
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Fino 1 Securitisation srl**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **89/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARTA DE MANINCOR**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Sebastiano Caro
Codice fiscale: CRASST72M23D530I
Partita IVA: 01037790258
Studio in: via Zanon 169 - 32100 Belluno
Telefono: 04371846359
Fax: 04371846359
Email: sebastiano.caro@pm21.it
Pec: sebastiano.caro@geopec.it



Beni in Alpago (BL)
Località/Frazione curago

Lotto: 001 - lotto unico

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: B

1/1 [REDACTED]

[REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 10, particella 314, subalterno 8

Confini: confina a su con corte comune confina a nord con via venal a est ed a ovest con altre proprietà mapp 314

Conformità catastale: SI

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati catastali: foglio 10, particella 314, subalterno 9

Confini: confina a sud con corte comune confina a nord es con via venal

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
MANCANZA DI INSERIMENTO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL SOPPALCO	PRATICA DI VARIAZIONE DOCFA <i>Oneri regolarizzazione:</i> DOCFA: € 700,00

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

Corpo: A



CORRISPONDENZA VERIFICATA POSITIVAMENTE

Corpo: B

CORRISPONDENZA VERIFICATA POSITIVAMENTE

. 4

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: buono

Corpo: B

Stato: buono

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

Corpo: B

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

34

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI



Indice di prestazione energetica: G 474

Corpo: B

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: G 474

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Corpo: B

10. Vendibilità

sufficiente.

11. Pubblicità

riviste del settore e on line

34

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

13. Valore mutuo

158.100,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alpage (BL) CAP: 32010 frazione: CURAGO, via venal,
56

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 10, particella 314, subalterno 8, comune alpage



Confini: confina a su con corte comune confina a nord con via venal a est ed a ovest con altre proprietà mapp 314

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



ortofoto mappa catstale

Espropriazione per pubblica utilità: NO

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Alpage (BL) CAP: 32010 frazione: CURAGO, via venal, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 10, particella 314, subalterno 9, comune alpage

Confini: confina a sud con corte comune confina a nord es con via venal

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: CORRISPONDENZA VERIFICATA POSITIVAMENTE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MANCANZA DI INSERIMENTO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL SOPPALCO

Regolarizzabili mediante: PRATICA DI VARIAZIONE DOCFA



Descrizione delle opere da sanare: SAOPPALECO NON ABITABILE

DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: manca il soppalco che risulta abusivo oltre alla chiusura parziale del portone del garage con la realizzazione id una finestra



Espropriazione per pubblica utilità: NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi della Località Curago del Comune di Alpagò. Piccola frazione in zona boschiva con un piccolo centro urbano con una chiesa di pochi abitanti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: peieve di alpagao.

Attrazioni paesaggistiche: si.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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

trattasi di casa a schiera cu corte comune. al piano terra troviamo la zona soggiorno e cucina oltre alla zona centrale termica ed una lavanderia. al piano primo una camera padronale con bagno esclusivo o oltre ad altre due camere matrimoniali ed un bagno. attraverso la botola in cima alle scale ai accede al sottotetto non abitabile



1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: t-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 56; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone condizioni di manutenzione e conservazione

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO GASOLIO
Stato impianto	NON REVISIONATO
Potenza nominale	--
Epoca di realizzazione/adeguamento	--
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

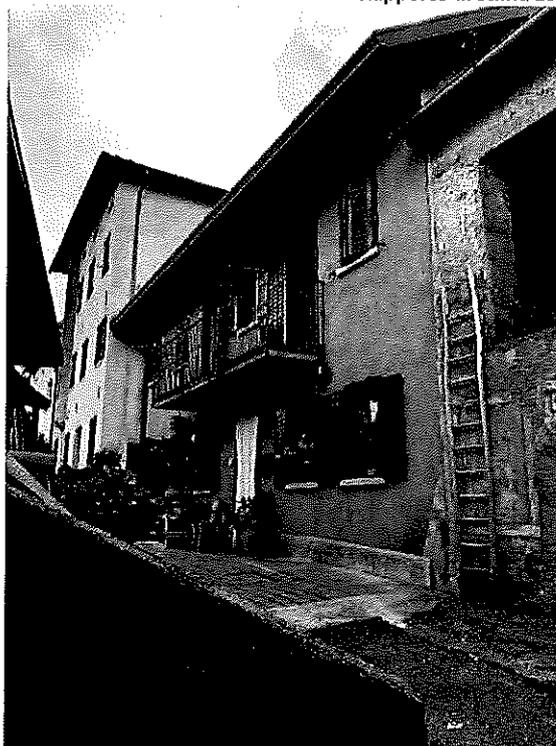
Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

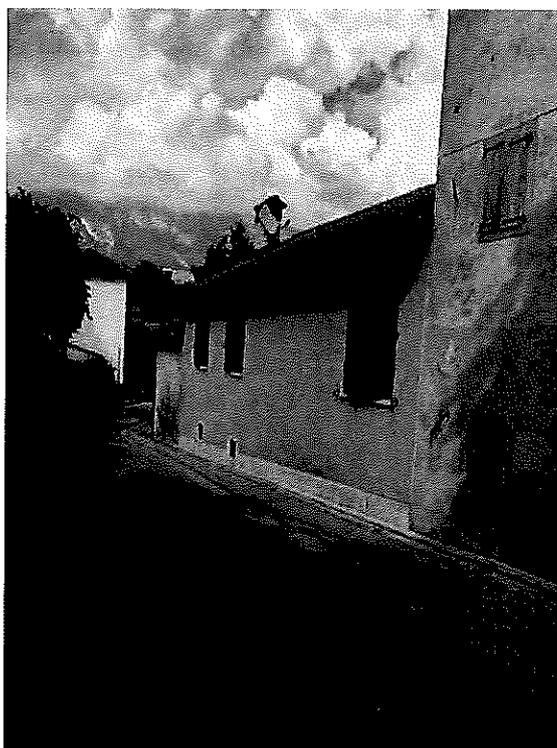
Scarichi:

