

**Tribunale di Mantova  
Sezione Fallimentare**

**Fallimento** [REDACTED]

<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA</b>
---

### **Conferimento di incarico**

L'Avv. Patrizia Rodella, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale, a seguito dell'autorizzazione in data 21/04/2023 del Giudice Delegato Mauro Pietro Bernardi, conferiva al sottoscritto arch. Matteo Giavara nato a Mantova il 30/12/1971, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Mantova al n°408, con sede in Borgo Virgilio (MN) via Ungaretti Virgilio n°1, il quale accettava, l'incarico di perito estimatore degli immobili, nel procedimento di liquidazione giudiziale [REDACTED] Tribunale di Mantova a carico del [REDACTED].

Il perito estimatore ha provveduto ad eseguire il sopralluogo per la visione dei beni immobiliari di Borgo Mantovano provincia di Mantova in data 03/05/2023 e degli immobili di Alleghe, Agordo, Rocca Pietore, Belluno in provincia di Belluno in data 16/06/2023.

### **Dichiarazioni del valutatore e data della valutazione**

Il valutatore arch. Matteo Giavara dichiara che nella redazione del presente rapporto di valutazione agisce in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili; dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari e ai beni oggetto di valutazione.

La data della valutazione è riferita al 26 giugno 2023.

### **Beni immobili di proprietà oggetto di valutazione e identificazione catastale:**

Gli immobili in piena proprietà del procedimento di liquidazione in Provincia di Mantova sono costituiti da:

- 1- ampio edificio ad uso magazzino con annessa autorimessa e cortile esclusivo in comune di Borgo Mantovano (MN), frazione Revere.

Le identificazioni catastali sono le seguenti:

Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Borgo Mantovano Sez. B Revere, Provincia di Mantova

-Fg 7 mapp.678 sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 366 mq, rendita 604,87 euro, Via Circonvallazione Po n.57, piano T-1

-Fg 7 mapp.678 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 49,06 euro, Via Circonvallazione Po n.55, piano T

Gli immobili per la proprietà in quota indivisa, del procedimento di liquidazione siti in Provincia di Belluno sono costituiti da:

- 2- edificio residenziale unifamiliare in frazione Sois del Comune di Belluno in Provincia di Belluno;
- 3- appartamento residenziale inagibile allo stato grezzo disposto al piano terreno e secondo di edificio residenziale con piccolo terreno adiacente, in frazione Caprile del Comune di Alleghe in Provincia di Belluno;
- 4- lotto di terreno ineditato in frazione Caprile del Comune di Alleghe in Provincia di Belluno;
- 5- terreni ineditati a bosco in frazione Caprile del Comune di Alleghe in Provincia di Belluno;
- 6- lotto di terreno ineditato a bosco in Comune di Agordo Provincia di Belluno;
- 7- terreno ineditato a prato nel capoluogo di Rocca Pietore e un secondo in frazione Pezzè del Comune di Rocca Pietore in Provincia di Belluno.

Le identificazioni catastali sono le seguenti:

Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Belluno, Provincia di Belluno - (proprietà 1/6)

-Fg 81 mapp.269, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 122,56 euro Via Mier 369, piano T-1

Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Alleghe, Provincia di Belluno - (proprietà 1/6)

-Fg 2 mapp.29 sub 22, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 614,58 euro Strada Marmolada 6, piano T-2

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Alleghe, Provincia di Belluno - (proprietà 1/12)

-Fg 2 mapp.673 ENTE URBANO, sup. 00.00.07.

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Alleghe, Provincia di Belluno - (proprietà 1/6)

-Fg 2 mapp.42, qualità Seminativo, classe 1, sup. 00.03.20, RD 0,66 euro RA 0,74 euro.

-Fg 4 mapp.150, qualità Bosco Alto, classe 3, sup. 00.49.00, RD 2,78 euro RA 0,25 euro

-Fg 5 mapp.201, qualità Prato, classe 2, sup. 00.02.05, RD 0,21 euro RA 0,21 euro.

-Fg 4 mapp.55, qualità Prato, classe 3, sup. 00.21.00, RD 1,52 euro RA 1,95 euro.

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Agordo, Provincia di Belluno - (proprietà 1/6)

-Fg 34 mapp.236, qualità Bosco Misto, classe 1, sup. 00.22.70, RD 3,52 euro RA 0,59 euro.

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Rocca Pietore, Provincia di Belluno - (proprietà 1/6)

-Fg 29 mapp.354, qualità Seminativo, classe 1, sup. 00.02.10, RD 0,43 euro RA 0,49 euro

-Fg 39 mapp.41, qualità Seminativo, classe 1, sup. 00.02.10, RD 0,43 euro RA 0,49 euro

### **Suddivisione in lotti**

Le proprietà immobiliari per caratteristiche, posizione e proprietà sono suddivise nei seguenti lotti:

## - Lotto 1

### Inquadramento territoriale

Trattasi di edificio in unico corpo di fabbrica di due piani fuori terra a destinazione magazzino ed autorimessa, il tutto con accesso diretto dalla pubblica via, sito in frazione Revere di Borgo Mantovano in Provincia di Mantova, via Circonvallazione Po n°55/57.

Intera proprietà di competenza della liquidazione giudiziale.



*Inquadramento territoriale*

### Identificazione catastale e confini

-Fg 7 mapp.678 sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 366 mq, rendita 604,87 euro, Via Circonvallazione Po n.57, piano T-1

-Fg 7 mapp.678 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, rendita 49,06 euro, Via Circonvallazione Po n.55, piano T.

Confini da nord in senso orario per l'intero corpo di fabbrica: mapp.364, via Circonvallazione Po, mapp.374, mapp.372.

### Descrizione beni immobili

Trattasi di edificio in unico corpo di fabbrica di due piani fuori terra a destinazione magazzino ed autorimessa. Unico accesso dal fronte strada con due ingressi a cortina sulla pubblica via.

Costituito al piano terra da cinque locali a magazzino, un corridoio, il vano scale, due cortili. Al piano primo da quattro locali a magazzino e il vano scale con sottoscala.

Uno dei locali del piano terra è parzialmente destinato ad autorimessa.

Uno dei cortili ha la copertura mentre il secondo ne risulta attualmente privo.

Lo stato di conservazione è mediocre e la dotazione di impianti è pressochè inesistente. Le finiture sono scadenti.

Realizzato con struttura a mattoni pieni e solai in laterizio e metallo. La copertura, a falde inclinate, ha struttura parzialmente in legno e laterizio e parzialmente in metallo e legno.

Le pareti interne sono in parte intonacate e in parte a facciavista. La copertura del cortile interno ha struttura metallica e manto in ondulina traslucida. Il cortile sul retro è attualmente senza copertura.

I serramenti esterni posti sul fronte sono metallici ciechi, di cui tre ad ante ed uno con serracinesca sezionale orizzontale. Gli altri serramenti sono in parte metallici con vetro semplice e parte in legno.

Le porte interne sono in metallo e legno. La pavimentazione è in battuto di cemento.

La consistenza generale di massima lorda del fabbricato attualmente presente risulta la seguente:

Magazzini disposti su due piani 400,40 mq;

Cortili 33,75 mq;

Autorimessa 25,00 mq;

### **Titolarità dei beni immobili e iscrizioni pregiudizievoli**

Gli immobili sono di piena proprietà di [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 11/10/1999 atto rep.103790 del Notaio Stori, Trascritto a Mantova il 08/11/1999 ai n.ri RP.8415 e RG. 12703 e registrato a Mantova il 2/11/1999 n°3362.

Ipoteca legale repertorio 101402/64 del 26/01/2009 trascritta a Mantova il 18/02/2009 ai n.ri RP.349 e RG.1983 a favore di Equitalia Nomos Spa

Ipoteca legale repertorio 814/6415 del 03/08/2015 trascritta a Mantova il 05/08/2015 ai n.ri RP.1188 e RG.7821 a favore di Equitalia Nord Spa

Liquidazione Giudiziale [REDACTED] del Tribunale di Mantova di cui alla Sentenza del 13/04/2023 depositata in Cancelleria il 14/04/2023 contro il [REDACTED] e trascritta il 29/06/2023 ai n.ri RP. 5771 e RG. 7858.

### **Stato ed occupazione dei locali**

I locali risultano attualmente in uso alla proprietà.

### **Regolarità urbanistica dei beni immobili**

L'accesso agli atti eseguito presso la sede municipale del Comune di Borgo Mantovano a Revere in data 21 giugno 2023 ha permesso di reperire le seguenti informazioni urbanistiche.

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, presumibilmente agli inizi del 1900. Domanda di ricostruzione e ampliamento dopo parziale distruzione da bombardamento bellico con PE n°21/1955 e con sola approvazione con seduta del 8/3/1955 della commissione Comunale Edilizia.

Successivo condono edilizio di cui alla PE/C n°114/86 prot 903 del 14/11/1989.

