
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **16/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-03-2022 ore 11:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico - Corpi A e B - Fabbricati uso abitazione;

Esperto alla stima:	Dino Bellumat
Codice fiscale:	BLLDNI63A13D530P
Studio in:	Piazza Trento e Trieste 8 - 32032 Feltre
Telefono:	043980471
Email:	dino.bpstudio@gmail.com
Pec:	dino.bellumat@geopec.it



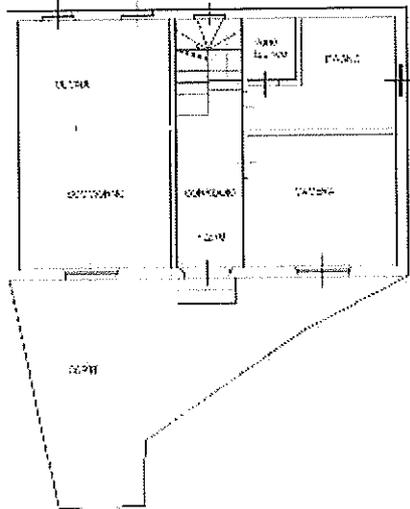
LOTTO UNICO CORPO "B" - Fabbricato in Comune di Sovramonte NCEU foglio 31 m. n. 15

17. **Diritto (cfr pag. 4)** : Piena proprietà Quota 1/1;
18. **Bene (cfr pag. 9)**: Abitazione di tipo civile;
19. **Ubicazione (cfr pag. 9)**: Sovramonte (BL) loc. Servo n.158;
20. **Stato (cfr pag. 17)**: scadente abbisognevole di totale ristrutturazione;
21. **Dati catastali attuali (cfr pag. 4)**: Comune di Sovramonte NCEU foglio 31 m. n. 15;
22. **Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag.4)**: nessuna;
23. **Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 7)**: regolare;
24. **Valore di stima (cfr pag. 32)**: € 9.360,00;
25. **Valore mutuo (cfr pag. 8)**: 130.000,00 per intero lotto corpi A e B;
26. **Vendibilità (cfr pag. 8 e 32)**: bassa-scarsa, in linea con la tendenza dell'intero territorio comunale;
27. **Pubblicità (cfr pag. 6)**: on line e riviste del settore;
28. **Occupazione (cfr pag. 7)**: occupato dall'ex coniuge dell'esecutato;
29. **Titolo di occupazione (cfr pag. 7)**: nessun titolo opponibile;
30. **Oneri (cfr pag. 26)**: -----
31. **APE (cfr. pag. 6)**: SI, redatta precedentemente, in corso di validità;
32. **Problemi (cfr pag.)**: nessuna problematica particolare da segnalare;

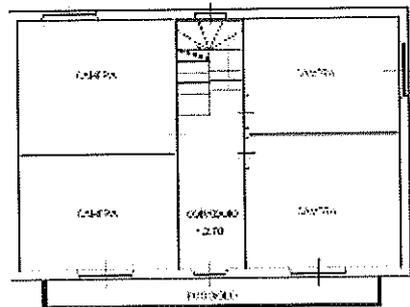


Corpo A estratto a vista della planimetria catastale depositata

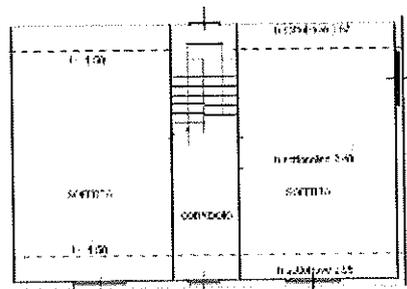
PIANTA PIANO TERRA



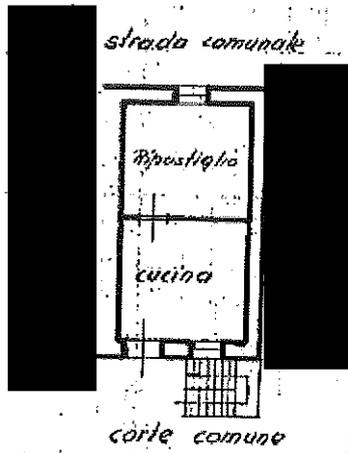
PIANTA PIANO PRIMO



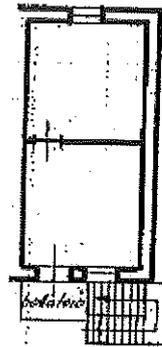
PIANTA PIANO PRIMO



Corpo A estratto a vista della planimetria catastale depositata



P. T.
h. 2,40



P. I.
h. 2,30



P. II.
h. 1,40



4. Condizioni dell'immobile**Corpo: A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158****Stato:** carente**Corpo: B Abitazione sita in Frazione Servo, 159****Stato:** scadente**5. Situazione edilizia / urbanistica****Per tutti i corpi del lotto Unico:** A- Abitazione sita in Frazione Servo, 158B- Abitazione sita in Frazione Servo, 159**Conformità urbanistica:** SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Non riscontrate irregolarità.	

Conformità edilizia: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Non riscontrate irregolarità.	

6. Stato di possesso**Per tutti i corpi del lotto unico:**

A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159

Occupato dall'ex coniuge del debitore [REDACTED] assegnataria delle abitazioni a seguito di Sentenza di separazione del Tribunale di Belluno [REDACTED]

Note:- La sentenza non risulta trascritta.**7. Oneri****Per tutti i corpi del lotto unico:**

A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.**8. APE****Per tutti i corpi del lotto unico:**

A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159

Certificato energetico presente: SI

9. Altre avvertenze**Per tutti i corpi del lotto 001 unico:**

A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159

Nulla da segnalare



10. Vendibilità

Scarsa per entrambi i corpi.

11. Pubblicità

Effettuare come da prassi pubblicazione su riviste e siti web

12. Prezzo

Prezzo lotto unico, corpi A e B da liberi: € 63.000,00

13. Valore mutuo

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessioni a Garanzia di mutuo fondiario per € 260.000,00 (importo comprensivo di capitale ed interessi) a garanzia del capitale mutuato di € 130.000,00, avente ad oggetto le due abitazioni del lotto 001unico, individuate al Fg. 31 p.lle 1082 e 15.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158.

Abitazione [A/2] di tipo civile sita in Sovramonte (BL) CAP: 32030 frazione:Servo, 158

Note: Abitazione ai PT 1 e2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/1, Comune Sovramonte foglio 31, particella 1082, indirizzo Frazione Servo n. 158, piano T, 1 e 2, , categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale totale m² 195 e totale escluse aree scoperte m² 189, rendita € 673,98.

Derivante da: L'Abitazione occupa l'edificio censito al Catasto Fabbricati al Fg. 31 p.la 1082, corrispondente al Catasto Terreni alla stessa p.la 1082, Ente Urbano di are 1.10 del medesimo Fg. 31. L'unità ex Fabbricato Rurale è stata allibrata al Catasto Fabbricati a seguito di denuncia di accertamento prot. 506 del 03.02.1998.

Millesimi di proprietà di parti comuni: unità immobiliare unica priva quindi di parti comuni nel fabbricato.

Confini: Abitazione ai piani T, 1 e 2, confinante con la via pubblica (lati nord est e sud, con p.lle 17 (corte comune) e 15 (Abitazione contigua di proprietà), salvo altri e più precisi.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



zione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B Abitazione sita in Frazione Servo, 159.

