

---

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **11/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2026 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Elsa Frescura  
**Codice fiscale:** FRSLSE69T66G642C  
**Studio in:** via Dante 7 - Auronzo di Cadore  
**Email:** architetto.elsa@gmail.com  
**Pec:** elsa.frescura@archiworldpec.it



**SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 11/2025, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

Intesa SanPaolo S.p.a.

contro

il Sig. [REDACTED]

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà Sig [REDACTED]

**Bene** : Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni in fabbricato

**Ubicazione** : Via Cesare Battisti n°21, nel Comune di Feltre (BL);

**Stato** : mediocre;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°49 mappale 1561 sub 10-8 - mappale 1294 sub. 11, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale mq. 151, Rendita Euro 542,28

**Differenza rispetto al pignoramento** : vedere pag 3;

**Situazione urbanistico/edilizia** : vedere pag.12;

**Valore di asta lotto** : Euro 144.605,00                      **Valore di stima complessivo lotto** : Euro 172.476,00

**Valore di mutuo** : Importo capitale Euro 140.000,00 Importo totale Euro 280.000,00;

**Vendibilità** : sufficiente;

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

**Occupazione**: parte eseguita e famiglia;

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

**Oneri** : nessuno;

**A.P.E. (Allegato D)**: Classe energetica F –Codice identificativo attestato 117047con validità fino 15/10/2035.

---



**Beni in Feltre (BL)**  
Via Cesare Battisti n°21

**Lotto: 001**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni**

**1/1 Tiozzo Vittorio - Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] Residenza: Via Cesare Battisti n°21 Feltre - Stato Civile: coniugato  
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni  
sul debitore: Coniugato con [REDACTED]

hanno scelto il regime della SEPARAZIONE DEI BENI.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

**2. Dati Catastali**

**Corpo: A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 49, particella 1561, subalterno 8-10 - mappale 1294 subalterno 11

**Confini:** Il bene confina al P.1 con il Foglio n° 49 mappale 1561 sub 1 e vano scala comune sub 7 e al P.3 con il Foglio n° 49 mappale 1561 sub 9 e vano scale sub 7. Il Foglio n° 49 mappale 1561 confina con i beni al Foglio n°48 mappali 1294-84-1801 e strada comunale.

[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 abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nel Atto di Pignoramento del 20/01/2025 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n° 42 trascritta il 25/02/2025 ai nn 2090/1738. Come notificato dalla sottoscritta in Istanza del 02/09/2025 in istanza di vendita del 04/03/2025 agli atti oltre all'individuazione errata dei beni viene aggiunto un'ulteriore bene identificato al Foglio n° 48 mappale 1027 sub 26 (bene oggetto di istanza di riunione procedimento E.I. RG 61/2024 in atti ) che si trova in altro luogo e sempre in proprietà per intero della parte eseguita oggetto di altra esecuzione.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

**4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo: A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni**

Stato: mediocre

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

**5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo: A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni**

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Al piano sottotetto sono state create delle pareti divisorie in laterizio creando dei vani. Agli atti da sezione e prospetti è segnalata l'esistenza della soffitta ma non è stata rilevata una pianta interna con l'attuale distribuzione.	Pratica edilizia di sanatoria  <i>Oneri regolarizzazione:</i> Rilievo, compilazione pratica, sanzioni e diritti esclusi oneri di legge: € 2.000,00

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



## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14](#)

## 7. Oneri

**Corpo:** A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni  
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: -----

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 14](#)

## 8. APE

**Corpo:** A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 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 abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14](#)

## 10. Vendibilità

**sufficiente.**

[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 lotto : € 144.605,00      Prezzo valore di stima complessivo lotto: € 172.476,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

## 13. Valore mutuo

Importo capitale Euro 140.000,00    Importo ipoteca Euro 280.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cesare Battisti n°21**

Note: Il lotto si compone di unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 di un fabbricato composto da n°3 piani più sottotetto. Le parti comuni si compongono al P.T. dal Foglio n° 49 mappale 1561 sub 6 ingresso/scale e ai piani superiori dal vano scale al Foglio n° 49 mappale 1561 sub7 (Vedere Allegato C-D).

