
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **17/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2025 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



Beni in Feltre (BL)
Località/Frazione Canal
Frazione Canal

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/2 - Piena proprietà

1/2 - Piena proprietà

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

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 81, particella 524

Confini: Il mappale 524 confina a nord con i terreni mapp. 522 e 138, a est in aderenza con il fabbricato mapp. 140, a sud con i terreni mapp. 134, 133 e 132 e con la viabilità pubblica e a ovest con il terreno mapp. 476, tutti nel Foglio 81.

Conformità catastale: SI

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

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

Corpo: A

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: mediocre

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

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO



Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
opere interne al piano terra non autorizzate. ma presenti nella planimetria catastale	pratica in sanatoria <u>Oneri regolarizzazione:</u> SCIA in sanatoria: € 3.000,00

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

6. Stato di possesso

Corpo: A
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 10

7. Oneri

Corpo: A
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

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

8. APE

Corpo: A
 Certificato energetico presente: SI
 Indice di prestazione energetica: G

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

9. Altre avvertenze

Corpo: A

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

10. Vendibilità

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: €



13. Valore mutuo

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Canal, Frazione Canal**

Note: Fabbricato di abitazione con corte propria

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 81, particella 524, indirizzo frazione Canal, piano T-1-2, comune Feltre, categoria A04, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 172 mq, rendita € 289,22

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/07/2024 Pratica n. BL0056965 in atti dal 01/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56965.1/2024) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 Pratica n. BL0176647 in atti dal 10/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7443.1/2008) - VARIAZIONE del 09/11/2007 Pratica n. BL0174184 in atti dal 09/11/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13912.1/2007) per fusione e/o soppressione delle particelle 441, 124, 136, 137 e 135.

Confini: Il mappale 524 confina a nord con i terreni mapp. 522 e 138, a est in aderenza con il fabbricato mapp. 140, a sud con i terreni mapp. 134, 133 e 132 e con la viabilità pubblica e a ovest con il terreno mapp. 476, tutti nel Foglio 81.

Note: Il fabbricato mappale 524 deriva dalle particelle 124 e 137. Il terreno mappale 524 deriva dalla particella 441 (ex particelle 123, comprendente i mapp. 124, 136 e 137 e la particella 135 corte comune ai nn. 124, 136 e 137)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica del Comune di Feltre, a sud della frazione Anzù sulla sinistra idrografica del rio Sonna e sulle pendici occidentali del monte Miesna. Si tratta di un'area rurale, caratterizzata da superfici a prato ove la giacitura è pianeggiante e da boschi sulle pendici dei rilievi. La quota è pari a 220 m s.l.m.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato e locale con parcheggi riservati ai residenti.

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: Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: torrente Sonna, fiume Piave.

Attrazioni storiche: Santuario dei SS. Vittore e Corona.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Feltre 5 km

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

Unità immobiliare residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra sulla porzione occidentale di un fabbricato suddiviso tra due proprietà. Al piano terra sono presenti una cucina (circa 17 mq), una zona pranzo (circa 12 mq) con adiacente vano scale per l'accesso ai piani superiori (5,30 mq); sul lato opposto un disimpegno accessibile dalla cucina (9,10 mq), un bagno (5,35 mq) e un ripostiglio (1,95 mq). L'altezza utile è 2,30 m per tutti i vani, con l'eccezione della zona pranzo, dove è 2,20 m. Al piano primo sono presenti tre camere (sup. utile circa 15,00 mq, 18,00 mq e 15,00 mq) oltre a una scala interpiano (3,70 mq) e a una scala dismessa (1,70 mq). Sul fronte principale è presente un poggiolo della superficie di circa 12,75 mq, oltre a 2,00 mq di scale.

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e in legno nelle camere, così come in piastrelle sono i rivestimenti parziali della cucina, della lavanderia e del bagno. Negli altri locali le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nelle camere vi sono controsoffitti in pannelli prefabbricati. Le scale interne sono in cemento armato.