Abitazione [A/5] sita in Sovramonte (BL) CAP: 32030 frazione:Servo, 159

Note: Abitazione ai PT 1 e2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/1, Comune Sovramonte foglio 31, particella 15, indirizzo Frazione Servo n. 159, piano T, 1 e 2, , categoria A/5, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale m² 62 e totale escluse aree scoperte m² 61, rendita € 34,34.

Derivante da: L'Abitazione occupa l'edificio censito al Catasto Fabbricati al Fg. 31 p.la 15, corrispondente al Catasto Terreni alla stessa p.la 15, Ente Urbano di centiare 28 del medesimo Fg. 31. L'unità ex Fabbricato Rurale è stata allibrata al Catasto Fabbricati dall'impianto.

Millesimi di proprietà di parti comuni: unità immobiliare unica priva avente diritto alla corte comune antistante individuata al Fg. 31 p.la 17.

Confini: Abitazione ai piani T, 1 e 2 confinante con p.lle 17 (corte comune), 14 (Abitazione contigua di terzi), via pubblica (lato nord), e p.la 1082 (Abitazione contigua di proprietà), salvo altri e più precisi.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.





Ortofoto e mappa catastale corpi A e B

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato posto in zona mista residenziale, all'interno del nucleo abitato della frazione di Servo, sede municipale del comune di Sovramonte.

Caratteristiche zona: centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Il piccolo centro abitato è contornato da aree agricole boscate

Importanti centri limitrofi: Feltre a circa km 30 di distanza.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autocorriere da e per Feltre.



Descrizione: Abitazione civile [A/2] di cui al punto A - sita in Frazione Servo, 158

Trattasi di abitazione collocata nella parte di testa, sul lato est, di un vecchio fabbricato a schiera. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da un locale di ingresso disimpegno con scala d'accesso ai piani superiori, da un vano soggiorno comunicante con la cucina, da una camera-tinello, da un bagno, dal quale si accede ad un piccolo locale lavanderia e caldaia. Al piano primo si trovano un corridoio e la scala di arrivo dal piano sottostante e di collegamento con quello superiore, quattro camere e un poggiolo. Al piano secondo sottotetto vi è un corridoio centrale con la scala di arrivo dal piano inferiore e due locali soffitta parte e l'altra. Il fabbricato considerato è stato realizzato con struttura in elevazione in muratura portante, parte in pietrame e parte in laterizio, con orizzontamenti costituiti da solai in latero cemento e tetto a due falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole di cemento.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di  Piena proprietàEventuali comproprietari: **Nessuno**Superficie complessiva di circa mq **189,00**

E' posta ai piani: T, 1 e 2

L'edificio è stato costruito in tempi remoti e totalmente riattato verosimilmente tra gli anni '50 e '60. Successivamente è stato fatto oggetto di manutenzioni e di modifiche interne, queste ultime segnalate con Denuncia di Inizio Attività a sanatoria Prot. n. 09-21 del 05.05.2009.

L'unità immobiliare è identificata con il numero di particella 1082 senza.sub; ha un'altezza utile interna dei piani abitabili di m. 2,70 ed un'altezza media del piano secondo sottotetto di m 1,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1.

L'abitazione collocata nella parte terminale della schiera verso est, risulta indipendente dagli altri edifici fatte salve le servitù di fatto esistenti nella parte cortilizia è sita nel centro abitato di Servo municipale del Comune di Sovramonte ove sono assicurati i servizi essenziali e pur essendo priva di autorimessa o posto auto si trova a poca distanza dagli spazi pubblici destinati a parcheggio

Stato di manutenzione generale: **carente.**

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione, risulta abitabile da subito, tuttavia presenta alcune carenze manutentive, necessitando in particolare di un rinnovamento dei serramenti e imposte, delle lattonerie e delle finiture esterne.

CARATTERISTICHE E FINITURE

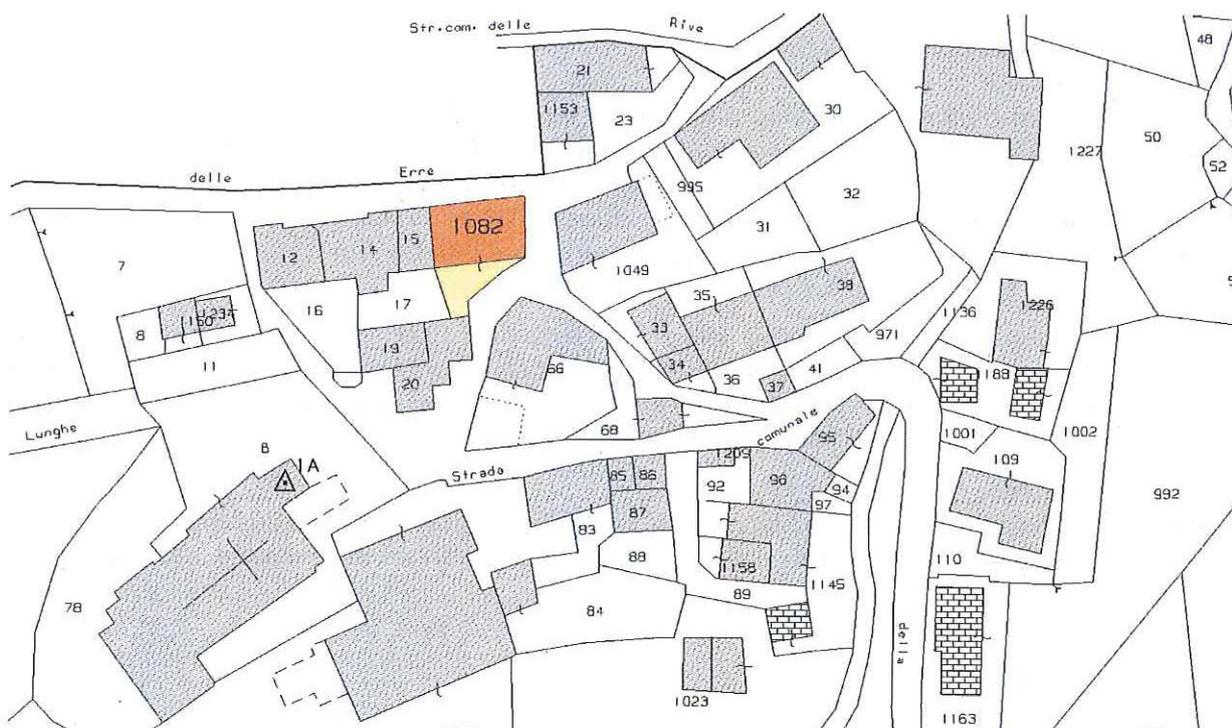
Pavimenti	Marmette piastrelle ingresso bagno soggiorno cucina e locale caldaia, legno camere e stanze e battuto di cemento per la soffitta.
Rivestimento pareti interne	Idropittura
Infissi interni	Porte in legno tamburato
Infissi esterni	Finestre e porta finestra a doppia anta e tripla anta in legno, con vetro semplice dotate di persiane e di scuri in legno, abbisognevoli di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Impianto a norma	Rispondenza dell'impianto alle norme da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a GPL e distribuzione a radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	23,7 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO. Conformità non verificata per mancanza della dichiarazione di cui alla L. 46/90 e s.m.i.