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Cesare Battisti n°21 Feltre - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED]

vena residente a Feltre hanno scelto il regime della SEPARAZIONE DEI BENI.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 49, particella 1561, subalterno 8-10 graffato mappale 1294 sub 11, indirizzo Via Cesare Battisti n°21, piano P1-3, comune Feltre, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie mq. 151, rendita € 542,28;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/09/2006 Pratica n. BL0082769 in atti dal 05/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21192.6/2006) - Foglio n°49 mappale 770 sub 8 -10 e mappale 1294 sub 11 derivano da : VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/09/2006 Pratica n. BL0082755 in atti dal 05/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21185.7/2006)- Foglio n° 49 mappale 770 sub 10 - 8 e mappale 772 sub 10 da VARIAZIONE del 17/04/1997 in atti dal 17/04/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1574.1/1997)

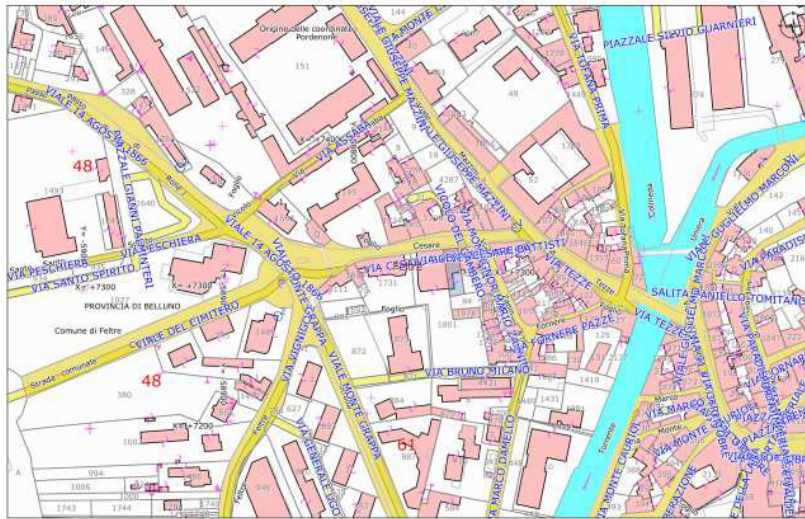
Confini: Il bene confina al P.1 con il Foglio n° 49 mappale 1561 sub 1 e vano scala comune sub 7 e al P.3 con il Foglio n° 49 mappale 1561 sub 9 e vano scale sub 7. Il Foglio n° 49 mappale 1561 confina con i beni al Foglio n°48 mappali 1294-84-1801 e strada comunale.

Note: Il Foglio n° 49 mappale 1561 sub 8 è graffato al sub 10 e al Foglio n° 49 mappale 1294 sub 11- sono un'unica entità immobiliare con identificativi diversi.

**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 nel Atto di Pignoramento del 20/01/2025 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n° 42 trascritta il 25/02/2025 ai nn 2090/1738. Come notificato dalla sottoscritta in Istanza del 02/09/2025 in istanza di vendita del 04/03/2025 agli atti oltre all'individuazione errata dei beni viene aggiunto un'ulteriore bene identificato al Foglio n° 48 mappale 1027 sub 26 ( bene oggetto di istanza di riunione procedimento E.I. RG 61/2024 in atti ) che si trova in altro luogo e sempre in proprietà per intero della parte eseguita oggetto di altra esecuzione.

Note sulla conformità catastale: E' stata rilevata un' imprecisione grafica nella zona ripostiglio esterno (Vedere Allegato D) che al momento non influisce sulla rendita catastale.





Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni

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

Gli immobili oggetto di pignoramento si compongono in una unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 in zona centrale nel Comune di Feltre (BL). 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. In ogni caso nelle vicinanze abbiamo delle attività commerciali quale negozio alimentari bar ecc per le attività amministrative bisogna recarsi in centro storico. Il complesso immobiliare ricade nella Z.T.O. zona "A" - Centro Storico nel P.I. Comunale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività commerciali (buona), scuole (buona), chiesa (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:** fermata bus 100 metri



**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni**

Trattasi di unità abitativa al P.1 e soffitta al P.3 di un fabbricato composto da 4 piani fuori terra di cui al P.T. vi è un panificio con negozio. L'unità abitativa è accessibile dall'ingresso sito in via Cesare Battisti tramite un corridoio e il vano scale e si compone di n°3 camere da letto, un disimpegno, un soggiorno, una cucina e il bagno e tramite un'ampia terrazza si accede ad un locale uso cucina e ripostiglio. Nella camera matrimoniale vi è la presenza sulla carta da parati di umidità. Si notifica l'esistenza di una scala esterna in ferro dalla quale si accede alla corte sottostante ma la stessa corte risulta ricompresa nella proprietà del laboratorio-panificio (sub 1) di contro il laboratorio-panificio per accedere al magazzino (sub 1) sito al P.1 necessita di usare la scala in ferro, il terrazzo e ballatoio dell'unità abitativa. Le parti comuni sono il vano scale e il corridoio al Foglio n° 49 mappale 1561 sub 6-7. Per una migliore comprensione si rimanda alla visione degli Allegati A-C-D.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: Via Cesare Battisti n°21 Feltre - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

██████████ edavena residente a Feltre hanno scelto il regime della SEPARAZIONE DEI BENI.-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **239,40**

E' posto al piano: P.1-3

L'edificio è stato costruito nel: 30/40

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 70/80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Cesare Battisti n°21; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml 2,70 al P.1 H.ml 1.00/2,50 al P.3

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> ; materiale: <b>legno</b> ; ubicazione: <b>interna</b> ; servoscala: <b>assente</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Solai	tipologia: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra)</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>



Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrella klincher</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: ballatoio/terrazzo al P.1
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: soggiorno e camere
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: ingresso cucina bagno
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: locale cucina e ripostiglio esterni
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>protezione con grata in ferro</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrella in gres forma quadrata color chiaro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>disimpegno e camera matrimoniale</b> materiale: <b>carta da parati</b> Riferito limitatamente a: disimpegno e camera matrimoniale
Scale	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scalette da appartamento a terrazzo
Scale	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scala dal P.T-1 zona corte
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>linoleum</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: scala comune

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas posizionata in locale uso cucina esterno





Vista principale fabbricato



Vista soggiorno-pranzo



Vista bagno





Vista camera



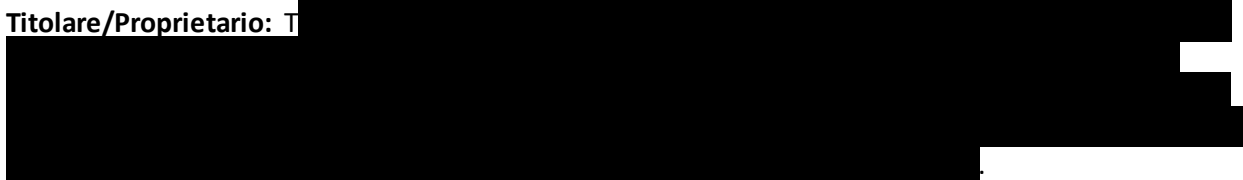
Vista terrazzo

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**



**Titolare/Proprietario:**



**Titolare/Proprietario:**



#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n°153 del 15/05/1962  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Sistemazione, ampliamento modifiche fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/04/1962 al n. di prot. 4052  
Rilascio in data 15/05/1962 al n. di prot. 4052  
Abitabilità/agibilità in data 23/04/1968 al n. di prot. 4052

Numero pratica: Nulla Osta n°274 del 07/08/1963  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: Sopraelevazione manufatto zona corte  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 31/07/1963 al n. di prot. 6609  
Rilascio in data 07/08/1963 al n. di prot. 6609

