

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

promossa da: **LEVITICUS SPV SRL**

contro: **XXX**

N° Gen. Rep. **67/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 - area edificabile**  
**con magazzino**

**Esperto alla stima:** Arch. Tiziano Dalla Mora  
**Codice fiscale:** DLLTZN80D02D530Y  
**Studio in:** Viale S. Liberale 31 - Feltre  
**Email:** tizianodallamora@gmail.com  
**Pec:** dallamora@postacertificata.eu

---

Beni in **Feltre (BL)**  
Località/Frazione  
via Tevere, 4

## **Lotto: 01 - area edificabile con magazzino**

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: 01 - magazzino con corte**

**1/1 XXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX

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

### **2. Dati Catastali**

**Corpo:** 01 - magazzino con corte

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati catastali:** foglio 50, particella 559

**Confini:** Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da ovest con le particelle 560, 512, 16, 277 e, salvi altri, dalla strada comunale.

**Conformità catastale:** SI

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

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

**Corpo:** 01 - magazzino con corte

si dichiara la conformità catastale.

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

### **4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo:** 01 - magazzino con corte

**Stato:** discreto

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

### **5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo:** 01 - magazzino con corte

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA pag. 9](#)

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** 01 - magazzino con corte  
**Libero**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO pag. 10](#)

## 7. Oneri

**Corpo:** 01 - magazzino con corte  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** non presenti e/o non pervenuti  
non presenti e/o non pervenuti

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE pag. 10](#)

## 8. APE

**Corpo:** 01 - magazzino con corte

Certificato energetico presente: NO

l'edificio in oggetto risulta esente dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, considerando che l'immobile risulta ricadente nelle categorie descritte nell'Appendice A del D.M. 26 giugno 2015 che indica i Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE; tra questi vengono elencati: - gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e del D.lgs. 192/05).

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE pag. 10](#)

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** 01 - magazzino con corte  
non presenti e/o non pervenuti

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE pag. 10](#)

## 10. Vendibilità

**buona.**

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità buono: unica proprietà, discrete condizioni di manutenzione e conservazione, immobile libero.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO pag. 12](#)

## 11. Pubblicità

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO pag. 12

## **12. Prezzo**

Prezzo da libero: € **73,735.20**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO pag. 12

## **13. Valore mutuo**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO pag. 12

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

**Identificativo corpo: 01 - magazzino con corte.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Tevere, 4**

Note: Il lotto comprende la piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare adibita a magazzino su terreno edificabile, sita nel Comune di Feltre (BL), catastalmente identificato al Foglio 50 Particella 559.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXX. Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 50, particella 559, indirizzo VIA TEVERE n. 4, piano T, comune D530, categoria C/2, classe 8, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie 102 m<sup>2</sup>, rendita € € 16.78

Derivante da: - FUSIONE del 27/10/2004 Pratica n. BL0125240 in atti dal 27/10/2004 FUSIONE (n. 10944.1/2004); - FRAZIONAMENTO del 17/05/2006 Pratica n. BL0046861 in atti dal 17/05/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 12015.1/2006);

Confini: Secondo la mappa catastale attuale, la particella confina da ovest con le particelle 560, 512, 16, 277 e, salvi altri, dalla strada comunale.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. Sono stati effettuati i dovuti accessi agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno Territorio Servizi Catastali ed è stata effettuata l'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto formato. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale non sono presenti anomalie e note rilevanti in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, ma sono variate le intestazioni e non sono state rilevate delle difformità in merito alla superficie, alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



**Espropriazione per pubblica utilità:** no

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

I beni oggetto di procedimento sono situati in via Tevere a Feltre.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** alimentari (buona), hotel / ristoranti (buona), scuole (buona), supermercati (buona), poste (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Feltre (BL).

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro Storico, Parco Dolomiti Bellunesi.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus 50 m, stazione ferroviaria 2 km

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **01 - magazzino con corte**

I beni immobili oggetto del procedimento sono in Comune di Feltre (BL), situato in via Tevere, 4. Si tratta di unità immobiliare destinata a uso magazzino condonato su terreno con potenzialità edificatoria. Il lotto è intercluso tra altri mappali ed è accessibile direttamente dalla strada comunale, anche se il livello stradale è a una quota più bassa di circa un metro.