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



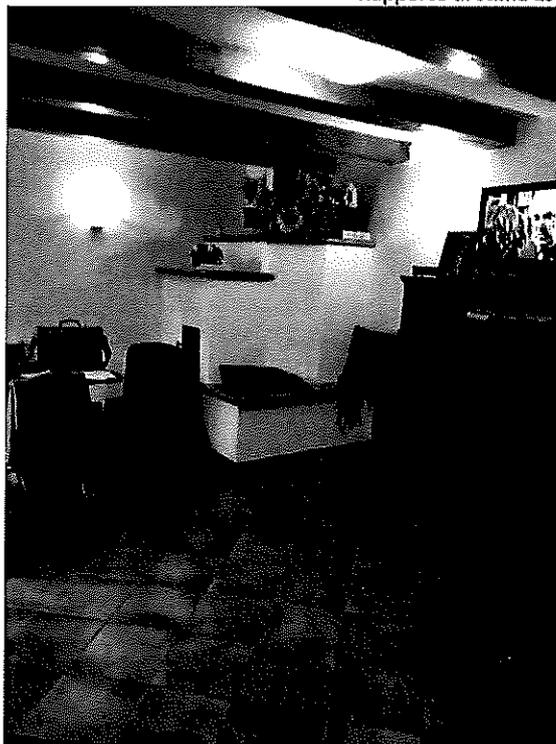


prospetto sud

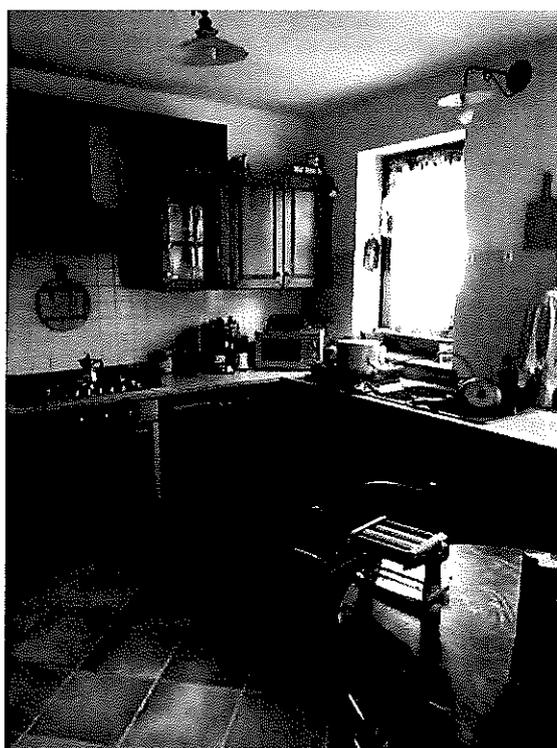


prospetto nord



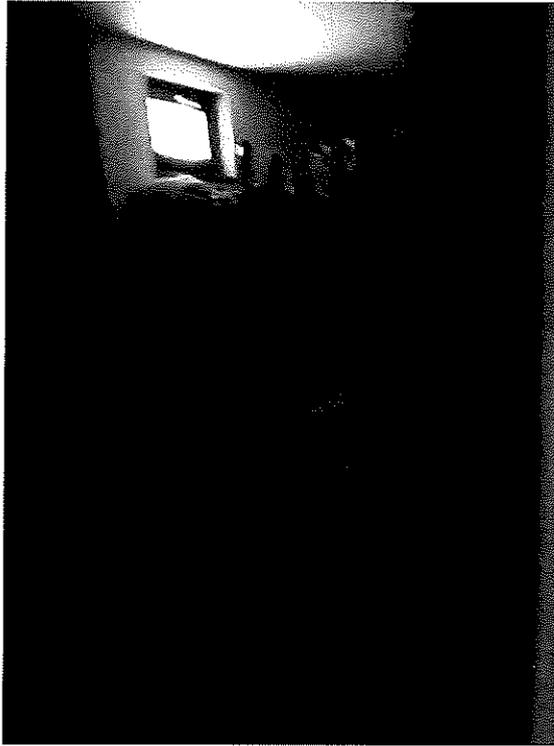


zona soggiorno

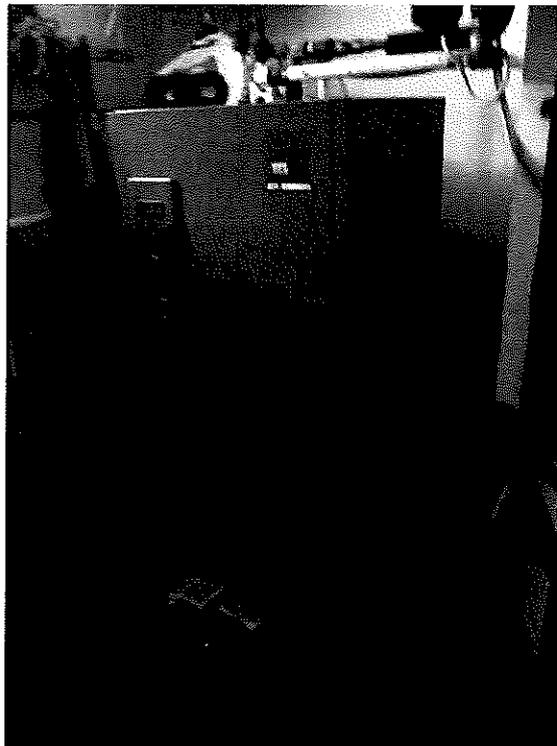


zona pranzo cucina





lavanderia piano terra

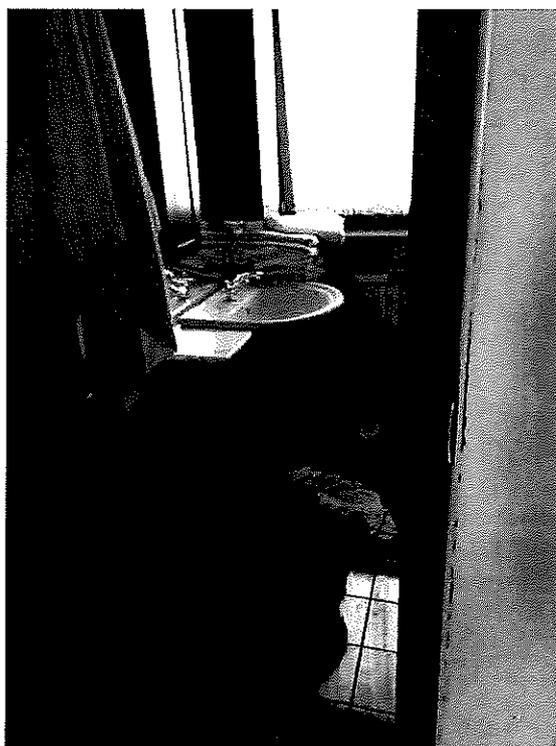


centrale termica



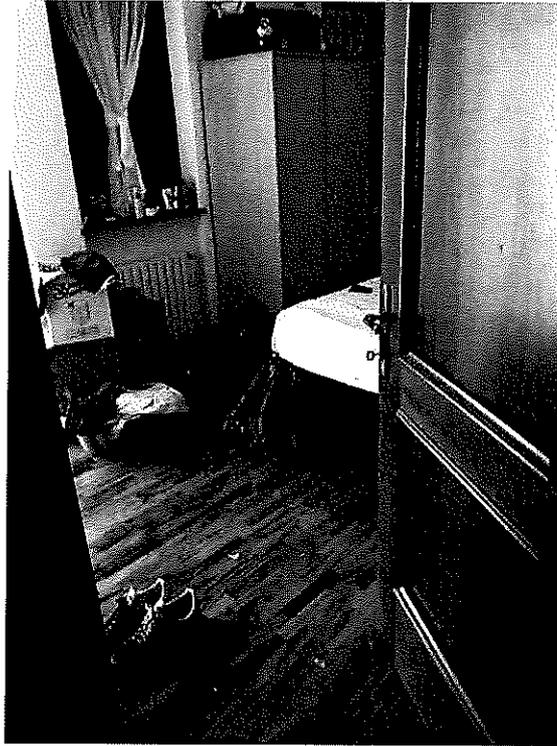


camera 1

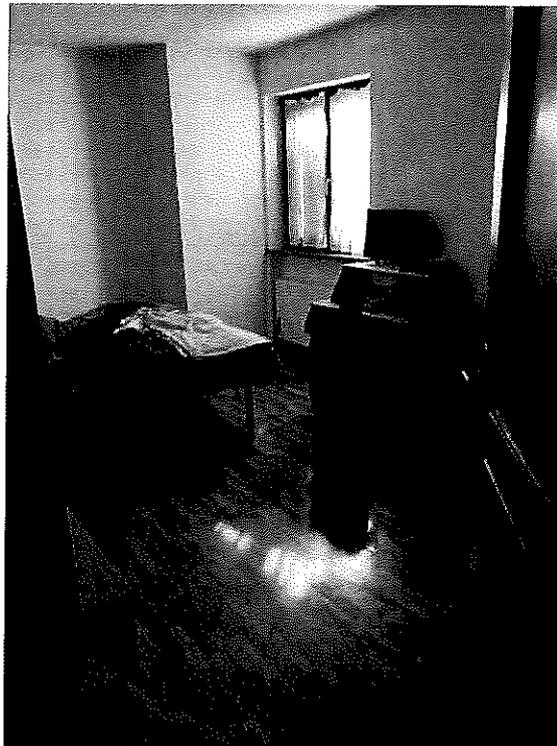


bagno



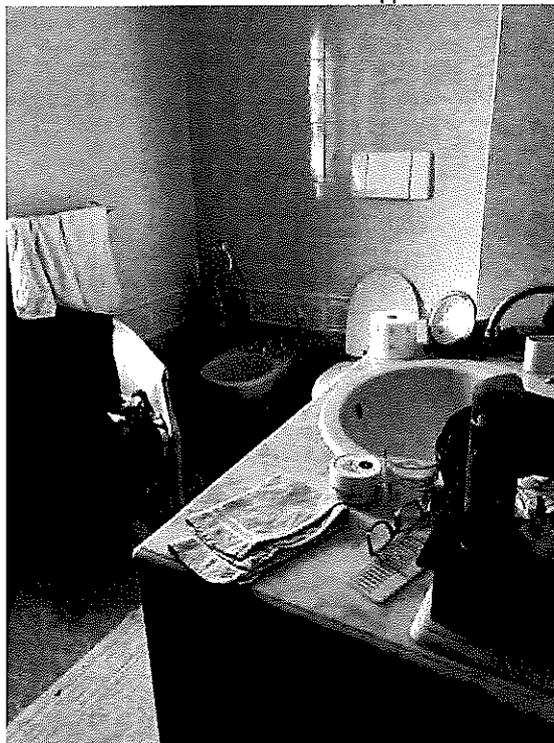


camera 2

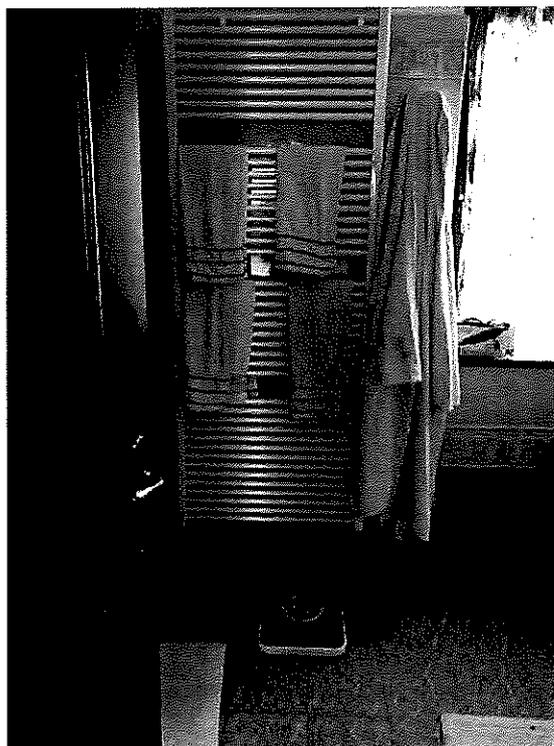


camera 3



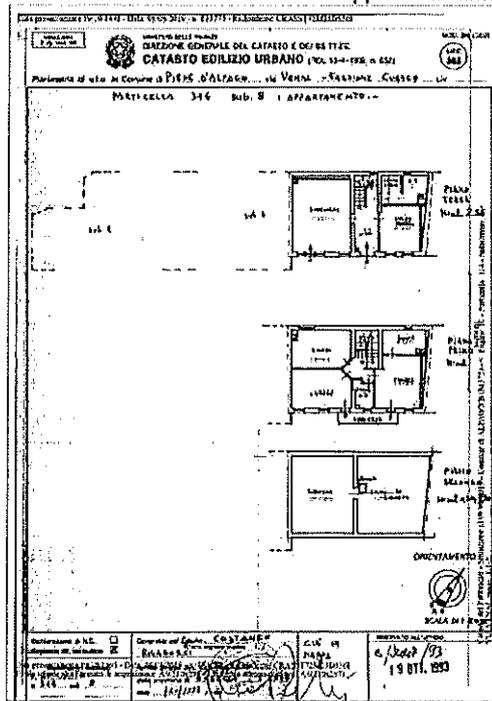


bagno padronale



bagno padronale





rielivo e catasto

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

trattasi di fabbricato a servizio della abitazione ad uso autorimessa e cantina- al livello seminterrato si trova la zona cantina. al piano terra la zona autorimessa con wc

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. hm 3,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone condizioni di manutenzione e conservazione

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone



Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1993
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO GASOLIO
Stato impianto	NON REVISIONATO
Potenza nominale	--
Epoca di realizzazione/adequamento	--
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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
---	----