Concessione edilizia n°2/2001 per realizzazione servizio igienico a cui la proprietà in data 22/6/2010 ha comunicato di non aver dato corso alle opere.

Gli immobili necessitano di pratica in sanatoria urbanistica e in parte ripristino dei luoghi, in quanto risultano difformità rispetto a quanto autorizzato.

Sono state eliminate alcune divisorie interne non strutturali, la copertura del cortile posteriore, alcune piccole porzioni strutturali. Ai fini dei costi si ritiene più conveniente il ripristino delle porzioni strutturali rimosse e la sanatoria con CILAS o SCIA per opere già eseguite inerente le porzioni non strutturali.

Si specifica che il condono prevedeva come i due locali posti al piano terra con accesso diretto dalla strada fossero adibiti entrambi ad autorimesse.

Costo presunto dell'intervento di ripristino, sanzione urbanistica e le spese tecniche euro 9.000,00.

### **Regolarità planimetrie catastali**

Le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi. E' necessaria la regolarizzazione prima del trasferimento della proprietà. In particolare la modifica di parte di uno dei locali magazzino come seconda autorimessa e l'aggiornamento delle divisorie interne per la destinazione a magazzino. Costo stimato di spese tecniche e diritti 800,00 euro.

### **Attestato di prestazione energetica**

Attestato di prestazione energetica non presente. Comunque non necessario in quanto trattasi di immobile senza impianto di climatizzazione e obbligo di dotazione di impianto di climatizzazione.

### **Unità oggetto di esproprio**

Dalle informazioni raccolte gli immobili non è giunta alcuna comunicazione di inserimento dei beni in elenchi oggetto di esproprio.

### **Analisi del Mercato e grado di commerciabilità**

L'analisi del mercato ha evidenziato una generale difficoltà nella vendita di immobili artigianali e produttivi. Tale difficoltà persiste da alcuni anni. Le condizioni dell'immobile non favoriscono la vendita.

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, in particolare si riportano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate seppur come dichiarato con finalità di indicazioni di massima. La stessa Agenzia delle entrate riporta quanto segue.

*"I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:*

*- non possono intendersi sostitutivi della "stima" puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio alla stessa;*

*- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima".*

Descrizione	Valore mercato Max	Valore mercato Min
2° semestre 2022		

	(euro/mq)	(euro/mq)
Comune di Borgo Mantovano Zona B1 Centrale Revere – capannoni tipici – stato di conservazione normale - produttivo	350	250

### **Metodi di stima e valutazione dei beni immobili**

Per gli immobili il metodo di stima utilizzato risulta quello della comparazione (MCA). Ovvero si sono redatte comparazioni sia su atti di compravendite reali registrate o su offerte di mercato con debita riduzione del prezzo della domanda.

La valutazione tiene in considerazione il disagio della irregolarità urbanistica che impone spese per le pratiche tecnico urbanistiche relative alla sanatoria e la necessità di operare modifiche all'edificio esistente per la presenza di abusi edilizi.

### **Il Valore stimato Lotto 1 è pertanto: 47.000,00 euro (quarantasettemila/00).**

Di cui per il fg. 7 mapp.671 sub 1 un valore di euro 44.000,00 e per il fg. 7 mapp.671 sub 2 un valore di euro 3.000,00.

MCA – offerte immobiliari

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI					Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Rapporto di Valutazione n.	CARLIN										
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE											TOTALE	
						altro	cortile	c	d	e	f	g	h	AREA ESTERNA	i	l		
						RAPPORTI MERCANTILI												
						100%	10%											
1	7	678	1	Magazzino	400,40	0,00	33,75											403,78
2	7	678	2	Posto auto coperto	25,00													25,00
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	
Nominativo / repertorio					
Comune		Borgo Mantovano	Ostiglia	Borgo mantovano	
Indirizzo		via Pelate 26	via Industria 25	via Circonvallazione Po Revere	
Zona		Periferica	Periferica	Centrale	
Destinazione		Artigianale	Artigianale	Artigianale	
Tipologia edilizia		Capannone	Capannone	Magazzino	
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	
Prezzo di mercato (euro)		€ 140.000,00	€ 277.000,00		
Data (mesi)		0	0		
Livello di piano (n)		0	0	0	
Superficie principale (mq)		407	900	400	
Superfici secondarie					
altro	100%				
cortile	10%			34	
c	0%				
d	0%				
e	0%				
f	0%				
g	0%				
h	0%				
AREA ESTERNA	0%				
i	0%				
l	0%				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Migliore di molto	Migliore di molto	Pessimo	
	In.	Migliore di molto	Migliore	Pessimo	
Superficie commerciale		407,00	900,00	403,78	

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0%	
l=livello di piano	5%	
Prezzo medio di mercato €/mq	€	300,00
Prezzo area esterna	€	-
Costo di costruzione a nuovo €/mq	350	€ 350,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	isolata	
Criterio di misurazione	SEL	
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 140.000,00	€ 277.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -
Livello di piano	€ 7.000,00	€ 13.850,00
Superficie principale (mq)	€ 307,78	€ 307,78
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.826,00	€ 2.826,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 11.305,00	€ 11.305,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 140.000,00	€ 277.000,00
Data (mesi)		
Livello di piano		
Superficie principale (mq)	-€ 992,58	-€ 152.727,03
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 5.652,00	-€ 5.652,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 22.610,00	-€ 11.305,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 110.745,42</b>	<b>€ 107.315,97</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>	<b>€ 109.000</b>	
<b>DIVERGENZA PERCENTUALE (%)</b>	<b>3,20%</b>	
<b>PREZZO MEDIO UNITARIO</b> (stima monoparametrica)	<b>€ 269,95</b>	
<b>Scostamento da Prezzo Medio di Mercato</b>	<b>-10,02%</b>	

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI											Rapporto di Valutazione n.		CARLIN		
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 269,95		COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO	
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	VALORE ASSICURATO
								K1 PIANO	K2 MANUT.	K3 EVENT.	K4 EVENT.				
1	7	678	1	C/2	Magazzino		Pessimo	1,00	1,00	1	0,4	€ 107,98	403,78	€ 44.000,00	
2	7	678	2	C/6	Posto auto coperto		Pessimo	1,00	1,00	1	0,4	€ 123,11	25,00	€ 3.000,00	
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
<b>TOTALE</b>													<b>€ 47.000,00</b>		

Nota: K4 pari a 0.40 è coefficiente di riduzione da applicarsi all'immobile per l'assenza di impianti, assenza di finiture e per le opere necessarie alla regolarizzazione urbanistica che alle pratiche, sia urbanistica che catastale, che sono necessarie.

## - Lotto 2

### **Inquadramento territoriale**

Trattasi di edificio unifamiliare residenziale in unico corpo di fabbrica di due piani fuori terra con area cortiva esclusiva perimetrale. Il tutto con accesso diretto sia carrabile che pedonale dalla pubblica via.

Sito in Belluno frazione Sois via Mier n° 369 angolo via Giamosa.

Quota di proprietà di competenza della liquidazione giudiziale pari a 1/6.



*Inquadramento territoriale*

### **Identificazione catastale e confini**

Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Belluno, Provincia di Belluno

-Fg 81 mapp.269, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 122,56 euro Via Mier 369, piano T-1

Confini da nord in senso orario: Via Mier, via Giamosa, mapp. 268 su due lati.

### **Descrizione beni immobili**

Trattasi di edificio unifamiliare di due piani fuori terra su area cortiva esclusiva perimetrale.

Il lotto misura 190 mq su cui è posto l'edificio costituito al piano terreno da ingresso con scala, cucina, bagno e camera, al piano primo pianerottolo di sbarco della scala e tre vani di servizio. Due balconi rispettivamente sul fronte e sul retro.

La struttura è compatta e di forma regolare con copertura a due falde. Muratura laterizia intonacata, solaio intermedio laterocementizio. Falde di copertura laterocementizie con sporto di gronda in cemento armato facciavista e manto di copertura in tegole. Lattoneria in lamiera preverniciata.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono parte in parquet e parte in mattonelle di ceramica, come i rivestimenti. Le porte interne sono in legno come la ringhiera della scala di collegamento interna. I serramenti esterni sono in legno con ante oscuranti in legno.

Sono presenti gli impianti di adduzione acqua, elettrico e riscaldamento con termoconvettori a gas.

La consistenza generale di massima lorda del fabbricato attualmente presente risulta la seguente:

Abitazione piano terreno 53.30 mq;

Locali di servizio piano sottotetto 53.30 mq;

Balconi 7,50 mq;  
Giardino 137 mq.

### **Titolarità dei beni immobili, suscettibilità di separazione in quote e iscrizioni pregiudizievoli**

Gli immobili sono di proprietà di [REDACTED] per la quota indivisa di 1/6. La proprietà deriva in forza della denuncia di Successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 19/11/2013, Denuncia di successione reg. n°2468/9990 del 07/10/2014 e trascritta a Belluno il 12/11/2014 ai n.ri RP.8401 e RG.10572. Precedentemente con Atto di "Compravendita" rep.3366 del 09/08/1978 Notaio Osnato Pasquale e trascritto a Belluno il 02/09/1978 ai n.ri 5510 RP e 5966 RG .