### 1. quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **930,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.25

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in particolare l'unità immobiliare sono in discrete

condizioni di manutenzione. Si tratta di un box in lamiera zincata a destinazione legnaia, composto di elementi portanti e lamiere zincate di tamponamento e a copertura, appoggiato ed ancorato su basamento in calcestruzzo.

## IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

### Impianto elettrico:

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
|---------------------------|----|

### Riscaldamento:

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

### Condizionamento e climatizzazione:

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

### Impianto antincendio:

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

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

### Scarichi:

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





### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

\* A XXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Feltre Foglio 50 Particella 559 è pervenuta per atto di compravendita del 01/08/2006 Numero di repertorio 24124/5145 Notaio GRASSO DOMENICO Sede BELLUNO (BL) trascritto il 22/08/2006 nn. 12159/8326 da potere di XXXX.

\* A XXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, XXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili Feltre Foglio 50 Particella 539, è pervenuta per atto di donazione accettata del 27/10/2005 Numero di repertorio 55300/20125 Notaio MALVAGNA MAURIZIO Sede FELTRE (BL) trascritto il 07/11/2005 nn. 14697/10440 da potere di XXX

N.B. A margine risultano:

ATTO PER CAUSA DI MORTE NN. 6314/5012 DEL 12/06/2015 derivante da accettazione tacita di eredità del 27/10/2005 Notaio MALVAGNA MAURIZIO Sede FELTRE (BL) Numero di repertorio 55300/20125.

\* A XXXX, la quota pari a 10/12 di piena proprietà dell'immobile Feltre Foglio 50 Particella 539 era pervenuta per successione, in morte di XXX, Nata il XXX a XXX Codice fiscale XXX, deceduto il XXX registrata il 03/10/2005 al Numero di repertorio 462/2005 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 18/10/2005 ai NN. 13831/9830 devoluta per legge \* Risulta trascritta in data 12/06/2015 ai nn. 6314/5012 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXX Nata il XXX a XXX, Codice fiscale XXX, da parte dell'erede sig. XXX nascente da atto Notaio Malvagna Maurizio Sede FEL TRE (BL) del 27/10/2005.

\* A XXX, la quota pari a 2/12 di piena proprietà bene personale dell'immobile Feltre Foglio 50 Particella 539 è pervenuta per atto di compravendita del 08/11/2004 Numero di repertorio 52875/18675 Notaio MALVAGNA MAURIZIO Sede FELTRE (BL) trascritto il 16/11/2004 nn. 15022/11041 da potere di XXX nato il XXX a XXX Codice fiscale XXX, XXX Nato il XXX a XXX Codice fiscale XXX.

N.B. A margine risultano:

ATTO PER CAUSA DI MORTE NN. 6315/5013 DEL 12/06/2015 derivante da accettazione tacita di eredità del 08/11/2004 Notaio MALVAGNA MAURIZIO Sede FELTRE (BL) Numero di repertorio 52875/18675.

\* A XXX, XXX, la quota pari a 1/12 di piena proprietà ciascuno, XXX, la quota pari a 4/12 di piena proprietà degli immobili Feltre Foglio 50 Particella 251 Particella 446, era pervenuta per successione, in morte di XXX, Nato il XXX a XXX Codice fiscale XXX, deceduto il XXX registrata il 18/05/2001 al Numero di repertorio 69/735 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 11/05/2002 ai NN. 5604/4522 devoluta per legge.

\* Risulta trascritta in data 12/06/2015 ai nn. 6315/5013 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXX, nato il XXX a XXX, Codice fiscale XXX, da parte degli eredi sigg.ri XXX e XXX, nascente da atto Notaio Malvagna Maurizio Sede FELTRE (BL) del 08/11/2004.