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°13 del 23/01/1981  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Sopraelevazione canna fumaria  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 04/12/1980 al n. di prot. 14897  
Rilascio in data 23/01/1981 al n. di prot. 14897

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°136 del 20/09/1982  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: Tinteggiatura fabbricato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 15/05/1982 al n. di prot. 7685  
Rilascio in data 20/09/1982 al n. di prot. 7685

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°148 del 05/07/1991  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Manutenzione straordinaria tetto  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 10/05/1991 al n. di prot. 5693  
Rilascio in data 05/07/1991 al n. di prot. 5693

Numero pratica: Permesso di Costruire n° 789 del 07/10/2003  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: Straordinaria manutenzione fabbricato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 13/08/2003 al n. di prot. 18026  
Rilascio in data 07/10/2003 al n. di prot. 18026



**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano sottotetto sono state create delle pareti divisorie in laterizio creando dei vani. Agli atti da sezione e prospetti è presente l'esistenza della soffitta ma non è stata rilevata una pianta interna con l'attuale distribuzione.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

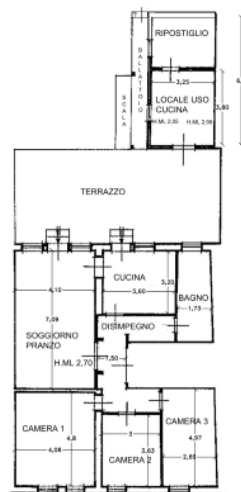
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione delle tramezze divisorie.

Rilievo, compilazione pratica, sanzioni e diritti esclusi oneri di legge: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00 esclusi oneri di legge**

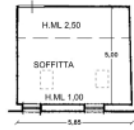
**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera di Giunta Regionale n. 2404 in data 31.07.2007
Zona omogenea:	Z.T.O. "A"
Norme tecniche di attuazione:	Piano degli Interventi per le aree compatibili i suddetti mappali sono così classificati: 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. Su detti mappali insistono dei fabbricati. 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.



A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni - Rilievo immobile al P.1





A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni - Rilievo immobile al P.3-soffitta

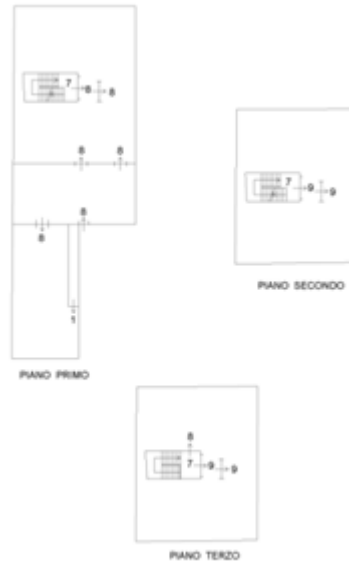


A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni - Difformità immobile al P.1



A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni - Planimetria parti comuni al P.T.





A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni - Planimetria parti comuni P.1-2-3

## 5. STATO DI POSSESSO:

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.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop contro ██████████  
 ██████████ Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 280000,00; Importo capitale:  
 € 140000,00 ; A rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre in data 25/09/2014 ai nn.  
 70717/30820; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pub-  
 blicità immobiliare) in data 02/10/2014 ai nn. 9231/1094

- Ipoteca Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE EN-  
 TRATE - RISCOSSIONE contro ██████████; Derivante da: Ruolo ed Avviso di Addebito  
 Esecutivo; Importo ipoteca: € 169169,78; Importo capitale: € 84584,89 ; A rogito di Agenzia  
 delle Entrate-Riscossione in data 05/07/2024 ai nn. 1156/1624; Iscritto/trascritto a Agenzia  
 delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 09/07/2024 ai  
 nn. 8095/721

#### 6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro ██████████; Derivante da:  
 Verbale di pignoramento; A rogito di UNEP di Belluno in data 20/01/2025 ai nn. 42  
 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobi-  
 liare) in data 25/02/2025 ai nn. 2090/1738;