In quanto non presente, si dovrà provvedere alla trascrizione tacita di eredità a seguito della denuncia di successione in morte del sig. [REDACTED] e successiva vendita, già eseguita, di immobili ricompresi nella successione.

L'immobile non è suscettibile di divisione in natura per la quota di possesso [REDACTED].

I comproprietari sono [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 4/6 .

Non vi sono trascrizioni pregiudizievoli eccetto la presente procedura di Liquidazione Giudiziale [REDACTED] del Tribunale di Mantova di cui alla Sentenza del 13/04/2023 depositata in Cancelleria il 14/04/2023 contro il [REDACTED] e trascritta il 06/07/2023 ai n.ri RP. 6875 e RG. 8343.

### **Stato ed occupazione dei locali**

I locali risultano attualmente in uso alla proprietà.

### **Regolarità urbanistica dei beni immobili**

L'accesso agli atti presso il Comune di Belluno in data 5/7/2023 ha prodotto la visione delle seguenti autorizzazioni urbanistiche.

Anteriormente al 1970 (archivio storico) non sono state reperite pratiche dell'immobile comunque da considerarsi anteriore al 1 settembre 1967.

Successivamente è stato reperita la pratica edile n°796/78 a cui non è stato dato corso.

Concessione per eseguire opere edili di manutenzione straordinaria n°7424 del 21/03/1980 Pratica Edilizia 353/79. Successiva variante con autorizzazione prot.10892 del 27/05/1980. Comunicazione di inizio lavori del 16/03/1980 n°10892/79 di prot.

Non reperita la comunicazione di fine lavori e il certificato di agibilità.

Il progetto di manutenzione prevedeva la modifica delle divisorie interne del piano terreno tra soggiorno e cucina, modifica delle divisorie interne del piano sottotetto allo sbarco della scala, la realizzazione della scala di collegamento del piano terreno con il piano primo con modifica dei locali bagno e ripostiglio di sedime della nuova scala, la modifica delle finestre, il rifacimento della copertura

a falde inclinate con elementi laterocementizi, la realizzazione di due balconi al piano primo e la realizzazione di una rimessa posta sotto parte dello stabile esistente. Inoltre adeguamento del sistema di smaltimento delle acque reflue residenziali. E' stata realizzata la scala esistente, rifatta la copertura, riposizionate le finestre, realizzati i balconi, modificata la divisoria tra soggiorno e cucina e realizzato il bagno sotto la scala di progetto. Il sopralluogo ha anche evidenziato, in riferimento al progetto, non è stata realizzata l'autorimessa, inoltre è stata realizzata nel vano sottotetto una ulteriore parete divisoria non prevista.

Pertanto si deve o ripristinare lo stato delle opere pregresse o procurare un titolo edilizio diretto necessario a sanare le modifiche non realizzate e le opere difformi realizzate in conformità alla normativa vigente all'epoca ed attuale.

Ai fini della procedura si ritiene di valutare in euro 36.000 le opere da realizzarsi per l'adeguamento al progetto autorizzato.

### **Regolarità planimetrie catastali**

Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

### **Attestato di prestazione energetica**

Attestato di prestazione energetica non presente.

Durante il sopralluogo non è stato reperito il libretto dell'impianto di climatizzazione invernale. Prima dell'esecuzione dell'attestato sarà necessaria la redazione del libretto da idraulico professionista e definizione e/o recupero del codice catasto CIRCE.

### **Unità oggetto di esproprio**

Dalle informazioni raccolte gli immobili non è giunta alcuna comunicazione di inserimento dei beni in elenchi oggetto di esproprio.

### **Analisi del Mercato e grado di commerciabilità**

L'analisi del mercato ha evidenziato una situazione di lieve ripresa dopo la crisi di domanda immobiliare degli scorsi anni.

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, in particolare si riportano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate seppur come dichiarato con finalità di indicazioni di massima. La stessa Agenzia delle entrate riporta quanto segue.

*“I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:*

*- non possono intendersi sostitutivi della “stima” puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio alla stessa;*

*- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima".*

Descrizione 2° semestre 2022	Valore mercato Max (euro/mq)	Valore mercato Min (euro/mq)
Comune di Belluno Zona E3 Suburbana Sois - Residenziale ville o villini stato normale	1300	1150
Comune di Belluno Zona E3 Suburbana Sois - Residenziale Abitazioni civili stato normale	1250	850

### **Metodi di stima e valutazione dei beni immobili**

Per gli immobili il metodo di stima utilizzato risulta quello della comparazione (MCA). Ovvero si sono redatte comparazioni sia su atti di compravendite reali registrate o su offerte di mercato con debita riduzione del prezzo della domanda.

Il Valore stimato Lotto 2 è pertanto: 89.000,00 euro .

Considerato che la quota di proprietà è pari ad 1/6 e che tale quota incide sulla commerciabilità dell'immobile, riducendone significativamente la potenziale domanda, che sono necessarie opere e autorizzazioni edilizie per la conformità urbanistica, si ritiene di definirne il valore finale con idonea detrazione.

**Quota di competenza della liquidazione giudiziale di 1/6: 9.500,00 euro (novemilacinquecento/00).**

MCA – offerte immobiliari

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI					Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Rapporto di Valutazione n.	CARLIN										
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE											TOTALE	
						sottotetto	area cortiva	balconi	d	e	f	g	h	AREA ESTERNA	i	l		
						RAPPORTI MERCANTILI												
						50%	10%	33%										
1	81	369		Villa unifamiliare	53,30	53,30	137,00	7,50										96,13
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	<b>1</b>	
Nominativo / repertorio					
Comune		Belluno	Sedico	Belluno	
Indirizzo		via Mares 59 loc Bes	Loc Bribano	via Mier 369	
Zona		Suburbana	Suburbana	Suburbana	
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Villa unifamiliare	
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	
Prezzo di mercato (euro)		€ 89.000,00	€ 140.000,00		
Data (mesi)		0	0		
Livello di piano (n)		0	0	0	
Superficie principale (mq)		122	202	53	
Superfici secondarie					
sottotetto	50%			53	
area cortiva	10%			137	
balconi	33%			8	
d	0%				
e	0%				
f	0%				
g	0%				
h	0%				
AREA ESTERNA	0%				
i	0%				
l	0%				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Peggior	Peggior	Normale	
	In.	Peggior di molto	Peggior di molto	Mediocre	
Superficie commerciale		122,00	202,00	96,13	

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0%	
i=livello di piano	5%	
Prezzo medio di mercato €/mq	€	900,00
Prezzo area esterna	€	-
Costo di costruzione a nuovo €/mq	1.200	€ 1.200,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	isolata	
criterio di misurazione	<b>SEL</b>	
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 89.000,00	€ 140.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -
Livello di piano	€ 4.450,00	€ 7.000,00
Superficie principale (mq)	€ 693,07	€ 693,07
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.307,00	€ 2.307,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 9.228,00	€ 9.228,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 89.000,00	€ 140.000,00
Data (mesi)		
Livello di piano		
Superficie principale (mq)	-€ 17.933,17	-€ 73.378,71
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.307,00	€ 2.307,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 18.456,00	€ 18.456,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 91.829,83</b>	<b>€ 87.384,29</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>	<b>€ 89.000</b>	
<b>DIVERGENZA PERCENTUALE (%)</b>	<b>5,09%</b>	
<b>PREZZO MEDIO UNITARI</b> (stima monoparametrica)	<b>€ 925,88</b>	
<b>Scostamento da Prezzo Medio di Mercato</b>	<b>2,88%</b>	

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI												Rapporto di Valutazione n.		CARLIN	
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 925,88		COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO	
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	VALORE ASSICURATO
								K1	K2	K3	K4				
								PIANO	MANUT.	EVENT.	EVENT.				
1	81	369		A/4	Villa unifamiliare		Mediocre	1,00	1,00	1	1	€ 925,88	96,13	€ 89.000,00	
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
<b>TOTALE</b>														<b>€ 89.000,00</b>	