**4. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: **18/1989**

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: sanatoria n. 154 per opere abusive di costruzione accessorio

Oggetto: edificio esistente

Presentazione in data 18/03/1986 al n. di prot. 4859/86

Rilascio in data 29/08/1989 al n. di prot. 4859/86

**4.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**4.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:  | Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza di Servizi in data 30/04/2007 e ratificato con delibera di Giunta Regionale n. 2404 in data 31/07/2007. |
| Zona omogenea:  | zona "B/2" - Ambito di consolidamento e completamento delle urbanizzazioni esistenti (Z.T.O. "B")   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | prescrizioni urbanistiche come da art. 9.5 delle N.T.O. della Variante Parziale N. 29/2021.   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 1 mc/mq   |
| Altezza massima ammessa:  | 10.5 m  |
| Volume massimo ammesso:   | 930 mc  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | SI  |
| Se sì, quanto:  | 930 mc  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |
| Note:   | l'intero territorio comunale è sottoposto a Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – D.M. 22 /06/1998.   |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: in termini di Convenzioni Urbanistiche e Vincoli urbanistici non sono stati segnalati particolari evidenze o contrasti da parte dell'ufficio tecnico interpellato per quanto riguarda vincoli di carattere urbanistico, presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile o pattuizioni particolari previste per la vendita.

## 5. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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 LEVITICUS SPV SRLBANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro XXXX; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI BELLUNO in data 15/07/2014 ai nn. 381/2014 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 13/08/2014 ai nn. 7842/6238;

- Pignoramento a favore di LEVITICUS SPV SRL contro XXX; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede BELLUNO in data 28/07/2022 ai nn. 729/2022 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 09/09/2022 ai nn. 11361/9088;

#### 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 annotata a favore di BANCA POPOLARE DI LODI SPA contro XXX; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00 ; A rogito di notaio STIVANELLO STEFANO Sede PONTE NELLE ALPI (BL) ai nn. 1593/919; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 21/08/2008 ai nn. 10752/1647

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC. COOP. P.A. contro XXX; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 112.795,09 ; A rogito di TRIBUNALE DI BELLUNO in data 16/08/2013 ai nn. 507/2013; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Belluno in data 26/08/2013 ai nn. 9302/929

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non presenti e/o non pervenuti.

**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:** non presenti e/o non pervenuti. Non presenti e/o non pervenuti

**Millesimi di proprietà:** non presenti e/o non pervenuti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - non presenti e/o non pervenuti

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non presenti e/o non pervenuti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** l'edificio in oggetto risulta esente dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, considerando che l'immobile risulta ricadente nelle categorie descritte nell'Appendice A del D.M. 26 giugno 2015 che indica i Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE; tra questi vengono elencati: - gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e del D.lgs. 192/05);

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti e/o non pervenuti

**Avvertenze ulteriori:** non presenti e/o non pervenuti

### Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto 01 - magazzino con corte

#### informazioni relative al calcolo della consistenza e valutazione e stima dei beni

Vengono descritti i criteri e le fonti di informazioni utilizzate per la stima per poi calcolare il più probabile Valore di Mercato degli immobili del lotto, che sarà poi ponderato in base alle detrazioni per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e le difformità amministrative e in base alle quote di proprietà.

La stima è stata effettuata sulla base del calcolo della Superficie Commerciale del bene; il metodo di stima adottato è un metodo Sintetico comparativo pluriparametrico, in particolare si tratta di un Procedimento per punti di merito, nella sua variante del modello moltiplicativo. In esso si procede inizialmente con un'Analisi di mercato da fonti indirette, cioè pubblicazioni di enti di ricerca e associazioni immobiliari, arrivando ad identificare degli immobili che per caratteristiche costruttive, ubicazione e consistenza possano definirsi comparabili. Da questi si ricaverà un Valore di Mercato medio di riferimento, che verrà poi ponderato da un Coefficiente globale dei punti di merito, ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti da attribuire alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

**Nel caso del lotto in questione si è proceduto alla stima del probabile valore di mercato considerando il valore del terreno edificabile adottando un metodo diretto di stima.**

L'analisi di mercato è stata effettuata come segue.

In prima istanza, sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio e del Borsinoimmobiliare.it relative a immobili di carattere residenziale cercando valori indicativi di terreni edificabili e di box; i dati sono riportati in allegato e si rileva l'assenza di valori per terreni edificabili.