Il piano sottotetto, accessibile tramite una scala in legno a pioli esterna, consta di due soffitte collegate da una porta interna e della superficie di circa 33,40 mq e 17,00 mq. L'altezza dei locali varia da 1,40 m ai lati a 2,33 m al colmo. Il piano è al grezzo, con pareti non intonacate, pavimento rappresentato dal tavolato del solaio e manto di copertura non isolato e con struttura a vista.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di · Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di · Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **839,00**



E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005/2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'unità sono mediocri, in parte per le finiture di scarsa qualità e in parte per le evidenti infiltrazioni di umidità che caratterizzano alcuni locali

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ;
Fondazioni	tipologia: murature in pietra e sottofondazioni ; materiale: muratura ;
Solai	tipologia: laterocemento e legno ; condizioni: scarse ;
Strutture verticali	materiale: mista, pietra e laterizio ; condizioni: sufficienti ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: coppi di laterizio coibentazione: inesistente

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	autonomo a radiatori
Stato impianto	non funzionante per mancanza del bruciatore
Note	il riscaldamento funzionerebbe a GPL (è presente il bombolone interrato nella corte esterna), ma non c'è la caldaia. Attualmente l'unità viene riscaldata con una stufa a pellet installata al piano terra

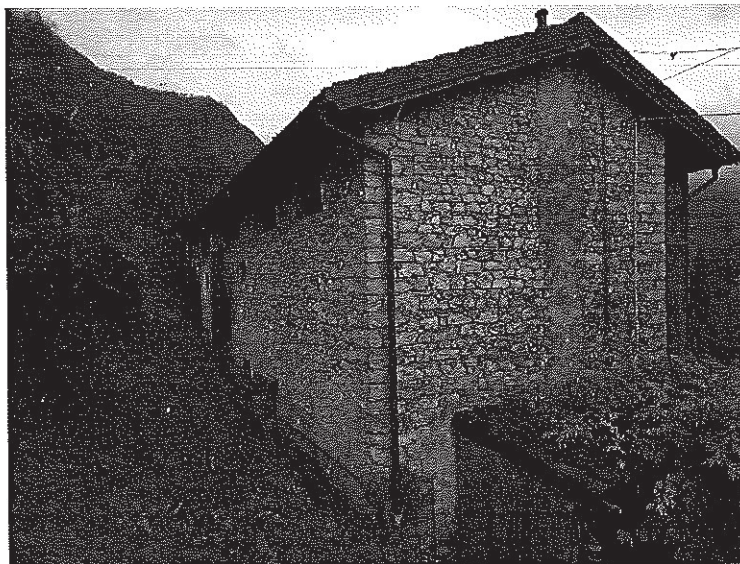
Condizionamento e climatizzazione:

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





Prospetto sud



Prospetti nord e ovest

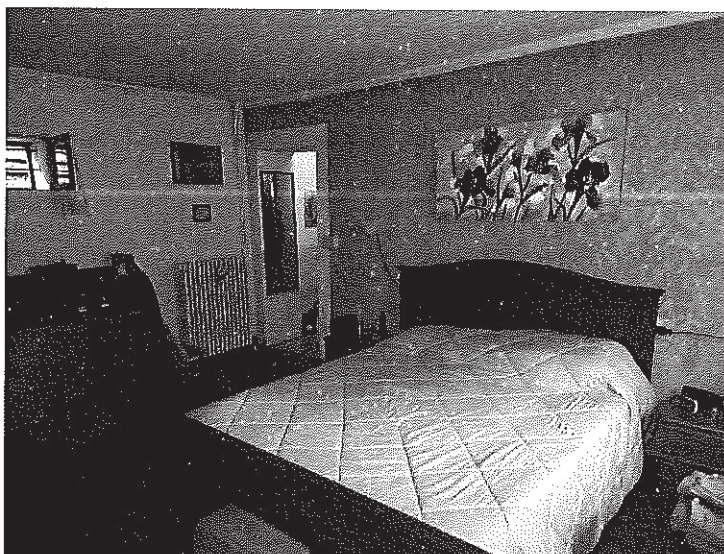




piano terra, cucina



Piano terra, pranzo



Piano primo, camera



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ . In forza di atto di compravendita - a rogito di Enzo Rossi, in data 27/01/2000, ai nn. 44092; trascritto a Belluno, in data 15/02/2000, ai nn. 1848/1466.