Nota: --

### - Lotto 3

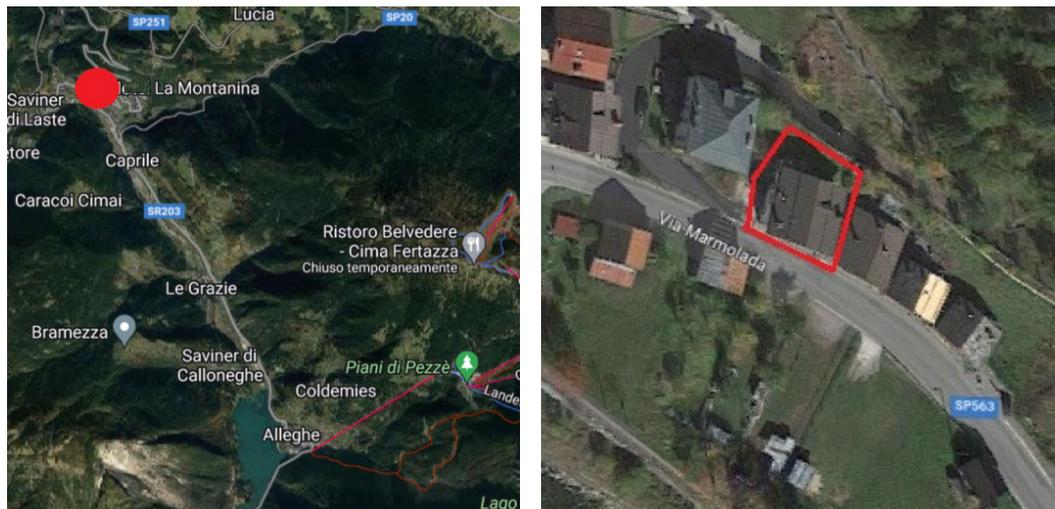
#### **Inquadramento territoriale**

Trattasi di appartamento al grezzo posto al piano secondo in edificio di tre piani fuori terra e di due stanze al piano terreno oltre a ingresso e scala comuni con le altre due unità presenti nello stabile e area cortiva comune esterna. Inoltre striscia di terreno ineditato in aderenza con l'area cortiva del fabbricato.

Sito in Alleghe frazione Caprile, via Marmolada n°6 ( strada provinciale 563).

Quota di proprietà di competenza della liquidazione giudiziale per l'appartamento pari a 1/6.

Quota di proprietà di competenza della liquidazione giudiziale per il terreno pari a 1/12.



*Inquadramento territoriale*

#### **Identificazione catastale e confini**

Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Alleghe, Provincia di Belluno

-Fg 2 mapp.29 sub 22, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 614,58 euro Strada Marmolada 6, piano T-2

Confini da nord in senso orario per l'appartamento del piano secondo: vuoto su area comune sub 19 , sub 29 scala comune, vuoto su area comune per tre lati sub 19.

Confini da nord in senso orario per i locali del piano terra: controterra su area comune sub 19, scala e ingresso comune sub 19, area comune sub 19.

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Alleghe, Provincia di Belluno

-Fg 2 mapp.673 ENTE URBANO, sup. 00.00.07. Non censito al NCEU quindi senza intestati.

Confini da nord in senso orario: sub 19 del mapp.26, mapp.30, mapp 674, strada pubblica, edificio sub 29.

E' bene comune non censibile a tutte le unità del fabbricato il Fg 2 mapp.29 sub 19 costituito da ingresso comune, scala comune ( primi due piani ) e area cortiva.

Si specifica che il fg.2 mapp.673 è presente solamente al Nuovo Catasto Terreni quale ente urbano e non presente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

### **Descrizione beni immobili**

Unità immobiliare residenziale non abitabile posta al piano secondo di edificio residenziale con accesso dal corridoio di ingresso comune e scala comune. La superficie è internamente libera da divisorie funzionali interne ad esclusione di una muratura in blocchi laterizi che divide circa a metà la superficie e le murature che costituiscono il vano scala comune. Il solaio di pavimento, come il soffitto di copertura, sono laterocementizi di recente fattura e sono interamente a vista senza finitura. Il solo piano di calpestio è dotato di isolante posato a protezione termica dell'appartamento al piano sottostante. Le pareti perimetrali sono quelle originarie dello stabile, intonacate internamente ed esternamente, con spessori da 55 a 70 cm. Totale assenza di impianti in quanto al grezzo. E' presente un bagno di servizio in adiacenza e collegato al volume grezzo dell'appartamento, dotato di pavimentazione, rivestimenti ed elementi ceramici e impianti per il suo utilizzo. I serramenti esterni in sono in legno con vetro semplice e ante oscuranti esterne in legno. Le porte di collegamento al vano scale sono posticce e di recupero. Trattasi di appartamento posto al piano secondo, non ultimato a seguito di totale rifacimento dei solai e della copertura del corpo principale a seguito di un incendio avvenuto in data 3 giugno 1993.

Al piano terreno due stanze comunicanti tra loro e comunicanti con il corridoio comune di ingresso. Di semplice fattura hanno conservato le caratteristiche degli anni settanta, pavimentazione in ceramica ricoperta di linoleum per una stanza e battuto di cemento per la seconda stanza. Presente impianto elettrico ma non di riscaldamento e acqua sanitaria. Le pareti perimetrali sono quelle originarie dello stabile, intonacate internamente ed esternamente con spessori da 55 a 70 cm. Serramenti esterni in legno con vetro semplice e ante oscuranti esterne in legno. Serramenti interni in legno.

Presente esternamente area cortiva comune a tutte le unità definita al sub 19 del mapp.42.

Inoltre in quota di proprietà modesta fascia di terreno scosceso di 7 mq posta ad est del fabbricato ed in aderenza ad esso (mapp.673).

La consistenza generale di massima lorda del fabbricato attualmente presente risulta la seguente:

Stanze al piano terreno 40,40 mq;

Stanze al piano secondo 111,90 mq;

Area esterna in lotto proprio 7,00 mq.

La porzione al piano primo trattandosi di immobile al grezzo dovrà essere oggetto di richiesta di autorizzazione edilizia per la sua trasformazione e ultimazione ai fini abitativi.

### **Titolarità dei beni immobili, suscettibilità di separazione in quote e iscrizioni pregiudizievoli**

-Per l'appartamento è di proprietà [REDACTED] per la quota indivisa di 1/6.

Per l'abitazione (Fg 2 mapp.29 sub 22):

La proprietà deriva in forza Denuncia di Successione in morte [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 19/11/2013, Denuncia di successione reg. n°2468/9990 del 07/10/2014 e trascritta a Belluno il 12/11/2014 ai n.ri RP.8401 e RG.10572.

Precedente atto di "Compravendita" rep.2331 del 13/07/2011 Notaio Giovannetti Paolo Josef e trascritto a Belluno il 22/07/2011 ai n.ri 6305 RP e 8344 RG e n.ri 6303 RP e 8342.

Con Atto di "Compravendita" rep.41737 del 11/06/2008 Notaio Francescon Fiorella e trascritto a Belluno il 23/06/2008 ai n.ri 5820 RP e 7987 RG.

Precedentemente con di "Donazione" rep.15535 del 31/10/1980 Notaio Nunziata Roberto e trascritto a Belluno il 27/11/1980 ai n.ri 8486 RP e 9442 RG.

Ed anche Donazione rep 3533 del 23/06/1989 Notaio Fiorella Francescon trascritto a Belluno il 04/07/1989 ai numeri 5253 RP e 6210 RG.

In quanto mancante si dovrà inoltre provvedere alla trascrizione tacita di eredità della denuncia di successione in morte del [REDACTED] in quanto già eseguita compravendita di immobili provenienti dalla successione.

I comproprietari per l'appartamento [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 4/6 .

--Per il terreno è di proprietà [REDACTED] per la quota indivisa di 1/12.

Per il terreno (Fg 2 mapp.673):

La proprietà deriva in forza dell'Atto di "Compravendita" rep.41737 del 11/06/2008 Notaio Francescon Fiorella e trascritto a Belluno il 23/06/2008 ai n.ri 5820 RP e 7987 RG il COMUNE DI ALLEGHE vendeva a [REDACTED] la quota di ¼ e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ¼ le porzioni di terreno sdemanializzate e già in uso della proprietà le unità definite al NCT Fg.2 mapp.29 ENTE URBANO sedime fabbricato e il NCT Fg.2 mapp.673 ENTE URBANO.

In quanto mancante si dovrà provvedere alla integrazione della denuncia di successione in morte di [REDACTED] e successivamente alla accettazione di eredità da parte di [REDACTED].

I comproprietari per il terreno sono [REDACTED] per la quota di 6/12, [REDACTED] per la quota di 1/12 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/12 .

Non vi sono trascrizioni pregiudizievoli eccetto la presente procedura di Liquidazione Giudiziale n°5/2023 del Tribunale di Mantova di cui alla Sentenza del 13/04/2023 depositata in Cancelleria il 14/04/2023 contro [REDACTED] e trascritta il 06/07/2023 ai n.ri RP. 6875 e RG. 8343.

Gli immobili non sono suscettibili di divisione in natura per la quota di possesso del [REDACTED].

#### **Stato ed occupazione dei locali**

I locali risultano attualmente in uso alla proprietà. Sono utilizzati senza titolo dal [REDACTED] (proprietario di uno degli immobili dello stabile) quale deposito materiali e attrezzature varie.

#### **Regolarità urbanistica dei beni immobili**

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967 presumibilmente nel 1850.

