

---

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

promossa da: **AMCO - Asset Management Company s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **88/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

**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:** serragiottoanni@epap.sicurezzapostale.it

Beni in **Quero Vas (BL)**  
Località/Frazione **Santa Maria**  
via Santa Maria 60

**Lotto: 001**

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo:** Porzione di testa di fabbricato residenziale

**1/1**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: via

- Stato Civile: nubile

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

### 2. Dati Catastali

**Corpo:** Porzione di testa di fabbricato residenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati catastali:** foglio 17, particella 22

**Confini:** Il mappale 22 confina a nord con la corte del fabbricato mapp. 18 e con il mappale 21, a est con la viabilità pubblica, a sud e ovest con il mapp. 21 (fabbricato con corte).

**Conformità catastale:** NO

| Irregolarità riscontrate                                                                                                                     | Regolarizzabili mediante |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| È stato creato un foro sul solaio interpiano tra piano primo e secondo in modo da poter accedere a quest'ultimo dall'interno del fabbricato. |                          |
|                                                                                                                                              |                          |

[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:** Porzione di testa di fabbricato residenziale

I dati corrispondono

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

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** Porzione di testa di fabbricato residenziale

**Stato:** pessimo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 4](#)

**5. Situazione edilizia / urbanistica****Corpo:** Porzione di testa di fabbricato residenziale**Conformità urbanistica:** SI**Conformità edilizia:** NO

| Irregolarità riscontrate                                                                                               | Regolarizzabili mediante                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| È stato ricavato un foro sul solaio del piano tra piano primo e secondo, per garantire l'accesso al piano dall'interno | ripristino orditura portante<br><div> <u>Oneri regolarizzazione:</u><br/>           pratica edilizia, collaudo e realizzazione: € 4.000,00         </div> |
| manca di agibilità                                                                                                     | pratica di agibilità<br><div> <u>Oneri regolarizzazione:</u><br/>           pratica di agibilità: € 3.000,00         </div>                               |

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

**6. Stato di possesso****Corpo:** Porzione di testa di fabbricato residenziale**Libero**

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

**7. Oneri****Corpo:** Porzione di testa di fabbricato residenziale**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:** Porzione di testa di fabbricato residenziale

Certificato energetico presente: NO

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

**9. Altre avvertenze****Corpo:** Porzione di testa di fabbricato residenziale

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

**10. Vendibilità**

scarsa.

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:** Porzione di testa di fabbricato residenziale.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione:** Santa Maria, via Santa Maria 60

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 17, particella 22, indirizzo frazione Santa Maria 60, piano T-1-2, comune Quero Vas, categoria A/4, consistenza 4 vani

Confini: Il mappale 22 confina a nord con la corte del fabbricato mapp. 18 e con il mappale 21, a est con la viabilità pubblica, a sud e ovest con il mapp. 21 (fabbricato con corte).

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: È stato creato un foro sul solaio interpiano tra piano primo e secondo in modo da poter accedere a quest'ultimo dall'interno del fabbricato.

Note: la planimetria catastale non riporta il foro creato abusivamente, che dovrà essere chiuso  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Frazione periferica del Comune di Quero Vas, ad una quota di circa 211 m s.l.m. La frazione, esposta a est sulle pendici orientali del Monte Santo, è un piccolo nucleo storico sorto nel fondovalle lungo la viabilità principale, attualmente rappresentata dalla strada regionale 348 Feltrina.

**Caratteristiche zona:** nucleo frazionale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Quero, Feltre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Massiccio del Grappa, fiume Piave.

