

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Condominio Cavallino**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **40/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2023 ore 10:15

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** geometra Luigi Bombassei De Bona  
**Codice fiscale:** BMBL GU73H17A501W  
**Studio in:** via Dante 7 - Auronzo di Cadore  
**Email:** studioassociatobombassei@gmail.com  
**Pec:** luigi.bombasseidebona@geopec.it



Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 40/2022, Giudice Dott. Gersa Gerbi, promossa da:

Condominio Cavallino

contro

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Unità ad uso abitativo (accatastata quale ufficio) al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni del Condominio "Cavallino";

**Ubicazione** : Via Garibaldi n°8, nel Comune di Feltre (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°49 mappale 458 sub 14, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq.53 Piano1; Foglio n°49 mappale 458 sub 23 , Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 0,5 vani, Superficie catastale mq.45,19 Piano S1.

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità

**Valore di asta lotto** : € 62.050,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 83.291,00

**Valore di mutuo** : nessuno;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : occupato dal Sig. [REDACTED]

**Titolo di occupazione** : nessuno ;

**Oneri (punto 7)** : € 8.747,27 (spese ordinarie scadute); €3.500,00 (spese straordinarie deliberate non specificato dall'Amministratore se spesa totale o quota di competenza);

**A.P.E. (Allegato D)**: Classe Energetica F valida fino al 11/05/2033



Beni in Feltre (BL)  
Località/Frazione  
Via Garibaldi n°8

**Lotto: 001**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni**

**1/1 [REDACTED] Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Nazionale Trevigiana n°15/A Feltre (BL)**

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

**2. Dati Catastali**

**Corpo: A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni**

**Categoria: Uffici e studi privati [A10]**

**Dati catastali:** foglio 49, particella 458, subalterno 14

**Confini:** L'immobile confina al P.1 con gli immobili identificati catastalmente al Foglio n°49 mappale 458 sub 13 e sub 27 (vano scale comune). il Bene al Foglio n°49 mappale 458 ente urbano confina con i beni al Foglio n°49 mappali 1610-1929 e strade comunali Via Monte Tomatico e Garibaldi.

**Dati catastali:** foglio 49, particella 458, subalterno 23

**Confini:** L'immobile confina al P.S1 con gli immobili identificati catastalmente al Foglio n°49 mappale 458 sub 30 e sub 27-29 (parti comuni). il Bene al Foglio n°49 mappale 458 ente urbano confina con i beni al Foglio n°49 mappali 1610-1929 e strade comunali Via Monte Tomatico e Garibaldi.

**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 - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni**

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

**4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo: A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE - p. 7

**5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo: A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni**

**Conformità edilizia:** SI

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

**6. Stato di possesso**

**Corpo: A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni**

**Occupato dal debitore Sig. [REDACTED]**

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



## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** 8747,25

Vedere Allegato D

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 14

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni  
Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

## 10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 62.050,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 83.291,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

## 13. Valore mutuo

nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Garibaldi n°8**

Note: Trattasi di unità immobiliare accatastata come ufficio ma in realtà utilizzata come abitazione dalla parte esecutata al P.1 con cantina al P.S1 di un fabbricato denominato Condominio Cavallino in zona centrale nel Comune di Feltre e parti comuni (si rimanda alla visione dell'elaborato planimetrico in Allegato C e atto di compravendita in Allegato D).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] Residenza: Via Nazionale Trevigiana n°15/A Feltre (BL)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 49, particella 458, subalterno 14, indirizzo Via Garibaldi n°8, piano P.1, comune Feltre, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie mq. 53, rendita € 1363,45

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/10/2006 Pratica n. BL0091970 in atti dal 02/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25402.7/2006); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2002 Pratica n.51084 in atti dal 28/03/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74382.1/2002);VARIAZIONE del 03/06/2002 Pratica n. 74382 in atti dal 03/06/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ABITAZIONE-UFFICIO (n. 1260.1/2002);CLASSAMENTO del 06/12/1999 in atti dal 22/12/1999 (n.5320.2/1999);FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 (n. 5320.1/1999) con variazione/soppressione del bene al Foglio n°49 mappale 377 sub 9 che deriva da FRAZIONAMENTO del 04/08/1999 in atti dal 04/08/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.3231.1/1999) con variazione/soppressione del bene al Foglio n°49 mappale 377 sub 6 che deriva da CLASSAMENTO del 06/03/1999 in atti dal 24/04/1999 (n.950.2/1999) e FRAZIONAMENTO del 06/03/1999 in atti dal 06/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.950.1/1999) omissis vedere Allegato C

Millesimi di proprietà di parti comuni: - 64,85/1000 proprietà generali; - 65,15/1000 proprietà scale; - 70,03/1000 proprietà ascensore; - 40,97/1000 proprietà riscaldamento.