L'accesso agli atti edilizi eseguita presso la sede municipale del Comune di Alleghe in data 5 luglio 2023 ha permesso di reperire i titoli edilizi relativi all'immobile ed in particolare. Si specifica che l'immobile risulta assoggettato ai vincoli ambientali di zona.

Immobile anteriore al 1 settembre 1967.

Autorizzazione edilizia n°1/94 del 12/01/1994 P.E.68/93 e autorizzazione Soprintendenza B.B.A.A. per il vincolo delle bellezze naturali del 3/11/1993 per il rifacimento del solaio e della copertura. Variata con successiva autorizzazione edilizia in sanatoria n°19/95 e di trasformazione n°20/95 con medesimi protocolli prot.2518/94 del 21/3/1995 P.E.57/94 e relativa autorizzazione Soprintendenza B.B.A.A. per il vincolo delle bellezze naturali del 15/12/1994.

Condono Edilizio in sanatoria n°A4470 domanda del 29/11/1986 con rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°1/97 del 2/1/1997 per ampliamento del locale bagno.

Si segnala che nella tavola grafica vigente il muro divisorio del piano terreno tra i due locali di proprietà risulta rappresentato non portante di spessore ridotto. Trattasi evidentemente di errore materiale di rappresentazione in quanto muro originario storico portante dell'abitazione realizzato anteriormente al 1 settembre 1967.

### **Regolarità planimetrie catastali**

Le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi.

E' necessaria la variazione catastale per la porzione di immobile al piano secondo ( sub 22 ) i quanto non ha le caratteristiche di unità immobiliare residenziale atta a produrre reddito, e non dotata di divisorie interne. Trattandosi di appartamento al grezzo è opportuno l'accatastamento in categoria catastale "F" da scorporare dalle stanze del piano terreno che possono rimanere in categoria "A" residenziale.

Il costo presunto per la regolarizzazione delle parte catastale si stima in euro 700,00.

### **Attestato di prestazione energetica**

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

### **Unità oggetto di esproprio**

Dalle informazioni raccolte gli immobili non è giunta alcuna comunicazione di inserimento dei beni in elenchi oggetto di esproprio.

### **Analisi del Mercato e grado di commerciabilità**

L'analisi del mercato ha evidenziato una situazione di lieve ripresa dopo la crisi di domanda immobiliare degli scorsi anni.

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, in particolare si riportano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate seppur come dichiarato con finalità di indicazioni di massima. La stessa Agenzia delle entrate riporta quanto segue.

*"I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano*

caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima" puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio alla stessa;

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima".

Descrizione 2° semestre 2022	Valore mercato Max (euro/mq)	Valore mercato Min (euro/mq)
Comune di Alleghe Zona E1 Nuclei frazionali – Residenziale civile stato normale	1700	1500

#### **Metodi di stima e valutazione dei beni immobili**

Per gli immobili il metodo di stima utilizzato risulta quello della trasformazione. Con il metodo della comparazione (MCA) si è ottenuto un valore di ipotetica unità immobiliare abitabile di media qualità, alla quale si sono detratte le spese per l'ultimazione del fabbricato. Si sono redatte comparazioni sia su atti di compravendite reali registrate o su offerte di mercato con debita riduzione del prezzo della domanda.

Il Valore stimato Lotto 3 è pertanto: 69.240,80 euro .

Di cui per l'appartamento (Fg 2 mapp.29 sub 22): 69.007,00 Euro

Di cui per l'area cortiva (Fg 2 mapp.673 ENTE URBANO) : 233,80 Euro

Considerato che la quota di proprietà è pari ad 1/6 e 1/12 dell'intero e che tale quota incide sulla commerciabilità dell'immobile, riducendone significativamente la potenziale domanda. Si ritiene di definirne il valore finale con idonea detrazione.

#### **Valore della quota di competenza della liquidazione giudiziale del Lotto 3 è 9.230,00 Euro (dicorsi d novemiladuecentotrenta/00).**

Di cui per il Fg 2 mapp.29 sub 22 di proprietà pari ad 1/6 un valore stimato di 9.214,00 Euro e per il Fg 2 mapp.673 di proprietà pari ad 1/12 un valore stimato di 16,00 Euro .

MCA – offerte immobiliari

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI					Modalità di rilievo	Planimetrie catastali	Rapporto di Valutazione n.	CARLIN										
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE											TOTALE	
						sottotetto	area cortiva	balconi	cantina	e	f	g	h	AREA ESTERNA	i	l		
						RAPPORTI MERCANTILI												
						50%	2%	33%	50%									
1	2	29	22	Appartamento	153,30													153,30
2				Altro														
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	<b>1</b>	
Nominativo / repertorio					
Comune		Alleghe	Rocca Pietore	Alleghe	
Indirizzo		loc Soc	Rocca Pietore 12	via Marmolada 6	
Zona		Suburbana	Suburbana	Suburbana	
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	
Prezzo di mercato (euro)		€ 135.000,00	€ 145.000,00		
Data (mesi)		0	0		
Livello di piano (n)		3	2	2	
Superficie principale (mq)		65	90	153	
Superfici secondarie					
sottotetto	50%				
area cortiva	2%				
balconi	33%	12			
cantina	50%	2			
e	0%				
f	0%				
g	0%				
h	0%				
AREA ESTERNA	0%				
i	0%				
l	0%				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Equivalente	Equivalente	Pessimo	
	In.	Equivalente	Equivalente	Pessimo	
Superficie commerciale		69,96	90,00	153,30	

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		1%
i=livello di piano		3%
Prezzo medio di mercato €/mq	€	1.600,00
Prezzo area esterna	€	-
Costo di costruzione a nuovo €/mq	1.300	€ 1.300,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i
Critero di misurazione		<b>SEL</b>
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 135.000,00	€ 145.000,00
Data (mesi)	-€ 112,50	-€ 120,83
Livello di piano	€ 4.050,00	€ 4.350,00
Superficie principale (mq)	€ 1.611,11	€ 1.611,11
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.992,00	€ 1.992,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 17.936,00	€ 17.936,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 135.000,00	€ 145.000,00
Data (mesi)		
Livello di piano	-€ 4.050,00	
Superficie principale (mq)	€ 134.270,00	€ 101.983,33
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)		
Stato di manutenzione interna (€)		
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 265.220,00</b>	<b>€ 246.983,33</b>
<b>Peso comparabile (%)</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>		<b>€ 256.000</b>
<b>DIVERGENZA PERCENTUALE (%)</b>		<b>7,38%</b>
<b>PREZZO MEDIO UNITARIO</b> (stima monoparametrica)		€ 1.669,93
<b>Scostamento da Prezzo Medio di Mercato</b>		4,37%

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI													Rapporto di Valutazione n.		CARLIN		
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€	1.669,93	COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO			
	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI						VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	VALORE ASSICURATO
								K1	K2	K3	K4						
								PIANO	MANUT.	EVENT.	EVENT.						
1	2	29	22	A/3	Appartamento	2	Pessimo	1,00	1,00	1	1	€ 1.669,93	153,30	€ 256.000,00			
2					Altro												
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	
24																	
25																	
<b>TOTALE</b>															€ 256.000,00		

Nota: Valore del solo appartamento ad opere ultimate di sistemazione

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (VM)						
DESTINAZIONE	N.	Superficie		Prezzo unitario (*)	=	Valore
Appartamento	1	153,30	x	€ 1.669,92	=	€ 256.000,00
Area giardino	1	7,00	x	€ 33,40	=	€ 233,80
			x		=	€ -
			x		=	€ -
<b>TOTALE RICAVI</b> (importo arrotondato)					=	<b>€ 256.233,80</b>
(*) vedi allegati						

COSTI DI TRASFORMAZIONE						
<b>KI =</b>	Costo connesso alla stipula del contratto				=	€ 1.500,00
<b>KK =</b>	Costo delle opere	153,30	x	€/mq	€ 1.100,00	= € 168.630,00
<b>ST =</b>	Spese tecniche e generali			10,0%	=	€ 16.863,00
<b>KU =</b>	Urbanizzazioni e contributi concessori				=	
<b>KV =</b>	Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.)			0,0%	=	€ -
<b>Totale costi</b>					=	<b>€ 186.993,00</b>
<b>VALORE ATTUALE</b>					=	<b>€ 69.240,80</b>

Nota: Calcolo valore attuale per trasformazione (valore ad opere ultimate sottratte le possibili spese di sistemazione).

Nota: Il lotto di terreno ha un valore calcolato quale 2% ( rapporto mercantile) del valore unitario dell'appartamento.

