
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **62/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento su
palazzina a 3 piani

Esperto alla stima: Dott. Giorgio Balzan
Codice fiscale: BLZGRG58M08A757V
Studio in: via Tomaso Catullo 12 - 32100 Belluno
Telefono: 0437932503
Email: g.balzan@libero.it
Pec: g.balzan@epap.conafpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 62 / 2023 R.G., Giudice dott. Gerbi Gersa promossa da:

Contro [REDACTED]

(Debitore)

Diritto (cfr pag. 03): piena proprietà (quota 1/1)

Bene (cfr pag. 05): appartamento

Ubicazione (cfr pag. 05): Sovramonte (BL) frazione Sorriva n. 159

Stato (cfr pag. 03): mediocre

Dati Catastali attuali (cfr pag. 05): Foglio 28 mappale 824 sub 1 – 2

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.04 immobile sito a Sovramonte (BL) via Sorriva 139

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.14): sì

Valore di stima (cfr pag. 22): € 41.800,00

Valore mutuo (cfr pag.17): € 67.500,00

Vendibilità (cfr pag.04): scarsa

Pubblicità (cfr pag.05): forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene

Occupazione (cfr pag. 17): libero

Titolo di occupazione (cfr pag.17): -

Oneri (cfr pag. 04): -

APE (cfr pag.): sì, classe G

Problemi (cfr pag.): [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Beni in **Sovramonte (BL)**
Località/Frazione **SORRIVA**
VIA SORRIVA N. 139

Lotto: 001 - Appartamento su palazzina a 3 piani

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 28, particella 824, subalterno 1-2

Confini: Lato Nord : strada comunale via Sorriva; lato Est fabbricato mappale 403 ; lato Sud fabbrica-
to mappale 823; lato Ovest mappale 407 (strada).

Conformità catastale: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

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

Corpo: A

I dati catastali riportati nel pignoramento (Foglio, particella, categoria, classe, consistenza, Rendita) , coincidono; è erroneamente riportato il Comune in cui è sito l'immobile, indicato a Belluno anziché a Sovramonte ed il n. civico ora n. 139.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: mediocre

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 9](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI



Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: A
Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 17

7. Oneri

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 18

8. APE

Corpo: A
Certificato energetico presente: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

9. Altre avvertenze

Corpo: A
no

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.18

10. Vendibilità

scarsa.

La ristrutturazione del fabbricato è avvenuta nel 1977 ed ha portato alla realizzazione di un appartamento disposto su tre piani collegati da scala interna (PT da adibire a cantina o taverna con bagno; P1 soggiorno con cucinino e terrazzo; P2 camera da letto con bagno e terrazzo; sottotetto-soffitta), . Dal punto di vista catastale non vi sono discordanze rispetto a quanto depositato presso Agenzia dell Entrate - Servizi catastali . L'immobile abbisogna di vari lavori manutentori, oltre alla realizzazione di un impianto di riscaldamento e l'ammodernamento dell'impianto elettrico ed idrico-sanitario. [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19



11. Pubblicità

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 41.800,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

13. Valore mutuo

Allegato 3 – Visure ipocatastali

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sovramonte (BL) CAP: 32030 frazione: Sorriva, via Sorriva n. 139

Note: Appartamento disposto su 3 piani (PT-P1-P2) ed un sottotetto (soffitta), collegati da una scala interna.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 28, particella 824, subalterno 1-2, indirizzo via Sorriva n. 139, piano PT-P1-P2, comune Sovramonte, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 VABI, superficie Totale 76mq; Totale escluse aree scoperte :73mq, rendita € 215,88

Derivante da: Variazioni del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Lato Nord : strada comunale via Sorriva; lato Est fabbricato mappale 403 ; lato Sud fabbricato mappale 823; lato Ovest mappale 407 (strada).