Confini: L'immobile confina al P.1 con gli immobili identificati catastalmente al Foglio n°49 mappale 458 sub 13 e sub 27 (vano scale comune). il Bene al Foglio n°49 mappale 458 ente urbano confina con i beni al Foglio n°49 mappali 1610-1929 e strade comunali Via Monte Tomatico e Garibaldi.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 49, particella 458, subalterno 23, indirizzo Via Garibaldi n°8, piano P.S1, comune Feltre, categoria A/2, classe 2, consistenza 0,5 vani, superficie mq. 4,00, rendita € 45,19

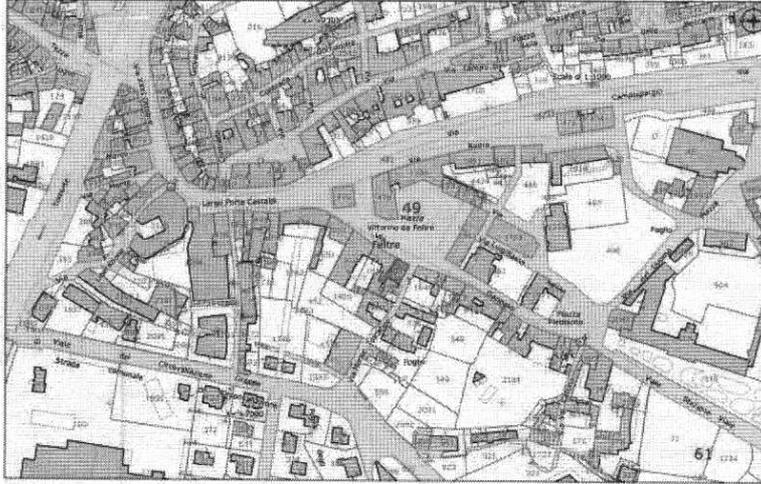
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/10/2006 Pratica n. BL0091970 in atti dal 02/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25411.16/2006);CLASSAMENTO del 06/12/1999 in atti dal 22/12/1999 (n.5321.2/1999) e VARIAZIONE del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 5321.1/1999) che hanno variato/ soppresso i beni al Foglio n°49 mappale 377 sub 23



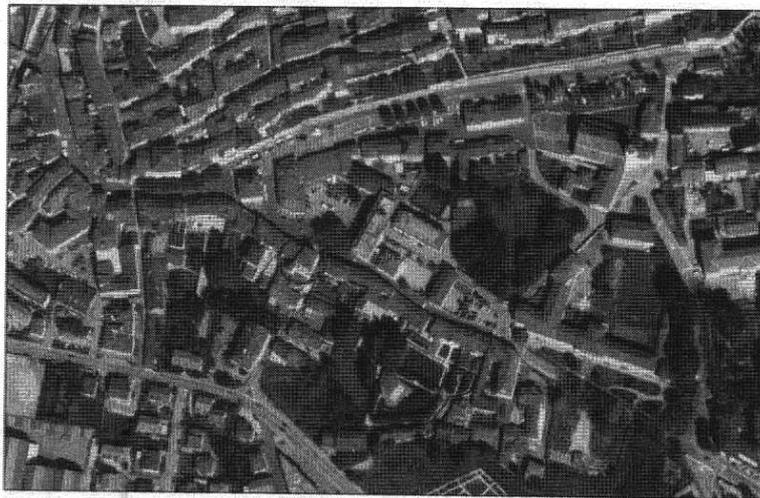
Millesimi di proprietà di parti comuni: - 64,85/1000 proprietà generali; - 65,15/1000 proprietà scale; - 70,03/1000 proprietà ascensore; - 40,97/1000 proprietà riscaldamento.

Confini: L'immobile confina al P.S1 con gli immobili identificati catastalmente al Foglio n°49 mappale 458 sub 30 e sub 27-29 (parti comuni). il Bene al Foglio n°49 mappale 458 ente urbano confina con i beni al Foglio n°49 mappali 1610-1929 e strade comunali Via Monte Tomatico e Garibaldi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione fabbricato



Ortofoto con individuazione fabbricato



	Riferito limitatamente a: terrazzo appartamento
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portone blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno+cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: vano scale condominio

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

Esiste impianto elettrico.	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di Conformità del 04/12/1999 della Ditta Elettrotermoidraulica Cecchet S.n.c. (Vedere Allegato B)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia centralizzata a gas metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	0,635 Kw nominali
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di Conformità del 20/10/1998 della Ditta Elettrotermoidraulica Cecchet S.n.c. (Vedere Allegato B)

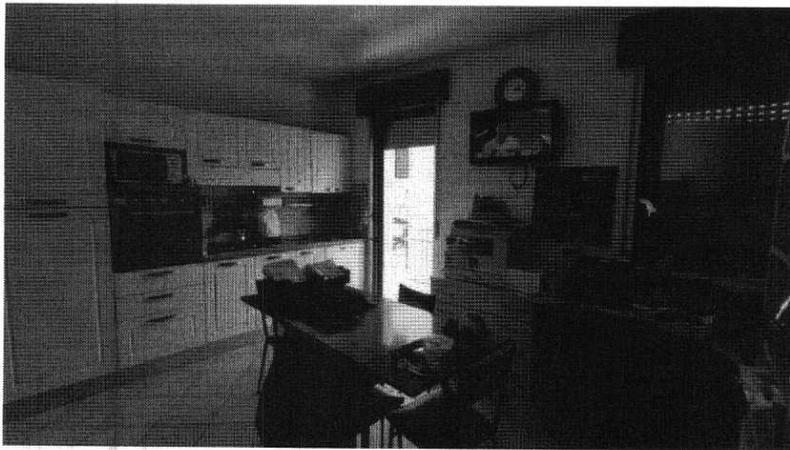
**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Dichiarazione di Conformità del 10/05/1999 della Ditta De Menech Ascensori S.n.c. e Collaudo del 15/06/2001 (Vedere Allegato B)