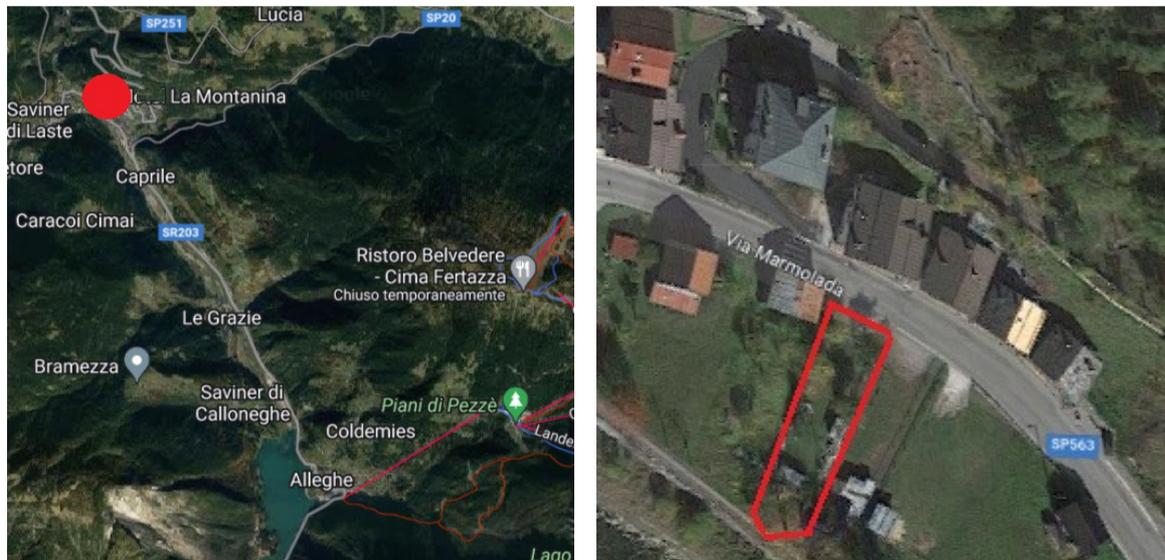
## - Lotto 4

### Inquadramento territoriale

Trattasi di terreno recintato ineditato utilizzato a giardino di estensione pari a 320 mq catastali.

Sito in Alleghe frazione Caprile, via Marmolada cm.

Quota di competenza della liquidazione giudiziale pari ad 1/6.



*Inquadramento territoriale*

### Identificazione catastale e confini

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Alleghe, Provincia di Belluno

-Fg 2 mapp.42, qualità Seminativo, classe 1, sup. 00.03.20, RD 0,66 euro RA 0,74 euro.

Confini da nord in senso orario: strada pubblica ed oltre il mapp29, mapp.703, mapp.195, mapp.40, 41 e 680.

### Descrizione beni immobili

Terreno ineditato di 320 mq ed interamente recintato, sito in frazione Caprile di Alleghe. Utilizzato a giardino alberato. Recinzione in maglia metallica plastificata. Presenti ricoveri della legna tagliata e preparata per le stufe di uso personale residenziale non di proprietà.

### Titolarità dei beni immobili, suscettibilità di separazione in quote e iscrizioni pregiudizievoli

La proprietà deriva dalla Denuncia di Successione in morte [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 19/11/2013, reg. n°2468/9990 del 07/10/2014 e trascritta a Belluno il 12/11/2014 ai n.ri RP.8401 e RG.10572.

Precedentemente il ventennio con Denuncia di Successione in morte [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 07/12/1986, Denuncia di successione reg. n°48 vol 725 e trascritta a Belluno il 01/09/1987 ai n.ri RP.6324 e RG.7402.

In quanto non presente, si dovrà provvedere alla trascrizione tacita di eredità a seguito della denuncia di successione in morte del [REDACTED] e successiva vendita già eseguita di immobili ricompresi nella successione.

Non vi sono trascrizioni pregiudizievoli eccetto la presente procedura di Liquidazione Giudiziale n° [REDACTED] del Tribunale di Mantova di cui alla Sentenza del 13/04/2023 depositata in Cancelleria il 14/04/2023 contro [REDACTED] e trascritta il 06/07/2023 ai n.ri RP. 6875 e RG. 8343.

L'immobile non è suscettibile di divisione in natura per la quota di possesso del [REDACTED].

I comproprietari sono [REDACTED] per la quota di 3/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 .

### **Stato ed occupazione dei locali**

I locali risultano attualmente in uso alla proprietà.

### **CDU Certificato di Destinazione Urbanistica**

Per la vendita sarà necessario ottenere il certificato di destinazione urbanistica.

### **Unità oggetto di esproprio**

Dalle informazioni raccolte gli immobili non è giunta alcuna comunicazione di inserimento dei beni in elenchi oggetto di esproprio.

### **Analisi del Mercato e grado di commerciabilità**

L'analisi del mercato ha evidenziato una situazione di lieve ripresa dopo la crisi di domanda immobiliare degli scorsi anni. Trattandosi di solo giardino la domanda è limitata inoltre la quota di 1/6 di un giardino risulta avere ulteriore poca richiesta.

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate provincia di Belluno per i terreni agricoli ed inedificati.

Regione Agraria 3 – alto e medio Cordevole	Valore (euro/ettaro)
Prato	19800
Bosco Ceduo	4100
Bosco Alto Fusto	9000
Bosco Misto	5600
Incolto produttivo	3500

### **Metodi di stima e valutazione dei beni immobili**

Per gli immobili il metodo di stima utilizzato risulta quello della comparazione monoparametrica in assenza di compravendite riscontrate.

Il Valore stimato Lotto 4 è pertanto: mq 320 x 1.98 euro/mq 633,60 euro .

Considerato che la quota di proprietà è pari ad 1/6 e che tale quota incide sulla commerciabilità dell'immobile, riducendone significativamente la potenziale domanda, si ritiene di definirne il valore finale con idonea detrazione.

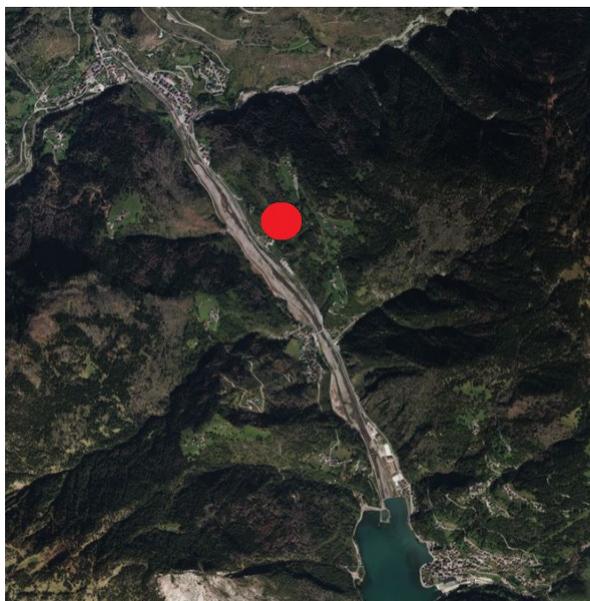
**Quota di competenza della liquidazione giudiziale pari a 1/6 : 85,00 euro (ottantacinque/00).**

- **Lotto 5**

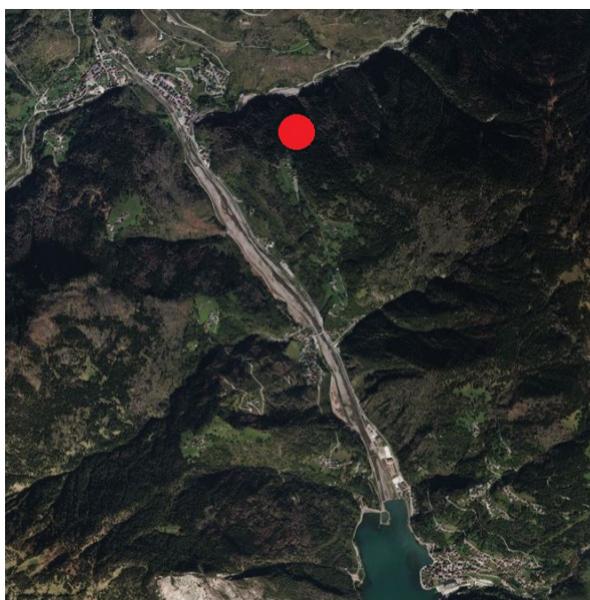
**Inquadramento territoriale**

Terreni a bosco e terreni a prato in località Caprile e Pian del comune di Alleghe (BL)

Quota di proprietà in riferimento alla liquidazione giudiziale di 1/6.

