
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **89/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2025 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



Beni in **Feltre (BL)**
Località/Frazione
piazza San Clemente 17

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - abitazione

1/1 - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: piazza San Clemente 17, Feltre (BL) - Stato Civile:

Corpo: B - terreno

1/1 - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Regime Patrimoniale: - - Data Matrimonio:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

2. Dati Catastali

Corpo: A - abitazione

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati catastali: foglio 45, particella 368, subalterno 1

Confini: Il mappale 368 confina a nord con la corte comune mappale 355, a est con la viabilità pubblica, a sud con il fabbricato mappale 369, a ovest con la corte mapp. 355 e il fabbricato mappale 367, tutti nel Foglio 45.

Dati catastali: foglio 45, particella 368, subalterno 2

Confini: Il mappale 368 confina a nord con la corte comune mappale 355, a est con la viabilità pubblica, a sud con il fabbricato mappale 369, a ovest con la corte mapp. 355 e il fabbricato mappale 367, tutti nel Foglio 45.

Dati catastali: foglio 45, particella 369

Confini: Il mappale 369 confina a nord con il fabbricato mappale 368, a est con la viabilità pubblica, a sud con il terreno mappale 789, a ovest con il fabbricato mappale 367, tutti nel Foglio 45.

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
planimetrie non aggiornate dopo gli interventi edilizi eseguiti nel 1975	presentazione nuova planimetria catastale e fusione subalterni
	Oneri regolarizzazione: pratica DOCFA: € 1.000,00

Corpo: B - terreno

Categoria: residenziale

Dati catastali: foglio 45, particella 374



Confini: Il mappale 374 confina a nord ed est con la corte del fabbricato mappale 373, a sud e ovest con il terreno mapp. 874, tutti nel Foglio 45

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

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

Corpo: A - abitazione

Per quanto riguarda l'atto di pignoramento, i dati corrispondono a eccezione dell'indirizzo. Nelle visure catastali, infatti, le unità sono indicate in piazza San Clemente 17, mentre il pignoramento riporta via Pont 21 per il mappale 368 e via Pont per il mappale 369. Nel caso della nota di trascrizione, i dati corrispondono.

Corpo: B - terreno

I dati corrispondono.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - abitazione

Stato: pessimo

Corpo: B - terreno

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 11

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - abitazione

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

Corpo: B - terreno

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - abitazione

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Corpo: B - terreno
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 13

7. Oneri

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

Corpo: B - terreno
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

8. APE

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

Corpo: B - terreno
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

9. Altre avvertenze

Corpo: A - abitazione

Corpo: B - terreno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

10. Vendibilità

scarsa.

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: €

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: A - abitazione.****Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in piazza San Clemente 17****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: piazza San Clemente 17, Feltre (BL) - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] foglio 45, particella 368, subalterno 1, indirizzo piazza San Clemente 17, piano T-1, comune Feltre, categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 36 mq, rendita € 23,76Derivante da: variazione toponomastica 30/07/2024 Pratica n. BL0065690 in atti dal 30/07/2024 variazione di toponomastica (n. 65690.1/2024)Confini: Il mappale 368 confina a nord con la corte comune mappale 355, a est con la viabilità pubblica, a sud con il fabbricato mappale 369, a ovest con la corte mapp. 355 e il fabbricato mappale 367, tutti nel Foglio 45.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 45, particella 368, subalterno 2, indirizzo piazza San Clemente 17, piano T-1, comune Feltre, categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 32 mq, rendita € 23,76Derivante da: variazione toponomastica 30/07/2024 Pratica n. BL0065692 in atti dal 30/07/2024 variazione di toponomastica (n. 65692.1/2024)Confini: Il mappale 368 confina a nord con la corte comune mappale 355, a est con la viabilità pubblica, a sud con il fabbricato mappale 369, a ovest con la corte mapp. 355 e il fabbricato mappale 367, tutti nel Foglio 45.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]), nato in [REDACTED] foglio 45, particella 369, indirizzo piazza San Clemente 17, piano T-1, comune Feltre, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 24 mq, rendita € 17,82Derivante da: variazione toponomastica 30/07/2024 Pratica n. BL0065696 in atti dal 30/07/2024 variazione di toponomastica (n. 65696.1/2024)Confini: Il mappale 369 confina a nord con il fabbricato mappale 368, a est con la viabilità pubblica, a sud con il terreno mappale 789, a ovest con il fabbricato mappale 367, tutti nel Foglio 45.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Per quanto riguarda l'atto di pignoramento, i dati corrispondono a eccezione dell'indirizzo. Nelle visure catastali, infatti, le unità sono indicate in piazza San Clemente 17, mentre il pignoramento riporta via Pont 21 per il mappale 368 e via Pont per il mappale 369.