Corpo A - Estratto di mappa Comune di Sovramonte Fg 31 p.lla 1082



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO UNICO - Corpo A
Fabbricato sito in Comune di Sovramonte, fraz. Servo, 158 - Fg. 31, p.IIa 1082

- Viste esterno fabbricato corpo A -



foto 1 – vista sud-est



**foto 2 – vista da nord-ovest,
dalla strada comunale**



foto 3 – vista da nord-est, dalla strada comunale



- Viste interno fabbricato- corpo A -

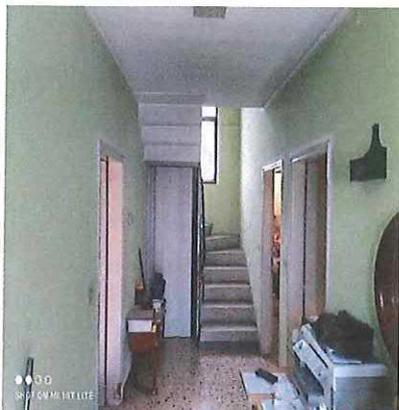


foto 5 – ingresso

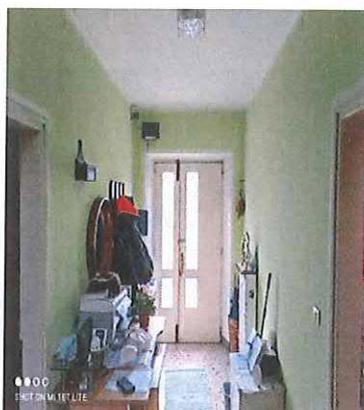


foto 6 – ingresso



foto 7 – soggiorno



foto 8 – soggiorno



foto 9 – soggiorno



foto 10 – soggiorno

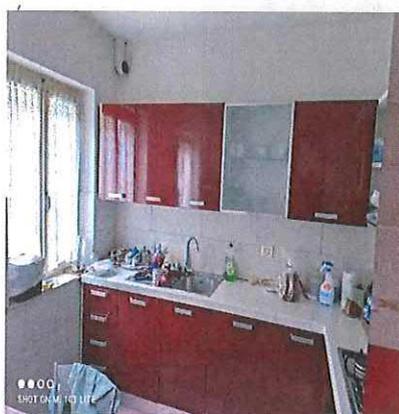


foto 11 – cucina

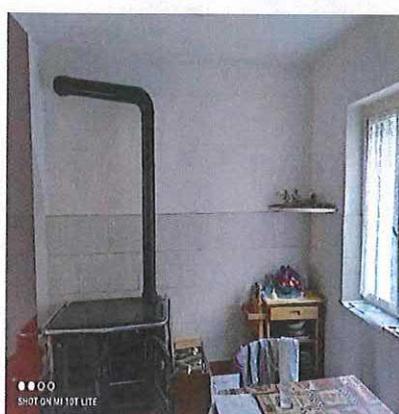


foto 12 – cucina

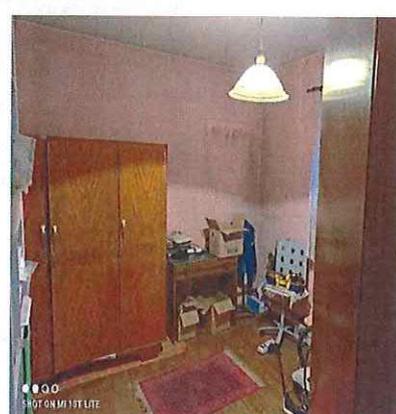


foto 13 – camera al piano terra





foto 14 – camera al piano terra

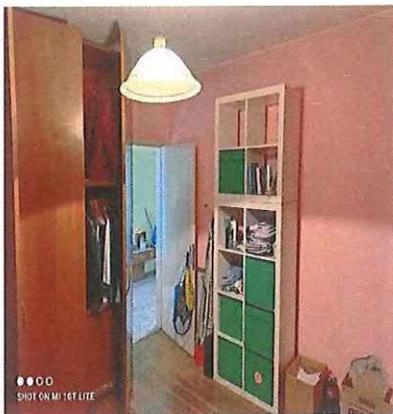


foto 15 – camera al piano terra



foto 16 – bagno



foto 17 – bagno



foto 18 – bagno

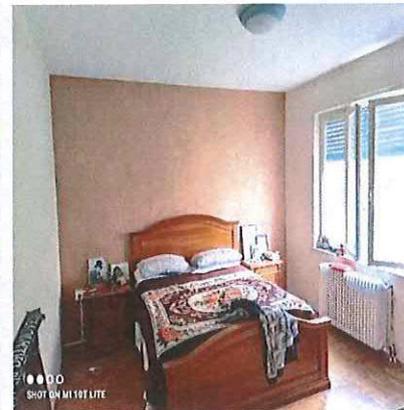


foto 19 – camera a nord-ovest, al piano primo



foto 20 – camera a nord-ovest, al piano primo



foto 21 – camera a nord-ovest, al piano primo



foto 22 – camera a nord-est, al piano primo



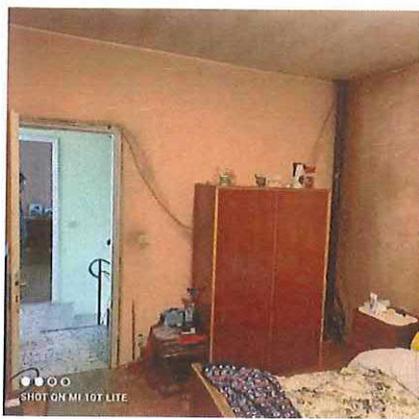


foto 23 – camera a nord-est, al piano primo



foto 24 – camera a nord-est, al piano primo



foto 25 – disimpegno al piano primo

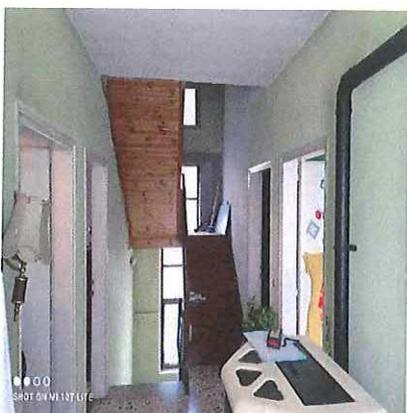


foto 26 – disimpegno al piano primo



foto 27 – camera a sud-est, al piano primo

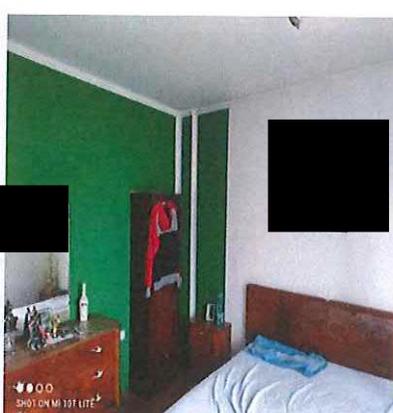


foto 28 – camera a sud-est, al piano primo

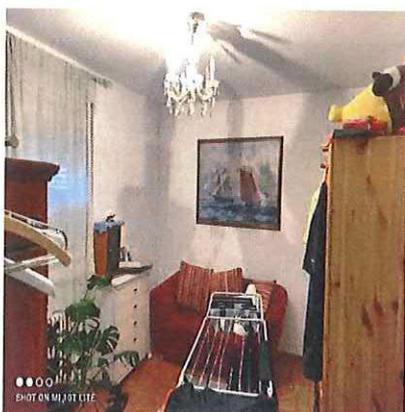


foto 29 – camera a sud-ovest, al piano primo



foto 30 – camera a sud-ovest, al piano primo



foto 31 – camera a sud-ovest, al piano primo



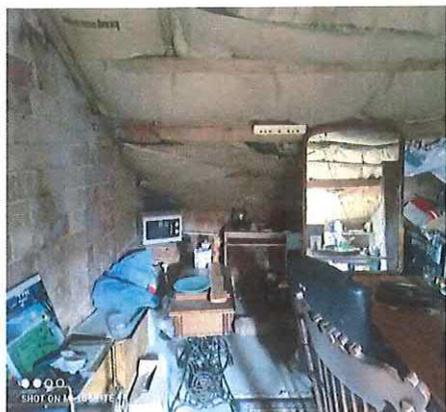


foto 32 – soffitta



foto 33 – soffitta



foto 34 – soffitta

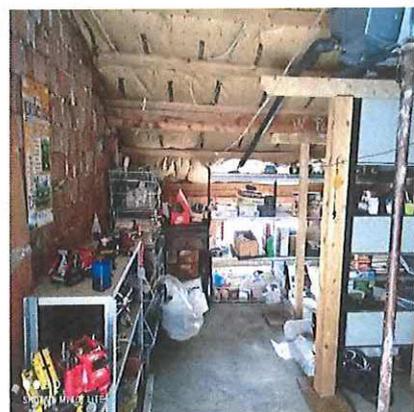


foto 35 – soffitta

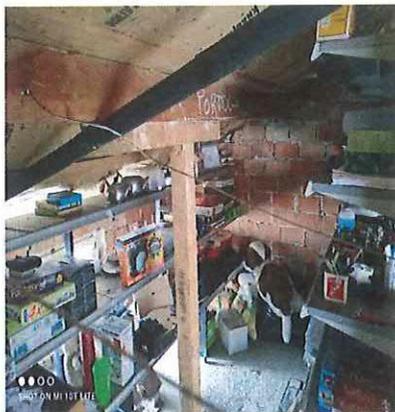


foto 36 – soffitta

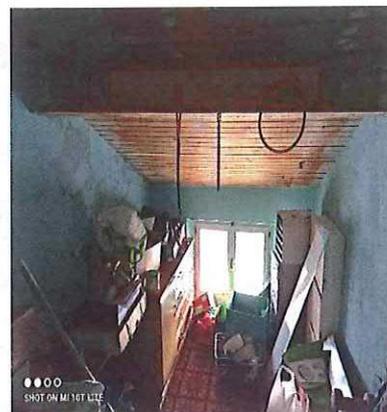


foto 37 – soffitta



Descrizione: Abitazione ultrapolare [A/5] di cui al punto B - sita in Frazione Servo, 159