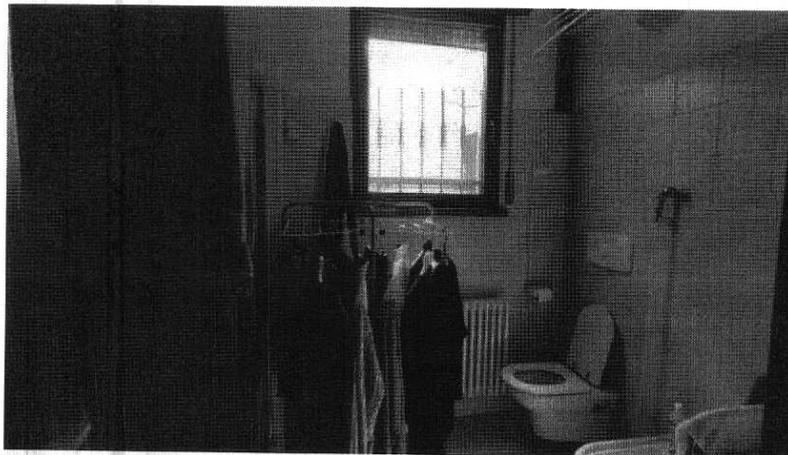




Vista Condominio Cavallino



Vista cucina soggiorno



Vista bagno





Vista camera

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Biella Leasing S.p.a. **proprietario ante ventennio al 23/11/2012**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rienzi Colò di Feltre (BL), in data 10/09/2002, ai nn. 90562/19526; registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 25/09/2002, ai nn. 956/1V; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27/09/2002, ai nn. 11787/9447.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. **proprietario ante ventennio e attuale**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL), in data 23/11/2012, ai nn. 86973/11246; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29/11/2012, ai nn. 13010/10281.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°44 del 08/02/1996

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso ex Albergo Cavallino

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/11/1995 al n. di prot. 14412/95

Rilascio in data 08/02/1196 al n. di prot. 14412

NOTE: Certificato di Agibilità n°3 prot n°14869 del 10/01/2000; Certificato di Agibilità n°51 prot n°14869 del 31/08/2001; Certificato di Agibilità n°52 prot n°5116 del 27/06/2022 (Vedere Allegato B)

Numero pratica: Concessione Edilizia n°144 del 24/05/1999

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/1998 al n. di prot. 21819

Rilascio in data 24/05/1999 al n. di prot. 21819/98

NOTE: Certificato di Agibilità n°3 prot n°14869 del 10/01/2000; Certificato di Agibilità n°51 prot n°14869 del 31/08/2001; Certificato di Agibilità n°52 prot n°5116 del 27/06/2022 (Vedere Allegato B)



Numero pratica: Concessione Edilizia n°367 del 08/10/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a C.E. 144/99

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/08/1999 al n. di prot. 15781

Rilascio in data 08/10/1999 al n. di prot. 15781/99

NOTE: Certificato di Agibilità n°3 prot n°14869 del 10/01/2000; Certificato di Agibilità n°51 prot n°14869 del 31/08/2001; Certificato di Agibilità n°52 prot n°5116 del 27/06/2022 (Vedere Allegato B)

Numero pratica: Concessione Edilizia n°368 del 08/10/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a C.E. 144/99 solo per il piano interrato

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/1999 al n. di prot. 14869

Rilascio in data 08/10/1999 al n. di prot. 14869/99

NOTE: Certificato di Agibilità n°3 prot n°14869 del 10/01/2000; Certificato di Agibilità n°51 prot n°14869 del 31/08/2001; Certificato di Agibilità n°52 prot n°5116 del 27/06/2022 (Vedere Allegato B)

Numero pratica: Concessione Edilizia n°278 del 19/07/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2000 al n. di prot. 11607

Rilascio in data 19/07/2000 al n. di prot. 11607/00

NOTE: Certificato di Agibilità n°3 prot n°14869 del 10/01/2000; Certificato di Agibilità n°51 prot n°14869 del 31/08/2001; Certificato di Agibilità n°52 prot n°5116 del 27/06/2022 (Vedere Allegato B)

Numero pratica: Concessione Edilizia n°411 del 10/10/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio destinazione d'uso locali al P.4

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/07/2000 al n. di prot. 15477

Rilascio in data 10/10/2000 al n. di prot. 15477/00

NOTE: Certificato di Agibilità n°3 prot n°14869 del 10/01/2000; Certificato di Agibilità n°51 prot n°14869 del 31/08/2001; Certificato di Agibilità n°52 prot n°5116 del 27/06/2022 (Vedere Allegato B)

Numero pratica: Concessione Edilizia n°228 del 24/04/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio destinazione d'uso locali

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/08/1999 al n. di prot. 5116

Rilascio in data 24/04/2002 al n. di prot. 5116

NOTE: Certificato di Agibilità n°3 prot n°14869 del 10/01/2000; Certificato di Agibilità n°51 prot n°14869 del 31/08/2001; Certificato di Agibilità n°52 prot n°5116 del 27/06/2022 (Vedere Allegato B).

