
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: **Said Souhli**

N° Gen. Rep. **104/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2021 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Marco Fant
Codice fiscale: FNTMRC69M10A083S
Partita IVA: 01037760251
Studio in: via H.W.Tilman 37 - 32100 Belluno
Telefono: 0437950294
Email: studio.fant@libero.it
Pec: marco.fant@ingpec.eu



Beni in **Fonzaso (BL)**
Località/Frazione **Fonzaso**
via Primiero, 19

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Fabbricato terra cielo

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: S [REDACTED]

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

2. Dati Catastali

Corpo: Fabbricato terra cielo

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 9, particella 744, subalterno 3

Confini: a nord confina con NCT Fg. 9 mapp. 742 - corte comune a mapp. 744 e 743 (ora 1211) - e con mapp. 1211; a est con mapp. 1117 - fabbricato; a sud con mapp. 1117 corte annessa al fabbricato; a ovest con mapp. 737 - fabbricato

Conformità catastale: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
al piano primo è stata abbattuta una tramezza che separava il vano scale con la zona cucina e creata in sommità alle scale	aggiornamento planimetria catastale

[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: Fabbricato terra cielo

E' stata accertata la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Fabbricato terra cielo

Stato: mediocre

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



5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Fabbricato terra cielo

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: ALTRO

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

6. Stato di possesso

Corpo: Fabbricato terra cielo

Occupato da [REDACTED] debitore esecutato, a titolo di abitazione principale insieme al proprio nucleo familiare

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14

7. Oneri

Corpo: Fabbricato terra cielo

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 16

8. APE

Corpo: Fabbricato terra cielo

Certificato energetico presente: NO

Il generatore di calore esistente non è funzionante ed è privo di libretto e dati tecnici. Non è stato possibile redigere APE

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16

9. Altre avvertenze

Corpo: Fabbricato terra cielo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16

10. Vendibilità

sufficiente.

La posizione centrale al paese e ai principali servizi rende appetibile l'acquisto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17



12. Prezzo

Prezzo da libero: € 67.393,75

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17](#)

13. Valore mutuo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17](#)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato terra cielo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Fonzaso, via Primiero, 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 9, particella 744, subalterno 3, indirizzo via Primiero 19, piano T - 1- 2 - 3, comune Fonzaso, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 94, rendita € 178,18

Derivante da: VARIAZIONE del 14/03/2007 protocollo n. BL0050394 in atti dal 14/03/2007 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n.5652.1/2007)

Confini: a nord confina con NCT Fg. 9 mapp. 742 - corte comune a mapp. 744 e 743 (ora 1211) - e con mapp. 1211; a est con mapp. 1117 - fabbricato; a sud con mapp. 1117 corte annessa al fabbricato; a ovest con mapp. 737 - fabbricato

Note: corte censita al NCT Fg. 9 mapp. 742 comune a mapp 743 (ora mapp. 1211) e a mapp. 744. Corte non indicata tra i beni pignorati

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: E' stata accertata la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano primo è stata abbattuta una tramezza che separava il vano scale con la zona cucina e creata in sommità alle scale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: difformità minore che non richiede immediato aggiornamento planimetrie

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Difformità minore riguardante spostamento tramezza, che non richiede immediato aggiornamento planimetrie





ortofoto su catastale

RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI - scala 1:100



PIANO TERRA
h = 2,10 m.



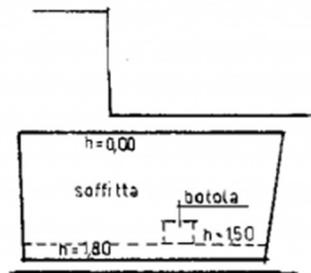
PIANO PRIMO
h = 2,30 m.

stato reale luoghi-1

RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI - scala 1:100



PIANO SECONDO
h = 2,10 m.



