
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **7/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unita immobiliare residenziale

Esperto alla stima: Francesco De Mori
Codice fiscale: DMRFNC67L09A757K
Studio in: piazza Meschio 15 - 31029 Vittorio Veneto
Telefono: 043857729
Fax: 0422422114
Email: demori.francesco@tin.it
Pec: demori.francesco@pec.epap.it



Beni in **Feltre (BL)**
Località/Frazione "frazione Pren"
via Della Croce n. 28

Lotto: 001 - Unita immobiliare residenziale

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che il matrimonio è tra stranieri ed è stato contratto in [REDACTED]
Nell'atto di matrimonio rilasciato del comune di Feltre [REDACTED] n. [REDACTED]
[REDACTED]

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

2. Dati Catastali

Corpo: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 21, particella 155

Confini: A nord confina con via della Chiesa, a est con fabbricato part. 158 e area scoperta part. 159, a sud con fabbricato part. 154-156 e ad ovest con fabbricato e corte part. 153

Conformità catastale: ALTRO

[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: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte

I dati catastali attuali, quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sono corrispondenti.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte

Stato: scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte

Conformità urbanistica: SI



Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
<p>Irregolarità 1) Le planimetrie di progetto, allegare al Nulla Osta 216 del 27-09-1960, non corrispondono allo stato di fatto. Le differenze sono riscontrabili nel vano al piano terra lato ovest (are in planimetria indicata come "cantina/wc") e in particolare: la distribuzione delle pareti interne è diversa; la destinazione attuale è "bagno-antibagno" e non "wc-cantina"; non è presente la finestra posta ad ovest lato nord (finestra cantina); è presente un accesso diretto al vano scale (si veda Allegato 7 - Plan Catastale 2003 e Plan progetto 1960.</p> <p>Irregolarità 2) Serramenti in vetro e alluminio del terrazzo al piano primo da rimuovere.</p>	<p>Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)</p> <p style="text-align: center;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Presentazione della SCIA (spese tecniche e sanzione): € 4.500,00 Rimozione e smaltimento di circa 23 mq di serramenti in vetro e alluminio: € 700,00</p>

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

6. Stato di possesso

Corpo: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 18](#)

7. Oneri

Corpo: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Non è presente un condominio

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 19](#)

8. APE

Corpo: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 366,12 kWh/mq anno - Classe Energetica G.

APE (94046/2025 valido fino al 13.08.1935) predisposto per la procedura dal p.i. Maurizio Cason e depositato nel fascicolo telematico dallo scrivente perito. (Allegato 19 - APE - Immobile fg 21 part 155)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.19](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte

Non presenti per quanto potuto rilevare alla data della presente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.19](#)



10. Vendibilità**sufficiente.**

L'unità immobiliare si trova nel centro della frazione di Pren, necessita però di una ristrutturazione strutturale e impiantistica e si sviluppa su piani (PT, P1 e P2) più la soffitta.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Feltre (BL) CAP: 32032****frazione: Pren, via Della Croce n. 28****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà****Cod. Fiscale:** [REDACTED]Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 21, particella 155,

indirizzo catastale Feltre via Pren n. 8, piano Piano terra, primo, secondo e soffitta,

categoria A/4, classe 1, consistenza 10 vani,

superficie Totale: 180 m² - Totale escluse aree scoperte: 163 m², rendita € 361,52

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. FUSIONE del 19/09/2003 Pratica n. 145758 in atti dal 19/09/2003 (n. 23884.1/2003), delle unità immobiliari fg. 21, part. 155 subalterni, 1, 2 e 3.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Parti comuni per legge.

Confini: A nord confina con via della Chiesa, a est con fabbricato part. 158 e area scoperta part. 159, a sud con fabbricato part. 154-156 e ad ovest con fabbricato e corte part. 153

Note: L'area scoperta posta sul lato sud del fabbricato e indicata nella planimetria catastale come "corte propria" non è da intendere come corte esclusiva.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali attuali, quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sono corrispondenti.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Le planimetrie catastali prot. 145758 del 19-09-2003 corrispondono allo stato di fatto, ma non corrispondono allo stato autorizzato (si vedano le planimetrie di progetto allegate alla domanda n. 7530 del 05-09-1960 e del relativo Nulla Osta n. 216 del 27-09-1960, rilasciato dal Comune di Feltre ai signori Boschet Giuseppe, Felice e Virgilio).

Non è presente l'elaborato planimetrico.