#### 4.1 Conformità edilizia:

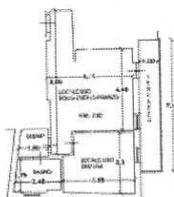
**Uffici e studi privati [A10]** : Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



**4.2 Conformità urbanistica:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera di Giunta Regionale n. 2404 in data 31.07.2007
Zona omogenea:	ZTO A Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Tutela dei centri storici ed individuazione degli ambiti di progettazione puntuale prescrizioni urbanistiche come da art. 26-27 delle norme tecniche del P.A.T.; In Piano degli Interventi per le aree compatibili è classificato: zona "Centro Storico" (Z.T.O. "A") prescrizioni urbanistiche come da art. 9.3 delle N.T.O. della Variante Parziale N. 29/2021 – Città di Feltre.

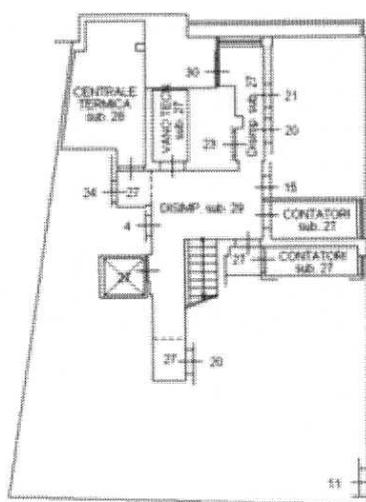


A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni - Rilievo immobile al P.1

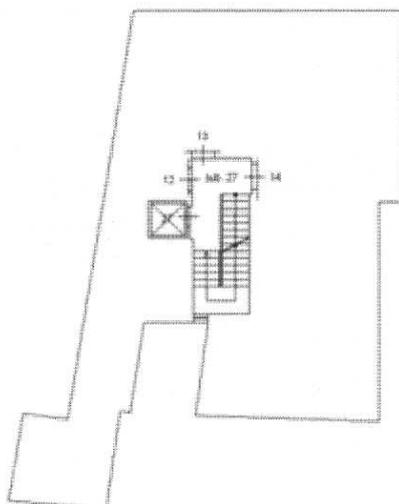




A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni - Rilievo cantina al P.S1 al P



A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni - Planimetria P.S1



A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni - Planimetria P.1



**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore Sig. [REDACTED]

**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 conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 92771,11; Importo capitale: € 72359,03 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 07/10/2016 ai nn. 485/1616; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 12/10/2016 ai nn. 11139/1408

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 110387,68; Importo capitale: € 90491,73 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 24/10/2017 ai nn. 579/1617; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/11/2017 ai nn. 12212/1365 ; Note: A carico beni al Foglio n°49 mappale 458 sub 23-14.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 62253,17; Importo capitale: € 52893,05 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 09/05/2018 ai nn. 625/1618; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/05/2018 ai nn. 5483/529

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Condominio Cavallino contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 21/06/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 21/06/2022 ai nn. 537 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 13/07/2022 ai nn. 8790/7006;

**6.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna.**6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna.**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 1300 annui.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Realizzazione di un pozzetto per installare una pompa per smaltimento acqua: 3.500,00 € (l'Amministratore non ha specificato se totali o quota di competenza)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 8747,25. Vedere Allegato D

Millesimi di proprietà: - 64,85/1000 proprietà generali; - 65,15/1000 proprietà scale; - 70,03/1000 proprietà ascensore; - 40,97/1000 proprietà riscaldamento. (Vedere Allegato D)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

**Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A - Unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 con cantina al P.S1 e parti comuni**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE AD USO SOGGIORNO-CUCINA-PRANZO	sup reale lorda	36,20	1,00	36,20
LOCALE AD USO CAMERA	sup reale lorda	14,95	1,00	14,95
DISIMPEGNO-ANTIBAGNO	sup reale lorda	3,23	1,00	3,23
BAGNO	sup reale lorda	6,20	1,00	6,20
TERRAZZO	sup reale lorda	8,18	0,30	2,45
CANTINA AL P.S1	sup reale lorda	4,15	0,25	1,04
		<b>72,91</b>		<b>64,07</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari di Feltre e siti internet).

Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona (Centrale-fuori le mura) per uffici stato conservativo normale parte da €/mq 1000 a €/mq 1200 per gli uffici mentre per le abitazioni parte da €/mq 900 a €/mq 1300; ai valori medi segnalati da Immobiliare .it nel Comune di Feltre €/mq. 1000/1300 ed infine avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia del fabbricato e contesto hanno dato una valutazione di €/mq. 1200/1300. Visto quanto rilevato si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, contesto e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti, considerato che i valori segnalati sono abbastanza in linea con quelli dell'OMI si ritiene che possa essere applicato il valore massimo segnalato anche dall'OMI di €/mq 1.300,00 comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Vendibilità:**

buona



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 2**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 40/2022, Giudice Dott. Gersa Gerbi, promossa da:

Condominio Cavallino

contro

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Unità immobiliare autorimessa e corte privata al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.