Trattasi di abitazione molto modesta quanto a dimensioni e dotazioni, disposta su tre piani e facente parte di un vecchio fabbricato a schiera. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da due locali passanti, il primo già destinato ad ingresso cucina e il secondo a ripostiglio, con scala esterna che da accesso al piano superiore. Al piano primo si trovano il pianerottolo esterno di arrivo della scala, dal quale si accede ai due vani anch'essi passanti. Al piano terzo c'è una soffitta, accessibile dall'esterno tramite scala a pioli posizionabile sul pianerottolo di arrivo della scala esterna al piano primo. Il fabbricato considerato è stato realizzato con struttura in elevazione in muratura portante, in pietrame e parte in laterizio, con orizzontamenti costituiti da solai in legno e tetto a due falde, avente struttura in legno e manto di copertura in tegole di cemento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà per l'intero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posta ai piani: T, 1 e 2

L'edificio è stato costruito in data remota senza significativi interventi successivi, in ogni caso antecedenti il 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero di particella 15 senza sub; ha un'altezza utile interna al piano terra di m 2,48, al piano primo di m 2,30 e al piano secondo di m. 2,40 di media.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

Attualmente viene utilizzata quale accessorio pertinenziale (cantina e ripostigli) dell'abitazione contigua di cui al corpo A

Stato di manutenzione generale: scadente.

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione molto vetusta, risulta inabitabile e abbisognevole di totale ristrutturazione.

CARATTERISTICHE E FINITURE

Pavimenti	Marmette piastrelle ingresso bagno soggiorno cucina e locale caldaia, legno camere e stanze e battuto di cemento per la soffitta.
Rivestimento pareti interne	Idropittura
Infissi interni	Porte in legno tamburato
Infissi esterni	Finestre e porta finestra a doppia anta e tripla anta in legno, con vetro semplice con persiane in e scuri in legno abbisognevole di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	sconosciuta
Impianto a norma	impianto non conforme alle norme vigenti

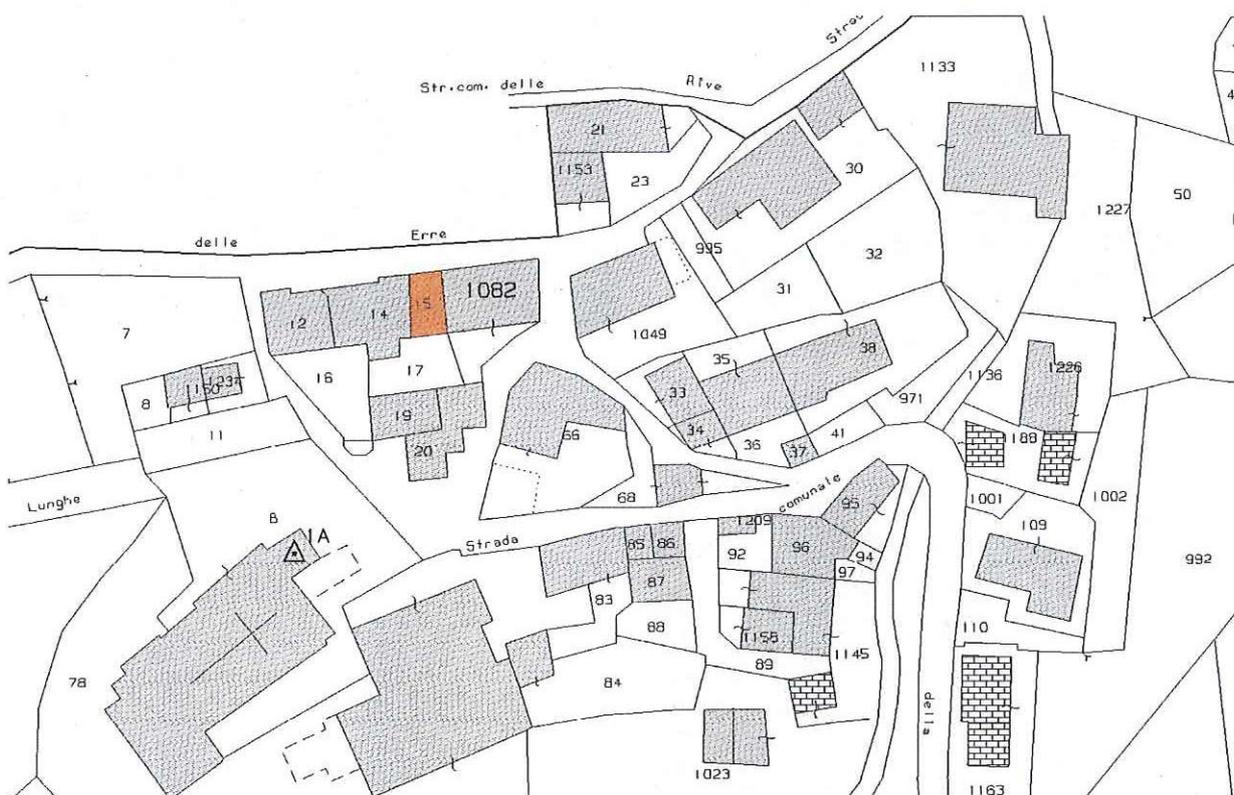


Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto vetusto anteriore alla L 46/90 non conforme