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Enzo Rossi, in data 27/01/2000, ai nn. 44092; trascritto a Belluno, in data 15/02/2000, ai nn. 1847/1465.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 168/2005
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: installazione deposito GPL
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/03/2005 al n. di prot.
Rilascio in data 27/04/2005 al n. di prot. 5287
NOTE: L'intervento interessa i mappali 124, 135, 136, 137 e 441

Numero pratica: 731/2005
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: manutenzione straordinaria manto di copertura
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 18/08/2005 al n. di prot.
Rilascio in data 22/08/2005 al n. di prot. 18542
NOTE: L'intervento interessa i mappali 124, 136 e 137 e il mappale 372 subalterni 1 e 3

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opere interne al piano terra non autorizzate. ma presenti nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: partizioni interne non autorizzate

SCIA in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Feltre sono emerse solo due pratiche edilizie che non riguardano la costruzione dell'edificio, ma solo la manutenzione del manto di copertura e l'installazione del serbatoio



GPL. Dalla visione delle planimetrie catastali, risalenti al 2007, emerge un'apertura tra pranzo e cucina al piano terra in corrispondenza di un muro di spina che non risulta autorizzata. Non ci sono pratiche edilizie sulla ristrutturazione interna del 2007.

Note generali sulla conformità: In data 01/07/2021 la ditta proprietaria chiede al Comune di Feltre di intervenire urgentemente per la messa in sicurezza dell'edificio attiguo, le cui precarie condizioni determinano un pericolo anche per la stabilità dell'edificio oggetto della procedura

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di CC n. 30 del 22/03/2010 di approvazione del P.I. 2009-A
Zona omogenea:	E.3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7.5/3 c) Sottozona territoriale E3 Le sottozone E3) sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario. In tali zone sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. nei limiti dei gradi di intervento puntuale prescritti e nel rispetto delle direttive generali dell'art. 7.5/1 e della disciplina urbanistica degli interventi dell'art. 7.5/4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Il fabbricato e l'adiacente terreno ricadono in zona soggetta a Vincolo idrogeologico e a Vincolo paesaggistico
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:



Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.A. contro ..
; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Enzo Rossi in data 30/01/2006 ai nn. 77826; Iscritto/trascritto a Belluno in data 07/02/2006 ai nn. 1854/286 ; Note: Intera proprietà delle seguenti particelle del Foglio 81: C.F. n. 137 e 372 sub 3 (graffate), n. 124 e 372 sub 1 (graffate); C.T. n. 137, 136 e 441.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di De Mas Annibale & C. s.a.s. (00061790259) contro ..
Derivante da: decreto ingiuntivo Tribunale di Belluno del 24/02/2017 rep. 92; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 5.190,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 09/02/2018 ai nn. 1752/135 ; Note: Intera proprietà delle unità immobiliari censite al Fg. 81 mapp. 524 (A/4) e 523 (C/6) oltre ai terreni mapp. 111, 114, 115, 130, 133, 134, 138, 161, 132, 522 e 139; solo l'unità al mappale 524 è oggetto della presente procedura

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro .. Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno del 23/02/2024 rep. 173 iscritto/trascritto a Belluno in data 13/03/2024 ai nn. 2977/2443; Oggetto del pignoramento è l'intera proprietà delle particelle al C.F. Fg. 81 mapp. 5124 e al C.T. Fg. 81 mapp. 524..

6.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

7. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: il fabbricato non è costituito in condominio

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

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,60 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,80 - Ubicazione 0,85 – Manutenzione 0,80 - Qualificazione energetica 0,85. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: locali abitabili 1,00 - soffitta praticabile 0,30 - sottoscala e poggiolo 0,30 - corte scoperta 0,01 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 0,94 - piano primo 1,00 - piano secondo 0,80.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Piano terra - locali abitabili	sup lorda di pavimento	73,00	0,94	68,62
Piano terra - sottoscala	sup lorda di pavimento	1,00	0,09	0,09
Piano terra - scoperto di pertinenza	sup lorda di pavimento	607,00	0,01	6,07
Piano primo - locali abitabili	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
Piano primo - poggiolo	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
Piano secondo - soffitta	sup lorda di pavimento	73,00	0,24	17,52
		839,00		168,90

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: R2/Extraurbana/rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 870

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Feltre;

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:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.000,00.

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

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

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

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

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra - locali abitabili	68,62	€ 440,00	€ 30.192,80
Piano terra - sottoscala	0,09	€ 440,00	€ 39,60
Piano terra - scoperto di pertinenza	6,07	€ 440,00	€ 2.670,80
Piano primo - locali abitabili	73,00	€ 440,00	€ 32.120,00
Piano primo - poggiolo	3,60	€ 440,00	€ 1.584,00
Piano secondo - soffitta	17,52	€ 440,00	€ 7.708,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento aumento di € 684.00			€ 74.316,00 € 684,00
Valore corpo			€ 75.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.000,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 75.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	168,90	€ 75.000,00	€ 75.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.000,00

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

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

Data generazione:

17-01-2025

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto