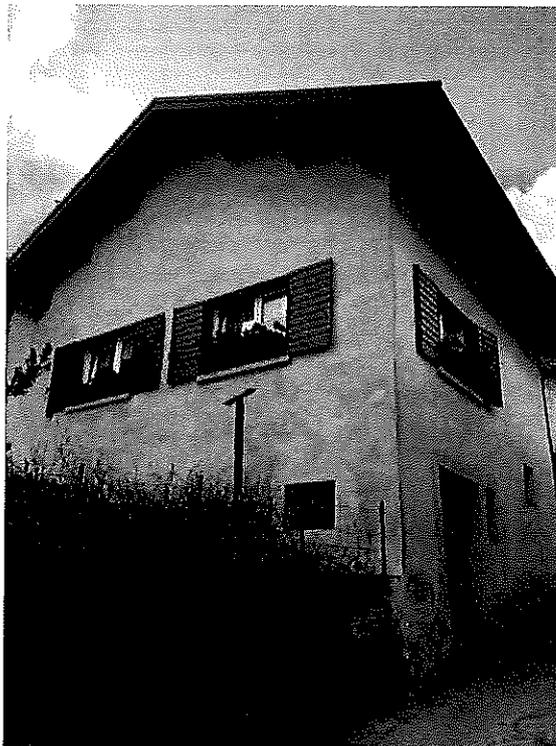


vista da corte interna



vista da via venaf



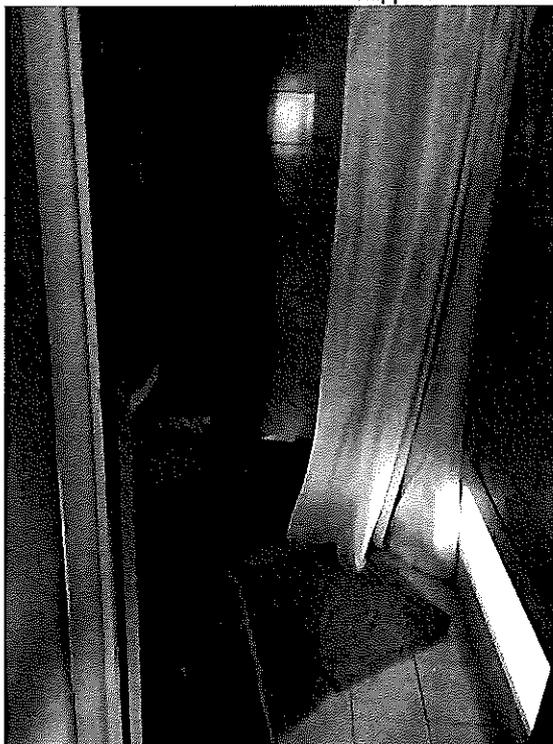


vista da sud est

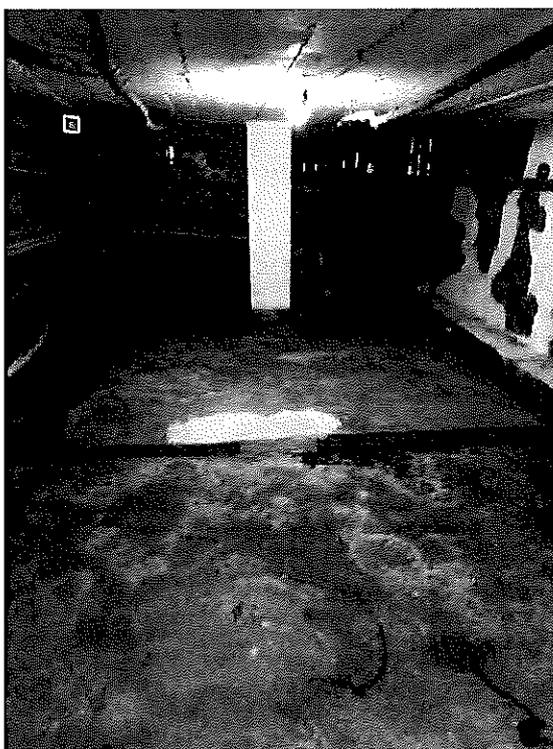


interno





WC



zoana cantina piano seminterrato

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: . In forza di denuncia di successione; trascritto a BELLUNO, in data 01/08/1988, ai nn. 7083/6077.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di VALLUNGA AUGUSTO, in data 05/12/1991, ai nn. ; trascritto a BELLUNO, in data , ai nn. 123/116.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di VALLUNGA AUGUSTO, in data 05/12/1991, ai nn. ; trascritto a BELLUNO, in data 04/01/1992, ai nn. 123/117.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] . In forza di denuncia di successione; trascritto a BELLUNO, in data 01/08/1988, ai nn. 7083/6077.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di VALLUNGA AUGUSTO, in data 05/12/1991, ai nn. ; trascritto a BELLUNO, in data , ai nn. 123/116.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di VALLUNGA AUGUSTO, in data 05/12/1991, ai nn. ; trascritto a BELLUNO, in data 04/01/1992, ai nn. 123/117.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alpage (BL) CAP: 32010 frazione: CURAGO, via venal, 56

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/1992 al n. di prot. 332

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1994 al n. di prot. 642/93

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Alpage (BL) CAP: 32010 frazione: CURAGO, via venal, snc



Numero pratica: 1
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 10/07/1992 al n. di prot. 332
 Abitabilità/agibilità in data 08/04/1994 al n. di prot. 642/93
 Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Regolarizzabili mediante: pdc in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: soppalco non abitabile con accesso da scala in legno

pdc in sanatoria: € 3.400,00

Oneri Totali: € 3.400,00

Note: si prevede il ripristino dell'ingresso carrabile del garage

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	A
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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

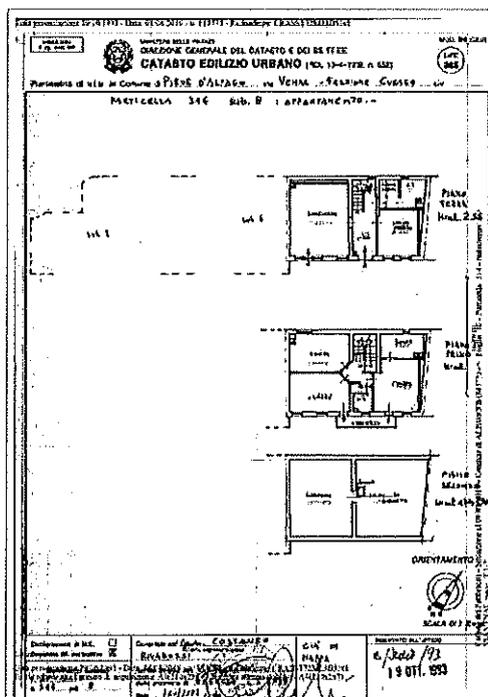
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

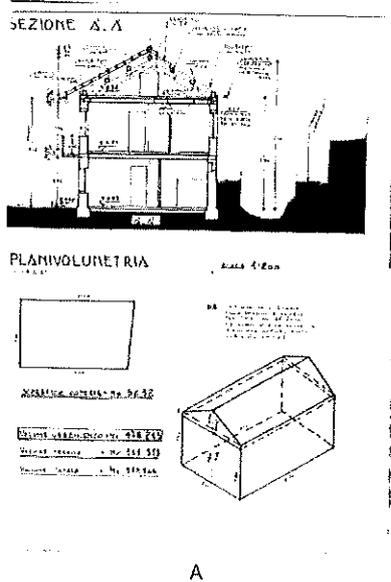
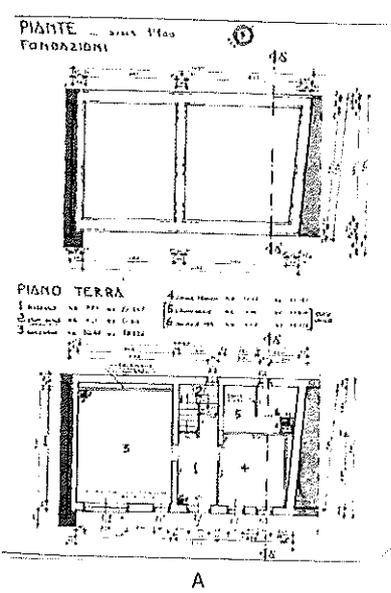
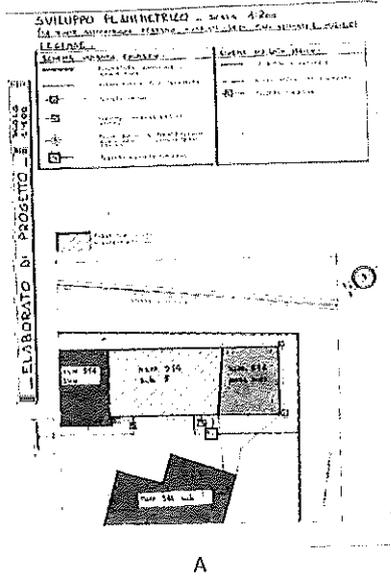
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

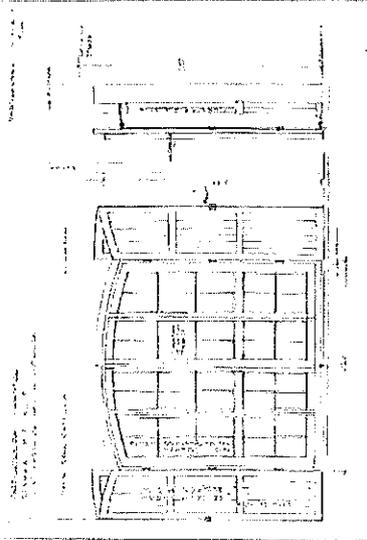
Dati precedenti relativi ai corpi: B



A





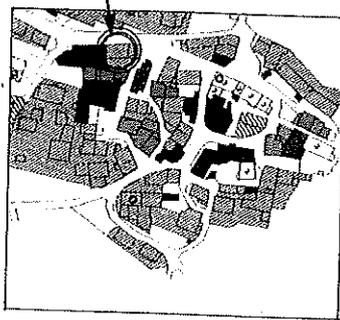


A

ESTRATTO DEL PR.G. - CENTRI STORICI

Comune di Pieve d'Alpago 75

Comune di Pieve d'Alpago



A

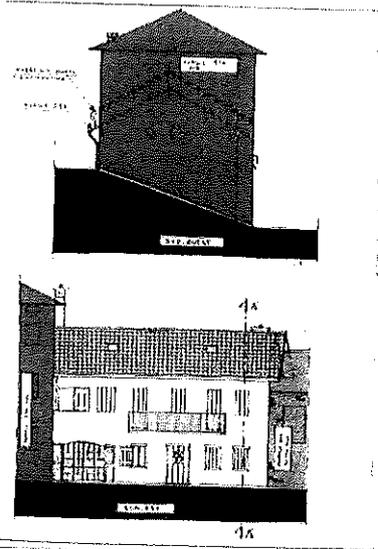
Comune di Pieve d'Alpago
provincia di Belluno

IL DIRACCO
Il Diracco è un'area di interesse storico-artistico, situata nel centro storico del Comune di Pieve d'Alpago. È caratterizzata da edifici di pregio storico-artistico, in particolare da edifici in pietra e legno, con tetti a capanna e decorazioni in legno. L'area è delimitata da mura di pietra e da un sistema di canali di irrigazione. Il Diracco è un'area di interesse storico-artistico, situata nel centro storico del Comune di Pieve d'Alpago. È caratterizzata da edifici di pregio storico-artistico, in particolare da edifici in pietra e legno, con tetti a capanna e decorazioni in legno. L'area è delimitata da mura di pietra e da un sistema di canali di irrigazione.