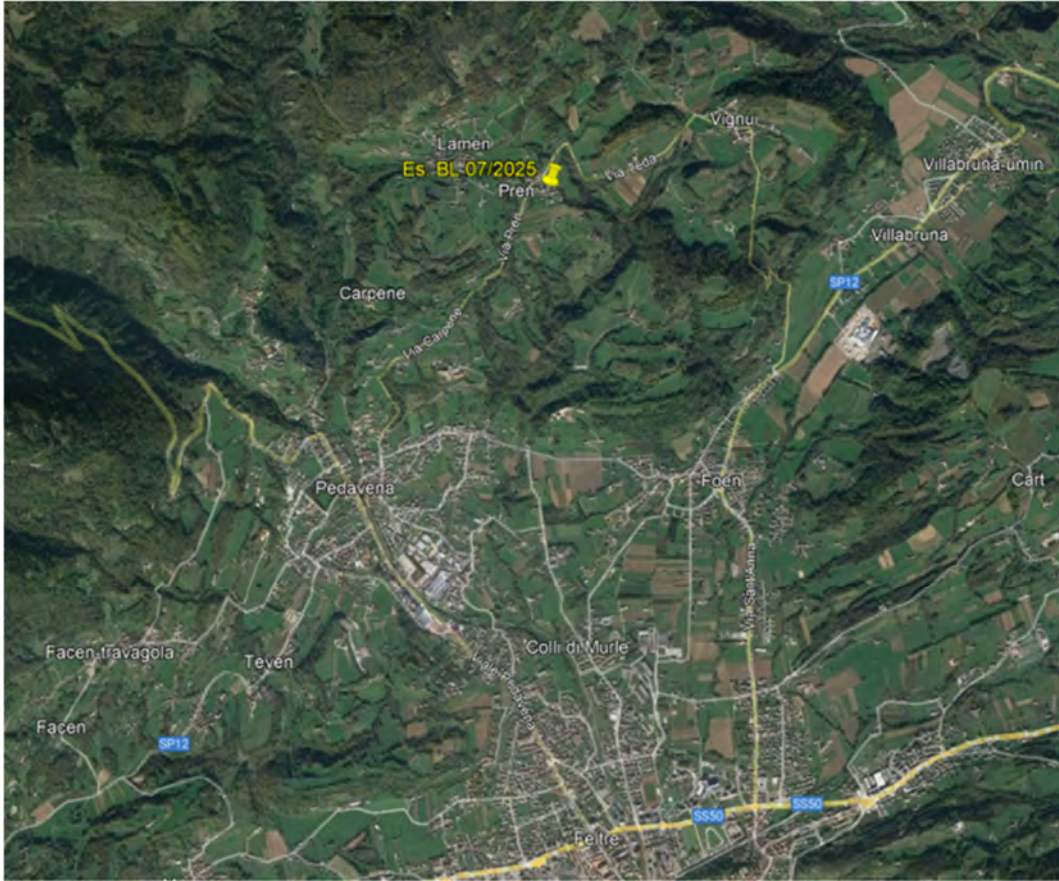


Immagine aerea area vasta

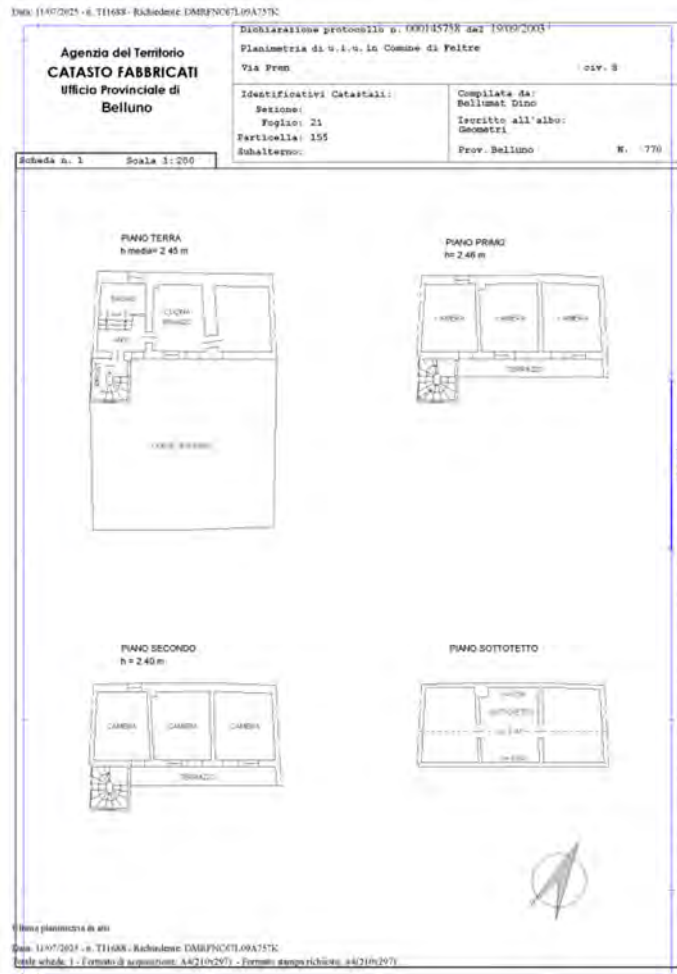


Ortofoto su catasto





Estratto di mappa catastale



Planimetria catastale del 2003





Lato sud da via Della Croce

Note generali: Con riferimento all'area scoperta posta a sud del fabbricato, indicata nella planimetria catastale come "corte propria", si precisa che non è da intendere come corte esclusiva, poiché di fatto è l'unico accesso alle unità abitative edificate sulle part. 158 e 161. La corte comune posta ad est, censita fg. 21 part. 159 e le unità abitative edificate sulla part. 158 (civico 26) e sulla part. 161 (civico 24), hanno ragionevolmente dei diritti (servitù o altro) su tale area scoperta. Si precisa che nelle trascrizioni ispezionabili telematicamente degli immobili afferenti a tale corte (part. 155, 158, 159 e 161, non si sono rilevate informazioni sulla presenza di tale gravame.

Allegato 1 - Estratto di mappa fg 21; Allegato 2 - CT Visura fg 21 part 155; Allegato 3 - CF Elaborato planimetrico non presente; Allegato 4 - CF Visura fg 21 part 155; Allegato 5 - Planimetria Catastale fg 21 part 155

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella frazione di Pren. Il borgo di Pren è posizionato su un bel pianoro, posto a nord rispetto ai centri di Feltre e Pedavena, nella pedemontana delle Vette Feltrine. L'area ha una ottima qualità ambientale e paesaggistica caratterizzata da piccole frazioni e case sparse, alternate a coltivi, prati ed aree boscate. L'area dista circa 3,0 km dal centro di Pedavena e circa 7,0 km dal centro di Feltre.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte**

L'immobile si trova nel centro di Pren a pochi metri dalla piazza e dalla Chiesa.

Trattasi di un'abitazione in linea, terra cielo, di tre piani fuori terra più un sottotetto non abitabile, che si affaccia su una corte "chiusa" con altre tre abitazioni.

L'accesso pedonale e carraio è da via Della Croce.

L'immobile risulta presente nel Catasto Austriaco e presumibilmente è stato edificato prima del 1900.