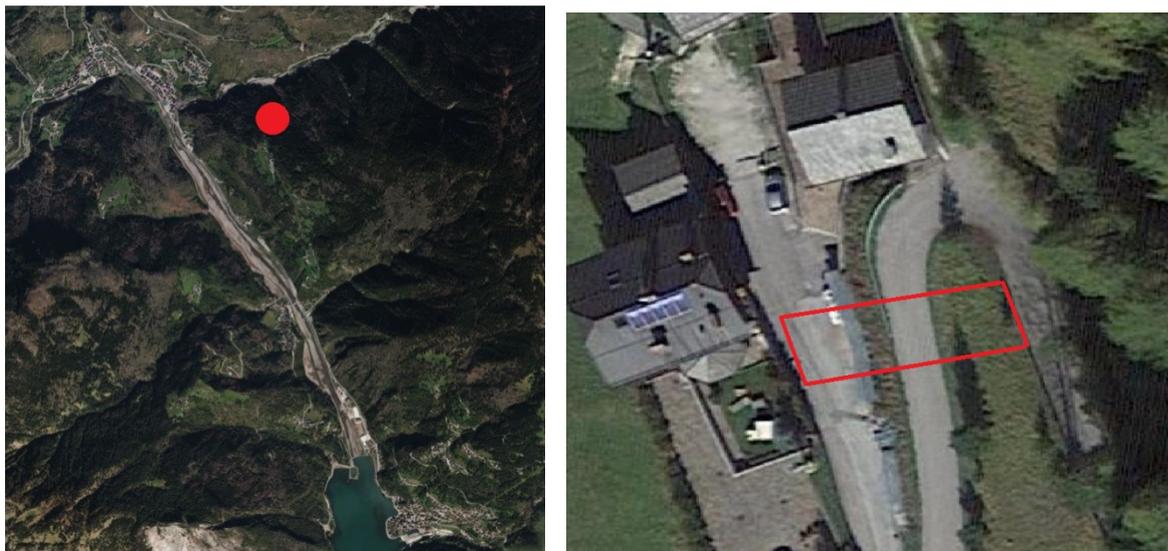


*Inquadramento territoriale zona Caprile*



*Inquadramento territoriale zona Pian*





*Inquadramento territoriale zona Pian*

### **Identificazione catastale e confini**

-Fg 4 mapp.150, qualità Bosco Alto, classe 3, sup. 00.49.00, RD 2,78 euro RA 0,25 euro

Confini da nord in senso orario: mapp.71, mapp.72, mapp.81, mapp.76, mapp.249, mapp.74, mapp.73 e ancora mapp.71.

-Fg 5 mapp.201, qualità Prato, classe 2, sup. 00.02.05, RD 0,21 euro RA 0,21 euro.

Confini da nord in senso orario: mapp.266 e 265, strada e oltre il mapp 134, mapp.130, mapp.213.

-Fg 4 mapp.55, qualità Prato, classe 3, sup. 00.21.00, RD 1,52 euro RA 1,95 euro.

Confini da nord in senso orario: mapp.29, mapp.56, strada e oltre il mapp.34, mapp.54,

### **Descrizione beni immobili**

Il primo appezzamento di terreno è costituito da terreno scosceso a bosco posto nelle vicinanze della frazione di Caprile in fregio alla strada regionale n°203, per una superficie di 4900 mq.

Il secondo appezzamento di terreno è costituito da terreno scosceso a bosco posto nelle vicinanze della frazione di Pian, per una superficie di 2100 mq.

Il terzo appezzamento di terreno è costituito da terreno in parte asfaltato a passaggio privato e strada di accesso, in parte a prato in fregio alle strade posto nella frazione di Pian, per una superficie di 205 mq.

### **Titolarità dei beni immobili, suscettibilità di separazione in quote e iscrizioni pregiudizievoli**

Gli immobili sono di proprietà [redacted] per la quota indivisa di 1/6.

La proprietà deriva dalla Denuncia di Successione in morte [redacted] [redacted] apertasi il 19/11/2013, reg. n°2468/9990 del 07/10/2014 e trascritta a Belluno il 12/11/2014 ai n.ri RP.8401 e RG.10572.

Precedentemente il ventennio con Denuncia di Successione in morte di [redacted] [redacted] apertasi il 07/12/1986, Denuncia di successione reg. n°48 vol 725 e trascritta a Belluno il 01/09/1987 ai n.ri RP.6324 e RG.7402.

In quanto non presente, si dovrà provvedere alla trascrizione tacita di eredità a seguito della denuncia di successione in morte del [REDACTED] e successiva vendita già eseguita di immobili ricompresi nella successione.

I comproprietari sono [REDACTED] per la quota di 3/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 .

Non vi sono trascrizioni pregiudizievoli eccetto la presente procedura di Liquidazione Giudiziale n°5/2023 del Tribunale di Mantova di cui alla Sentenza del 13/04/2023 depositata in Cancelleria il 14/04/2023 contro [REDACTED] e trascritta il 06/07/2023 ai n.ri RP. 6875 e RG. 8343.

Gli immobili non sono suscettibili di divisione in natura per la quota di possesso [REDACTED].

#### **Stato di utilizzo del lotto**

Gli immobili risultano attualmente in uso alla proprietà in stato di abbandono.

#### **CDU Certificato di Destinazione Urbanistica**

Per la vendita sarà necessario ottenere il certificato di destinazione urbanistica.

#### **Unità oggetto di esproprio**

Dalle informazioni raccolte gli immobili non è giunta alcuna comunicazione di inserimento dei beni in elenchi oggetto di esproprio.

#### **Analisi del Mercato e grado di commerciabilità**

L'analisi del mercato ha evidenziato una situazione di scarsa richiesta di terreni boschivi.

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate provincia di Belluno per i terreni agricoli ed inedificati.

Regione Agraria 3 – alto e medio Cordevole	Valore (euro/ettaro)
Prato	19800
Bosco Ceduo	4100
Bosco Alto Fusto	9000
Bosco Misto	5600
Incolto produttivo	3500

#### **Metodi di stima e valutazione dei beni immobili**

Per gli immobili il metodo di stima utilizzato risulta quello della comparazione monoparametrica in assenza di compravendite riscontrate.

fg.4 mapp.150 superficie 4900 mq x 0,90 euro/mq = valore 4.410,00 Euro

fg.4 mapp.55 superficie 2100 mq x 0,90 euro/mq = valore 1.890,00 Euro

fg.5 mapp.201 superficie 205 mq x 1,00 euro/mq = valore 205,00 Euro

Il Valore stimato Lotto 5 è pertanto: 6505,00 Euro .

Considerato che la quota di proprietà è pari ad 1/6 e che tale quota incide sulla commerciabilità dell'immobile, riducendone significativamente la potenziale domanda, si ritiene di definirne il valore finale con idonea detrazione.

**Quota di competenza della liquidazione giudiziale di 1/6 : 868,00 euro (ottocentosessantotto/00).**

Di cui per il fg.4 mapp.150 valore 588,00 euro, per il fg.4 mapp.55 valore 252,00 euro e per il fg.5 mapp.201 valore 28,00 euro.

- **Lotto 6**

**Inquadramento territoriale**

Terreni a bosco in località Col di Foia del comune di Agordo (BL)

Quota di proprietà in riferimento alla liquidazione giudiziale di 1/6.



*Inquadramento territoriale zona Col di Foia di Agordo*

**Identificazione catastale e confini**

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Agordo, Provincia di Belluno

-Fg 34 mapp.236, qualità Bosco Misto, classe 1, sup. 00.22.70, RD 3,52 euro RA 0,59 euro.

Confini da nord in senso orario: Mapp.264, mapp.235, mapp.549, mapp.276, mapp.265.

**Descrizione beni immobili**

Il primo lotto di terreno a est del capoluogo sul col di Foia per una superficie di 2270 mq.

**Titolarità dei beni immobili, suscettibilità di separazione in quote e iscrizioni pregiudizievoli**

Gli immobili sono di proprietà [REDACTED] per la quota indivisa di 1/6.

Deriva dalla Denuncia di Successione in morte [REDACTED] apertasi il 19/11/2013, registrazione n°2468/9990 del 07/10/2014 e trascritta a Belluno il 12/11/2014 ai n.ri RP.8401 e RG.10572.

In precedenza Denuncia di Successione in morte [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 07/12/1986, Denuncia di successione reg. n°48 vol 725 e trascritta a Belluno il 01/09/1987 ai n.ri RP.6324 e RG.7402.

Ed ancora Denuncia di Successione in morte [REDACTED] apertasi il 2/10/1977, registrazione n°91 vol 615 e trascritta a Belluno il 1/2/1979 ai n.ri RP.602 e RG.666.

Denuncia di Successione in morte [REDACTED] apertasi il 10/10/1970, registrazione n°90 vol 615 e trascritta a Belluno il 29/03/1979 ai n.ri RP.1795 e RG.2018.

In quanto non presente, si dovrà provvedere alla trascrizione tacita di eredità a seguito della denuncia di successione in morte del sig. [REDACTED] e successiva vendita già eseguita di immobili ricompresi nella successione.

I comproprietari sono [REDACTED] per la quota di 3/6, [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 .

Non vi sono trascrizioni pregiudizievoli eccetto la presente procedura di Liquidazione Giudiziale [REDACTED] del Tribunale di Mantova di cui alla Sentenza del 13/04/2023 depositata in Cancelleria il 14/04/2023 contro [REDACTED] e trascritta il 06/07/2023 ai n.ri RP. 6875 e RG. 8343.