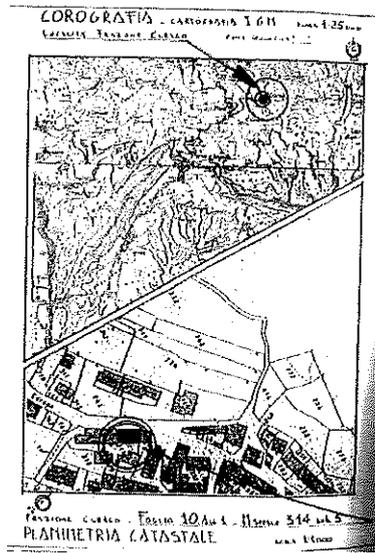
IL DIRACCO
Il Diracco è un'area di interesse storico-artistico, situata nel centro storico del Comune di Pieve d'Alpago. È caratterizzata da edifici di pregio storico-artistico, in particolare da edifici in pietra e legno, con tetti a capanna e decorazioni in legno. L'area è delimitata da mura di pietra e da un sistema di canali di irrigazione.

A



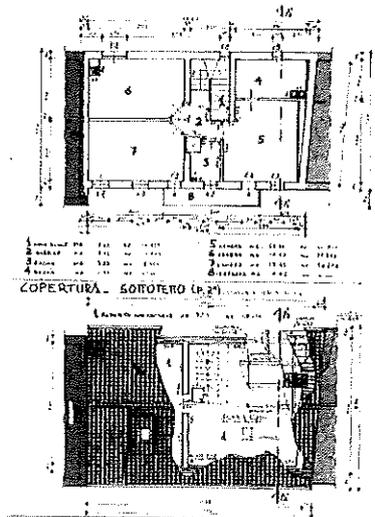


A



A

PIANO PRIMO



A



RIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA
N° 661 DEL 11.10.1999

ATO DI PROGETTO

STRADA 14 - Pieve d'Alpago - PROVINCIA DI BELLUNO
 LOCALITÀ: loc. Cergo - Via Vento

Progetto per la ristrutturazione
 di un fabbricato ad uso autorimessa

SEZIONI - PROSPETTI

DEA	19.48.1	PROSPETTO N°	12.01.200
V	31865.9	IN	27/08/2000
F. O.R.	1.00	PROSPETTO	411

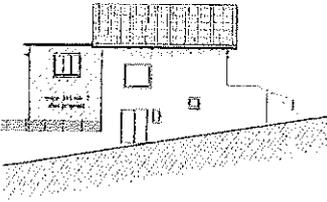
Di. F.lli Maria Rosa
 Via...
 Tel. 0432/222222

B

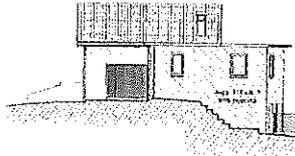
Comune di Pieve d'Alpago
 provincia di Belluno

Il sottoscritto...
 ha presentato...
 per la ristrutturazione...
 di un fabbricato ad uso autorimessa...
 sito in...
 con la planimetria...
 e con i prospetti...
 allegati...

PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO SUD-OVEST



B

B



Agenzia di Intermediazione Immobiliare CARATTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Belluno		CATASTRO DI BELLUNO Foglio: 11 Particella: 144 Subalterno: 1	Foglio: 11 Particella: 144 Subalterno: 1
--	--	---	--

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO	
	
PIANO TERRA	
	

B - stato rilevato

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alpago (BL), via venal, 56

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Alpago (BL), via venal, snc

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 Fino 1 Securitisation srl contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BELLUNO in data 13/09/2018 ai nn. 10733/8450;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Fino 1 Securitisation srl contro [REDACTED] iscritto/trascritto a BELLUNO in data 13/09/2018 ai nn. 10733/8450;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 annotata a favore di Fino 1 Securitisation srl contro [REDACTED];
A rogito di STIVANELLO STEFANO in data 02/11/2007 ai nn. 795/503; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 02/11/2007 ai nn. 15954/3346

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Fino 1 Securitisation srl contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI BELLUNO in data 18/05/2016 ai nn. 5240/4057

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Fino 1 Securitisation srl contro [REDACTED];
A rogito di STIVANELLO STEFANO in data 02/11/2007 ai nn. 795/503; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 02/11/2007 ai nn. 15954/3346

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Fino 1 Securitisation srl contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; Iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI BELLUNO in data 18/05/2016 ai nn. 5240/4057

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alpago (BL), via venal, snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Alpago (BL), via venal, snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica:

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

Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I.V.S, TECNONBORSA, MARKET COMPARISON APPROACH

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BELLUNO;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di BELLUNO;

Uffici del registro di BELLUNO;

Ufficio tecnico di ALPAGO;

Altre fonti di informazione: ATTI PUBBLICI NOTARILI DI VERE COMPRAVENDITE AVVENUTE IN ZONA.

8.3 Vendibilità:
sufficiente

8.4 Pubblicità:
riviste del settore e on line

8.5 Valutazione corpi A e B:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

.
STANDARD INTERNAZIONALI I.V.S
MARKET COMPARISON APPROACH

B. Garage o autorimessa [G]

.
STANDARD INTERNAZIONALI I.V.S
MARKET COMPARISON APPROACH



<p>■ Data della valutazione sabato 23/11/2019</p> <p>■ Data del rapporto sabato 23/11/2019</p> <p>2018esecuzione immobiliare rge 89-2018</p>	
<p>■ Valore 118.000,00 € Dicorsi Euro centodiciottomila</p>	



sebastian caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

Belluno, data rapporto sabato 23/11/2019

Pagina 2 di 26



sebastiano caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta
1	Per l'immobile classificato come Casa, sito in Via venal - curago - PIEVE D'ALPAGO (BL), VENETO, (Subject) di seguito denominato "Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 23/11/2019.



sebastianon caro geom
via jACOPO TASSO, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto 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 alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notato, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o
Belluno, data rapporto sabato 23/11/2019 Pagina 4 di 26



sebastianon caro geom
 via jACOPO TASSO, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)

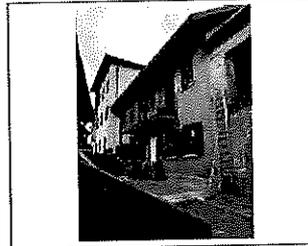


sebastianon caro geom
 via jacopo tasso, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)

Denominazione

Data inserimento	22/11/2019	Data ultima modifica	22/11/2019
Codice	003 subject		
Classificazione	Casa		
Denominazione	subject		
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	171,79 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via venal,
 curago 32010 PIEVE D'ALPAGO - (BL)