Riscaldamento:

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

Note generali impianti: Impianti insufficienti e inadeguati da rifare totalmente



Corpo B - Estratto di mappa Comune di Sovramonte Fg 31 p.IIa 15



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO UNICO - Corpo B
Fabbricato sito in Comune di Sovramonte, fraz. Servo, 159 - Fg. 31, p.IIa 15

- Viste esterno fabbricato -



foto 1 – vista sud-est



**foto 2 – vista sud d'insieme con il
corpo A**



foto 3 – vista ovest, da strada comunale



- Viste interno fabbricato -



foto 4 – ingresso-cucina

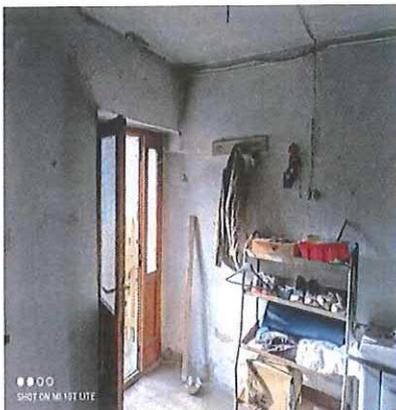


foto 5 – ingresso-cucina



foto 6 – ingresso-cucina

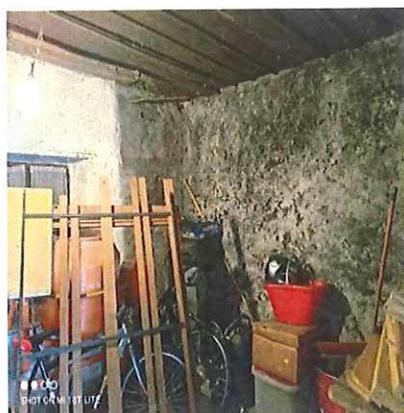


foto 7 – ripostiglio



foto 8 – ripostiglio



foto 9 – camera nord al piano primo

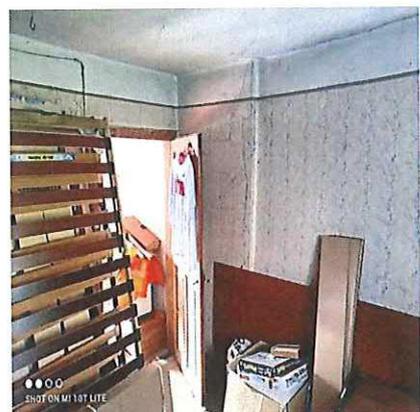


foto 10 – camera nord al piano primo



foto 11 – camera nord al piano primo



foto 12 – camera sud al piano primo



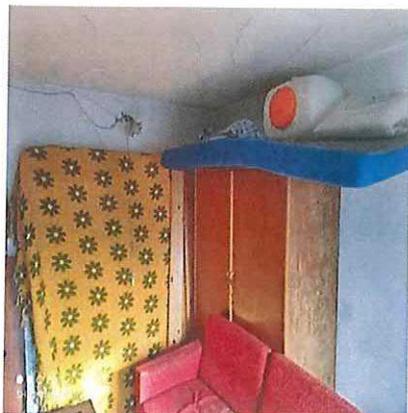


foto 13 – camera sud al piano primo



foto 14 – camera sud al piano primo

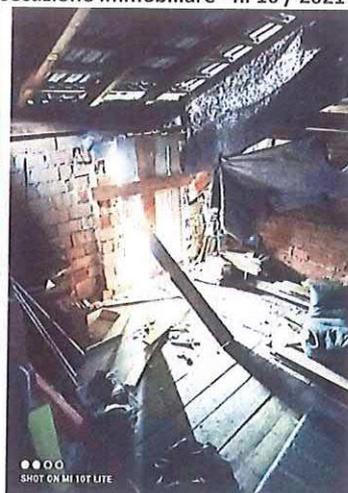


foto 15 – soffitta



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi al corpo A

Fig. 31 p.lla 1082 (ex p.lla 18)

- **Titolare/Proprietario attuale:** [redacted] proprietario per l'intero dal 22.07.2008 ad oggi, in forza del seguente atto: atto pubblico di compravendita [redacted] di rep. del Notaio Forte Gianluca di Treviso, trascritto a Belluno, [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted]
- **Titolari/Proprietari precedenti fino al 21.07.2008:** [redacted] proprietaria per l'intero, in forza del seguente atto: Atto di divisione del [redacted] del Notaio Michele Palumbo di Sedico trascritto a Belluno [redacted] con il quale è stato assegnato il diritto di piena proprietà per l'intero a favore di [redacted] già proprietaria 10/12 contro i nipoti [redacted] già proprietari per 1/12 ciascuno.
- **Titolari/Proprietari fino al 04.07.2006:** [redacted] a [redacted] [redacted] proprietari per 1/12 ciascuno; [redacted] proprietaria per 10/12, in forza di Den. di Succ.ne di [redacted] e trascritta a Belluno in data [redacted] per testamento olografo pubblicato con verbale del [redacted] di rep. del Notaio Colò di Feltre ivi Reg. [redacted] con la quale è stata devoluta la quota di 5/12 di piena proprietà alla sorella [redacted] - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- **Titolari/Proprietari fino al 18.07.2005 ;** [redacted] e [redacted] proprietarie per 5/12 ciascuna; [redacted] e [redacted] proprietari per 2/12 ciascuno in forza di Den. di Succ.ne di [redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai due figli [redacted] a quota di piena proprietà di 2/126 in parti uguali; - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- **Titolari/Proprietari fino al 25.06.1996:** [redacted] e [redacted] proprietarie per 5/12 ciascuna, D [redacted] proprietario per 2/12 in forza di Den. di Succ.ne [redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai tre fratelli [redacted] la piena proprietà di 1/4 in parti uguali pari ad 1/12 ciascuno - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- **Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 17.11.1991:** [redacted] [redacted] proprietari per 15/48 ciascuno e [redacted] proprietario per 3/48, in forza di Den. di Succ.ne di [redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai quattro fratelli [redacted] la piena proprietà di 1/5, in parti uguali pari ad 1/20 ciascuno - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- **Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 24.06.1978:** [redacted] [redacted] proprietari per 1/4 ciascuno in forza : Atto di divisione a stralcio del [redacted] del Notaio Enrico Suitner di



