

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **39/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2021 ore 10:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Paolo Scarzello
Codice fiscale: SCRPLA80L29A501W
Studio in: via Venezia 20 - 32040 Domegge di Cadore
Email: paolo.scarzello@libero.it
Pec: p.scarzello@epap.conafpec.it



Beni in **Longarone (BL)**
Località/Frazione **Fortogna**
via Fortogna 155

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: SUB 2

1/ [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Corpo: SUB 3

1/ [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

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

2. Dati Catastali

Corpo: SUB 2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 45, particella 45, subalterno 2

Conformità catastale: SI

Corpo: SUB 3

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 45, particella 45, subalterno 3

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
riscontrato un bagno non presente in planimetria catastale	progetto di manutenzione straordinaria

[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: SUB 2



CONFORME

Corpo: SUB 3

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: SUB 2

Stato: scarso

Corpo: SUB 3

Stato: scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: SUB 2

Conformità urbanistica: ALTRO

Conformità edilizia: NO

Corpo: SUB 3

Conformità urbanistica: ALTRO

Conformità edilizia: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)

6. Stato di possesso

Corpo: SUB 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: SUB 3

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 16](#)

7. Oneri

Corpo: SUB 2

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: SUB 3

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 17](#)

8. APE



Corpo: SUB 2

Certificato energetico presente: NO

Corpo: SUB 3

Certificato energetico presente: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.17](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: SUB 2

Corpo: SUB 3

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.17](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

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

11. Pubblicità

sito internet Tribunale di Belluno siti specializzati aste siti dedicati alle compravendite immobiliari

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

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

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

13. Valore mutuo

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: SUB 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fortogna, via Fortogna 155

Note: L'edificio e la sua area di pertinenza confinano a est col mappale 588 di altra proprietà a sud con mappale 458 di altra proprietà a ovest con strada statale a nord con mappale 583 di altra proprietà



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 45, particella 45, subalterno 2, indirizzo VIA FORTOGNA, categoria A 3, classe 01, consistenza 5 VANI, rendita € 238,60

Derivante da: ACQUISTO CON ATTO DEL 27/01/2005 rep 67895/5359

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: SUB 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fortogna, via Fortogna 155

Note: L'edificio e la sua area di pertinenza confinano a est col mappale 588 di altra proprietà a sud con mappale 458 di altra proprietà a ovest con strada statale a nord con mappale 583 di altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 45, particella 45, subalterno 3, indirizzo VIA FORTOGNA, categoria A 3, classe 01, consistenza 5 VANI, rendita € 238,60

Derivante da: ACQUISTO CON ATTO DEL 27/01/2005 rep 67895/5359

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: riscontrato un bagno non presente in planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: progetto di manutenzione straordinaria

Descrizione delle opere da sanare: ll'immobile, per rispondere agli attuali esigenze richiede di un progetto di manutenzione straordinaria all'interno del quale potrà essere prevista la rgolarizzazione del bagno

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile su due piani con cantina e soffitta in località Fortogna, Comune di Longarone

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Longarone Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Diga del Vajont e cimitero monumentale.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **SUB 2**

Appartamento classe economica da ristrutturare

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: anni '40

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + sottotetto non abitabile piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di ristrutturazione

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
-----------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: tutti i vani ad eccezione di corridoio, cucina e bagno
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: scarse Riferito limitatamente a: corridoio e cucina
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni '70
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	L'unica fonte di riscaldamento è una stufa a pellet

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
---	----



soggiorno





stufa a pellet unica fonte riscaldamento



ripostiglio e bagno





cucina

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **SUB 3**

Appartamento classe e conomica da ristrutturare

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: anni 40

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,67

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + sottotetto non abitabile piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di ritrutturazione

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Scale	tipologia: interna ; materiale: legno ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: da ristrutturare ;



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: scarse

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 70
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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







3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **27/01/2005** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO MARIA BELLEZZA, in data 27/01/2005, ai nn. 67895/5359; trascritto a , in data 02/03/2005, ai nn. 2990/2216.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO MARIA BELLEZZA, in data 27/01/2005, ai nn. 67895/5359; trascritto a , in data 02/03/2005, ai nn. 2990/2216.



Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 27/01/2005 . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO MARIA BELLEZZA, in data 27/01/2005, ai nn. 67895/5359; trascritto a , in data 02/03/2005, ai nn. 2990/2216.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO MARIA BELLEZZA, in data 27/01/2005, ai nn. 67895/5359; trascritto a , in data 02/03/2005, ai nn. 2990/2216.