Le strutture verticali sono in muratura mista, quelle orizzontali in legno, ad esclusione delle due terrazze. Il tetto è con orditura in legno e manto con coppi a vista.

Il fabbricato presenta la tipica architettura alla "Feltrina", anche se rimaneggiata, caratterizzata da ballatoi esterni, a cui si accede tramite una scala esterna. Nel caso in esame, con Nulla Osta del comune di Feltre in data 27-09-1960, i ballatoi e la scala esterna in legno, sono stati rimossi e sono stati realizzati in muratura un vano scale chiuso (la superfetazione visibile sul fronte sud lato ovest con finestratura verticale) e due terrazzi. Il terrazzo del piano primo è stato chiuso con serramenti in vetro e alluminio, che non risultano autorizzati e sono da rimuovere

(All. 7 - Plan Cat. 2003 e Plan progetto 1960 e Allegato 10 - Patrimonio Edilizio schede rilievo e progetto).

Dal vano scale si accede ai terrazzi, dai quali si accede alle singole stanze. Si precisa che solo i vani del piano terra sono collegati internamente, mentre i vani del piano primo e secondo hanno un unico accesso dal terrazzo. In ogni piano, sono presenti tre vani.

L'accesso al piano terra avviene, o direttamente al vano scale, o direttamente ai tre vani.

Al piano terra lato ovest è presente un vano ingresso/antibagno.

Salendo dal vano scale, al piano primo e secondo, si accede al terrazzo e da questo si accede ai singoli vani adibiti a camere o a depositi.

Dal vano scale del piano secondo, tramite una specie di botola, si può accedere al sottotetto.

Le facciate esterne sono intonacate, i serramenti sono in legno vetro semplice e i balconi sono in legno.

Le pareti interne sono intonacate e i soffitti sono con arelle intonacate.

Al piano terra il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con piastrelle di ceramica e la stanza posta ad est è rivestita con perline di legno.

I pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica, mentre al piano primo e secondo sono in legno.

