
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **10/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2025 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. 10/2024, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

contro

Diritto : 1/1 quota di proprietà ;

Bene : Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte

Ubicazione : Via Cesare Battisti n°23, nel Comune di Feltre (BL);

Stato : mediocre;

Dati Catastali attuali : Foglio n°49 mappale 1294 sub 4 unito a Foglio n° 49 mappale 1561 sub 1, Categoria D/1, Piano S1-T-1, Rendita Euro 936,13; Foglio n°49 mappale 1561 , sub 3 ,Categoria C/1, Classe 7 , Consistenza mq. 26, Superficie Catastale mq. 32, Piano T , Rendita Euro 354,50.

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : immobile da regolarizzare con pratica di sanatoria costo Euro 2.000,00 ;

Valore base d'asta : Euro 148.640,00

Valore di stima complessivo : Euro 181.119,00

Valore ipoteca : Importo capitale Euro 160.000,00 Importo Ipoteca Euro 320.000,00

Vendibilità : sufficiente;

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

Occupazione : si dalla parte eseguita;

Titolo di occupazione : -----;

Oneri : -----;

A.P.E. (Allegato D): Classe energetica E –codice identificativo attestato 91737/2025 con validità fino 04/08/2035 per bene al Foglio n°49 mappale 1561 sub 3 (negoziò).

Nota: L'APE non è stato compilato in quanto l'attuale destinazione dell'immobile al Foglio n° 49 mappale 1294 sub 4/Foglio n° 49 mappale 1561 sub 1(panificio) rientra tra i casi di esclusione ai sensi del D.M. 26/06/2015.



Beni in Feltre (BL)
Via Cesare Battisti n°23

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte

1/1

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Ulteriori informazioni sul debi-

tore: Vedere Allegato D Visura camerale

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

2. Dati Catastali

Corpo: A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte
Categoria: Opifici [D1]

Dati catastali: foglio 49, particella 1561, subalterno 1 unito foglio n°49 mappale 1294 sub 4

Confini: L'immobile confina al P.T.-1 con i beni al Foglio n° 49 mappali 1561 sub 4- 3-8- 6 (bene comune) e mappali 1801-1294-84. Il Foglio n° 48 mappale 1561 con fine con i beni al Foglio n° 49 mappali 1294-84-1801 e strada comunale

Dati catastali: foglio 49, particella 1561, subalterno 3

Confini: L'immobile al P.T. confina con i beni al Foglio n° 49 mappale 1561 sub 1-6 (bene comune), strada comunale e mappale 1801. Il Foglio n° 48 mappale 1561 con fine con i beni al Foglio n° 49 mappali 1294-84-1801 e strada comunale

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Presenza di un ripostiglio nel sotto scale con ingresso da panificio e da planimetria anche dal negozio probabilmente ingresso chiuso in quanto la parete è occupata dagli scaffali del negozio. Tale ripostiglio risulta negli elaborati grafici agli atti del comune.	Pratica di variazione catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo +compilazione pratica+ diritti esclusi oneri di legge: € 1.500,00

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 immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1
I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita de 20/02/2024 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n°54 del 25/01/2024 trascritta il 02/02/2024 ai nn 1304/1096, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1
Stato: mediocre

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



5. Situazione edilizia / urbanistica**Corpo:** A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Difficoltà riscontrate in magazzino al P.S1 rispetto agli elaborati agli atti e altre lievi irregolarità.	Pratica edilizia di sanatoria <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo, compilazione pratica, diritti e sanzioni esclusi oneri di legge: € 2.000,00

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

6. Stato di possesso**Corpo:** A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1**Occupato da** , in qualità di proprietario dell'immobile

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 15

7. Oneri**Corpo:** A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** -----

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 16

8. APE**Corpo:** A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E (negozio)

L'APE non è stato compilato per il laboratorio -panificio in quanto rientra tra i casi di esclusione ai sensi del D.M. 26/06/2015.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16

9. Altre avvertenze**Corpo:** A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16

10. Vendibilità : sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p 17

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 17

12. Prezzo

Prezzo base d'asta lotto : € 148.640,00 Prezzo valore di stima complessivo lotto: € 181.119,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