**Ubicazione** : Via Trevigiana n°15/A, nel Comune di Feltre (BL);

**Stato** : scarso;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°61 mappale 919 sub 7, Categoria c/6, Classe 1, Consistenza mq.333, Superficie catastale mq.340 Piano S1; Foglio n°61 mappale 919 sub 8, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 10, Superficie catastale mq.13 Piano S1.

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : rilevata difformità vedere elaborato peritale

**Valore di asta lotto** : € 85.982,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 108.540,00

**Valore di mutuo** : nessuno;

**Vendibilità** : sufficiente;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : occupato dalla parte esecutata;

**Titolo di occupazione** : -----;

**Oneri (punto 7)** : -----;

**A.P.E.** : -----.

**NOTE:** Per quanto attiene la conformità edilizio-urbanistica si notifica che sul lato a nord dell'immobile è stato rilevato un volume interrato regolarmente accatastato (rip/dis+wc) del quale non è stato trovato alcun elaborato e documento in accesso atti comunque di vecchia realizzazione. Lo stesso risulterebbe realizzato in gran parte sotto la strada Via Cavour nel merito sentito l'ufficio tecnico considerato che è stato realizzato in proprietà comunale non è possibile sapere se è sanabile in quanto soggetto a parere dell'Amministrazione e a valutazioni della stessa pertanto tale vano non viene valutato in stima e di questa circostanza penalizzante ne viene tenuto conto nella stima stessa.

**Lotto: 002**  
**Via Trevigiana n°15/A**  
**Feltre (BL)**

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.**

**1/1 [REDACTED] - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: [REDACTED]**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 20

### 2. Dati Catastali

**Corpo: A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.**

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati catastali:** foglio 61, particella 919, subalterno 7

**Confini:** L'immobile confina al P.S1 il Foglio n°61 mappale 919 sub 8 e con il bene al Foglio n°61 mappale 919 che a sua volta confina con i beni al Foglio n°61 mappali 161-965-835-837-826 e strada Via Cavour .

**Dati catastali:** foglio 61, particella 919, subalterno 8

**Confini:** L'immobile confina al P.S1 il Foglio n°61 mappale 919 sub 7 e con corte. Il bene al Foglio n°61 mappale 919 confina con i beni al Foglio n°61 mappali 161-965-835-837-826 e strada Via Cavour .

**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
In realtà la parte autorimessa è un vano unico non vi sono due subalterni con relativi divi-sori.	Pratica di variazione catastale  <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo e compilazione pratica di variazione/fusione +diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 850,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 20

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

**Corpo: A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita del 01/07/2022 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n°537/2022 del 21/06/2022 trascritta il 13/07/2022 ai nn 8790/7006, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 20

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.**

**Stato:** scarso

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE - p. 22

## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.

**Conformità edilizia:** NO (vedere elaborato peritale pag 26)

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.

**Occupato dal debitore**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 28

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna rilevata.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 28

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale. Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.28

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.28

## 10. Vendibilità : sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 85.982,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 108.540,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

## 13. Valore mutuo

nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Feltre (BL) CAP: 32032, Via Trevigiana n°15/A**

Note: Trattasi di unità immobiliare di ampie dimensioni tipologia autorimessa con ripostigli e wc e corte e strada privata di ingresso direttamente dalla strada comunale Via Trevigiana (SR348) al piano sotto strada a sud di un fabbricato in realtà accessibile solamente dal lato nord -via Cavour pertanto i beni oggetto di pignoramento sono indipendenti rispetto a tale fabbricato. (vedere Allegato C e atto di compravendita in Allegato D).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 61, particella 919, subalterno 7, indirizzo Via Trevigiana n°15/A, piano P.S1, comune Feltre, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 333, superficie mq. 340, rendita € 309,56

Derivante da: VARIAZIONE del 05/04/2016 Pratica n. BL0021105 in atti dal 05/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.4714.1/2016);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/08/2006 Pratica n. BL0073977 in atti dal 04/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE(n. 18609.6/2006) in bene al Foglio n°61 mappale 270 sub 7 che deriva da VARIAZIONE del 18/09/1998 in atti dal 18/09/1998 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4335.1/1998);CLASSAMENTO del 30/04/1993 in atti dal 12/02/1996 (n.B1486.2/1993);VARIAZIONE del 30/04/1993 in atti dal 11/10/1995 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. B1486.1/1993) con soppressione dei beni al Foglio n°61 mappale 270 sub 1-5. Il bene al Foglio n°61 mappale 919 ente urbano deriva da :VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/08/2006 Pratica n. BL0073976 in atti dal 04/08/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 5126.1/2006) con soppressione del bene al Foglio n°61 mappale 253 derivante da Impianto meccanografico del 03/01/1977.

Confini: L'immobile confina al P.S1 il Foglio n°61 mappale 919 sub 8 e con con il bene al Foglio n°61 mappale 919 che a sua volta confina con i beni al Foglio n°61 mappali 161-965-835-837-826 e strada Via Cavour .