Il vano scale ha gradini in legno e i pavimenti dei terrazzi sono in battuto di cemento.

L'impianto elettrico è a vista, l'impianto idraulico è solo nella cucina e nel bagno al piano terra.

Il riscaldamento è tramite una stufa a legna in cucina e stufe mobili per interni alimentate a GPL in altre stanze. L'acqua calda è tramite boiler elettrico installato nel bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Superficie catastale escluse aree scoperte mq **163,00**.

L'edificio è stato costruito nel: la data non è conosciuta ma probabilmente prima del 1900.

L'edificio è stato ristrutturato nel: l'unico intervento documentato risale al 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 240-246.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani (PT, P1 e P2, più il sottotetto non abitabile).

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Stato di conservazione e manutenzione scarso.



Ai soffitti del piano secondo sono evidenti danni da infiltrazione di acqua dal tetto che hanno danneggiato il controsoffitto in arelle e anche gli elementi lignei del pavimento.

L'impianto elettrico è prevalente mente a vista, risalente indicativamente agli anni settanta.

L'impianto idraulico è presente solo nella cucina e nel bagno al piano terra.

I serramenti sono vecchi, in legno e con vetro singolo.

La chiusura del terrazzo al piano primo, con serramenti in vetro e alluminio, non è autorizzata ed è da rimuovere.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non conosciuto, indicativamente viste le caratteristiche gli anni '60.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nel vano scale al piano terra é presente il contatore ENEL cod.23E 4E5KE1 n.03298564

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	NON esiste un impianto. Il riscaldamento è con stufa economica a legna in cucina e stufe mobili per interni alimentate a GPL per altre stanze. L'acqua calda è generata da boiler elettrico nel bagno.
Potenza nominale	Boiler elettrico 5 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	Boiler elettrico dell'anno 2025
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Il boiler e le stufe a gas sono marcate CE.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Lato sud dalla corte interna





Lato nord da vicolo Della Chiesa

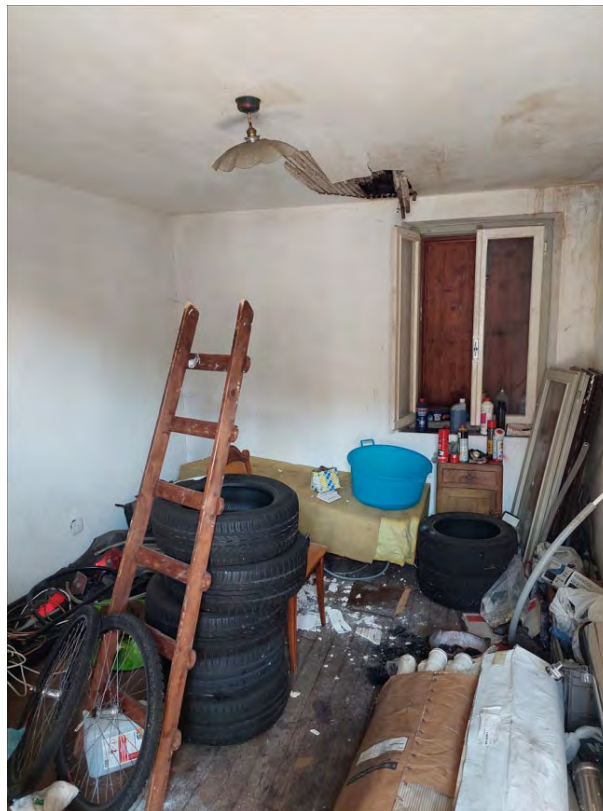


PT - Cucina



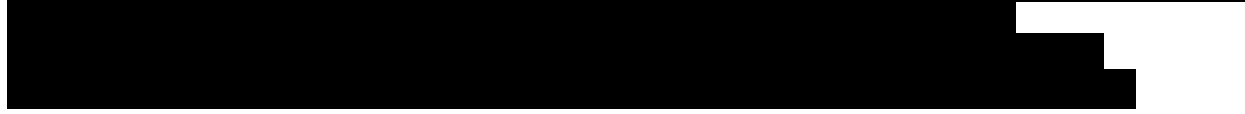


P1 - Camera



P2 - Stanza con infiltrazioni di acqua



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

Note: Allegato 11A - Elenco Sintetico Esecutato; Allegato 11B - Elenco Sintetico part 155; Allegato 12 - Trascrizione compravendita 2003; Allegato 13A - Iscrizione Ipoteca 2003; Allegato 13B - Rinnovazione ipoteca 2023; Allegato 14 - Trascrizione Pignoramento 2025.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 216

Intestazione: Boschet Giuseppe, Felice e Virgilio

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifica della facciata sud e rifacimento del tetto con spraelevazione

Presentazione in data 05/09/1960 al n. di prot. 7530

Rilascio in data 27/09/1960 al n. di prot. 216

L'agibilità non è mai stata rilasciata. NOTE: Le ricerche presso gli archivi del Comune di Feltre non hanno rilevato una domanda e/o un rilascio di abitabilità/agibilità.

