
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa Sanpaolo S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **61/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa PAOLA TORRESAN**

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: serragiottoanni@pec.epap.it



Beni in **Feltre (BL)**
Località/Frazione
via Peschiera

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Box auto

1/ [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni con atto in data [REDACTED]

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

2. Dati Catastali

Corpo: Box auto

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

Dati catastali: foglio 48, particella 1027, subalterno 26

Confini: Il mappale 1027 confina a nord con i mappali 934 e 935 del Foglio 48 e con la viabilità pubblica, a est e sud con la viabilità pubblica, a ovest con la medesima viabilità pubblica e con i terreno mappale 933, tutti del Foglio 48.

Conformità catastale: SI

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

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

Corpo: Box auto

I dati corrispondono. Si evidenzia che nell'atto di pignoramento sono indicati anche altri beni (C.F. Comune di Feltre Fg. 49 mappale 1294 subalterni 8, 10 e 11) non riportati nella nota di trascrizione

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Box auto

Stato: buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 4](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Box auto



Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: Box auto

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 7

7. Oneri

Corpo: Box auto

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 273,45

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 9

8. APE

Corpo: Box auto

Certificato energetico presente: NO

Non viene prodotto l'APE perché l'unità non è riscaldata

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.9

9. Altre avvertenze

Corpo: Box auto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.9

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.10

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.10

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.10

13. Valore mutuo



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Box auto.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Peschiera****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: via [REDACTED] - 32032 Feltre (BL) - Stato

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni con atto in [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED], foglio 48, particella 1027, subalterno 26, indirizzo via Peschiera, piano S1, comune Feltre, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 24,79Derivante da: Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale MALVAGNA MAURIZIO Sede FELTRE (BL) Repertorio n. 64873 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4871.2/2010 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 31/05/2010Confini: Il mappale 1027 confina a nord con i mappali 934 e 935 del Foglio 48 e con la viabilità pubblica, a est e sud con la viabilità pubblica, a ovest con la medesima viabilità pubblica e con i terreno mappale 933, tutti del Foglio 48.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono. Si evidenzia che nell'atto di pignoramento sono indicati anche altri beni (C.F. Comune di Feltre Fg. 49 mappale 1294 subalterni 8, 10 e 11) non riportati nella nota di trascrizione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale del Comune di Feltre, antistante il cimitero principale, ad una quota di 270 m s.l.m. La zona è caratterizzata dalla presenza di residenze, attività commerciali e del settore terziario.

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Istituto bancario (nell'edificio), Scuola pubblica (20 m), Sede comunale (900 m), Ospedale Feltre (1,7 km)**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

Importanti centri limitrofi: Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: cento storico Feltre.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Feltre 1,5 km, Trasporto pubblico urbano 50 m

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box auto**

Box auto al piano primo sotto strada del complesso denominato Centro Commerciale Forum, ubicato in zona Peschiera, a poca distanza dal cimitero cittadino. Il Centro Commerciale Forum, edificato a partire dal 1989 e agibile dal 1993, è composto da tre corpi di fabbrica, due a due piani fuori terra e uno a un solo piano fuori terra, oltre a un piano sottostrada.

Il lotto ha una superficie totale di circa 2.500 mq, con una superficie coperta e un volume edificato del primo progetto presentato rispettivamente di 1.145 mq e 5.981 mc. Le aree esterne sono sistemate a verde con percorsi pedonali pubblici e parcheggi.

L'unità subalterno 26 è delimitato lateralmente da murature e sul fronte da un portone basculante metallico che permette l'accesso all'unità dalle zone di manovra comuni subalterno 5. Le stesse si raggiungono dalla corte esterna per il tramite di una rampa asfaltata comune identificata come subalterno 1 e ubicata in corrispondenza del fronte sud del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED] - 32032 Feltre (BL) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni con atto in data [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1989-1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ; |
| Strutture verticali | materiale: c.a. ; condizioni: buone ; |

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

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



| | |
|---|------|
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1993 |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |

Riscaldamento:

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

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **24/01/2009**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Enzo Rossi, in data [REDACTED] trascritto a Belluno, in [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED].
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Feltre, in data [REDACTED] to a Belluno, i [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Feltre, in data 0 [REDACTED] trascritto a Belluno, in data 0 [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] d oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Malvagna Maurizio, in dat [REDACTED]; trascritto a Belluno, in data [REDACTED].

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 276 e successive varianti.
Intestazione: TOURIST INVEST s.r.l.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione centro commerciale - direzionale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/06/1989 al n. di prot.



Rilascio in data 20/11/1989 al n. di prot. 10632

Abitabilità/agibilità in data 12/03/1993 al n. di prot. 9324/92

NOTE: l'agibilità si riferisce ai soli garages

4.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | 30-04-2007 |
| Zona omogenea: | Consolidamento urbanizzazioni esistenti - Per il P.R.G. la zona era classificata B/1 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 28 - Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici, strade e infrastrutture aventi destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di aree e lotti liberi. La finalità di tale disposizione è la riqualificazione, ove possibile, delle aree periferiche urbanizzate, attraverso una utilizzazione più razionale dei lotti ancor liberi, il miglioramento della viabilità interna, la dotazione di servizi di quartiere e la rimozione di fattori di degrado. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 2,4 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | 50% |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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:*

- Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Belluno rep. 681 del 18/06/2024 iscritto/trascritto a Belluno in data 19/07/2024 ai nn. 8658/7229; Il pignoramento ha per oggetto anche il bene C.F. Comune di Feltre Fg. 49 mappale 1294 subalterni 8, 10 e 11 non riportati volutamente nella nota di trascrizione.

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 Banca Popolare di Vicenza s.c.a.r.l. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00 ; A rogito di Malvagna Maurizio in data [REDACTED] Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/10/2014 ai nn. 9231/1094 ; Note [REDACTED]
[REDACTED] viene indicata come debitore non datore. La durata dell'ipoteca era 17 anni, gravante anche su beni estranei alla procedura esecutiva

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca della riscossione; Importo ipoteca: € [REDACTED]; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data [REDACTED].
[REDACTED]; Note: L'ipoteca grava anche su beni estranei alla procedura.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 131 euro.

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: 273,45.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 viene prodotto l'APE perché l'unità non è riscaldata

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Box auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenda 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 0,80 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,90 - Ubicazione 0,90. 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: autorimessa 0,50 e i seguenti coefficienti di piano: piano seminterrato 0,96.



| Destinazione | Parametro | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|
| Autorimessa - piano S1 | sup lorda di pavimento | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| | | 18,00 | | 18,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: B1/Centrale/Fuori le mura

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

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:**buona****8.4 Pubblicità:**

8.5 Valutazione corpi:**Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

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.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa - piano S1 | 18,00 | € 700,00 | € 12.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 12.600,00 |
| Valore Finale | | | € 12.600,00 |
| Valore corpo | | | € 12.600,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 12.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 12.600,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Box auto | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 18,00 | € 12.600,00 | € 12.600,00 |

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|----------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 273,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |



arrotondamento

€ 73,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:**€ 12.400,00****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, la pianta dell'unità immobiliare, la documentazione fotografica, la visura catastale storica, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, la certificazione di stato civile, la comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale e la check list.

Data generazione:

16-04-2025

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto