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 61, particella 919, subalterno 8, indirizzo Via Trevigiana n°15/A, piano P.S1, comune Feltre, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 10, superficie mq. 13, rendita € 9,30

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/08/2006 Pratica n. BL0073977 in atti dal 04/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE(n. 18610.7/2006) da Foglio n°61 mappale 270 sub 8 derivante da COSTITUZIONE del 18/09/1998 in atti dal 18/09/1998 DA EX CENTRALE TERMICA A RIMESSA AFFERENTI A (n.4336.1/1998). Il bene al Foglio n°61 mappale 919 ente urbano deriva da :VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/08/2006 Pratica n. BL0073976 in atti dal 04/08/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 5126.1/2006) con soppressione del bene al Foglio n°61 mappale 253 derivante da Impianto meccanografico del 03/01/1977.

Confini: L'immobile confina al P.S1 il Foglio n°61 mappale 919 sub 7 e con corte. Il bene al Foglio n°61 mappale 919 confina con i beni al Foglio n°61 mappali 161-965-835-837-826 e strada Via Cavour .

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita del 01/07/2022 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n°537/2022 del 21/06/2022 trascritta il 13/07/2022 ai nn 8790/7006, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In realtà la parte autorimessa è un vano unico non vi sono due subalterni con relativi divisori.

Regularizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

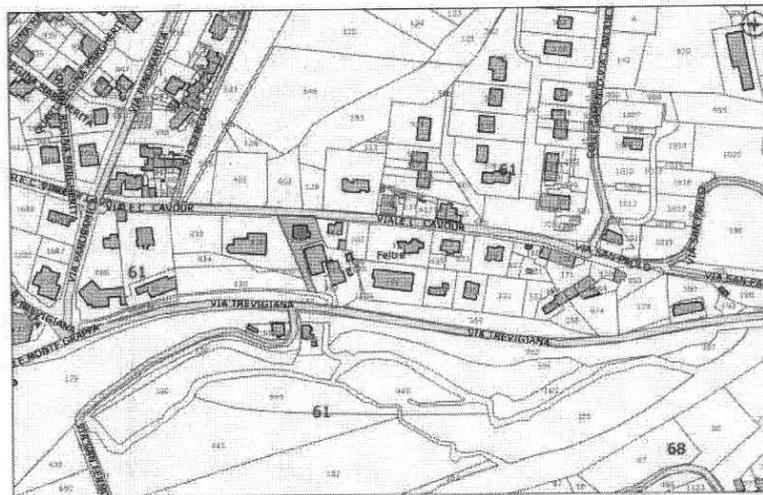
Descrizione delle opere da sanare: Fusione dei due subalterni

Rilievo e compilazione pratica di variazione/fusione +diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 850,00

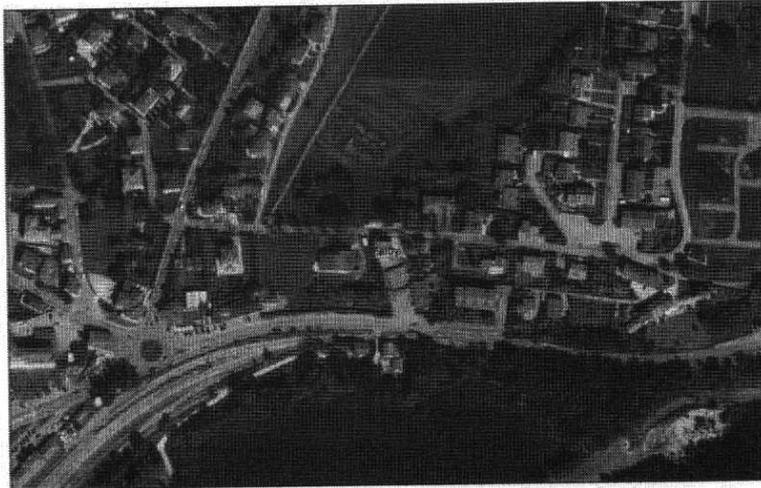
Oneri Totali: **€ 850,00 esclusi oneri di legge**

Note: Dal punto di vista catastale la posizione è difforme ma non incide sulla rendita catastale degli immobili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato è un'ampia autorimessa al P.S1 con ingresso indipendente dal lato sud direttamente dalla Via Trevigiana (Strada Regionale 348). Feltre è una cittadina storica ed è vicina a due province raggiungibili facilmente in pochi chilometri ossia la Provincia di Trento e Treviso pertanto si trova anche in una posizione strategica in più dista solamente 30 Km dal capoluogo di provincia ossia la città di Belluno. Il fabbricato ove insiste il bene ricade nella Z.T.O. "B/1" - ambito di consolidamento e completamento delle urbanizzazioni esistenti.

**Caratteristiche zona:** confinante centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con buoni

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali (buona), uffici amministrativi (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Belluno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi.

**Attrazioni storiche:** Feltre è un centro storico con molteplici palazzi, chiese e piazze di pregio.

**Principali collegamenti pubblici:** bus e treno

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.**

Trattasi di ampia autorimessa con dei ripostigli e un w.c. con scoperto e ingresso indipendente a sud direttamente dalla Via Trevigiana.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **627,30**

E' posto al piano: PS1

L'edificio è stato costruito nel: al P.S1 da H.ml 2,54 a H.ml 5,10

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 60/70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Trevigiana n°15/A; ha un'altezza utile interna di circa m. al P.S1 da H.ml 2,50 e al

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di pignoramento al PS1 necessita di opere di manutenzione nel particolare sulla parte a nord (ripostiglio e wc) pertanto le condizioni sono scarse.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: ripostiglio a nord
Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cls tipo industriale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrella tipo klinker</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: zona con altezza h.ml 2,54
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	materiale: <b>perlinatura in legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: ripostiglio a nord
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>scarse</b>

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

#### Impianto elettrico:

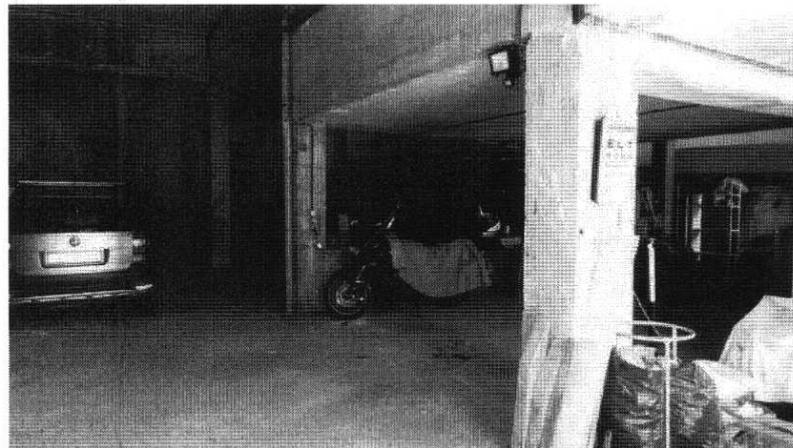
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	60/70



Vista immobile

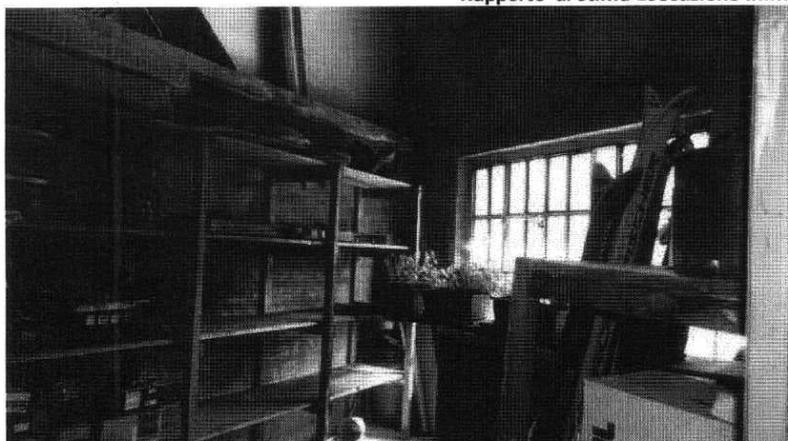


Vista interno



Vista interno





Vista ripostiglio



Vista strada ingresso da Via Trevigiana

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Leasint S.p.a.(ex Intesa Leasing S.p.a.-ex Fiscambi Locazioni Finanziarie S.p.a.) **proprietario ante ventennio al 07/07/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rienzi Colò di Feltre (BL), in data 13/10/1998, ai nn. 82793/19526; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06/11/1998, ai nn. 10300/8349.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario ante ventennio e attuale** . In forza di atto di compravendita - à rogito di Notaio Enzo Rossi di Feltre(BL), in data 07/07/2008, ai nn. 84096/9181; registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 08/07/2008, ai nn. 1338/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11/07/2008, ai nn. 6531/8942.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n°375 per esecuzione lavori

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Realizzazione lavori edili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/10/1967 al n. di prot. 9477

Rilascio in data 27/11/1967 al n. di prot. 9477

Abitabilità/agibilità in data 26/12/1967 al n. di prot. 9477/1967



**4.1 Conformità edilizia:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] : no**

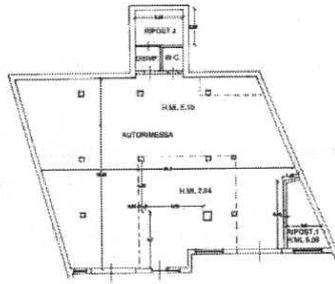
Informazioni in merito alla conformità edilizia: Sul lato a nord dell'immobile è stato rilevato un volume interrato regolarmente accatastato (rip/dis+wc) del quale non è stato trovato alcun elaborato e documento in accesso atti comunque di vecchia realizzazione .Lo stesso risulterebbe realizzato in gran parte sotto la strada Via Cavour nel merito sentito l'ufficio tecnico considerato che è stato realizzato in proprietà comunale non è possibile sapere se è sanabile in quanto soggetto a parere dell'Amministrazione e a valutazioni della stessa pertanto tale vano non viene valutato in stima e di questa circostanza penalizzante ne viene tenuto conto nella stima stessa.