PIANO TERZO

stato reale luoghi - 2





Particolare demolizione tramezza al piano primo e nuove porte (in rosso) su vano scale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La cittadina di Fonzaso sorge a 329 m, sotto i contrafforti meridionali del Monte Avena. Il suo ambiente geografico è caratterizzato principalmente dalla grande piana che si apre al centro del territorio comunale, un tempo intensamente coltivata e punteggiata dai tipici barch per il ricovero del fieno. Fonzaso, tuttavia, presenta considerevoli porzioni di territorio montano che si allungano a nord fino alla sommità del Monte Avena, ma riguardano anche una parte del Monte Roncon il quale si adagia in direzione del Massiccio del Grappa e dell'Aurin che divide il Fonzasino dalla zona di Feltre e di Pedavena. Attorno al capoluogo dotato di diverse costruzioni con sembianze signorili, vi sono alcune frazioni e borgate. La principale è senza dubbio Arten che sorge sul lembo di nord-est del territorio comunale, in corrispondenza dell'accesso alla piccola Valle del Canalet che dà verso il Pedavenese. Frassenè ed Agana si trovano dall'altra parte del torrente Cismon, sulla destra orografica, mentre altri piccoli nuclei abitati interessano il distretto più a sud lungo la strada statale che, dall'incrocio della Fenadora, si dirige verso Arsié e la Valsugana. Il Cismon, affluente del Brenta, è il corso d'acqua principale e a Fonzaso ha rivestito da sempre somma importanza. Le sue acque sono state sfruttate per la produzione di energia elettrica e per l'esercizio di alcune attività economiche della zona (segherie, mulini, ecc.). L'immobile oggetto della presente procedura si trova nel centro storico di Fonzaso, a poca distanza dalla piazza e dalla sede municipale, a margine di via Primiero, che storicamente collegava Fonzaso con l'omonima valle.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (buono), Uffici pubblici (buono), Banche (buono), zona commerciale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: città di Feltre, valle del Primolano, Val Sugana, Trento.

Attrazioni paesaggistiche: lago del Corlo, Monte Grappa, Croce d'Aune valle del Primiero.

Attrazioni storiche: Altipiano d'Asiago, Monte Grappa, Città di Feltre.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km, treno 10km, autostrada pedemontana Veneta 42 km, aeroporto Treviso 70 km, aeroporto Trento 75 km,



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Fabbricato terra cielo**

In posizione centrale, abitazione singola disposta su tre livelli collegati da vano scale interno e con accesso da corte comune.

Al piano terra camera, bagno ed ingresso con accesso a vano scale dal quale si sale alla zona giorno.

Al piano primo zona giorno con cucina e adiacente soggiorno.

Al piano secondo ripostiglio, seconda camera e piccolo terrazzo.

Al piano terzo sottotetto uso soffitta accessibile tramite botola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **236,89**

E' posto al piano: T - 1 - 2 - 3

L'edificio è stato costruito nel: prima del 01.09.1967, presumibilmente immediato primo dopoguerra (1919-1921). Vedasi ALL_06.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 19 di via Primiero; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, quantunque non siano presenti criticità gravi tali da richiedere immediato intervento. Tuttavia si tratta di un immobile datato che necessita di manutenzioni, in particolare per quanto riguarda gli impianti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno ; condizioni: sufficienti, da manutentare ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da ristrutturare ;
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: legno ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: da ristrutturare ;
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: legno ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: da ristrutturare ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: sufficienti ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: sufficienti ; per adeguamento sismico sono necessari importanti interventi strutturali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: discrete Note: finestre con vetrocamera installate probabilmente negli anni 90
-----------------	---



Infissi esterni vano scale	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: vano scale Note: finestre con vetro singolo
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: da ripassare Note: lattonerie in lamiera preverniciata, da pulire e mantenere
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco a calce condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: prospetto nord
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: prospetto sud
Pavim. Esterna	materiale: piastre in cls con finitura ghiaino lavato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: zona ingresso
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano terra
Pavim. Interna	materiale: laminato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: piano primo e secondo
Pavim. Interna	materiale: legno condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: vano scale interno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti Note: rivestimento a tutta altezza
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti Note: rivestimento fino H=1.90 circa
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno/linoleum condizioni: sufficienti Note: rivestimento con linoleum da riprendere