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna al 07/10/2025

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** -----

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica F



**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 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. Le parti comuni vengono ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DISIMPEGNO	sup reale lorda	13,84	1,00	13,84
CUCINA	sup reale lorda	14,04	1,00	14,04
SOGGIORNO-PRANZO	sup reale lorda	32,68	1,00	32,68
CAMERA 1	sup reale lorda	23,25	1,00	23,25
CAMERA 2	sup reale lorda	13,18	1,00	13,18
CAMERA 3	sup reale lorda	15,77	1,00	15,77
BAGNO	sup reale lorda	9,66	1,00	9,66
TERRAZZO BALLATOIO E SCALA ESTERNI	sup reale lorda	58,72	0,30	17,62
LOCALE USO CUCINA	sup reale lorda	14,57	0,60	8,74
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	10,05	0,25	2,51
SOFFITTA	sup reale lorda	33,64	0,25	8,41
		<b>239,40</b>		<b>159,70</b>

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

Il criterio di stima utilizzato si basa sul livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9). Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare (immobili ristrutturati) rappresentante un determinato segmento di mercato oggetto di atti di compravendita (Vedere Allegato D con indicazione immobili oggetto di comparazione) e che ha dato come risultato un prezzo medio di €/mq 1.800,00.

A tale prezzo moltiplicato per la superficie commerciale calcolata è stata applicata una percentuale di detrazione (40%) considerando lo stato conservativo e manutentivo degli immobili, in particolare la situazione di promiscuità con altre unità immobiliari.

L'O.M.I. per la zona ove si trovano i beni oggetto di esecuzione del Comune di Feltre con stato conservativo normale segnala un prezzo di €/mq 900/1300.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: campionatura di mercato /atti di compravendita e valori O.M.I.

**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 abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.103,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DISIMPEGNO	13,84	€ 1.800,00	€ 24.912,00
CUCINA	14,04	€ 1.800,00	€ 25.272,00
SOGGIORNO-PRANZO	32,68	€ 1.800,00	€ 58.824,00
CAMERA 1	23,25	€ 1.800,00	€ 41.850,00
CAMERA 2	13,18	€ 1.800,00	€ 23.724,00
CAMERA 3	15,77	€ 1.800,00	€ 28.386,00
BAGNO	9,66	€ 1.800,00	€ 17.388,00
TERRAZZO BALLatoio E SCALA ESTERNI	17,62	€ 1.800,00	€ 31.716,00
LOCALE USO CUCINA	8,74	€ 1.800,00	€ 15.732,00
RIPOSTIGLIO	2,51	€ 1.800,00	€ 4.518,00
SOFFITTA	8,41	€ 1.800,00	€ 15.138,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 287.460,00
Stato di manutenzione e conservazione, promiscuità con altre unità abitative detrazione del 40.00%			€ -114.984,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 172.476,00</b>
Valore corpo			€ 172.476,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.476,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.476,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Unità abitativa al P.1 con soffitta al P.3 e parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2]	159,70	€ 172.476,00	€ 172.476,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 25.871,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:	<b>€ 144.605,00</b>
---	---------------------

**8.9 Valore Mutuo:** Importo capitale Euro 140.000,00 Importo ipoteca Euro 280.000,00**Allegati**

- Allegato A: Documentazione fotografica ;  
 Allegato B: Estratto documentazione ed elaborati grafici, mappe catasto e impianto, C.D.U. ;  
 Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenda delle Entrate di Belluno (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari);  
 Allegato D: Ortofoto e planimetria con indicati i beni, Elaborati grafici di Rilievo ,A.P.E., Verbale di Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale certificati vari, libretto manutenzione caldaia e estratto campione del mercato immobiliare da servizio comparabili e valori O.M.I.).  
 GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELL'ELABORATO PERITALE DI STIMA  
 Data generazione: 16-10-2025

L'Esperto alla stima  
**Elsa Frescura**