Nel caso della nota di trascrizione, i dati corrispondono.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetrie non aggiornate dopo gli interventi edilizi eseguiti nel 1975

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale e fusione subalterni

Descrizione delle opere da sanare: errata rappresentazione planimetrica dei subalterni

pratica DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - terreno.

residenziale sito in piazza San Clemente 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: - - Data

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato in [REDACTED] sezione censuaria Feltre, foglio 45, particella 374, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 20 mq, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,06

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/01/1977

Confini: Il mappale 374 confina a nord ed est con la corte del fabbricato mappale 373, a sud e ovest con il terreno mapp. 874, tutti nel Foglio 45

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Nucleo rurale marginale rispetto il territorio del Comune di Feltre, tra il capoluogo comunale e Busche, alle spalle di Villa Gaggia. Si tratta di un borgo circondato da superfici agricole e boschive, a nord della strada statale n°50. Nel complesso è una zona tranquilla, con residenze unifamiliari con o senza corte, in posizione soleggiata, a circa 280 m s.l.m.

Caratteristiche zona: nucleo frazionale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato e locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato (1,2 km)



Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Busche, Feltre.
Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi, Lago di Busche.
Attrazioni storiche: borghi storici, ville venete.
Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico extraurbano 600 m, Stazione ferroviaria Busche - Lentiai - Mel 1,4 km

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **A - abitazione**

Unità immobiliari situate in due edifici attigui che, nel complesso, costituiscono un unico appartamento che si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra (H utile 2,15 m), primo (H 2,10 m) e soffitta (Hm 1,15 m), accessibile solo dall'esterno. Al piano terra sono presenti una cucina (11,35 mq), un soggiorno (9,45 mq) e un ingresso centrale (9,70 mq), al piano primo due stanze adibite a camera (11,30 mq e 9,75 mq) e un bagno (3,25 mq), oltre a un disimpegno (3,25 mq). I serramenti esterni sono il legno con superfici in vetro singolo con oscuri in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. In corrispondenza del prospetto est vi è una terrazza in legno della superficie di circa 7,60 mq. A differenza di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, in cui ogni locale è accessibile direttamente dall'esterno, per il piano terra dalla corte e per il piano primo dal poggiolo sul prospetto est, è presente una scala interna in laterizio che permette l'accesso al piano primo dalla zona giorno al piano terra. Il poggiolo, inoltre, è stato modificato in terrazza nel corso degli interventi eseguiti regolarmente nel 1975. Anche il bagno al piano primo non è rappresentato nelle planimetrie catastali, ma è incluso nella pratica edilizia, quindi lo stato dei luoghi è regolare da un punto di vista edilizio, ma non da quello catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: piazza San Clemente 17, Feltre (BL) - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **151,00**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1947
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15 m PT - 2,10 m P1
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo
Condizioni generali dell'immobile: la proprietà si presenta in pessime condizioni manutentive, con intonaci scrostati e impianti tecnologici non a norma o assenti

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Fondazioni	tipologia: in pietra ; materiale: pietra ; condizioni: sufficienti ;
Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: sufficienti ;