Altra problematica rilevata in accesso atti ossia il Verbale n°44 del 18/05/1999 della Polizia Municipale di Feltre in cui viene segnalato che sono state eseguite opere interne in difformità rispetto a quanto autorizzato verificato l'assenza di autorizzazione in sanatoria, visto il parere della commissione edilizia integrata n°885 del 03/09/1999 che ha considerato gli interventi quali opere interne che non hanno modificato l'aspetto esteriore del fabbricato ed è stata applicata una sanzione alla Ditta Sig. [REDACTED] ( lettera del 10/09/1999 prot n° 9544/99 del Servizio Urbanistica) e che da atti (lettera controllo adempimenti prot n°23957 del 15/12/1999 del Servizio Urbanistica) il pagamento è stato eseguito pertanto la pratica si ritiene conclusa e la posizione sanata.(Vedere Allegato B)

**4.2 Conformità urbanistica:****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera di Giunta Regionale n. 2404 in data 31.07.2007
Zona omogenea:	ZTO "B/1" - ambito di consolidamento e completamento delle urbanizzazioni esistenti
Norme tecniche di attuazione:	Zona "B/1" - ambito di consolidamento e completamento delle urbanizzazioni esistenti (Z.T.O. "B") prescrizioni urbanistiche come da art. 9.5 delle N.T.O. della Variante Parziale N. 29/2021 – Città di Feltre. Rientra parzialmente nella fascia di rispetto della ferrovia prescrizioni urbanistiche come da art. 3.13 delle N.T.O. della Variante Parziale N. 29/2021 – Città di Feltre; Soggetta a art. 28 delle norme tecniche del P.A.T., parte ambito di tutela e valorizzazione del paesaggio collinare prescrizioni urbanistiche come da art. 13 delle norme tecniche del P.A.T.

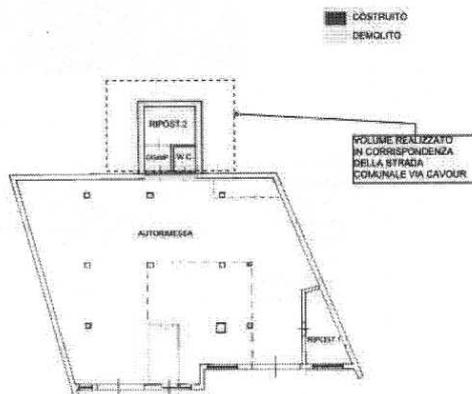




A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale. - Rilievo autorimessa al P.S1



A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale. - Planimetria corte esclusiva



A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale. - Difformità catastali e edilizie rilevate

## 5. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dalla parte esecutata

Note: Risulta essere la sede della ditta proprietaria.

## 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 conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 92771,11; Importo capitale: € 72359,03 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 07/10/2016 ai nn. 485/1616; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 12/10/2016 ai nn. 11139/1408

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 62253,17; Importo capitale: € 52893,05 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 09/05/2018 ai nn. 625/1618; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/05/2018 ai nn. 5483/529

#### 6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Condominio Cavallino contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 21/06/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 21/06/2022 ai nn. 537 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 13/07/2022 ai nn. 8790/7006;

#### 6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

#### 6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna rilevata

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Nessuno

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup reale lorda	314,53	1,00	314,53
RIPOSTIGLIO 1	sup reale lorda	17,77	1,00	17,77
CORTE	sup reale lorda	295,00	0,10	29,50
		<b>627,30</b>		<b>361,80</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari di Feltre). Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona (comunque centrale fuori le mura) per autorimesse parte da €/mq 300 a €/mq 390 e avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia del fabbricato hanno dato una valutazione di €/mq 350/450 pertanto considerata l'ubicazione, dimensioni che permettono una certa potenzialità di sfruttare gli spazi, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, l'accesso indipendente e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti, si ritiene che possa essere applicato un valore di €/mq 300,00. (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visibili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta)

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**8.3 Vendibilità: sufficiente**

**8.4 Pubblicità:**

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

**8.5 Valutazione corpi:**

**A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.540,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	314,53	€ 300,00	€ 94.359,00
RIPOSTIGLIO 1	17,77	€ 300,00	€ 5.331,00
CORTE	29,50	€ 300,00	€ 8.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 108.540,00



Valore corpo	€ 108.540,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.540,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.540,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità immobiliare autorimessa e corte di pertinenza al P.S1 di un fabbricato uso residenziale.	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	361,80	€ 108.540,00	€ 108.540,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e per difformità edilizio/urbanistica rilevata (vedere pag.26)	€ 21.708,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 850,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 85.982,00</b>
---	--------------------

**8.9 Valore Mutuo:** nessuno**Allegati**

- Allegato A: Documentazione fotografica (lotto 1-2);  
 Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, CDU, Dichiarazione di Conformità impianti, Estratto P.R.G. depositati presso l'Ufficio Tecnico (lotto 1-2);  
 Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari) (lotto 1-2);  
 Allegato D: Planimetria, Ortofoto, Elaborati grafici di Rilievo, Verbale di Sopralluogo, APE e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale (lotto 1-2);  
 GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA

Data generazione:  
16-05-2023

L'Esperto alla stima  
**geometra Luigi Bombassei De Bona**