**Attrazioni storiche:** borghi storici, Monte Grappa.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata servizio pubblico extraurbano 190, Stazione ferroviaria 1,8 km

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Porzione di testa di fabbricato residenziale**

L'unità immobiliare è la porzione di testa di un complesso di edifici in località Santa Maria. La porzione si sviluppa su un corpo principale con tre piani fuori terra e un corpo accessorio (tettoia) con un ripostiglio al piano sottostrada. Corpo principale: al piano terra (H utile 2,10 m) sono presenti una stanza (11,40 mq) e un angolo cottura (3,70 mq); al piano primo (H utile 2,10 m) una camera con terrazzino sul prospetto sud (11,50 mq e 2,00 mq rispettivamente) e un bagno (3 mq). Al piano sottotetto (H variabile da 2,25 m a 2,75 m) vi è un unico locale accessibile dall'esterno (11,30 mq), tramite una stretta scala in cemento lungo il prospetto nord, e dall'interno tramite una scala a pioli e un foro creato segnando l'orditura portante del solaio. Il corpo disgiunto è rappresentato da una tettoia in legno con pavimentazione in lastre di porfido e manto in coppi di fronte all'entrata del fabbricato, dall'altro lato della corte, e da un ripostiglio al piano sottostrada. La tettoia ha una superficie coperta di circa 3,20 mq, il piccolo ripostiglio (H utile 1,50 m) ha superficie utile di 1,80 mq e accesso da sud tramite una porta metallica. L'accesso all'appartamento nel corpo principale avviene per il tramite della corte di pertinenza che si trova a est e sud del fabbricato e che confina con la viabilità pubblica. I vani interni del piano terra e primo sono collegati da una scala interna a chiocciola, precaria. Il piano secondo è accessibile da una scala esterna, di larghezza ridotta, e da una scala a pioli interna precaria. L'abitazione non è dotata di garage o posto auto esterno. Il pavimento del piano terra è in battuto di cemento con sovrastante linoleum, al piano primo il solaio in legno è ricoperto di linoleum, mentre in bagno vi sono piastrelle di ceramica, presenti anche sulle pareti. Al piano secondo il pavimento è in moquette. I serramenti sono in legno con superficie vetrata doppia. Il terrazzino ha struttura in cemento, parapetto metallico con doghe in legno. La scala esterna sul retro è in cemento con parapetto metallico. La porzione di corte esterna antistante il fabbricato è in parte in cemento e in parte in pietra annegata nel cemento. Un marciapiede in cemento permette di raggiungere la scala in corrispondenza del prospetto nord. A est la corte è sopraelevata e con copertura a prato e vi è interrata la cisterna del gasolio. Un muretto a secco delimita le due porzioni. Nel sottosuolo della corte tra i due corpi di fabbrica sono interrate alcune reti di sottoservizi a servizio delle abitazioni adiacenti.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: via

Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60; ha un'altezza utile interna di circa m. 1,50 m (S1), 2,10 m (PT-1) - 2,27-2,73 m al p. 2

L'intero fabbricato è composto da n. 3 corpo principale + 2 corpo accessorio piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, così come il ripostiglio al piano sottostrada del corpo disgiunto, versa in pessime condizioni manutentive e sanitarie (umidità) e deve essere sgomberato dal materiale (mobili, vestiti, ecc.) presente all'interno. Il fabbricato è dotato del solo impianto elettrico, non funzionante e che deve essere completamente sostituito. I serramenti sono obsoleti e la scala non garantisce idonee condizioni di sicurezza. Il foro sul solaio interpiano - realizzato in assenza di titolo edilizio - permette di raggiungere il piano sottotetto dall'interno con una scala a pioli precaria che non garantisce l'accesso in condizioni di sicurezza.