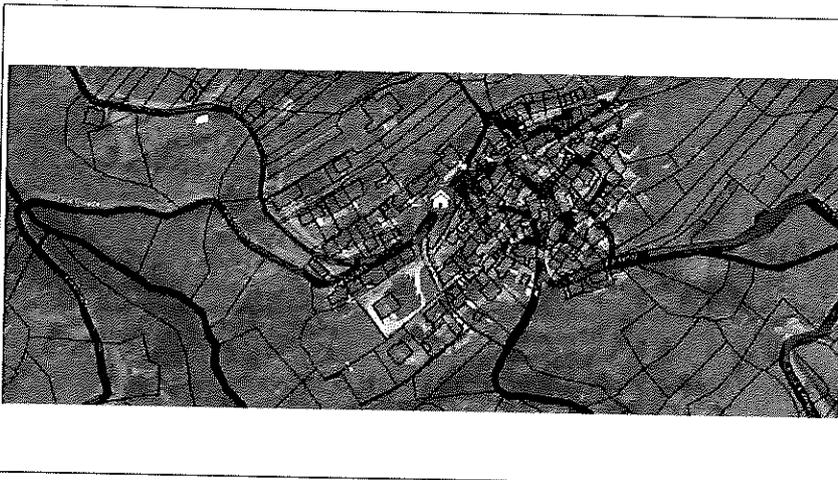
sebastianon caro geom
 via jacopo tasso, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)

▣ **Ubicazione**

Regione	VENETO	Provincia	BL
Comune	PIEVE D'ALPAGO		
Zona	curago		
Indirizzo	Via venal		
Civico		Cap	32010
Latitudine	46° 10' 32,5452"	Longitudine	12° 21' 55,5444"

▣ **Mappa**



sebastianon caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.</p> <p>I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato, • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	161,84	1,00	161,84
Superficie cantine	SUC	36,05	0,25	9,01
Superficie terrazze	SUZ	4,70	0,20	0,94
Superficie soffitta	SOF	86,70	-	-
Superficie garage autorimessa	SUG	47,38	-	-

Belluno, data rapporto sabato 23/11/2019

Pagina 8 di 26



sebastianon caro geom
 via jacopo tasso, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

Totale Superficie (m²)	336,67	171,79
Totale Volume Commerciale (m³)		-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	82,80	S1	1,00	82,80
Totale per piano	82,80			82,80

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	79,04	S1	1,00	79,04
	4,70	SUZ	0,20	0,94
Totale per piano	83,74			79,98

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	86,70	SOF	-	-
Totale per piano	86,70			-

Consistenza per il Piano Interrato -1 (corpo di fabbrica A)

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	36,05	SUC	0,25	9,01
Totale per piano	36,05			9,01

Consistenza per il Piano Terra (corpo di fabbrica A)

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	47,38	SUG	-	-
Totale per piano	47,38			-



sebastianon caro geom
 via jacopo tasso, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

■ Planimetria
003 subject - Casa Via venai, PIEVE D'ALPAGO-BL

Tipo di consistenza	Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL)	
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale	
Scala	1 : 500	
Provenienza planimetria	Piano Terra	N° Documento 1

Belluno, data rapporto sabato 23/11/2019

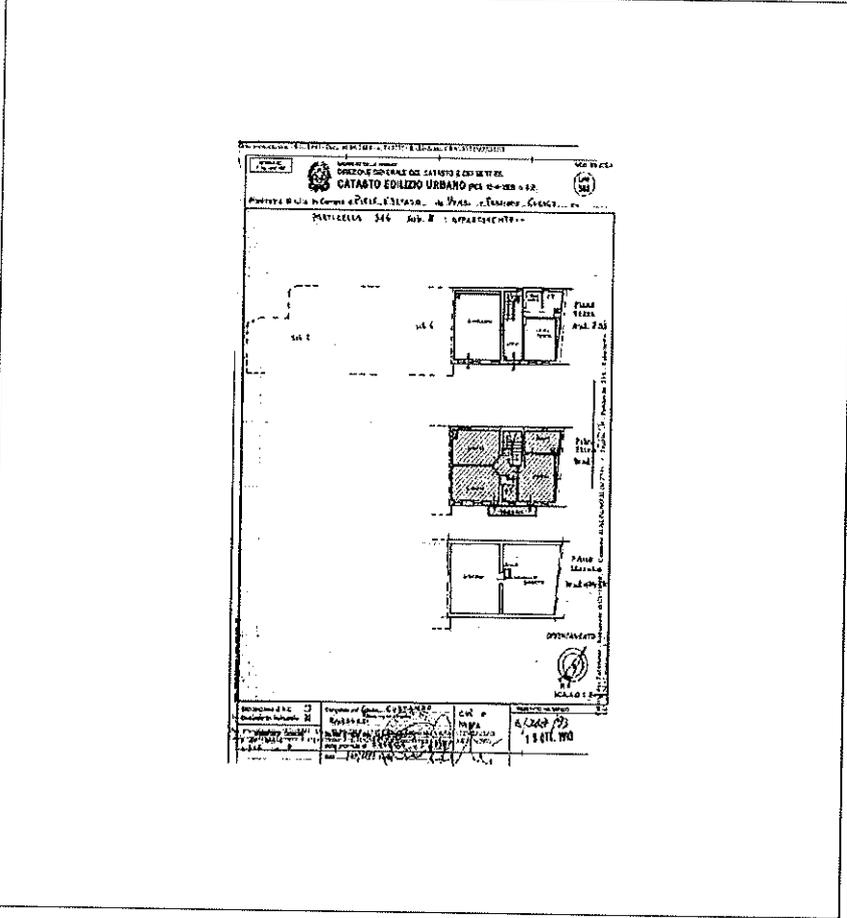
Pagina 10 di 26



sebastianon caro geom
 via jacopo tasso, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

■ Planimetria
003 subject - Casa Via venaf, PIEVE D'ALPAGO-BL

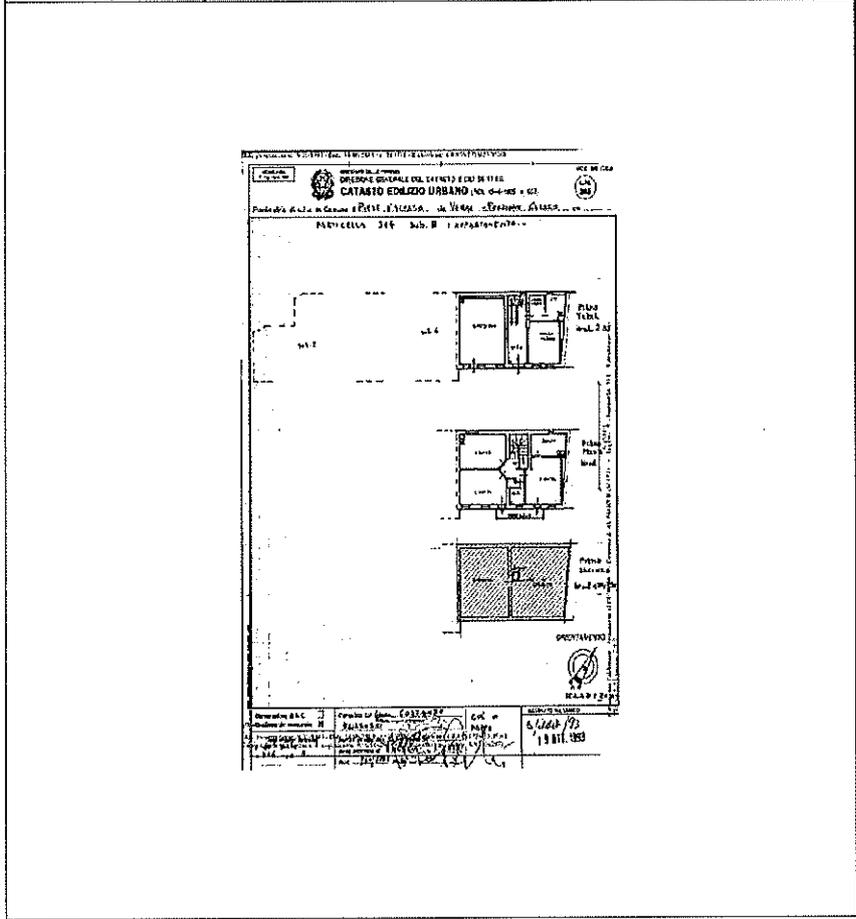
Tipo di consistenza	C/dvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	2



sebastianon caro geom
 via jacopo tasso, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