Pertanto, è stata effettuata un'indagine di mercato ricavata da bollettini di annunci e compravendite: si è rilevato che nel Comune di Feltre (BL) nella zona in cui ricadono i beni in oggetto sono presenti due beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e comparabili a quelli in esame:

| Codice | Tipologia   | Stato conservativo  | Superficie Commerciale (mq) | Valore Mercato (€/mq) | Valore Terreno (€) |
|--------|---|---------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1      | Villa bifamiliare, nuova, 113 m <sup>2</sup> , Centro, Feltre | Nuovo da realizzare | 113                         | 2,743.36              | 20,000.00          |

| Codice | Tipologia   | Stato conservativo  | Superficie Commerciale (mq) | Valore Mercato (€/mq) | Valore Terreno (€) |
|--------|---|---------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|
| 2      | Villa unifamiliare via Rienza, Centro, Feltre           | Nuovo da realizzare | 182                         | 1,785.71              | 40,000.00          |
|        | <i>valore medio arrotondato per nuova realizzazione</i> |                     |                             | <i>2,200.00</i>       |                    |

Si è ricavato quindi un valore medio di mercato per nuove costruzioni pari a 2.200 €/mq di superficie commerciale, adottato come valore di riferimento (VE).

### Metodo diretto

Si è proceduto al calcolo del valore del terreno edificabile con il metodo diretto definendo i parametri indispensabili e i relativi valori:

| Parametro | Descrizione  | Valore adottato |
|-----------|--|-----------------|
| VL        | prezzo del lotto (€)   |                 |
| VC        | Superficie a pavimento edificabile nel lotto (mq)  | 252             |
| VE        | valore unitario di mercato dell'edificato (€/mq)   | 2,200.00        |
| IA        | ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (%) | 14              |

Nello specifico:

- VC, la superficie a pavimento realizzabile nel lotto considera l'indice (IF) e la superficie del lotto (SL), che sono stati ricavati dagli indici della zona prevista nel PAT/PRG del Comune e identificata nel CDU e poi calcolati come indicato dalle Norme Tecniche del Comune; i valori sono riportati nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica;
- VE, Il prezzo al metro quadrato dell'edificio edificabile nel lotto è stato identificato come nel paragrafo precedente in base a rilevazioni di mercato;
- La percentuale (IA) solitamente è un valore compreso tra il 10% e il 30%, variabile a seconda dell'accessibilità del lotto, dalla grandezza dello stesso e dalla posizione più o meno privilegiata. I terreni più facilmente accessibili hanno un valore vicino al 30% del valore dell'edificato, mentre terreni meno privilegiati un valore vicino al 10%.  
In questo caso si è fatto riferimento alle rilevazioni di mercato riportate nel capitolo precedente e si è adottato un valore medio pari al 14%.

**Il valore del lotto VL si ottiene moltiplicando i valori di VC, VE, IA, quindi per il lotto in questione il probabile valore di mercato è pari a 77,616.00 €.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

criterio di stima per valore di mercato;  
applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Feltre (BL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, selezione valori per il Comune di Feltre (BL); Quotazioni e Rendimenti da Borsinoimmobiliare.it;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Altre fonti di informazione: valori e compravendite rilevate da:

casa.it

caasa.it

idealista.it

immobiliare.it

caasa.it

si rinvia a documentazione in allegato.

### 8.3 Vendibilità:

**buona**

I beni oggetto di pignoramento ricadono in fasce di vendibilità in base al tipo di lotto configurato. Il lotto in questione è valutato con un livello di complessità buono: unica proprietà, discrete condizioni di manutenzione e conservazione, immobile libero.

### 8.4 Pubblicità:

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

### 8.5 Valutazione corpi:

#### 01 - magazzino con corte. Magazzini e locali di deposito [C2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno                            | 930,00                        | 83,46                  | € 77,616.00               |
| Valore complessivo intero          |                               |                        | € 77,616.00               |
| Valore complessivo diritto e quota |                               |                        | € 77,616.00               |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>                | <i>Immobile</i>                     | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 01 - magazzino con corte | Magazzini e locali di deposito [C2] | 930,00                  | € 77,616.00                          | € 77,616.00                   |

### 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

3,880.80 €

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:

**73,735.20 €**

**8.9 Valore Mutuo:**

Data generazione:

11-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Tiziano Dalla Mora**