Note: Il mappale 824 su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia, è derivato dalla fusione delle particelle 401 e 402/b (giusta tipo mappale protocollo n. 62372 del 07/12/1990).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali riportati nel pignoramento (Foglio, particella, categoria, classe,



consistenza, Rendita) , coincidono; è erroneamente riportato il Comune in cui è sito l'immobile, indicato a Belluno anziché a Sovramonte ed il n. civico ora n. 139.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nel corso del sopralluogo all'interno dell'immobile non sono state riscontrate delle variazioni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata il 07/12/1990 (Catasto Edilizio Urbano)



Frazione Sorriva Comune di Sovramonte





Lato Nord



Lato Sud Ovest





Lato Nord Ovest



Ingresso lato Ovest



portoncino in legno che dà sulla "corte" (stradina) . I serramenti interni in legno sono di tipo economico. La pavimentazione è in battuto di cemento al PT , piastrelle di ceramica nei servizi igienici, graniglia in alcune stanze con rivestimenti in doghe di legno e linoleum in alcuni locali. Le scale interne sono rivestite in marmo. La soffitta ha altezza al colmo di circa 2,0 m con orditura in legno in buone condizioni.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: marmo ; ubicazione: interna ; condizioni: sufficienti ;
Solai	tipologia: misto latero cementizio e legno ; condizioni: sufficienti ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: sufficienti ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: mista coppi e tegole coibentazione: assente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: intonaco rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: al PT
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: nei due bagni al PT e P2
Pavim. Interna	materiale: vario condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: al P1 e P2 stanze con pavimenti in graniglia o rivestiti con doghe di legno o lineoleum
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica e intonaco condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non rilevata dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: non riscontrato impianto termico

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1977
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Non vi è una caldaia attiva; presenza di radiator in lamiera in alcune stanze dell'immobile
----------------------------------	---

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo





Scale interne collegamento PT-P1-P2 e soffitta



P1 stanza e cucina



Stanza al P2 con balcone e bagno



PT cantina con bagno



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 30-1977

Intestazione: De Cia Guerrino

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento funzionale con ripristino strutture fatiscenti, realizzazione servizi igienici e scale interne , rifacimento copertura, allacciamento a rete fognaria ed idrica comunale.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/01/1977 al n. di prot. 399

Rilascio in data 03/07/1977 al n. di prot. 399/1977

Abitabilità/agibilità in data 21/05/1979 al n. di prot.

NOTE: La pratica è a nome di precedente proprietario De Cia Guerrino e riguarda l'ex mappale 401 (ora mapp.le 824 sub 2) al Fg. 28

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



MODULARIO F. dg. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SOVRAMONTE** via **SORRIVA** civ. **80**

Pianta
PIANO TERRA
 H. 247

Pianta
PIANO PRIMO
 H. 250

Pianta
PIANO SECONDO
 H. 250

Pianta
PIANO TERZO
 H.m. 110

ESTRATTO DI MAPPA
 FG. 28 mapp. 824
 SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. DE FAVERI ANGELO**
 (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 07/12/1990
 Scheda I identificativa catastale: A4
 F. 29

Data: 07/03/2024 - N. pratica: BL0020286/2024
 Richiedente: **BALZAN GIORGIO** - Ultima planim.
 della provincia di **BELLUNO** n. **252**

7 Lit. 8
 C/3046/P3

A - planimetria catastale stato di fatto dell'immobile



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:

- [REDACTED]

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:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti:

[REDACTED]

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

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: 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: no

Avvertenze ulteriori: no



Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I valori indicati risultano da progettazioni riscontrate presso l'Ufficio Edilizia Privata di Sovramonte, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio di Belluno) e dal riscontro diretto, all'atto del sopralluogo nell'immobile, avvenuto in data 22/03/2024, con misurazione interna dei locali. L'appartamento, posto sul lato Nord Ovest di un fabbricato, è costituito da PT -P1-P2 e soffitta, collegati da una scala interna con accesso dalla strada comunale via Sorriva. Il PT è un locale con bagno (18,0 mq circa) ; il P1 è una stanza con angolo cucina (16,0 mq circa) e terrazzo (4,0 mq circa) ; il P2 composto da camera da letto e bagno (14,0 mq circa) e terrazzo (4,0 mq circa). La superficie calpestabile derivata dal rilievo all'atto del sopralluogo è di circa 48 mq (al netto dei terrazzi e della soffitta di 17,5 mq circa). La superficie commerciale, definita secondo le modalità riportate in perizia nel paragrafo "criteri di stima" è di 76,0 mq, comprensiva della pertinenza esclusiva (strada).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale lorda	76,00	1,00	76,00
		76,00		76,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo - 2024