Planimetria
003 subject - Casa Via venal, PIEVE D'ALPAGO-BL

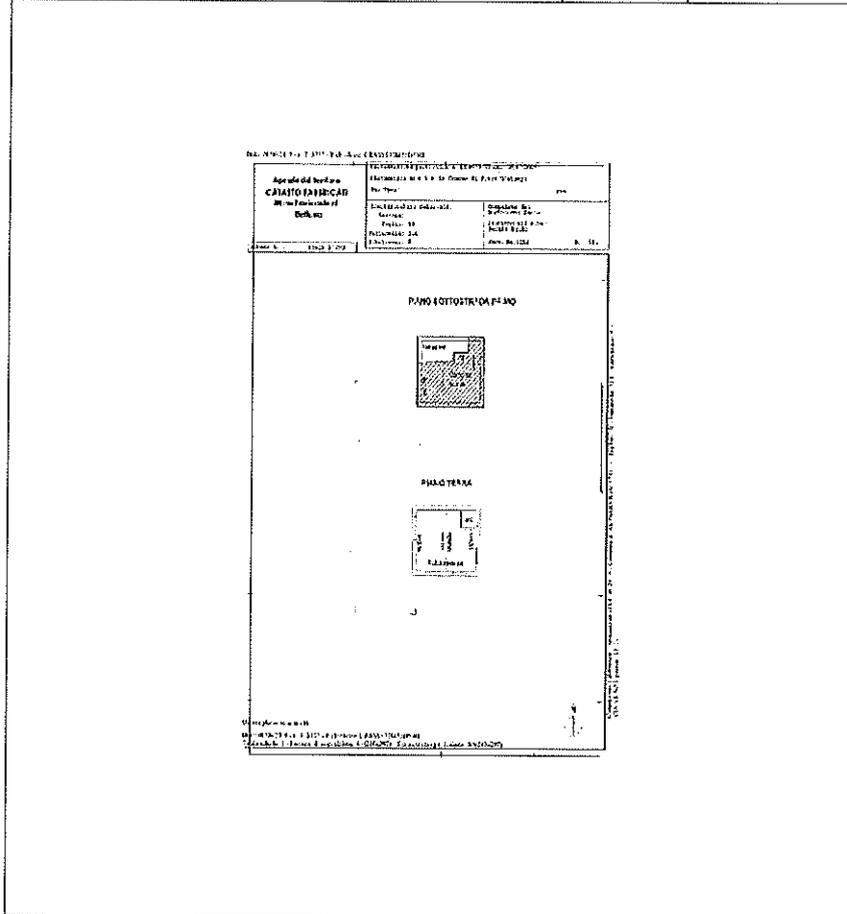
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)	
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale	
Piano	Piano Secondo	Scala 1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento 3



sebastianon caro geom
 via jacoopo tasso, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

■ Planimetria
003 subject -Casa Via venaI, PIEVE D'ALPAGO-BL

Tipo di consistenza	CdvI - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Interrato -1 (corpo di fabbrica A)	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	4



sebastianon caro geom
 via jacopo tasso, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

Planimetria
003 subject - Casa Via venaf, PIEVE D'ALPAGO-BL

Tipo di consistenza	Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SEL)	
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale	
Piano	Piano Terra (corpo di fabbrica A)	Scala 1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento 5

NO. 0454 T. 1 - 1779 - 8 - 1/2019 - 4 - 03/01/2019

Agenda del Tribunale CARABO FABBRICATI <small>del Tribunale di Belluno</small>	<small>PROVINCIA DI BELLUNO</small>
DELEGA	<small>PROVINCIA DI BELLUNO</small>

PIANO COTEGRADAFINO

PIANO TERRA

Per informazioni e
 richiedi il foglio planimetrico (CATASTO) presso il Tribunale di Belluno, Dipartimento Regionale, Ufficio Catastro, Via S. Felice, 10 - 33044 Belluno (BL) - Tel. 0437/234311



sebastianon caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastianon.caro@pm21.it

CARATTERISTICHE**LOTTO 01-Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)****■ Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di bagni	NBG	2	n.	9,00

■ Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	161,8	m ²	1,00
Superficie cantine	SUC	36,1	m ²	0,25
Superficie terrazze	SUZ	4,7	m ²	0,20
Superficie soffitta	SOF	86,7	m ²	-
Superficie garage autorimessa	SUG	47,4	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	171,8	m ²	-

■ Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.	9.000,00
Numero di box o garage	BOX	1	n.	20.000,00

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	23/11/2019	giorno/mese/anno	0,010



sebastianon caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)

■ **Denominazione**

Classificazione	Casa
Destinazione	

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	PIEVE D'ALPAGO	Provincia	BL
Località/Fraz./Zona	curago		
Posizione	Periferica in frazione		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Medio piccola

■ **Tipologia edile**

Edificio	Casa in linea		Indice tipologico (%)
Indice Superficario	Rapporto		
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	171,79/171,79	100,00
Superficie principale	S1/SUP	161,84/171,79	94,21
Superficie cantine	SUC/SUP	36,05/171,79	20,98
Superficie terrazze	SUZ/SUP	4,70/171,79	2,74
Superficie soffitta	SOF/SUP	86,70/171,79	50,47
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	47,38/171,79	27,58

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



sebastianon caro geom
via jACOPO tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

DOCUMENTI
LOTTO 01-Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)

■ **Elenco Planimetria**

N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN_131558996_1 del 23/11/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Immagine della pagina n.1 di PLN_131558996_1 del 23/11/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 3 Immagine della pagina n.1 di PLN_131558996_1 del 23/11/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 Immagine della pagina n.1 di PLN_131558996_2 del 23/11/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 5 Immagine della pagina n.1 di PLN_131558996_2 del 23/11/2019

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra (corpo di fabbrica B)

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



sebastianon caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Casa sito in PIEVE D'ALPAGO (BL) - curago, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 23/11/2019.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Casa - Via dolada, 31 - PIEVE D'ALPAGO (BL) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione		
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	90,67 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	-	
Provenienza	-	
Data	16/01/2019	
Prezzo	50.000,00 €	



sebastianon caro geom
 via jacopo tasso, 7
 tel 04371846359
 sebastiano.caro@pm21.it

■ Casa - Via GIULIO DE FILIP, 42 - PIEVE D'ALPAGO (BL) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione		
Destinazione	Privata	
Superficie commerciale (SUP)	188,43 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	-	
Provenienza	-	
Data	01/09/2017	
Prezzo	134.500,00 €	

■ Location map comparabili



sebastianon caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• **Superficie principale (SI):** La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

• **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• **Superficie terrazze (SUZ):** La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• **Superficie soffitta (SOF):** La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• **Numero posti auto del box o garage (PAB):** La caratteristica numero di posti auto indica quante autovetture possono essere parcheggiate nel box o garage.