Nelle ricerche è stata rilevata una comunicazione di sopralluogo tecnico, con prot. 189/216 del 30-07-1963 della Direzione Imposte di Consumo di Feltre, per "l'Accertamento materiale impiegato nella costruzione dell'edificio", che però, sentiti anche i Tecnici Comunali, non ha nulla a che vedere con l'agibilità/abitabilità.

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Irregolarità 1) Le planimetrie di progetto, allegate al Nulla Osta 216 del 27-09-1960, non corrispondono allo stato di fatto. Le differenze sono riscontrabili nel vano al piano terra lato ovest (are in planimetria indicata come "cantina/wc") la distribuzione delle pareti interne è diversa; la destinazione attuale è "bagno-antibagno" e non "wc-cantina"; non è presente la finestra posta ad ovest lato nord (finestra cantina); è presente un accesso diretto al vano scale (Allegato 7 - Plan Catastale 2003 e Plan progetto 1960). Irregolarità 2) Serramenti in vetro e alluminio del terrazzo al piano primo da rimuovere.

Regolarizzabili mediante

Sentiti i Tecnici del Comune di Feltre il modo per regolarizzare le irregolarità è il seguente.

Irregolarità 1 - Nel vano interno lato ovest non vi sono opere interne da eseguire e si tratta di sanare con una SCIA in sanatoria e il pagamento della relativa sanzione, le difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato nel 1960 (le planimetrie catastali sono corrispondenti allo stato di fatto).

Irregolarità 2 - Rimozione di circa 23 mq di serramento in vetro e alluminio, con smaltimento del materiale di risulta.

Presentazione della SCIA (spese tecniche e sanzione): € 4.500,00



Rimozione e smaltimento di circa 23 mq di serramenti in vetro e alluminio: € 700,00

Oneri Totali: € 5.200,00

Note: Per la SCIA e la relativa sanzione si è fatto riferimento all'incontro avuto con i Tecnici Comunali (si precisa che si tratta di valutazioni fatte in assenza di un progetto definitivo approvato e quindi gli importi sono da intendere indicativi).

Per la rimozione e smaltimento dei serramenti si è fatto riferimento al prezziario Regione Veneto voce "demolizione di serramenti" (VEN25-01.05.07).

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**

Note: Le planimetrie di progetto, allegate al Nulla Osta 216 del 27-09-1960, non corrispondono allo stato di fatto. Le differenze sono riscontrabili nel vano al piano terra lato ovest (la planimetria catastale del 19-09-2023 risulta corretta e in particolare: la distribuzione delle pareti interne è diversa; la destinazione è bagno-antibagno e non wc-cantina, non è presente la finestra posta ad ovest del lato nord (finestra della cantina), è presente un accesso diretto al vano scale.

Allegato 6 - Nulla Osta 216-1960; Allegato 7 - Plan Catastale 2003 e Plan progetto 1960; Allegato 8 - Accertamento materiali 1963.

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in Conferenza dei Servizi il 30 aprile 2007 - Piano degli Interventi (P.I.) approvato con D.C.C. n° 57 del 28 giugno 2010
Zona omogenea:	P.A.T.: Area Territoriale Omogenea 2 (Fascia collinare prealpina di Lameno - Pren - Vignui) - P.I.: Centri Storici, Ambiti di Progettazione Puntuale
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche PAT: Variante di adeguamento alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla L.R. 23 Aprile 2004, n. 11". Vincoli: Zone di Protezione Speciale "ZPS IT3230087"; Vincolo Paesaggistico "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004)"; Rischio Sismico Classe 2; Centri Storici (Legge Regionale 80/1980). Fabbricato P.I.: Scheda rilievo patrimonio edilizio n. 418 "Edifici appartenenti al tessuto storico" - Scheda i Progetto APP/02/042 che identifica l'immobile come categoria E1 "Edilizia storica diffusa mondo rurale che ha conservato i caratteri formali principali" e intervento ammesso 6 "ristrutturazione edilizia totale" con "terrazze da sostituire con tradizionale".