13. Valore mutuo

Importo capitale Euro 160.000,00 Importo Ipoteca Euro 320.000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17



Confini: L'immobile al P.T. confina con i beni al Foglio n° 49 mappale 1561 sub 1-6 (bene comune), strada comunale e mappale 1801. Il Foglio n° 48 mappale 1561 confina con i beni al Foglio n° 49 mappali 1294-84-1801 e strada comunale

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 de 20/02/2024 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n°54 del 25/01/2024 trascritta il 02/02/2024 ai nn 1304/1096, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Conformità catastale:

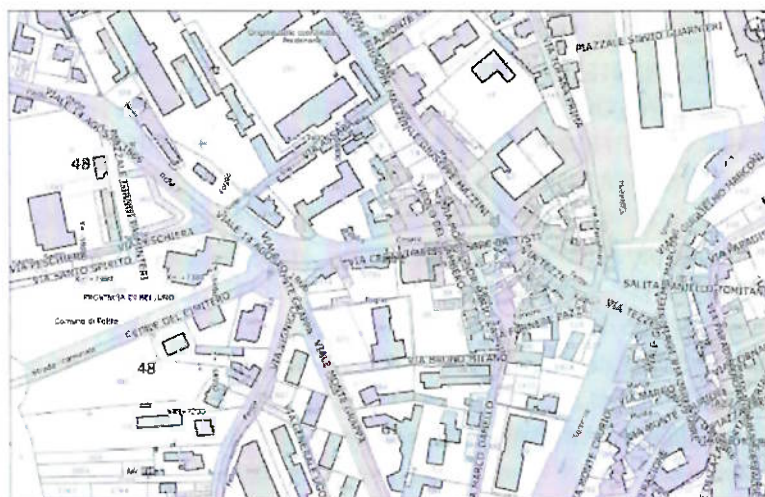
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di un ripostiglio nel sotto scale con ingresso da panificio e da planimetria anche dal negozio probabilmente ingresso chiuso in quanto la parete è occupata dagli scaffali del negozio. Tale ripostiglio risulta negli elaborati grafici agli atti del comune.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Vano sottoscala

Rilievo+ compilazione pratica+ diritti esclusi oneri di legge: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00 esclusi oneri di legge**



Planimetria con indicazione fabbricato





Ortofoto con indicazione fabbricato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di pignoramento si compongono in un laboratorio-panificio con magazzini servizi scoperto e negozio vendita prodotti 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. Gli immobili ricadono 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 varie (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: Servizio bus 100 metri

Descrizione: **Opifici [D1] di cui al punto A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte**

Trattasi di laboratorio adibito ad attività artigianale di panificio con magazzini, servizi, ripostiglio, scoperto e negozio per la vendita prodotti in fabbricato terra cielo in zona centrale nel comune di Feltre. Il ripostiglio è stato ricavato nel sottoscala e attualmente è accessibile solo dal laboratorio. Lo scoperto/corte che si trova sul retro a sud è in parte pavimentato e in parte a verde e presenta dei manufatti in legno facilmente removibili (tettoie e casetta in legno) non autorizzati che hanno comunque un valore di mercato in quanto possono essere smontate e alienate pertanto il costo di demolizione viene compensato con il prezzo di realizzo. Al P.S1 il magazzino presenta un sottoscala ed è stata realizzata una bocca di lupo con finestra sulla parete est. Si notifica che per accedere al magazzino sito al P.1 è necessario usare la scala in ferro, terrazzo e ballatoio di altra unità immobiliare (sub 8). Per una migliore comprensione si rimanda alla visione degli Allegati A-C-D.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Residenza:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Vedere Allegato D -Visura camerale



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **350,24**

E' posto al piano: P.S1-T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di X
circa m. Al P.S1 H.ml 2,50, al P.T.H.ml 3,12/2,50, al P.1 H.ml 1,85/2,95

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: mediocre

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra) materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: laboratorio e magazzino al P.S1
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: ferro condizioni: da normaliz- zare
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da normaliz- zare Riferito limitatamente a: magazzino al P.1
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: piastrella klincher condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ballatoio/terrazzo al P.1
Pavim. Esterna	materiale: cls e ghiano lavato condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrella in graniglia anni 50/60 condizioni: da nor- malizzare Riferito limitatamente a: laboratorio
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: negozio-laboratorio-servizi
Pavim. Interna	materiale: matonella quadrata color mattone condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: magazzino al P.S1
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: magazzino al P.1
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro con- dizioni: da normalizzare
Rivestimento	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: servizi, laboratorio ecc
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: ferro condizioni: da normalizzare