Unità di misura: n.;

• **Numero di box o garage (BOX):** La caratteristica numero di box o garage misura il numero dei box disponibili nell'immobile classificato.

Unità di misura: n.;

• **Numero di bagni (NBG):** La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato.

Unità di misura: n.;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



sebastianon caro geom
via jaco po tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	50.000,00	134.500,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	16/01/2019	01/09/2017	23/11/2019
Superficie principale (S1) m ²	89,6	168,2	161,8
Superficie cantine (SUC) m ²			36,1
Superficie terrazze (SUZ) m ²	5,2	4,9	4,7
Superficie soffitta (SOF) m ²		64,3	86,7
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²			47,4
Numero posti auto del box o garage (PAB) n.	0	0	2
Numero di box o garage (BOX) n.	0	0	1
Numero di bagni (NBG) n.	1	2	2

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Superficie cantine	0,250
Superficie terrazze	0,200
Numero di box o garage	20.000,000
Numero posti auto del box o garage	9.000,000
Numero di bagni	9,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_i(S1) = 50.000,00 * 1,00 / 90,67 = 551,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_i(S1) = 134.500,00 * 1,00 / 188,43 = 713,79 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 713,79 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 551,45 \text{ €/m}^2$$



sebastianon caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = 0,01$ indice mercantile

Vetustà [Vet] = 30 anni

Vita media utile [Vit] = 100 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_m(\text{DAT}) = 50.000,00 * (-0,01) / 12 = -41,67 \text{ €/mese}$

$p_b(\text{DAT}) = 134.500,00 * (-0,01) / 12 = -112,08 \text{ €/mese}$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(\text{S1})] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_m(\text{S1}) = 551,45 * 1,00 = 551,45 \text{ €/m}^2$

$p_b(\text{S1}) = 551,45 * 1,00 = 551,45 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(\text{SUC})] = 0,25$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_m(\text{SUC}) = 551,45 * 0,25 = 137,86 \text{ €/m}^2$

$p_b(\text{SUC}) = 551,45 * 0,25 = 137,86 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$[i(\text{SUZ})] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_m(\text{SUZ}) = 551,45 * 0,20 = 110,29 \text{ €/m}$

$p_b(\text{SUZ}) = 551,45 * 0,20 = 110,29 \text{ €/m}$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_m(\text{SOF}) = 551,45 * 0,00 = 0,00 \text{ €/m}^2$

$p_b(\text{SOF}) = 551,45 * 0,00 = 0,00 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_m(\text{SUG}) = 551,45 * 0,00 = 0,00 \text{ €/m}^2$

$p_b(\text{SUG}) = 551,45 * 0,00 = 0,00 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Numero posti auto del box o garage (PAB)

$[i(\text{PAB})] = 9.000,00 \text{ €}$

Vetustà [Vet] = 30 anni

Vita media utile [Vit] = 100 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_m(\text{PAB}) = 0,00$

$p_b(\text{PAB}) = 0,00$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di box o garage (BOX)

$[i(\text{BOX})] = 20.000,00 \text{ €}$

Vetustà [Vet] = 30 anni

Vita media utile [Vit] = 100 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_m(\text{BOX}) = 0,00$

$p_b(\text{BOX}) = 0,00$

Belluno, data rapporto sabato 23/11/2019

Pagina 22 di 26



sebastianon caro geom
via jACOPO TASSO, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)

Il prezzo marginale del numero di bagni $p(NBG)$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(NBG)]$, della vita utile $[Vit]$ del servizio e della sua vetustà $[Vet]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.

$[i(NBG)] = 9,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà $[Vet] = 20 \text{ anni}$

Vita media utile $[Vit] = 50 \text{ anni}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_c(NBG) = 9,00 * (1 - 20/50) = 5,40 \text{ €/servizio}$

$p_n(NBG) = 9,00 * (1 - 20/50) = 5,40 \text{ €/servizio}$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-41,67	-112,08
Superficie principale (SI) €/m ²	551,45	551,45
Superficie cantine (SUC) €/m ²	137,86	137,86
Superficie terrazze (SUZ) €/m	110,29	110,29
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	0,00	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	0,00	0,00
Numero posti auto del box o garage (PAB)	0,00	0,00
Numero di box o garage (BOX)	0,00	0,00
Numero di bagni (NBG) €/servizio	5,40	5,40



sebastianon caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		50.000,00		134.500,00
Data (DAT)	(0-10)	416,67	(0-26)	2.914,17
Superficie principale (S1)	(161,8-89,6)	39.836,75	(161,8-168,2)	-3.507,22
Superficie cantine (SUC)	(36,1-0,0)	4.969,94	(36,1-0,0)	4.969,94
Superficie terrazze (SUZ)	(4,7-5,2)	-55,15	(4,7-4,9)	-23,16
Superficie soffitta (SOF)	(86,7-0,0)	0,00	(86,7-64,3)	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(47,4-0,0)	0,00	(47,4-0,0)	0,00
Numero posti auto del box o garage (PAB)	(2-0)	0,00	(2-0)	0,00
Numero di box o garage (BOX)	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00
Numero di bagni (NBG)	(2-1)	5,40	(2-2)	0,00
Prezzo corretto		95.173,61		138.853,73

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = \frac{(P_{max} - P_{min}) * 100}{P_{min}} = \frac{[(138.853,73 - 95.173,61) * 100]}{95.173,61} = 45,90\% > 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(95.173,61 + 138.853,73) / 2 = 117.013,67$ €.



sebastianon caro geom
via jacopo tasso, 7
tel 04371846359
sebastiano.caro@pm21.it

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)

▣ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variable	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	117.013,67

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:
118.000,00 €

Dicansi Euro centodiciottomila

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO

▣ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Casa Via venal, - 32010 - PIEVE D'ALPAGO (BL)	
	Il Valore di mercato alla data di stima del 23/11/2019 è pari a 118.000,00 € per 171,8 m ² pari a 686,85 €/m ²	118.000,00
	Il Valore Assicurabile alla data di stima del 23/11/2019 è pari a € per 171,8 m ² pari a 0,00 €/m ²	
	Il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 23/11/2019 è pari a € per 171,8 m ² pari a 0,00 €/m ²	
	Totale	118.000,00
Totale Lotti		118.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

▣ **01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Casa sito in Via venal, PIEVE D'ALPAGO (BL)	
Valore di mercato (23/11/2019)	
Totale	0,00

Belluno, data rapporto sabato 23/11/2019

Pagina 25 di 26

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.	€ 11.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA SOPPALCO NON ABITABILE	€ 1.500,00



ISCRIZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO AL CATASTO CIRCE E PULIZIA CALDAIA € 200,00

Giudizio di comoda divisibilità: SI PROCEDE ALLA FORMAZIONE DI UN LOTTO UNICO NO ESSENDO CONVENIENTE PER LA VENDITA DIVISIONE IN PIU' LOTTI

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 106.000,00

8.8 Regime fiscale della vendita PRIVATI

8.9 Valore Mutuo:

158.100,00

Allegati

ALLEGATI LOTTO UNICO

ATTI

1. Scheda sintetica COPRO "A"; CORPO "B";
2. Atto di provenienza
3. Elenco delle formalità

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

4. Documentazione amministrativa (permessi rilasciati)
5. Copia elaborati grafici

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

6. Visura catastale
7. Estratto di mappa
8. Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONI

9. Certificazione energetica

ALTRI DOCUMENTI

10. Atti notarili comparabili utilizzati
11. Certificato stato civile

RILIEVO

12. Planimetria dello stato dei luoghi rilevata
13. Documentazione fotografica

Data generazione:

24-11-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Sebastiano Caro