- Feltre [redacted] con il quale è uscito dalla comunione [redacted] ed è stato assegnato il diritto di piena proprietà ai fratelli [redacted] [redacted] per 1/4 ciascuno;
- **Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 30.03.1977:** [redacted]
[redacted]
[redacted] proprietari per 1/5 ciascuno in forza di Den. di Succ.ne di [redacted]
[redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai cinque figli [redacted]
[redacted] la proprietà di 5/60 in parti uguali pari ad 1/60 ciascuno; - **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO**
 - **Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 16.07.1976:** [redacted]
[redacted]
[redacted] proprietari per 11/60 ciascuno e [redacted] usufruttuaria per 1/3 e proprietaria per 5/60 in forza di Den. di Succ.ne di [redacted]
[redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai cinque fratelli [redacted]
[redacted] il diritto di proprietà di 1/12, in parti uguali pari ad 1/60 ciascuno e alla madre [redacted]
[redacted] il diritto di proprietà di 1/12; - **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO**
 - **Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 02.03.1973 :** [redacted]
[redacted]
[redacted] proprietari per 10/60 ciascuno e [redacted] usufruttuaria per 1/3, in forza di Den. di Succ.ne di [redacted] devoluta per legge ai sei figli [redacted] quanto al diritto di proprietà per 1/6 ciascuno e alla madre [redacted] quanto al diritto di usufrutto per 1/3, Reg. a Feltre [redacted]
[redacted] - **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO**

Dati relativi al corpo B

Fg. 31 p.la 15

- **Titolare/Proprietario attuale:** P [redacted] proprietario per l'intero dal 22.07.2008 ad oggi, in forza del seguente atto: atto pubblico di compravendita, del 22/07/2008, n. 190791/9039 di rep. del Notaio Forte Gianluca di Treviso, trascritto a Belluno, in data 07/08/2008, ai nn. 10055 RG e 7368 RP a favore di [redacted] contro [redacted]
- **Titolari/Proprietari precedenti fino al 21.07.2008:** [redacted]
[redacted] proprietaria per l'intero, in forza del seguente atto: Atto di divisione del [redacted] di rep. del Notaio Michele Palumbo di Sedico trascritto a Belluno [redacted] con il quale è stato assegnato il diritto di piena proprietà per l'intero a favore di [redacted] già proprietaria 4/6 contro i nipoti [redacted]
[redacted] già proprietari per 1/6 ciascuno.
- **Titolari/Proprietari fino al 04.07.2006:** [redacted] e [redacted]
[redacted] proprietari per 1/6 ciascuno; [redacted]
[redacted] proprietaria per 4/6, in forza di Den. di Succ.ne di [redacted]
[redacted] e trascritta a Belluno in data [redacted]
[redacted] per testamento olografo pubblicato con verbale del [redacted]



[redacted] del Notaio Colò di Feltre ivi [redacted] con la quale è stata devoluta la quota di 1/3 di piena proprietà alla sorella [redacted] - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

- **Titolari/Proprietari fino al 18.07.2005:** [redacted] e [redacted] proprietarie per 2/6 ciascuna; [redacted] e [redacted] proprietari per 1/6 ciascuno in forza di Den. di Succ.ne di [redacted] e trascritta a Belluno in [redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai due figli [redacted] la quota di piena proprietà di 1/3 in parti uguali; - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- **Titolari/Proprietari fino al 18.07.2005:** [redacted] proprietari per 1/3 ciascuno, in forza di Den. di Succ.ne DA [redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai tre fratelli [redacted] la piena proprietà di 1/4 in parti uguali pari ad 1/12 ciascuno - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- **Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 17.11.1991:** DA [redacted] proprietari per 1/4 ciascuno, in forza di Den. di Succ.ne di [redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai quattro fratelli [redacted] la piena proprietà di 1/5 ovvero 12/60, in parti uguali, pari ad 3/60 ciascuno - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- **Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 24.06.1978:** [redacted] proprietari per 1/5 ciascuno in forza di Den. di Succ.ne di [redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai cinque figli [redacted] la proprietà di 5/60 in parti uguali pari ad 1/60 ciascuno; - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- **Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 16.07.1976:** [redacted] proprietari per 11/60 ciascuno e [redacted] usufruttuaria per 1/3 e proprietaria per 5/60 in forza di Den. di Succ.ne di [redacted] con la quale è stata devoluta per legge ai cinque fratelli Dal [redacted] il diritto di proprietà di 1/12, in parti uguali pari ad 1/60 ciascuno e alla madre Te [redacted] il diritto di proprietà di 1/12; - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- **Titolari/Proprietari ante ventennio fino al 02.03.1973:** [redacted] 09.1927, proprietari per 10/60 ciascuno e [redacted] usufruttuaria



per 1/3, in forza di Den. di Succ.ne di [REDACTED] devoluta per legge ai sei figli [REDACTED] quanto al diritto di proprietà per 1/6 ciascuno e alla madre [REDACTED] quanto al diritto di usufrutto per 1/3, Reg. a Feltre lo 02.07.1969 al n. 94 Vol. 501 e ivi trascritta, in data 02/02/1970, ai nn. 159/146 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione [A/2] sita in Sovramonte (BL) CAP: 32030 frazione:Servo, 158

Numero pratica: 09/021

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di Inizio Attività a Sanatoria per opere già eseguite**

Oggetto: **Manutenzione straordinaria per esecuzione opere interne in assenza di titolo**

Rilasciata/verificata in data 05/05/2009 al n. di prot. 09/021

Dati precedenti relativi al corpo: A - Abitazione in via Servo, 158

4.1 Conformità edilizia:

Corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] sita a Sovramonte in Frazione Servo, 158

Immobile edificato in data antecedente allo 01.09.1967 e successivamente modificato e oggetto di sanatoria di cui al titolo innanzi indicato.

Nessuna difformità riscontrata

Corpo: B - Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita a Sovramonte in Frazione Servo, 159

Immobile edificato in data antecedente allo 01.09.1967 e successivamente non modificato.

Nessuna difformità riscontrata

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia relativa ad entrambi i corpi considerati;

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione [A/2] sita in Sovramonte (BL) CAP: 32030 frazione:Servo, 158

Abitazione [A/5] sita in Sovramonte (BL) CAP: 32030 frazione:Servo, 159

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Norme tecniche di attuazione:	ZTO "A" CENTRO STORICO con grado di protezione 6
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:	-----
Altezza massima ammessa:	-----
Volume massimo ammesso:	-----
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	-----

Note sulla conformità: Nessuna.



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi ai corpi del lotto Unico:

A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

Abitazione di tipo civile [A2]

Occupato dall'ex coniuge

Note: Assegnazione della casa coniugale nella Sentenza di separazione del Tribunale di Belluno n.

[REDACTED] quanto risulta non trascritta.

Identificativo corpo: B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Occupato dall'ex coniuge

Note: Assegnazione della casa coniugale nella Sentenza di separazione del Tribunale di Belluno n. 549/2015 pubblicata il 10.12.2015 RG n. 459/2014 a quanto risulta non trascritta.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Sentenza di separazione (sopra indicata) con assegnazione al coniuge [REDACTED] degli immobili staggiti, ovvero di entrambe le abitazioni contigue già adibite a casa coniugale.