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 3

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fortogna, via Fortogna 155

Numero pratica: 002995 del 12 marzo 2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fortogna, via Fortogna 155

Numero pratica: 8/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria opere abusive

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fortogna, via Fortogna 155

Numero pratica: 002995 del 12 marzo 2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fortogna, via Fortogna 155

Numero pratica: 8/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria opere abusive

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 3

4.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 2**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La realizzazione del bagno non è supportata da pratiche edilizie

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 3**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	9 del 15 marzo 2010
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: l'edificio è stato costruito prima del 1967 in zona marginale è pertanto verosimile che non sia stato depositato progetto. si rimanda pertanto alla conformità catastale con la problematica evidenziata, sanabile. Nel 2005 sono stati condonati degli abusi edilizi che interessavano l'edificio nel suo insieme, è pertanto da ritenere che l'edificio sia urbanisticamente conforme, tranne per quanto segnalato nell'idoneità catastale

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 2**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	9 del 15 marzo 2010



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: "edificio è stato costruito prima del 1967 in zona marginale è pertanto verosimile che non sia stato depositato progetto. si rimanda pertanto alla conformità catastale con la problematica evidenziata, sanabile. Nel 2005 sono stati condonati degli abusi edilizi che interessavano l'edificio nel suo insieme, è pertanto da ritenere che l'edificio sia urbanisticamente conforme, tranne per quanto segnalato nell'idoneità catastale

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 3

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: SUB 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Longarone (BL), via Fortogna 155

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: SUB 3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Longarone (BL), via Fortogna 155

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI BELLUNO in data 27/05/2021 ai nn. /271/2021;

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 2

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 [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], Importo ipoteca: € 265.000; Importo capitale: € 132.500 ; A rogito di NOTAIO MARIA BELLEZZA DI MILANO in data 27/01/2005 ai nn. 67896/5360 in data 02/03/2005 ai nn. 2991/412

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 2

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO DEL 02/12/2014 REP 334/1614; Importo ipoteca: € 157096,06; Importo capitale: € 78.548,03 in data 05/12/2014 ai nn. 11540/1404

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 2

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] Importo ipoteca: € 265.000; Importo capitale: € 132.500 ; A rogito di NOTAIO MARIA BELLEZZA DI MILANO in data 27/01/2005 ai nn. 67896/5360 in data 02/03/2005 ai nn. 2991/412

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 3

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: SUB 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Longarone (BL), via Fortogna 155

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: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: SUB 3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Longarone (BL), via Fortogna 155

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: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto SUB 2

Accessori

SUB 2 1. Cantina	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 5 mq Valore a corpo: € 1000 Note: la cantina ha una superficie di 15 mq ma è comune agli altri due subalterni dell'edificio
SUB 2 2. Cortile	Valore a corpo: € 2000

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale netta	76,00	1,00	76,00
terrazza	sup reale netta	24,00	0,25	6,00
		100,00		82,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto SUB 3



Accessori

SUB 3 1. Cantina	Posto al piano interrato Svilupa una superficie complessiva di 5 mq Valore a corpo: € 1000 Note: comune agli altri due subalterni
SUB 3 2. Sottotetto non abitabile	Posto al piano terzo Valore a corpo: € 2000
SUB 3 3. Cortile	Valore a corpo: € 2000

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
vani principali	sup reale netta	69,00	1,00	69,00
		69,00		69,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La stima è stata effettuata ricercando il più probabile valore di mercato dell'area, reperendolo dalle fonti sottocitate.

Il valore medio di mercato della zona è stato poi ragguagliato sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Ufficio tecnico di Longarone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare

Immobiliare PB Belluno - annuncio online;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600 €/mq.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

8.4 Pubblicità:

sito internet Tribunale di Belluno siti specializzati aste siti dedicati alle compravendite immobiliari

8.5 Valutazione corpi:**SUB 2. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Cortile**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 50.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.280,00.



La stima è stata effettuata ricercando il più probabile valore di mercato dell'area, reperendolo dalle fonti sottocitate.

Il valore medio di mercato della zona è stato poi ragguagliato sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	76,00	€ 600,00	€ 45.600,00
terrazza	6,00	€ 600,00	€ 3.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 50.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.200,00
immobile difficilmente utilizzabile senza ristrutturazione detrazione del			€ -4.920,00
Valore corpo			€ 47.140,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 50.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.140,00

SUB 3. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Cortile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 38.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.190,00.

La stima è stata effettuata ricercando il più probabile valore di mercato dell'area, reperendolo dalle fonti sottocitate.

Il valore medio di mercato della zona è stato poi ragguagliato sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	69,00	€ 600,00	€ 41.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 38.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.400,00
necessità di ristrutturazione detrazione del 15.00%			€ -6.210,00
Valore corpo			€ 36.595,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 41.595,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.595,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB 2	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Cortile	82,00	€ 50.140,00	€ 50.140,00
SUB 3	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Sottotetto non abitabile, con annesso Cortile	69,00	€ 41.595,00	€ 41.595,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita € 18.347,00



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

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: € **73.388,00**

8.8 Regime fiscale della vendita

Il regime fiscale è quello della vendita di abitazione da parte di privato

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
24-12-2021

L'Esperto alla stima
Paolo Scarzello