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Caratteristiche strutturali:

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balconi             | materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>Note: parapetto metallico con doghe in legno                                                                                                                                           |
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;                                                                                                                                                              |
| Fondazioni          | tipologia: <b>murature in pietra e sottofondazioni</b> ; materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>Riferito limitatamente a: la porzione ampliata con bagno e vano scale ha fondazioni in c.a.                          |
| Scale               | tipologia: <b>a chiocciola</b> ; materiale: <b>metallica</b> ; ubicazione: <b>interna</b> ; servoscala: <b>assente</b> ; condizioni: <b>da demolire</b> ;<br>Note: scala metallica con pedate in legno e corrimano metallico.                  |
| Solai               | tipologia: <b>legno</b> ; condizioni: <b>scarse</b> ;<br>Riferito limitatamente a: nella porzione in ampliamento i solai sono in laterocemento Note: Nel solaio tra piano primo e secondo è stato creato un foro segnando l'orditura portante. |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;<br>Riferito limitatamente a: nella porzione in ampliamento le pareti sono parte in c.a. e parte in laterizio                                                                     |

### Componenti edilizie e costruttive:

|                    |                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni    | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>                                             |
| Manto di copertura | materiale: <b>coppi di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>                                                                                                       |
| Pareti esterne     | materiale: <b>muratura in pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b><br>Riferito limitatamente a: in laterizio nell'ampliamento |
| Pavim. Esterna     | materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b><br>Riferito limitatamente a: tettoia: lastre di porfido - corte: cemento o pietre annegate nel cemento                                        |
| Pavim. Interna     | materiale: <b>linoleum</b> condizioni: <b>pessime</b><br>Note: pavimenti in legno ai piani superiori con linoleum, mo-                                                                                 |

|  |                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | quette o piastrelle (bagno) - al piano terra battuto di cemento e sovrastante linoleum |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------|

**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                                     |
| Note                                                        | l'impianto va completamente sostituito |

**Riscaldamento:**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

**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 |

**Scarichi:**

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO              |
| Motivazioni                                 | scarichi civili |

**Note generali impianti:** Nel 1984 è stata interrata nella corte in proprietà una cisterna per il gasolio, non più utilizzata, che andrebbe rimossa o bonificata. Il boiler per l'acqua calda, installato nel vano scale, non è funzionante. Nella corte antistante il fabbricato sono interrati il pozzetto condensa grassi e la fosse Imhoff, allacciati alla fognatura comunale.



Prospetto sud



Prospetto est e tettoia







Piano terra: cucina e scala



Piano sottotetto

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 17/01/2008 al 17/01/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Belluno, in data 04/09/2002, ai nn. ; trascritto a Belluno, in data 05/09/2003, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** e C. dal 17/01/2008 al 05/06/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 17/01/2008, ai nn. ; trascritto a Belluno, in data 18/02/2008, ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** dal 05/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 05/06/2008, ai nn. ; trascritto a Bel-luno, in data 30/06/2008, ai nn.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18/83

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento edificio unifamiliare per adeguamento igienico e ristrutturazione ripostiglio

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 24/05/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 07/07/1983 al n. di prot. 1770/X

NOTE: nulla osta Genio Civile in data 22/06/1983 nr. prot. 5015/20. Il fabbricato originario è stato ampliato per poter realizzare l'angolo cottura al piano terra e il bagno al piano primo; sono state inoltre costruite le scale di accesso al piano secondo sul retro dell'edificio.

Intestazione:

Tipo pratica: revoca agibilità

Per lavori: revoca agibilità per carenze igienico sanitarie

Rilascio in data 18/11/2015 al n. di prot. 9413

NOTE: In seguito a richiesta degli utilizzatori dell'alloggio e a sopralluogo dell'ULSS n.2 di Feltre (verbale 12/11/2015), l'Ufficio Tecnico comunale revoca l'agibilità dell'unità immobiliare per: impianto elettrico non a norma, presenza di umidità permanente, assenza impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, requisiti di superficie e altezze gravemente carenti. Agibilità revocata temporaneamente il 10/12/2014 e definitivamente il 18/11/2015.