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: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;

A rogito di Notaio Dott. Gianluca Forte in data [REDACTED]

Note: Ipoteca gravante sui beni in Comune di Sovramonte come di seguito indicati:

1) Abitazione Fg. 31 p.lla 1082;

2) Abitazione Fg. 31 p.lla 15;

Dati precedenti relativi ai corpi del lotto Unico:

A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159



• Ipoteca volontaria cancellata

a favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Importo ipoteca: € 160.080,00; Importo capitale: € 80.040,00;

A rogito di Notaio Dott. Gianluca Forte in data [REDACTED]

Note: Ipoteca gravante sui beni in Comune di Sovramonte come di seguito indicati:

- 1) Abitazione Fg. 31 p.lla 1082;
- 2) Abitazione Fg. 31 p.lla 15;

Comunicazioni:

Comunicazione n. 852 del 25/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 27/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs. 385/1993)

Dati precedenti relativi ai corpi del lotto Unico:

A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159

6.2.2 *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Belluno il [REDACTED] e notificato il [REDACTED] a [REDACTED] a favore di [REDACTED] gravante sui seguenti immobili:

- 1) Abitazione Fg. 31 p.lla 1082;
- 2) Abitazione Fg. 31 p.lla 15;

Dati precedenti relativi ai corpi del lotto Unico:

A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159

Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Belluno il [REDACTED] e notificato il [REDACTED] a [REDACTED] a favore di [REDACTED] gravante sui seguenti immobili:

- 1) Abitazione Fg. 31 p.lla 1082;
- 2) Abitazione Fg. 31 p.lla 15;

Dati precedenti relativi ai corpi del lotto Unico:

A - Abitazione sita in Frazione Servo, 158

B - Abitazione sita in Frazione Servo, 159

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Si aggiorna la documentazione ipocatastale allegando gli estratti di mappa attuale e d'impianto, le visure storiche per immobile al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati, nonché le note di iscrizione e trascrizione ipotecarie, interessanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione [A/2] Fg. 31 p.lla 1082 sita in Sovramonte Frazione Servo, 158

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Abitazione non facente parte di Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: SI - Cod. Identificativo 98435/2019 del 12.11.2019 [Chiave: 60ff7fe57e]

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G [474,10 kWh/m²]

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

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

Avvertenze ulteriori: Non riscontrato

Identificativo corpo: B Abitazione [A/5] Fg. 31 p.lla 15 sita in Sovramonte Frazione Servo, 159

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Abitazione non facente parte di Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: SI - Cod. Identificativo 98407/2019 del 12.11.2019 [Chiave: 565af03fd7]

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G [881,40 kWh/m²]

Note Indice di prestazione energetica: Calcolo con impianto simulato.

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

Avvertenze ulteriori: Non riscontrato

Abitazione [A/2] di cui al punto A - Abitazione sita in Sovramonte Frazione Servo, 158**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza calcolata al lordo dei muri SEL

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e acc. diretti	sup. esterna lorda	157,10	1,00	157,10
Terrazzo	sup. esterna lorda	7,43	0,30	2,23
Soffitta	sup. esterna lorda	52,53	0,30	26,27
Corte esclusiva	sup. esterna lorda	34,00	0,10	3,4
				189,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02 - 2021

Zona: B1 - Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00



Abitazione [A/5] di cui al punto B - Abitazione sita in Sovramonte Frazione Servo, 159**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Consistenza calcolata al lordo dei muri SEL

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e acc. diretti	sup. esterna lorda	58,40	1,00	58,40
Terrazzo	sup. esterna lorda	1,83	0,30	0,55
Soffitta	sup. esterna lorda	26,65	0,25	13,33
				72,28

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Periodo: 02 - 2021

Zona: **B1** - Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 650,00

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

Stima a valore di mercato (MCA) tramite confronto con beni simili (comparabili), compravenduti nella zona, nell'arco degli ultimi 24 mesi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona, attraverso i quali sono stati reperimenti andamenti i prezzi di mercato di immobili simili, relativamente alla medesima frazione e in quelle più vicine e simili.

Vista la scarsa dinamicità del mercato immobiliare riscontrata nel comune di Sovramonte (numero esiguo di scambi), sono state analizzate le compravendite di immobili simili, avvenute negli ultimi 24 mesi e per verifica anche quelle avvenute degli ultimi 5 anni, nonché prezzi desunti dagli annunci degli immobili in vendita, applicando su questi ultimi una riduzione al prezzo richiesto, variabile tra il 6% ed il 13%.

L'immobile fatte le debite analisi, è stato comparato come di seguito:

1. Agli immobili compravenduti negli ultimi 24 mesi

- A)** Abitazione disposta al PT e P1 con corte propria, sita in via Servo, 34, Fg. 31 p.la 318;
- B)** Abitazione disposta al PT, 1 e 2, con corte propria e due depositi pertinenziali, sita in via Servo, Fg. 31 p.la 1197 sub 2, 3 e 4;
- C)** Abitazione disposta al PT, 1 e 2, con corte propria, un deposito e un'autorimessa pertinenziali, sita in Frazione Sorriva, Fg. 29 p.la 279 sub 3 e 4 e Fg. 29 p.la 331;

2. Agli immobili compravenduti fino a 5 anni fa'

- A)** Abitazione disposta al PT e P1 con corte propria, sita in via Servo, 34, Fg. 31 p.la 318;



- B) Abitazione disposta al PT, 1 e 2, con piccola corte propria e un'autorimessa pertinenziale, sita in via Servo, 54, Fg. 31 p.lla 320 sub 4 e 5;
- C) Abitazione disposta al PT, 1 e 2, con corte propria, e un'autorimessa pertinenziale, sita in Frazione Servo, Fg. 31 p.lla 1012 sub 2 e 4 Fg. 29 p.lla 331;

3. Agli immobili oggetto di annuncio di vendita

- A) Abitazione disposta al PT e P1 con corte propria e autorimessa limitrofa di pertinenza, sita in Fraz. Sorriva, 201, Fg. 28 p.lla 899 e p.lla 239 sub 2;
- B) Abitazione disposta al PT, 1 e 2, con piccola corte propria e un'autorimessa pertinenziale, sita in Fraz. Zorzo, 10, Fg. 20 p.lla 812 sub 1 e 802 sub 4;
- C) Abitazione disposta al PT, 1 e 2, con corte propria, e un'autorimessa pertinenziale, sita in Frazione Servo;

Note:

Il valore di mercato ottenuto con il metodo MCA dal confronto con immobili simili compravenduti nella zona negli ultimi 24 (come da tabella che segue), ha evidenziato uno scostamento contenuto pari a circa l'1,65% rispetto al valore medio ricavato considerando tutte le comparazioni innanzi indicate, risultando pertanto attendibile.



MCA - VALORE ABITAZIONE I673 FG 31 P.LLA 1082

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					
Superfici e rapporti mercantili superficiali	Superfici Comparabile			Subject	S.
	Unità A Fg. 31 p.lla 318	Unità B Fg. 31 p.lla 1197	Unità C Fg. 29 p.lla 279	Fg. 31 p.lla 1082	
Sup. principale		65,20	67,00	117,00	157,11
Sup. balcone	0,30	9,33			7,43
Sup. portico	0,30				
Sup. cantina	0,50		37,00		
Sup. autorimessa	0,50		14,00	47,00	
Sup. soffitti	0,50				52,53
Superficie esterna esclusiva	0,10	80,00	50,00	90,00	34,00

Analisi del mercato: tabella indici mercantili		
Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,030
Saggio livello di piano		0,030
Rapporto compl. area edificata/edificabile		
Prezzo medio area edificata		
Costo intervento stato di manutenzione		
Livello 1	Da Liv. 1 a Liv. 2	€ 15.000,00
Livello 2	Da Liv. 2 a Liv. 3	€ 15.000,00
Livello 3	Da Liv. 1 a Liv. 3	€ 15.000,00
Altri dati		

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m ²	76,00	97,50	149,50	189,00

Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1	Senza area esterna
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F3	