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Note: presenti protezioni magneto-termiche e differenziali ma manca certificazione di conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Note: liea gas interna al fabbricato che alimenta bagno al piano terra e cucina al piano primo.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio con-



	dizioni: sufficienti conformità: non a norma Note: impianto non funzionante al momento del sopralluogo. Manca libretto impianto, certificazioni ecc...
--	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico va verificato. Esistono protezioni "salvavita" ma non è detto che funzionino

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad acqua calda e corpi scaldanti in acciaio
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	--
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Generatore di calore in bagno Impianto non funzionante

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

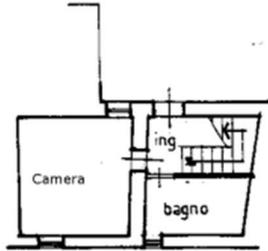
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

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

RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI - scala 1:100



PIANO TERRA
h = 2,10 m.



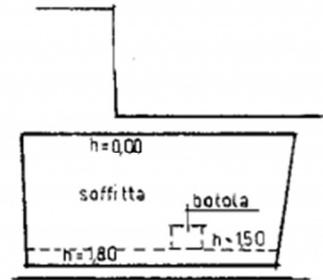
PIANO PRIMO
h = 2,30 m.

stato luoghi PT e P1

RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO REALE DEI LUOGHI - scala 1:100



PIANO SECONDO
h = 2,10 m.



PIANO TERZO

Stato luoghi P2 e P3





prospetto nord



Camera PT





soggiorno P1

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **05/09/2001** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio ROSSI Enzo, in data 02/03/1994, ai nn. 16932; trascritto a Belluno, in data 22/03/1994, ai nn. 2556/2102.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 05/09/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio ROSSI Enzo, in data 05/09/2001, ai nn. 51885; trascritto a Belluno, in data 01/10/2001, ai nn. 11611/9480.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna pratica edilizia rinvenuta presso il Comune di Fonzaso

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il Comune di Fonzaso ha comunicato, da ultimo con nota del 19.08.2021, prot. SUAP REP_PROV_BL/BL-SUPRO 0197510/19-08-2021, che "in relazione al fabbricato in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie" (ALL_06).

L'immobile era esistente in data antecedente al 01.09.1967, come dichiarato negli atti di compravendita a rogito notaio Rossi Enzo di Feltre rep. 51885 del 05.09.2001 nonchè rogito notaio Rossi Enzo di Feltre rep. 16932 del 02.03.1994.

E' stato accertato che, in entrambi gli atti si trova la seguente dichiarazione: "la Parte alienante dichiara,



ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e ss.mm. ed ii. che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto risulta iniziata in data antecedente l'01.09.1967 e che successivamente non sono intervenute modifiche ai suddetti immobili nè adottati da parte del Comune provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 41 della Legge 47/85.

E' stata effettuata una ricerca con il SIS - Sistema Informativo degli Archivi di Stato - dove è stata reperita una cartografia catastale, recante data 23.08.1921, che rappresenta l'immobile oggetto della presente procedura (ALL_06).



Catasto censuario 224 Fonzaso 1849-1956. Il fabbricato oggetto della procedura è chiaramente presente



Allegato F catasto del 23.08.1921. Confermata presenza del fabbricato oggetto della perizia



Note sulla conformità:

E' stata dichiarata dall'Ufficio Edilizia del Comune di Fonzaso l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato.

A seguito di ricerca storica è stato possibile documentare la presenza del bene in data 23.08.1921, e pertanto si può affermare che l'edificazione del bene sia avvenuta certamente in data antecedente al 1.9.1967.

Per quanto sopra il cespite potrà essere considerato regolare ai fini edilizi

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regionale 3024 del 29.06.1993
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale. n. 41 del 31.12.2020
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	max 40% superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	9 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	fabbricato esistente, edificato prima dell'elaborazione del PRG

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**



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 [REDACTED] contro SOUHLISAID; Derivante da: pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Treviso rep. 1138/2019 iscritto/trascritto a Belluno in data 19/12/2019 ai nn. 14514/11514;

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] società cooperativa per azioni contro SOUHLI SAID; Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 129600; Importo capitale: € 72000 ; A rogito di notaio ROSSI Enzo in data 30/04/2007 ai nn. 81940/7772; Iscritto/trascritto a Belluno in data 08/05/2007 ai nn. 6770/1353

