	sup lorda di pavimento	14,00	0,77	10,75
Piano terra civ. 56 - portico comune	sup lorda di pavimento	7,00	0,38	2,69
Piano terra civ. 56 - passaggi esterni	sup lorda di pavimento	8,00	0,38	3,07
Piano terra civ. 60 - ripostiglio	sup lorda di pavimento	4,00	0,48	1,92
Piano terra civ. 60 - legnaia	sup lorda di pavimento	13,00	0,67	8,74
Piano primo civ. 56 - locali	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
Piano primo civ. 56 - portico comune	sup lorda di pavimento	5,00	0,40	2,00
Piano primo civ. 56 - poggiolo	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
Piano primo civ. 60 - ripostiglio	sup lorda di pavimento	13,00	0,80	10,40
Piano secondo civ. 56 - camera	sup lorda di pavimento	28,00	0,92	25,76
Piano secondo civ. 56 - poggiolo	sup lorda di pavimento	5,00	0,92	4,60
Piano terzo civ. 56 - soffitta nord	sup lorda di pavimento	17,00	0,30	5,10
Piano terzo civ. 56 - soffitta sud	sup lorda di pavimento	24,00	0,20	4,80
		201,00		**134,46**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2 - 2022

Zona: B1/Centrale/CENTRALE CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

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 Arsiè (BL);

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:

scarsa

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

fabbricato unifamiliare. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra civ. 56 - cantina e bagno	16,13	€ 240,00	€ 3.871,20
Piano terra civ. 56 - cucina	10,75	€ 240,00	€ 2.580,00
Piano terra civ. 56 - portico comune	2,69	€ 240,00	€ 645,60
Piano terra civ. 56 - passaggi esterni	3,07	€ 240,00	€ 736,80
Piano terra civ. 60 - ripostiglio	1,92	€ 240,00	€ 460,80
Piano terra civ. 60 - legnaia	8,74	€ 240,00	€ 2.097,60
Piano primo civ. 56 - locali	37,00	€ 240,00	€ 8.880,00
Piano primo civ. 56 - portico comune	2,00	€ 240,00	€ 480,00
Piano primo civ. 56 - poggiolo	1,50	€ 240,00	€ 360,00
Piano primo civ. 60 - ripostiglio	10,40	€ 240,00	€ 2.496,00
Piano secondo civ. 56 - camera	25,76	€ 240,00	€ 6.182,40

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4

Piano secondo civ. 56 - poggiolo	4,60	€ 240,00	€ 1.104,00
Piano terzo civ. 56 - soffitta nord	5,10	€ 240,00	€ 1.224,00
Piano terzo civ. 56 - soffitta sud	4,80	€ 240,00	€ 1.152,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 32.270,40
arrotondamento detrazione di € 270.40	€ -270,40
Valore corpo	€ 32.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
fabbricato unifamiliare	Abitazione di tipo popolare [A4]	134,46	€ 32.000,00	€ 32.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

sgombero e pulizia € -2.000,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 30.000,00**

8.9 Valore Mutuo:

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG, la pianta dell'unità immobiliare, la documentazione fotografica, la planimetria delle difformità riscontrate, la visura catastale storica, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, le certificazioni di stato civile, la check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
06-11-2023

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto

Firmato Da: SERRAGIOTTO GIANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: be0a4