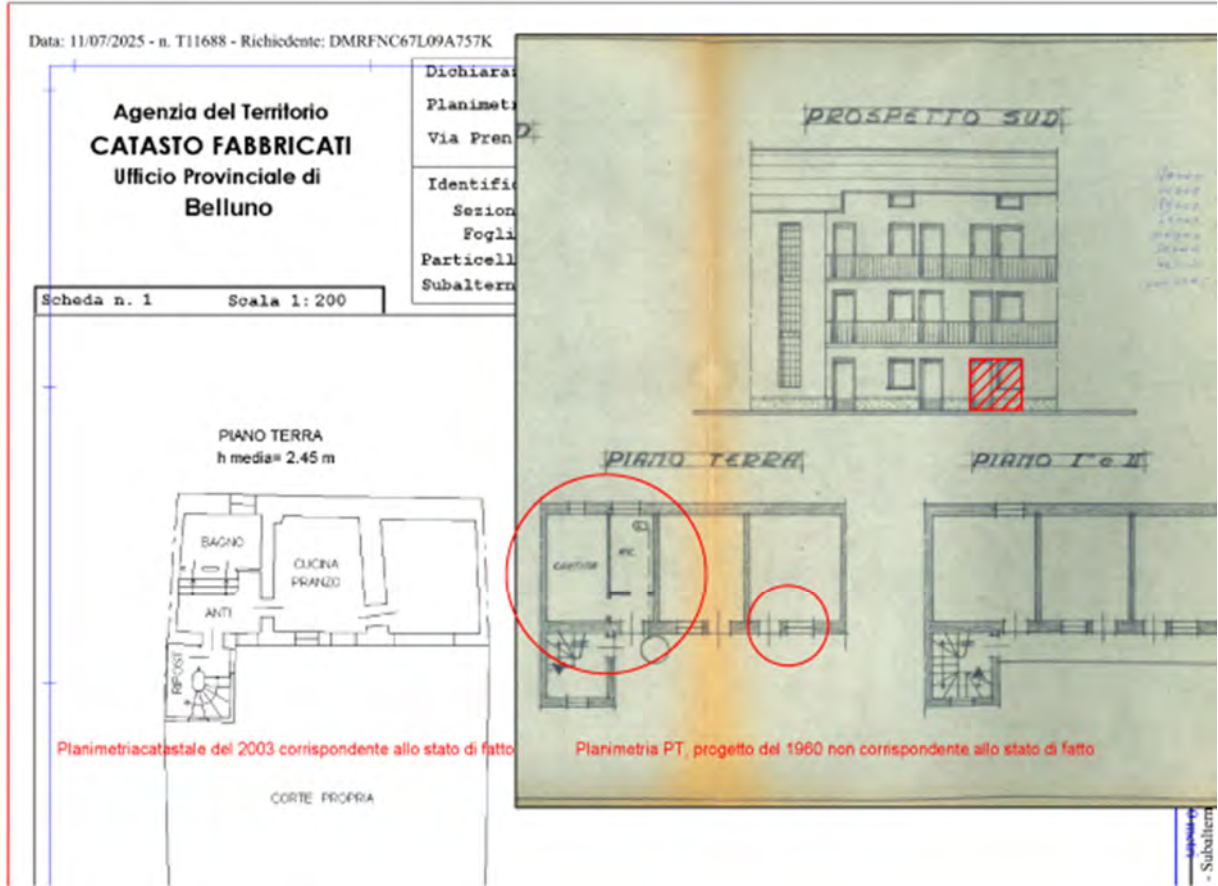
Per quanto sopra **si dichiara la conformità urbanistica.**

Note: Trattasi di un edificio storico rurale, che seppur rimaneggiato, ha una sua valenza ambientale. Il Fabbricato è censito con "Scheda di Rilievo patrimonio edilizio esistente" e con relativa "Scheda di Progetto" n.APP/02/042, schede entrambe in allegato. La scheda di progetto prescrive la rimozione della chiusura del terrazzo del piano primo, eseguita con serramenti in vetro e alluminio. Il fabbricato presenta la tipica architettura alla "Feltrina", anche se rimaneggiata, caratterizzata da ballatoi esterni, a cui si



accede tramite una scala esterna. Nel caso in esame, con Nulla Osta del comune di Feltre in data 27.09.1960, i ballatoi e la scala esterna in legno, sono stati rimossi e sono stati realizzati in muratura, un vano scale chiuso (la superfetazione visibile sul fronte sud lato ovest con finestratura verticale) e due terrazzi.

(Allegato 9 – Piano degli Interventi 2009 Pren; Allegato 10 - Patrimonio Edilizio schede rilievi e progetto).