##### 4.1 Conformità edilizia:

###### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: È stato ricavato un foro sul solaio del piano tra piano primo e secondo, per garantire l'accesso al piano dall'interno

Regolarizzabili mediante: ripristino orditura portante

Descrizione delle opere da sanare: solaio interpiano

pratica edilizia, collaudo e realizzazione: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza di agibilità

Regolarizzabili mediante: pratica di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: messa a norma o realizzazione impianti tecnologici

pratica di agibilità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

|                                             |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| Strumento urbanistico Adottato:             | P.A.T.                |
| In forza della delibera:                    | nr. 19 del 21/06/2017 |
| Zona omogenea:                              | A - centro storico    |
| Residua potenzialità edificatoria:          | NO                    |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI                    |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**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 attiva a favore di Veneto Banca S.p.A. contro Derivante  
da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 230.400,00; Importo capitale: €  
128.000,00 ; A rogito di Gagliardi Antonio in data 05/06/2008 ai nn. 198486/20340; Iscrit-  
to/trascritto a Belluno in data 30/06/2008/1263 ; Note: durata mutuo: 30 anni e 1 mese

*6.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di AMCO - Asset Management Company s.p.a. contro  
Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Belluno rep. 782 del  
02/11/2021 iscritto/trascritto a Belluno in data 20/12/2021 ai nn. 16285/13299;

*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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il fabbricato non è costituito in condo-  
minio

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - le scale di accesso ai locali non sono do-  
tate di servoscala e non hanno la larghezza sufficiente per poterne installare uno.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non 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 popolare [A4] di cui al punto Porzione di testa di fabbricato residenziale**

**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 0,70 - Ubicazione 0,85 – Assenza di posti auto 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: appartamento 1,00 - cantina 0,25 - terrazza 0,30 - tettoia esterna 0,50 - corte scoperta 0,02 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 0,94 - piano primo 1,00 - piano sottotetto 0,92.

| Destinazione         | Parametro              | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|
| Piano sottostrada    | sup lorda di pavimento | 3,00                          | 0,25   | 0,75                   |
| Piano terra          | sup lorda di pavimento | 24,00                         | 0,94   | 22,56                  |
| Piano primo          | sup lorda di pavimento | 24,00                         | 1,00   | 24,00                  |
| Piano sottotetto     | sup lorda di pavimento | 16,00                         | 0,92   | 14,72                  |
| Terrazza piano primo | sup lorda di pavimento | 2,00                          | 0,30   | 0,60                   |
| Tettoia esterna      | sup lorda di pavimento | 3,00                          | 0,50   | 1,50                   |
| Corte esterna        | sup reale netta        | 51,00                         | 0,02   | 1,02                   |
|                      |                        | <b>123,00</b>                 |        | <b>65,15</b>           |

**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: 1 - 2021

Zona: R2/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): 670

**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;

Uffici del registro di -;

Ufficio tecnico di Quero Vas;

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:****Porzione di testa di fabbricato residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.575,00.

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.

iari oggetto di stima.

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

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano sottostrada                                 | 0,75                          | € 500,00               | € 375,00                  |
| Piano terra                                       | 22,56                         | € 500,00               | € 11.280,00               |
| Piano primo                                       | 24,00                         | € 500,00               | € 12.000,00               |
| Piano sottotetto                                  | 14,72                         | € 500,00               | € 7.360,00                |
| Terrazza piano primo                              | 0,60                          | € 500,00               | € 300,00                  |
| Tettoia esterna                                   | 1,50                          | € 500,00               | € 750,00                  |
| Corte esterna                                     | 1,02                          | € 500,00               | € 510,00                  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 32.575,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 32.575,00               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 32.575,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 32.575,00               |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>                                    | <i>Immobile</i>                  | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Porzione di testa di fabbricato residenziale | Abitazione di tipo popolare [A4] | 65,15                   | € 32.575,00                          | € 32.575,00                   |

#### 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

|                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 7.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:                     | € 0,00     |
| arrotondamento                                                | € -575,00  |

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

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 25.000,00</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

#### 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, le piante delle unità immobiliari, le difformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, le certificazioni di stato civile e residenza e la check list.

Data generazione:  
25-07-2022

L'Esperto alla stima  
**agr. Gianni Serragiotto**