Strutture verticali	materiale: in pietra ; condizioni: buone ;
---------------------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: coppi di laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse

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

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



Prospetti ovest e sud





Prospetti sud ed est



Cucina



Camera





Bagno

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B - terreno**

Piccola parcella a prato completamente recintata della superficie pari a 20 mq all'interno del nucleo abitato. È accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie -

Sistemi irrigui presenti -

Colture erbacee -

Colture arboree -

Selvicolture -

Stato di manutenzione generale: buono





Mappale 374

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/12/2002 al 28/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 06/12/2002, ai nn. 91002; trascritto a Belluno, in data 02/01/2003, ai nn. 19/16. Precedente proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] Viene trasferita la quota intera di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 28/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Forte Gianluca, in data 28/07/2010, ai nn. 195291/12406; trascritto a Belluno, in data 06/08/2010, ai nn. 9652/7181. Precedente proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] Viene trasferita la quota intera di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/12/2002 al 28/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 06/12/2002, ai nn. 91002; trascritto a Belluno, in data 02/01/2003, ai nn. 19/16. Precedente proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] Viene trasferita la quota intera di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Forte Gianluca, in data 28/07/2010, ai nn. 195291/12406; trascritto a Belluno, in data 06/08/2010, ai nn. 9652/7181. Precedente proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] Viene trasferita la quota intera di piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in piazza San Clemente 17

Numero pratica: 415/1975

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ristrutturazione fabbricato

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 24/06/1975 al n. di prot. 6048



Rilascio in data 29/10/1975 al n. di prot. 415
Abitabilità/agibilità in data 03/08/1978 al n. di prot. 6048
NOTE: Nella pratica edilizia sono comprese la ricostruzione della scala interna e la realizzazione di un bagno al piano primo.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PAT approvato dalla Conferenza dei servizi in data 30/04/2007 e ratificato dalla Giunta Regionale con Delibera 2404 del 31/07/2007
Zona omogenea:	centro storico
Norme tecniche di attuazione:	PAT: i beni si trovano in zona "Tutela dei centri storici" Centri storici maggiori e minori, salvaguardia di giardini, orti, broli, coltivi. Per il mappale 374 si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PAT approvato dalla Conferenza dei servizi in data 30/04/2007 e ratificato dalla Giunta Regionale con Delibera 2404 del 31/07/2007
Zona omogenea:	centro storico
Norme tecniche di attuazione:	PAT: i beni si trovano in zona "Tutela dei centri storici" Centri storici maggiori e minori, salvaguardia di giardini, orti, broli, coltivi. Per il mappale 374 si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - abitazione
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Feltre (BL), piazza San Clemente 17
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - terreno
residenziale sito in Feltre (BL), piazza San Clemente 17
Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 215.000,00; Importo capitale: € 107.500,00 ; A rogito di Forte Gianluca in data 28/07/2010 ai nn. 195292/12407; Iscritto/trascritto a Belluno in data 06/08/2010 ai nn. 9653/1462 ; Note: Mutuo della durata di trenta anni, a carico di tutti i beni oggetto di procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Belluno del 07/12/2017 rep. 603; Importo ipoteca: € 14.199,82; Importo capitale: € 11.833,18 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 16/01/2020 ai nn. 485/40 ; Note: A carico di tutti i beni oggetto di procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 215.000,00; Importo capitale: € 107.500,00 ; A rogito di Forte Gianluca in data 28/07/2010 ai nn. 195292/12407; Iscritto/trascritto a Belluno in data 06/08/2010 ai nn. 9653/1462 ; Note: Mutuo della durata di trenta anni, a carico di tutti i beni oggetto di procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Belluno del 07/12/2017 rep. 603; Importo ipoteca: € 14.199,82; Importo capitale: € 11.833,18 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 16/01/2020 ai nn. 485/40 ; Note: A carico di tutti i beni oggetto di procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno del