PT – Planimetria catastale corrispondente allo stato di fatto e planimetria Nulla Osta del 1960





Lato sud con vetrata da rimuovere



Terrazzo P1 con vetrata da rimuovere





Sottotetto non abitabile



Vano PT lato est



5. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note:

Allegato 15A - Anagrafe certificato contestuale esecutato; Allegato 15B - Anagrafe certificato contestuale esecutato parentele; Allegato 16 - Anagrafe Estratto riassunto matrimonio; Allegato 17 - Agenzia Entrate x affitti.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: Rinnovazione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, trascritta il 31-10-2003 ai nn. [redacted]

Importo ipoteca: € 95.000,00; Importo capitale: € 50.000,00

A rogito di notaio [redacted] di Feltre in data [redacted] nn. [redacted];

Iscritto/trascritto a Belluno in data 19/09/2023 ai nn. 11275/1033

Note:

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di UNEP Tribunale di Belluno in data 19/12/2024 ai nn. 1336 iscritto/trascritto a Belluno in data 14/01/2025 ai nn. 403/331.



6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Non rilevate.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non è presente un condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non è presente un condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è presente un condominio

Millesimi di proprietà: Non è presente un condomino.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Accessibile solo la zona giorno al piano terra e non i piani superiori.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è presente un condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 366,12 kWh/mq anno - Classe Energetica G

Note: APE (94046/2025 valido fino al 13.08.1935) predisposto per la procedura dal p.i. Maurizio Cason e depositato nel fascicolo telematico dallo scrivente perito. (Allegato 19 - APE - Immobile fg 21 part 155)

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti per quanto potuto rilevare alla data della presente.

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come parametro di comparazione di è utilizzata la superficie commerciale-catastale. La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento o di servizio. Attualmente la superficie commerciale è assimi-



lata alla superficie catastale. L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che è lo strumento utilizzato dall'Amministrazione Finanziaria per la rettifica e l'omogeneizzazione sul territorio nazionale del valore delle compravendite immobiliari, nell'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI dal titolo "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", ha precisato i criteri di calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari, che riprendono nella sostanza quelle contenute nel DPR n. 138/98 per il calcolo della superficie catastale. Nel caso in esame viene assunta la superficie catastale escluse le aree scoperte, considerato il fatto che la corte propria non è una corte di proprietà esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale al netto aree scoperte mq
Abitazione di tipo popolare	Superficie catastale al netto aree scoperte	163

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II° semestre 2024

Zona: Feltre (BL) - Extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima in oggetto si è adottato il criterio del Valore di Mercato, con procedimento diretto, che permette di determinare un valore medio ordinario attuale, che rappresenta la media dei prezzi che i soggetti, che hanno accesso al mercato sono disposti a pagare, assunto che il mercato sia trasparente, che esista una reale concorrenza tra i soggetti, che i soggetti coinvolti siano motivati dal proprio interesse e non siano condizionati da fattori estranei come l'affettività, principi morali, azioni di rivendica o altro ancora.

I parametri utilizzati nella stima sono la superficie commerciale-catastale e i Valori Unitari Medi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Feltre (BL);

Ufficio tecnico di Feltre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI

Borsino Immobiliare

Valori di compravendita dichiarati per immobili comparabili da Agenzia delle Entrate

Agenzie immobiliari dei comuni di Feltre e Pedavena.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori pubblicati da OMI per la zo-



na in esame: abitazioni di tipo economico, stato normale, 600-700 euro/mq ; autorimesse stato normale 180-230 euro/mq. Si precisa che le fonti di rilevazione OMI per le indagini sono: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, atti di compravendita, vendite giudiziarie.

Valori pubblicati da Borsino Immobiliare per la zona in esame: abitazioni di II° fascia (stabili di qualità inferiore alla media) 655-689 euro/mq. Il "Borsino Immobiliare" è un portale, realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie, analizza ed elabora i dati relativi a transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Come si vede i Valori riportati da "Borsino Immobiliare" sono più bassi di quelli dell'OMI, poiché media tutte le compravendite anche quelle con stato di conservazione normale o mediocre.

Valori di compravendita dichiarati per immobili comparabili da Agenzia delle Entrate: la ricerca eseguita per gli anni 2020-2024 in un raggio di 1 km ha permesso di rilevare sei atti di compravendita per le categorie catastale A/3 e A/4. I prezzi dichiarati variano significativamente in funzione al grado di conservazione da circa 22 a 821 euro/mq.