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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas
Stato impianto	buono



Vista da strada comunale



Vista negozio





Vista laboratorio



Vista laboratorio



Vista corte



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: . proprietario/i ante ventennio
ad oggi . In forza di atto di cessione quote - a rogito di Notaio Rienzi Colò di Feltre (BL), in data 30/09/2002, ai nn. 90642/19569; registrato a Ufficio del Registro di Feltre, in data 08/10/2002, ai nn. 912/1; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16/10/2002, ai nn. 12650/10103.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n°153 del 15/05/1962
 Intestazione:
 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: Concessione Edilizia n°53 del 08/04/1978
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Sistemazione locali adibiti a panificio
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 28/02/1978 al n. di prot. 2783
 Rilascio in data 08/04/1978 al n. di prot. 2783

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°13 del 23/01/1981
 Intestazione:
 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:
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 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: Concessione Edilizia n° 307 del 30/12/1987
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ampliamento fabbricato ad uso artigianale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 21/10/1987 al n. di prot. 18852
 Rilascio in data 30/12/1987 al n. di prot. 18852
 Abitabilità/agibilità in data 23/05/1992 al n. di prot. 34/18852



Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°313 del 06/12/1990

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione serramenti negozio e installazione insegna

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/11/1990 al n. di prot. 18773

Rilascio in data 30/12/1987 al n. di prot. 18773

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°148 del 05/07/1991

Intestazione:

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: DIA del 30-05-2001 prot. n° 11171

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Installazione telecamera

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/05/2001 al n. di prot. 11171

Numero pratica: Permesso di Costruire n° 789 del 07/10/2003

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

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:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità riscontrate in magazzino al P.S1 rispetto agli elaborati agli atti e altre lievi difformità.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione bocca di lupo con finestra e ripostiglio nel sottoscala e altre lievi difformità.

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

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

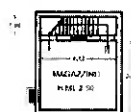
4.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

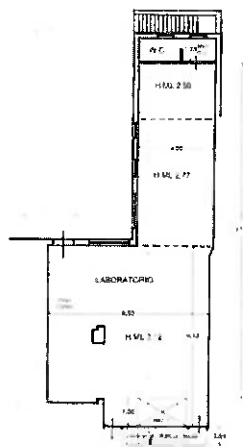
Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	delibera di Giunta Regionale n. 2404 in data 31.07.2007;
Zona omogenea:	Z.T.O. "A"
Norme tecniche di attuazione:	Piano degli Interventi per le aree compatibili i suddetti mappali sono così classificati: zona "Centro Storico" (Z.T.O. "A") prescrizioni urbanistiche come da art. 9.3 delle N.T.O. della Variante



	Parziale N. 29/2021 – Città di Feltre. Su detti map- pali insistono dei fabbricati. Tutela dei centri sto- rici ed individuazione degli ambiti di progettazione puntuale prescrizioni urbanistiche come da art. 26-27 delle norme tecniche del P.A.T.
--	---



A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte - Rilievo immobile al P.S1

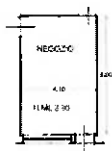


A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte - Rilievo immobile al P.T.





A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte - Rilievo immobile al P.1



A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte - Rilievo negozio al P.T.



A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte - Difficoltà rilevate al P.S1





A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte - Planimetria P.S1-T con parti comuni



A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte - Planimetria P.1 con parti comuni

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da I

, in qualità di proprietario dell'immobile

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.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di I contro I

- ; Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000 ; A rogito di Notaio I e in data



23/12/2003 ai nn. 92900/20455; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 08/01/2004 ai nn. 228/29 ; Note: Annotazione n°153 del 27/01/2009 (atto integrativo mutuo)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di contro

Derivante da: Contratto di mutuo-Atto integrativo mutuo; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000 ; A rogito di Notaio I

re in data 16/06/2009 ai nn. 68823/25217; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 26/01/2009 ai nn. 978/156