02/12/2024 rep. 1260 iscritto/trascritto a Belluno in data 30/12/2024 ai nn. 15945/13286; a carico di tutti i beni oggetto di procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno del 02/12/2024 rep. 1260 iscritto/trascritto a Belluno in data 30/12/2024 ai nn. 15945/13286; a carico di tutti i beni oggetto di procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno

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: A - abitazione

sito in Feltre (BL), piazza San Clemente 17

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: i beni non sono costituiti in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - terreno

residenziale sito in Feltre (BL), piazza San Clemente 17

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 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 ultrapopolare [A5] di cui al punto A - abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l’Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell’unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,60 – Grado di finitura 0,70 - Dotazione impianti 0,70 - Ubicazione 0,90 – Qualificazione energetica 0,85. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d’uso: appartamento 1,00 - soffitta 0,15 - terrazza 0,30 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano primo 1,00 - soffitta 0,94.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra, locali abitabili	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Piano primo, locali abitabili	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
Piano primo, terrazza	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Piano secondo, sottotetto hm=1,00-1,30 m	sup lorda di pavimento	48,00	0,14	6,77
		151,00		104,87

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: R3/Extraurbana/Rurale, case sparse

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

residenziale di cui al punto B - terreno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,60 – Grado di finitura 0,70 - Dotazione impianti 0,70 - Ubicazione 0,90 – Qualificazione energetica 0,85. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: appartamento 1,00 - soffitta 0,15 - terrazza 0,30 e i seguenti coefficienti di piano: piano terra 1,00 - piano primo 1,00 - soffitta 0,94.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno mappale 374	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi. I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno; Ufficio tecnico di Feltre; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.

8.3 Vendibilità:

scarsa

8.4 Pubblicità:



8.5 Valutazione corpi:

A - abitazione. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.000,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di “giudizio di stima”, in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l’ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l’accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l’obbligo di legge di dotazione dell’attestato di prestazione energetica, ai sensi dell’art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto. Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d’affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro. Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità. I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l’Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell’art. 1117 c.c.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra, locali abitabili	48,00	€ 450,00	€ 21.600,00
Piano primo, locali abitabili	48,00	€ 450,00	€ 21.600,00
Piano primo, terrazza	2,10	€ 450,00	€ 945,00
Piano secondo, sottotetto hm=1,00-1,30 m	6,77	€ 450,00	€ 3.046,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.191,50
arrotondamento aumento di € 808.50			€ 808,50
Valore Finale			€ 48.000,00
Valore corpo			€ 48.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.000,00

B - terreno. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.000,00.

Per i terreni agricoli i fattori che influiscono sul valore del terreno sono la posizione, la consistenza, la giacitura, la fertilità, l’esposizione, l’accessibilità e le caratteristiche del soprassuolo. Le aree edificabili sono state valutate individuando le cubature edificabili e il valore del metro cubo edificabile, al netto degli eventuali oneri definiti. I fattori che influiscono sul valore del terreno edificabili sono i seguenti: • fattori che agiscono indirettamente sul valore come i caratteri del centro urbano in cui è posta l’area, la posizione, i collegamenti, la presenza di servizi, l’interesse artistico e storico, la dotazione del verde, la salubrità dell’aria, la qualità edilizia dell’intorno; • fattori che agiscono direttamente sul valore come l’indice di fabbricabilità,



l'estensione dell'area, la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile, la densità edificatoria, la comodità di accesso dalla strada principale, il costo di sistemazione delle aree pertinenziali, le servitù ed eventuali vincoli.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno mappale 374	20,00	€ 50,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 1.000,00
Valore corpo			€ 1.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - abitazione	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	104,87	€ 48.000,00	€ 48.000,00
B - terreno	residenziale	20,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.000,00
---	--------------------

8.9 Valore Mutuo:

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PAT, le planimetrie catastali delle unità immobiliari, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, le certificazioni di stato civile, l'attestazione di prestazione energetica, il certificato di destinazione urbanistica, la check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
09-06-2025

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto