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:****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 - Accessibilità soltanto al piano terra. Difficile adattabilità ai piani superiori**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Il generatore di calore esistente non è funzionante ed è privo di libretto e dati tecnici. Non è stato possibile redigere APE**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto **Fabbricato terra cielo******Accessori**

Fabbricato terra cielo 1. corte esterna comune	Identificato al n. mapp. 742 Sviluppa una superficie complessiva di 120 mq Valore a corpo: € 1000 Note: corte esterna comune ai mapp. 743 e 744 Valore a corpo considerato sul 50% della corte
---	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti: Locali ad uso abitativo coeff. 1.00 terrazza direttamente comunicante con abitazione coeff. 0.5 soffitta non direttamente comunicante con appartamento (ovvero mediante botola interna) coeff. 0.30 Della soffitta/sottotetto non abitabile viene considerata soltanto la superficie avente altezza superiore a 1.50 m. Al resto della soffitta con altezza inferiore a 150 cm si applica un coefficiente 0.1

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT - ingresso e vano scale	sup lorda di pavimento	8,57	1,00	8,57
PT - camera	sup lorda di pavimento	16,51	1,00	16,51
PT - bagno	sup lorda di pavimento	7,72	1,00	7,72
PT - ingresso e vano scale	sup reale netta	5,56	0,00	0,00
PT - camera	sup reale netta	11,97	0,00	0,00
PT . bagno	sup reale netta	5,05	0,00	0,00
P1 - cucina - soggiorno	sup lorda di pavimento	27,45	1,00	27,45
P1 - vano scale	sup lorda di pavimento	5,58	1,00	5,58
P1 - cucina - soggiorno	sup reale netta	21,30	0,00	0,00
P1 - vano scale	sup reale netta	3,62	0,00	0,00



P2 - vano scale	sup lorda di pavimento	8,75	1,00	8,75
P2 - vano scale	sup reale netta	5,61	0,00	0,00
P2 - camera 2	sup lorda di pavimento	17,63	1,00	17,63
P2 - camera 2	sup reale netta	12,80	0,00	0,00
P2 - guardaroba	sup lorda di pavimento	7,69	1,00	7,69
P2 - guardaroba	sup reale netta	5,03	0,00	0,00
P2 - terrazza	sup lorda di pavimento	3,55	0,50	1,78
P2 - terrazza	sup reale netta	3,55	0,00	0,00
P3 - soffitta sup. 150 cm	sup lorda di pavimento	5,98	0,30	1,79
P3 - soffitta sup. 150 cm	sup reale netta	2,92	0,00	0,00
P3 - soffitta inf. 150 cm	sup lorda di pavimento	27,59	0,10	2,76
P3 - soffitta inf. 150 cm	sup reale netta	22,46	0,00	0,00
		236,89		106,23

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Fonzaso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti:

Locali ad uso abitativo coeff. 1.00

terrazza direttamente comunicante con abitazione coeff. 0.5

soffitta non direttamente comunicante con appartamento (ovvero mediante botola interna) coeff. 0.30

Della soffitta/sottotetto non abitabile viene considerata soltanto la superficie avente altezza superiore a 1.50 m. Al resto della soffitta con altezza inferiore a 150 cm si applica un coefficiente 0.1

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;



Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Fonzaso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Offerte agenzie immobiliari su internet;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio Immobiliare propone prezzi per immobili ad uso residenziale popolare in stato di conservazione "normale" tra 650 e 750 €/mq

Effettuata analisi di mercato (ALL_13) che indica valori di vendita tra 650 e 850 €/mq .

8.3 Vendibilità:

sufficiente

La posizione centrale al paese e ai principali servizi rende appetibile l'acquisto

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Fabbricato terra cielo. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso corte esterna comune

La stima del valore di mercato dei beni in oggetto risulta particolarmente complessa dal momento che non si dispone di atti di compravendita recenti riguardanti immobili con caratteristiche simili con i quali effettuare una comparazione.