1. Tabella dati				
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Unità A at b cv	Unità B at b cv	Unità C at b cv	Subject S
Prezzo totale	€ 23.000,00	€ 75.000,00	€ 95.000,00	incognita
Data	19	18	26	0
Sup. principale	65,20	67,00	117,00	157,11
Sup. balcone	9,33	0,00	0,00	7,43
Sup. portico	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. cantina	0,00	37,00	0,00	0,00
Sup. autorimessa	0,00	14,00	47,00	0,00
Sup. soffitti	0,00	0,00	0,00	52,53
Superficie esterna esclusiva	80,00	50,00	90,00	34,00
Servizi igienici	1	1	1	1
Impianto riscaldamento	0	1	1	1
Livello del piano	0	0	1	0
Stato manutenzione	1	3	3	1
Altra caratteristica				

2.1 Calcolo costo deprezzato Servizio	
Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 15.000,00
Vetustà del bene (n)	0
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 15.000,00

2.2 Calcolo costo deprezzato Impianto di riscaldamento	
Costo a nuovo dell'impianto (euro)	
Vetustà del bene (n)	12
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 12.000,00

2.3 Altra caratteristica	
Costo a nuovo	(euro)
Vetustà del bene (n)	
Durata del bene (t)	
Costo deprezzato del bene (euro)	

4. Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ 57,50	€ 187,50	€ 237,50
Sup. principale	€ 302,64	€ 302,64	€ 302,64
Sup. balcone	€ 90,79	€ 90,79	€ 90,79
Sup. portico	€ 90,79	€ 90,79	€ 90,79
Sup. cantina	€ 151,32	€ 151,32	€ 151,32
Sup. autorimessa	€ 151,32	€ 151,32	€ 151,32
Sup. soffitti	€ 151,32	€ 151,32	€ 151,32
Superficie esterna esclusiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Impianto riscaldamento	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Livello del piano	€ 690,00	€ 2.250,00	€ 2.766,99
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

3.1 Calcolo pr. marginale sup. principale	
Prezzo medio comparabile A	€ 302,64
Prezzo medio comparabile B	€ 769,23
Prezzo medio comparabile C	€ 635,45
Prezzo marginale	€ 302,64

3.2 Calcolo pr. marginale sup. esterna	
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
SUE comparabile C	0,00
Prezzo marginale	€ 0,00

5. Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristiche (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale	€ 23.000,00	€ 75.000,00	€ 95.000,00
Data	€ 1.092,50	€ 3.375,00	€ 6.175,00
Sup. principale	€ 27.815,23	€ 27.270,49	€ 12.138,71
Sup. balcone	€ 172,50	€ 674,57	€ 674,57
Sup. portico	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. cantina	€ 0,00	€ 5.598,76	€ 0,00
Sup. autorimessa	€ 0,00	€ 2.118,45	€ 7.111,94
Sup. soffitti	€ 7.948,72	€ 7.948,72	€ 7.948,72
Superficie esterna esclusiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto riscaldamento	€ 12.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.766,99
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 69.498,96	€ 69.801,58	€ 69.708,08

6. Sintesi conclusiva			
Determinazione variazione % assoluta	0,44%		
Prezzo corretto medio €/m ²	€ 69.669,54		
Calcolo del valore at esso			
Ponderazione	Unità A	Unità B	Unità C
Attribuzione pesi %	30,0%	35,0%	35,0%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%		
Prezzo corretto medio ponderato	€ 69.678,07		
Valore di mercato arrotondato	€ 69.700,00		



Tabella di calcolo MCA con comparabili compravenduto negli ultimi 24 mesi

8.3 Vendibilità: livello di scambi limitato nell'intero territorio comunale**8.4 Pubblicità:** Effettuare come da prassi pubblicazione su riviste e siti web**8.5 Valutazione corpi:****A - Abitazione sita in Sovramonte Frazione Servo, 158 [A/2]**

Stima sintetica comparativa pluriparametrica € 69.700,00.

Stima a valore di mercato (MCA) tramite confronto con beni simili (comparabili), compravenduti nella zona, nell'arco degli ultimi 24 mesi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	189,00	€ 368,78	€ 69.700,00
Stima sintetica comparativa pluriparametrica del corpo A			€ 69.700,00
Valore corpo			€ 69.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.700,00

B - Abitazione sita in Sovramonte Frazione Servo, 159 [A/5]

Stima sintetica comparativa monoparametrica (semplificata) € 10.800,00.

Stima a valore di mercato (MCA) tramite confronto con beni simili (comparabili), compravenduti nella zona, nell'arco degli ultimi 24 mesi e confronto con metodo di stima a costo di ricostruzione deprezzato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	72,00	€ 130,00	€ 9.360,00
Stima sintetica comparativa monoparametrica del corpo B			€ 9.360,00
Valore corpo			€ 9.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.360,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione sita in Via Servo, 158	Abitazione di tipo civile [A/2]	189	€ 69.700,00	€ 69.700,00
B - Abitazione sita in Via Servo, 159	Abitazione di tipo ultrapolare [A5]	72,00	€ 10.080,00	€ 9.360,00
Valore totale valore diritto e quota del lotto unico corpi A e B				€ 79.060,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, sul totale stimato del otto pari ad € 79.780,00, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E.	€ 15.812,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto è suddiviso in due unità immobiliari autonomamente censite, non ulteriormente divisibili. Le due unità risultano quindi potenzialmente vendibili singolarmente, tuttavia l'immobile di cui al punto B risulta attualmente inutilizzabile come abitazione autonoma, per il suo cattivo stato di conservazione e per la mancanza delle minime dotazioni igienico sanitarie ed impiantistiche, per la presenza di vani passanti e per la mancanza di una scala di collegamento verticale interno.

Anche nell'ipotesi di una radicale ristrutturazione si otterrebbe una abitazione di dimensioni molto modeste, poco appetibile sul mercato, nella posizione in cui si trova.

Per una maggiore appetibilità sul mercato, dell'intero lotto, appare opportuno considerare l'unità immobiliare individuata dal corpo B, complementare al corpo principale A, come da uso e destinazione pertinenziale attuali.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63. 248,00

Valore dell'intero lotto arrotondato € 63.000,00,00

8.9 Valore Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessioni a Garanzia di

Concessioni a Garanzia di apertura di credito per un valore complessivo capitale, interessi e spese di € 260.000,00 (€ 130.000,00 + € 130.000,00), avente ad oggetto le due abitazioni del lotto unico, individuate al Fg. 31 p.lle 1082 e 15.

Data generazione:
18-03-2022

L'Esperto alla stima
Dino Bellumat



SPESE DI CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Cancellazione delle iscrizioni volontarie di ipoteca si prevedono **€/cadauna 300,00** comprensivi di onorari bolli diritti e oneri fiscali e contributivi, fatti salvi ulteriori costi nel caso di riduzioni parziali di ipoteca per vendite frazionate, in questa sede non preventivati
- Cancellazione della iscrizione di pignoramento si prevedono **€ 600,00** comprensivi di onorari bolli diritti e oneri fiscali e contributivi.

RIEPILOGO RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VALORE DI STIMA ARROTONDATO DELL'INTERO LOTTO UNICO, AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI ESPRESSI SUI SINGOLI CORPI

**Lotto unico: Fabbricati per abitazione siti
a Sovramonte frazione Servo 158 e 159**

€ 63.000,00;

Data generazione:
18-03-2022

L'Esperto alla stima
Dino Bellumat