Zona: Sovramonte (BL)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 650,00

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

Il criterio di valutazione per la stima del bene immobile è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Sovramonte. Dall'indagine di mercato fra operatori del settore ed i Valori OMI dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2023) , considerati tutti i dati reperiti, incluse le caratteristiche dell'unità immobiliare in termine di vetustà, qualità e grado di conservazione, si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 550,00€ /mq .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Sovramonte ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: HL Immobiliare Belluno

Agenzia Dalla Riva Belluno

Agenzia Novares Feltre (BL);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00-650,00 €/mq zona centrale località Sorriba di Sovramonte (BL) - sito Agenzia delle Entrate valori immobiliari 1° semestre 2024;

Altre fonti di informazione: Siti internet agenzie immobiliari nel territorio feltrino.

8.3 Vendibilità:

scarsa

La ristrutturazione del fabbricato è avvenuta nel 1977 ed ha portato alla realizzazione di un appartamento disposto su tre piani collegati da scala interna (PT da adibire a cantina o taverna con bagno; P1 soggiorno con cucinino e terrazzo; P2 camera da letto con bagno e terrazzo; sottotetto-soffitta), . Dal punto di vista catastale non vi sono discordanze rispetto a quanto depositato presso Agenzia dell Entrate - Servizi catastali . L'immobile abbisogna di vari lavori manutentori, oltre alla realizzazione di un impianto di riscaldamento e l'ammodernamento dell'impianto elettrico ed idrico-sanitario. [REDACTED]

8.4 Pubblicità:

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.800,00.

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Sovramonte (BL) e territori limitrofi.

Il Valore dell' immobile è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (VUM), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili, al parametro di comparazione Superficie Commerciale.

Considerato il Decreto Legge 27.06.2015 n. 83, il valore dell'immobile viene calcolato:

- Sulla base della superficie dell'immobile specificando quella commerciale.
- per metro quadro di superficie e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Nella valutazione di stima, in relazione al sopra indicato decreto, la perizia considera altresì:

- In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria con indicazione del soggetto e gli eventuali costi della stessa;
- La verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del sog-



getto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria, le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- La verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare sanatoria, in quanto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 – comma sesto – della Legge n. 47 del 28/02/1985 ovvero all'art. 46 – comma quinto – del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare quanto previsto dalla Norma UNI 10750 e specificatamente :

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Altre superfici principali:

- 75% Mansarde (altezza media minima 2,40m);
- 60% Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali;
- 35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a 2,40 fino a 1,50 m);
- 35% locali accessori a servizio dei vani principali (scale interne, corridoi)
- 35% Cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali
- 45% Box in autorimessa collettiva
- 50% Box non collegato ai vani principali
- 60% Box collegato ai vani principali
- 20% Cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali
- 15% Locali tecnici (altezza minima 1,50 m)

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% delle verande;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 20% posti auto scoperti

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.



Nel caso specifico i criteri utilizzati considerano alcune leggere modificazioni sulle percentuali sopra indicate in relazione alle caratteristiche del bene.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	76,00	€ 550,00	€ 41.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.800,00
Valore corpo			€ 41.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.800,00

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 economico [A3]	76,00	€ 41.800,00	€ 41.800,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.800,00

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
26-01-2025

L'Esperto alla stima
Dott. Giorgio Balzan





ALLEGATI

- ALL.1 – VISURA CATASTALE STORICA
 - ALL.2 – MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE
 - ALL.3 – VISURE IPOCATASTALI
 - ALL.4 – VERBALE CONSEGNA COMPENDIO EREDITARIO
 - ALL.5 – ESTRATTO P.R.G. COMUNE SOVRAMONTE
 - ALL.6 – PRATICHE EDILIZIE
 - ALL.7 – A.P.E.
 - ALL.8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- CHECK LIST