Immobili offerti in vendita: la ricerca per la fascia delle frazioni pedemontane non ha permesso di rilevare degli immobili offerti comparabili ma solo: un fabbricato appena ristrutturato con un prezzo proposto in vendita di circa 814 euro/mq e un fabbricato al grezzo offerto in vendita a circa 304 euro/mq. (Allegato 18 – Analisi mercato immobiliare);

Altre fonti di informazione: I Valori unitari Medi adottati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili o assimilabili, assunti da Tecnici, dall'analisi di compravendite di beni comparabili, da pubblicità immobiliare, da aste immobiliari, da valori desunti da pubblicazioni di settore, da dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, il tutto valutato e ponderato in base all'esperienza Professionale. (Allegato 18 – Analisi mercato immobiliare).

8.3 Vendibilità:

sufficiente

L'unità immobiliare si trova nel centro della frazione di Pren, necessita però di una ristrutturazione strutturale e impiantistica e si sviluppa su piani (PT, P1 e P2) più la soffitta.

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Per la stima in oggetto si è adottato il criterio del Valore di Mercato, con procedimento diretto, che permette di determinare un valore medio ordinario attuale, che rappresenta la media dei prezzi che i soggetti, che hanno accesso al mercato sono disposti a pagare, assunto che il mercato sia trasparente, che esista una reale concorrenza tra i soggetti, che i soggetti coinvolti siano motivati dal proprio interesse e non siano condizionati da fattori estranei come l'affettività, principi morali, azioni di rivendica o altro ancora.

I parametri utilizzati nella stima sono: la superficie commerciale-catastale; i Valori Unitari Medi. La superficie commerciale-catastale si è già definita ai punti precedenti.

I Valori unitari Medi adottati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili o assimilabili, assunti da Tecnici, dall'analisi di compravendite di beni comparabili, da pubblicità immobiliare, da aste immobiliari, da valori desunti da pubblicazioni di settore, da dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, il tutto valutato e ponderato in base all'esperienza Professionale.

Il valore di mercato unitario medio adottato è stato quindi opportunamente valutato in funzione dei seguenti fattori.

- Caratteristiche estrinseche, ossia possedute dall'intorno: ambiente, territorio, posizione,



accessibilità, posizione rispetto alla viabilità principale, infrastrutture tecnologiche, visibilità e accessibilità dalla viabilità principale, visibilità;

- Caratteristiche intrinseche: dimensioni, tipologia costruttiva, qualità dei materiali, dotazioni di pertinenze accessorie, stato di conservazione manutenzione.
- Caratteristiche logistico distributive e potenzialità di trasformazione;
- Vetustà in funzione della vita utile;
- Dotazione d'impianti fissi: riscaldamento, elettrico, altro e relative certificazioni; prestazione energetica degli immobili;
- Caratteristiche urbanistico/edilizie: destinazione, vincoli, potenzialità edificatoria;
- Limitazioni al godimento del diritto di proprietà;
- Caratteristiche della proprietà: intera, frazionata o indivisa;
- Mercato immobiliare dell'area.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo popolare	163	€ 400,00	€ 65.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 65.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale al netto aree scoperte mq</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione su tre piani, più sottotetto e corte	Abitazione di tipo popolare [A4]	163,00	€ 65.200,00	€ 65.200,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 6.520,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.480,00

Data generazione:
19-08-2025

L'Esperto alla stima

Francesco De Mori



Francesco De Mori



9. SOMMARIO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 - Estratto di mappa fg 21
- Allegato 2 - CT Visura fg 21 part 155
- Allegato 3 - CF Elaborato NON presente
- Allegato 4 - CF Visura fg 21 part 155
- Allegato 5 - Planimetria Catastale fg 21 part 155
- Allegato 6 - Nulla Osta 216-1960
- Allegato 7 - Plan Catastale 2003 e Plan progetto 1960
- Allegato 8 - Accertamento materiali 1963
- Allegato 9 – Piano degli Interventi 2009 Pren
- Allegato 10 - Patrimonio Edilizio schede rilievo e progetto
- Allegato 11A - Elenco Sintetico Esecutato
- Allegato 11B - Elenco Sintetico part 155
- Allegato 12 - Trascrizione compravendita 2003
- Allegato 13A - Iscrizione Ipoteca 2003
- Allegato 13B - Rinnovazione ipoteca 2023
- Allegato 14 - Trascrizione Pignoramento 2025
- Allegato 15A - Anagrafe certificato contestuale esecutato
- Allegato 15B - Anagrafe certificato contestuale esecutato parentele
- Allegato 16 - Anagrafe Estratto riassunto matrimonio
- Allegato 17 - Agenzia Entrate x affitti
- Allegato 18 – Analisi mercato immobiliare
- Allegato 19 - APE - Immobile fg 21 part 155