- Ipoteca volontaria annotata a favore di

contro Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di Notaio

tre in data 16/06/2008 ai nn. 61746/24462; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 01/07/2008 ai nn. 8422/1273

- Ipoteca volontaria attiva a favore di A. contro

Derivante da: Contratto di mutuo- Rinnova- zione ipoteca; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000 ; A rogito di Notaio

oltre in data 23/12/2003 ai nn. 92900/20455; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 23/11/2023 ai nn. 14436/1333 ; Note: Annotazione n°153 del 27/01/2009 (atto integrativo mutuo)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro

Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 25/01/2024 ai nn. 54 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/02/2024 ai nn. 1304/1096;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna al 28/07/2025

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 E (negozio)

Note Indice di prestazione energetica: L'APE non è stato compilato per il laboratorio -panificio in quanto rientra tra i casi di esclusione ai sensi del D.M. 26/06/2015.

Opifici [D1] di cui al punto A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte

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
LABORATORIO	sup reale lorda	128,81	1,00	128,81
ANTI WC	sup reale lorda	3,47	1,00	3,47
W.C.	sup reale lorda	4,05	1,00	4,05
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	3,34	0,25	0,84



MAGAZZINO AL P.S1	sup reale lorda	19,18	0,25	4,80
SCALA/SOTTOSCAL P.S1	sup reale lorda	6,12	0,25	1,53
MAGAZZINO AL P.1	sup reale lorda	20,46	0,50	10,23
TERRAZZO AL P.1	sup reale lorda	4,68	0,30	1,40
CORTE	sup reale lorda	129,00	0,10	12,90
NEGOZIO AL P.T.	sup reale lorda	31,13	1,00	31,13
		350,24		199,15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore di mercato del bene in oggetto risulta particolarmente complessa dal momento che non si dispone di atti di compravendita riguardanti immobili simili con i quali effettuare una comparazione. Quindi 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. Pertanto la sottoscritta ha ritenuto di far riferimento ai valori segnalati da tecnici e siti web di riferimento che vista la zona e tipologia immobili e destinazione d'uso danno dei valori tra i €/mq 800/900 per laboratori artigianali e €/mq 1.400/1.700 per i locali commerciali. Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione zona centrale di Feltre, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene di applicare un valore di €/mq 800 per il laboratorio con magazzini e corte e €/mq 1.500 per il negozio comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: tecnici del settore, siti web 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 immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1 e corte. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 181.119,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
LABORATORIO	128,81	€ 800,00	€ 103.048,00
ANTI WC	3,47	€ 800,00	€ 2.776,00
W.C.	4,05	€ 800,00	€ 3.240,00
RIPOSTIGLIO	0,84	€ 800,00	€ 672,00
MAGAZZINO AL P.S1	4,80	€ 800,00	€ 3.840,00
SCALA/SOTTOSCAL P.S1	1,53	€ 800,00	€ 1.224,00
MAGAZZINO AL P.1	10,23	€ 800,00	€ 8.184,00
TERRAZZO AL P.1	1,40	€ 800,00	€ 1.120,00
CORTE	12,90	€ 800,00	€ 10.320,00
NEGOZIO AL P.T.	31,13	€ 1.500,00	€ 46.695,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 181.119,00

Valore Finale € 181.119,00

Valore corpo € 181.119,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 181.119,00

Valore complessivo diritto e quota € 181.119,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Unità immobiliari di tipo commerciale e artigianale site al P.T. con magazzini al P.S1-1	Opifici [D1]	199,15	€ 181.119,00	€ 181.119,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 16%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e problematica accesso al P.1.	€ 28.979,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:	€ 148.640,00
---	--------------

8.9 Valore Mutuo:

Importo capitale Euro 160.000,00 Importo Ipoteca Euro 320.000,00

Allegati

- Allegato A: Documentazione fotografica ;
 Allegato B: Estratto documentazione ed elaborati grafici e C.D.U.;
 Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia 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., Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale (atto di provenienza e visura camerale)

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELL'ELABORATO PERITALE DI STIMA

Data generazione:
06-08-2025

L'Esperto alla stima
Elsa Frescura