Non trovano dunque applicazione, a giudizio dello scrivente, i rigorosi metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Ai fini della valorizzazione economica dei beni, va tenuto conto dell'ubicazione centrale nell'ambito storico di Fonzaso, caratterizzata dalla vicinanza alla viabilità principale e dalla disponibilità di parcheggio nella corte comune.

La zona è tranquilla e sufficientemente servita, secondo gli standard della zona, e destinata al prevalente uso residenziale correlato alla vicinanza di aree artigianali.

Tenendo conto delle informazioni acquisite dalle pubblicità immobiliari per immobili simili per tipologia ad uso residenziale in condizioni normali (valori oscillanti tra 650 e 850 €/mq) e considerando un deprezzamento dovuto alla vetustà dell'immobile (ipotizzato dell'ordine di 50 anni) si perviene ad un valore di mercato sostanzialmente corrispondente a quello medio rilevato dal borsino dell'Agenzia delle Entrate, pari a **700,00 €/mq**.

Al fine di tener conto delle peculiari caratteristiche dell'appartamento oggetto di stima, verranno di seguito introdotti dei coefficienti correttivi, definiti prendendo riferimento da "Il consulente Immobiliare", che incrementeranno (se maggiori di 1) o penalizzeranno (se inferiori a 1) la stima del valore dell'immobile.

Non si terrà conto del coefficiente di vetustà, partendo da valori già riferiti ad immobili datati.

- coeff. caratt. posizionali estrinseche posizionali: (zona centrale di Fonzaso ma vicina viabilità principale): 1,12
- coeff. caratt. posizionali estrinseche funzionali: (vicinanza uffici pubblici, scuole, attività commerciali): 1,05
- coeff. caratt. intrinseche estetiche (accesso da corte mediocre): 0,95
- coeff. caratt. intrinseche funzionali: (dotazione impianti carente): 0,90
- coeff. caratteristiche intrinseche (stato conservazione) stato di conservazione mediocre: 0,95
- coeff. livello del piano (tre piani senza ascensore): 0,90



- coeff. affaccio (verso corte interna): 1.05
 - coeff. occupazione (occupato da proprietario, ivi residente): 0,99
- COEFF. SINTETICO (prodotto dei coefficienti correttivi parziali)= 0,894
 Valore unitario di stima adottato: 0,894*700 = 625,55 €/mq si arrotonda a **625,00 €/mq**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT - ingresso e vano scale	8,57	€ 625,00	€ 5.356,25
PT - camera	16,51	€ 625,00	€ 10.318,75
PT - bagno	7,72	€ 625,00	€ 4.825,00
PT - ingresso e vano scale	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PT - camera	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PT . bagno	0,00	€ 0,00	€ 0,00
P1 - cucina - soggiorno	27,45	€ 625,00	€ 17.156,25
P1 - vano scale	5,58	€ 625,00	€ 3.487,50
P1 - cucina - soggiorno	0,00	€ 0,00	€ 0,00
P1 - vano scale	0,00	€ 0,00	€ 0,00
P2 - vano scale	8,75	€ 625,00	€ 5.468,75
P2 - vano scale	0,00	€ 0,00	€ 0,00
P2 - camera 2	17,63	€ 625,00	€ 11.018,75
P2 - camera 2	0,00	€ 0,00	€ 0,00
P2 - guardaroba	7,69	€ 625,00	€ 4.806,25
P2 - guardaroba	0,00	€ 0,00	€ 0,00
P2 - terrazza	1,78	€ 625,00	€ 1.112,50
P2 - terrazza	0,00	€ 0,00	€ 0,00
P3 - soffitta sup. 150 cm	1,79	€ 625,00	€ 1.118,75
P3 - soffitta sup. 150 cm	0,00	€ 0,00	€ 0,00
P3 - soffitta inf. 150 cm	2,76	€ 625,00	€ 1.725,00
P3 - soffitta inf. 150 cm	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 66.393,75
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 67.393,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.393,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato terra cielo	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso corte esterna comune	106,23	€ 67.393,75	€ 67.393,75

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.	€ 6.739,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è interessante se venduto nella sua interezza. Diversamente verrebbe certamente deprezzato e resa difficoltosa la vendita

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 60.654,00

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
22-08-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Fant