Gli immobili non sono suscettibili di divisione in natura per la quota di possesso [REDACTED].

#### **Stato di utilizzo del lotto**

Gli immobili risultano attualmente in uso alla proprietà in stato di abbandono.

#### **CDU Certificato di Destinazione Urbanistica**

Per la vendita sarà necessario ottenere il certificato di destinazione urbanistica.

#### **Unità oggetto di esproprio**

Dalle informazioni raccolte gli immobili non è giunta alcuna comunicazione di inserimento dei beni in elenchi oggetto di esproprio.

#### **Analisi del Mercato e grado di commerciabilità**

L'analisi del mercato ha evidenziato una situazione di scarsa richiesta di terreni boschivi.

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate provincia di Belluno per i terreni agricoli ed inedificati.

Regione Agraria 3 – alto e medio Cordevole	Valore (euro/ettaro)
Prato	19800
Bosco Ceduo	4100
Bosco Alto Fusto	9000
Bosco Misto	5600
Incolto produttivo	3500

#### **Metodi di stima e valutazione dei beni immobili**

Per gli immobili il metodo di stima utilizzato risulta quello della comparazione monoparametrica in assenza di compravendite riscontrate. Le essenze sul terreno lasciato al naturale non danno contributo al valore immobiliare.

fg.34 mapp.236 superficie 2270 mq x 0,90 euro/mq = valore 2043,00 Euro

Il Valore stimato Lotto 6 è pertanto: 2043,00 euro .

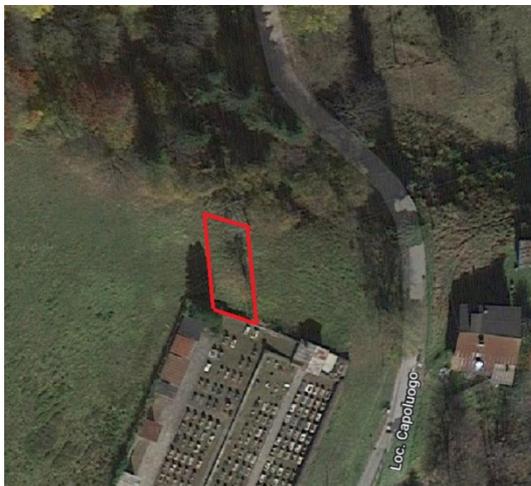
Considerato che la quota di proprietà è pari ad 1/6 e che tale quota incide sulla commerciabilità dell'immobile, riducendone significativamente la potenziale domanda, si ritiene di definirne il valore finale con idonea detrazione.

**Quota di competenza della liquidazione giudiziale 1/6 : 273,00 euro (duecentosettantatre/00).**

- **Lotto 7**

**Inquadramento territoriale**

Terreni a bosco in località capoluogo del comune di Rocca Pietore (BL) e frazione Pezzè'  
Quota di proprietà per la liquidazione giudiziale pari a 1/6.



*Inquadramento territoriale zona Rocca Pietore*



*Inquadramento territoriale zona Pezzè*

**Identificazione catastale e confini**

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Rocca Pietore, Provincia di Belluno

-Fg 29 mapp.354, qualità Seminativo, classe 1, sup. 00.02.10, RD 0,43 euro RA 0,49 euro

Confini da nord in senso orario: Mapp.466, mapp.355, area cimiteriale, mapp.353.

-Fg 39 mapp.41, qualità Seminativo, classe 1, sup. 00.02.10, RD 0,43 euro RA 0,49 euro

Confini da nord in senso orario: Mapp.141, mapp.42, mapp.164, mapp.40.

**Descrizione beni immobili**

Il primo appezzamento di terreno a prato è posto a nord del cimitero del capoluogo Rocca Pietore per una superficie di 210 mq. Presenza di pali e linee elettriche sul lotto.

Il secondo appezzamento di terreno a prato è in frazione Pezzè nella vicinanza di alcune abitazioni di altra proprietà, per una superficie di 210 mq.

#### **Titolarità dei beni immobili, suscettibilità di separazione in quote e iscrizioni pregiudizievoli**

Gli immobili sono di proprietà [REDACTED] per la quota indivisa di 1/6.

Derivano dalla Denuncia di Successione in morte [REDACTED] apertasi il 19/11/2013, registrazione n°2468/9990 del 07/10/2014 e trascritta a Belluno il 12/11/2014 ai n.ri RP.8401 e RG.10572.

In precedenza Denuncia di Successione in morte [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 07/12/1986, Denuncia di successione reg. n°48 vol 725 e trascritta a Belluno il 01/09/1987 ai n.ri RP.6324 e RG.7402.

In quanto non presente, si dovrà provvedere alla trascrizione tacita di eredità a seguito della denuncia di successione in morte del [REDACTED] e successiva vendita già eseguita di immobili ricompresi nella successione.

I comproprietari sono [REDACTED] per la quota di 3/6, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6 .

Non vi sono trascrizioni pregiudizievoli eccetto la presente procedura di Liquidazione Giudiziale [REDACTED] del Tribunale di Mantova di cui alla Sentenza del 13/04/2023 depositata in Cancelleria il 14/04/2023 contro [REDACTED] e trascritta il 06/07/2023 ai n.ri RP. 6875 e RG. 8343.

Gli immobili non sono suscettibili di divisione in natura per la quota di possesso [REDACTED].

#### **Stato di utilizzo del lotto**

Gli immobili risultano attualmente in uso alla proprietà in stato di abbandono.

#### **CDU Certificato di Destinazione Urbanistica**

Per la vendita sarà necessario ottenere il certificato di destinazione urbanistica.

#### **Unità oggetto di esproprio**

Dalle informazioni raccolte gli immobili non è giunta alcuna comunicazione di inserimento dei beni in elenchi oggetto di esproprio.

#### **Analisi del Mercato e grado di commerciabilità**

L'analisi del mercato ha evidenziato una situazione di scarsa richiesta di terreni boschivi e terreni residuali a prato .

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate provincia di Belluno per i terreni agricoli ed inedificati.

Regione Agraria 3 – alto e medio Cordevole	Valore (euro/ettaro)
Prato	19800
Bosco Ceduo	4100
Bosco Alto Fusto	9000
Bosco Misto	5600
Incolto produttivo	3500

#### **Metodi di stima e valutazione dei beni immobili**

Per gli immobili il metodo di stima utilizzato risulta quello della comparazione monoparametrica in assenza di compravendite riscontrate.

fg.29 mapp.354 superficie 210 mq x 1,98 euro/mq = valore 415,80 Euro

fg.39 mapp.41 superficie 210 mq x 1,98 euro/mq = valore 415,80 Euro

Il Valore stimato Lotto 7 è pertanto: 831,60 euro .

Considerato che la quota di proprietà è pari ad 1/6 e che tale quota incide sulla commerciabilità dell'immobile, riducendone significativamente la potenziale domanda, si ritiene di definirne il valore finale con idonea detrazione.

#### **Quota di competenza della liquidazione giudiziale 1/6 : 112,00 euro (centododici/00).**

In particolare per l'appezzamento Fg 29 mapp.354 il valore è pari a 56,00 euro e per l'appezzamento Fg 39 mapp.41 il valore è pari a 56,00 euro.

#### **Limiti ed assunzioni:**

Il terreno del lotto 5 del comune di Agordo non è stato possibile visionarlo con sufficiente precisione per difficoltà di accesso.

Il Comune di Alleghe e il Comune di Belluno devono ancora fornire al perito la documentazione urbanistica relativa agli immobili del lotto 2 e 3.

#### **Riassunto finale valori:**

Lotto 1: 47.000,00 euro

Lotto 2: 9.500,00 euro

Lotto 3: 9.230,00 euro

Lotto 4: 85,00 euro

Lotto 5: 868,00 euro

Lotto 6: 273,00 euro

Lotto 7: 112,00 euro

Per quanto concerne il valore degli immobili, così come sopra descritti ed individuati, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato è pari a:

**67.068,00 euro (diconsi sessantasettemilasessantotto/00).**

Borgo Virgilio (MN), li 10/07/2023

Arch. Matteo Giavara



A circular professional stamp of the Order of Architects, Planners, and Landscape Architects of Mantova, Province n. 408, Section A. The stamp contains the text: "Architetto MATTEO GIAVARA", "Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 408", and "sez. A". Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Matteo Giavara".

Allegati:

Allegato 1: Documentazione fotografica;

Allegato 2 : Documentazione catastale;

Allegato 3 : Documentazione Urbanistica;

Allegato 4 : Ispezioni ipotecarie.

Borgo Virgilio (MN), li 10/07/2023

Arch. Matteo Giavara



The image shows a circular professional stamp and a handwritten signature. The stamp is for Matteo Giavara, an architect, landscape architect, and conservator in the Province of Mantova, registered in the Order of Architects, Planners, and Landscape Architects (Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Mantova n. 408), Section A (sez. A). The signature is written in cursive below the stamp.