

Tribunale di VICENZA
Cancelleria FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento

Fall. n. **11/2010** RF (ex Bassano)
Giudice Delegato: dott.ssa Paola Cazzola
Curatore fall.re: Dott. Alessio Scuglia

RAPPORTO DI STIMA (REV.01)

LOTTO 1 [Feltre ^{fg} 49 | ^{mm} 1856 | ^{sub}10]

LOTTO 2 [Feltre ^{fg} 49 | ^{mm} 1856 | ^{sub}11]

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 15/01/2025



INDICE

INDICE	2
0 PREMESSE – INTRODUZIONE	4
QUESITO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	5
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE	7
1.1 DIRITTO	7
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)	7
1.3 UBICAZIONE	7
1.4 DESCRIZIONE.....	8
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	18
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	19
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	20
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI.....	20
2.2 VARIAZIONI STORICHE	20
2.3 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA	20
2.4 CONFINI.....	20
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	21
3.1 TITOLI URBANISTICI	21
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'.....	21
3.3 ABUSI.....	21
3.4 SANABILITA' E COSTI	21
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	22
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	22
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI.....	24
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	24
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	24
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	25
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	25
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	26
5.1 DEBITORE	26
5.2 LOCAZIONE.....	26
5.3 COMODATO	26
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	26
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	26

5.6	ALTRO	26
5.7	SINE TITOLO	26
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	26
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI	27
6.1	PERTINENZE.....	27
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.....	27
6.3	SERVITU'	27
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE.....	27
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	27
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA	27
6.7	PRELAZIONE AGRARIA	27
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI	27
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	27
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	27
7	Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI	28
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	28
7.2	REGIME PATRIMONIALE	28
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	28
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI.....	28
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	30
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	30
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	30
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	32
8.1	GIUDIZIO	32
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	32
8.3	DIVISIONE TOTALE	32
8.4	VALORE QUOTA.....	32
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI	33
9.1	NOTE	33
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO	33
	ALLEGATI	35
	ELENCO ALLEGATI	35

0 **PREMESSE – INTRODUZIONE**

In evasione all'incarico di esperto stimatore con nota dell'allora curatore fallimentare, si risponde al seguente:

QUESITO

Come da nota di cui sopra "... che, ai sensi dell'art. 87 co. 2 L.F., ho provveduto a nominare ... quale perito stimatore dei seguenti beni facenti parte del patrimonio immobiliare fallimentare: Comune di Feltre – fg. 49 – mn. 1856 – subb 10-11 ...".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/b, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso il Tribunale di Vicenza al N. 471;
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea;

ad espletamento dell'incarico conferito:

- sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 03.10.2022 prot. 27643/2022 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con pec del 07.12.2023;
- il sopralluogo congiuntamente al (nuovo) curatore fallimentare è avvenuto in data 08.05.2024 ore 14:30 con appuntamento presso gli immobili staggiti (oltre a accessi precedenti e successivi);
- in data 07.07.2024 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità.



Ciò premesso, vista la documentazione depositata nel fascicolo telematico oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle informazioni assunte della/e parte/i e/o durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il sottoscritto esperto stimatore presenta il proprio

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA CONCORSALE

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura	Fall. n. 11/2010 R.G.E. (EX Bassano)	Lotto 1-2
Giudice Delegato	dott.ssa Paola Cazzola	
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi	
Dritto venduto	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag. 7
Tipologia bene	Lotto 1: appartamento al p.secondo Lotto 2: deposito/soffitta al p. terzo	cfr pag. 33/34
Ubicazione	I beni sono siti in Piazza Vittorio Emanuele 9 del Comune di Feltre (VI) in centro storico cittadino	cfr pag. 7
Dati Catastali attuali	Comune di Feltre (BL) (cod. cat. D530) – C.F. – foglio 49°¹ (1) Unità negoziale 1 – LOTTO 1 • mn. 1856 sub 10 : categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, Sup. Cat. Tot. 142 mq (totale escluse aree scoperte 142 mq), rendita euro 297,48 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 9/A Piano 2 (2) Unità negoziale 2 – LOTTO 2 mn. 1856 sub 11 : categoria C/2, classe 3, consistenza 132 mq, Superficie Catastale Totale 145 mq, rendita euro 68,17 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 9/A Piano 2 Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto	cfr pag. 7
Metri quadri	Lotto 1: superficie ragguagliata mq. 145 Lotto 2: superficie ragguagliata mq. 139	cfr pag. 8/9
Stato	Scarso	cfr pag. 33/34
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 21
Valore di mercato, OMI	Lotto 1 = € 150.000,00 (centocinquantamila/00) Lotto 2 = € 110.000,00 (centodiecimila/00)	cfr pag. 24
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 24
Valore di vendita forzata proposto	Lotto 1 = € 130.000,00 (centotrentamila/00) Lotto 2 = € 90.000,00 (novantamila/00)	cfr pag. 33/34
Vendibilità/appetibilità	appena sufficiente	cfr pag. 25
Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag. 25
Iniziative di vendita	siti telematici: www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com , Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it , ... ed editoria	

¹ Gli immobili descritti nelle planimetrie catastali rispettivamente come fg. 49 - mn. 277 sub 10 e 11 corrisponde in visura catastale di cui alla banca dati come fg. 49 - mn. 1856 sub 10 e 11, giacché derivante da "variazione del 13.09.2006 per modifica allineamento mappe" (cfr. [Allegato 5](#)).

	specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cf. pag. 25
Occupazione	Non occupato – stato abbandonato	cf. pag. 26
Problemi particolari – informazioni utili – criticità	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> • Cfr. punto 1.1-2 su diritti e beni, 1.4 su descrizione e 1.5 su necessità di interventi urgenti • Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...) • Cfr. punto 6 (Vincoli e oneri), in particolare 6.5 (vincoli storico-artistici) 	cf. pag. 33
Allegati	Vedi elenco	cf. pag. 35

1 QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiti risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)):

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

- (1) Unità negoziale 1
- – proprietà x 1/1 ²

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Feltre (BL)** (cod. cat. D530) – C.F. – foglio **49°** ³

(3) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

- **mn. 1856 sub 10**: categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, Sup. Cat. Tot. 142 mq (totale escluse aree scoperte 142 mq), rendita euro 297,48 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 9/A Piano 2

(4) Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

- **mn. 1856 sub 11**: categoria C/2, classe 3, consistenza 132 mq, Superficie Catastale Totale 145 mq, rendita euro 68,17 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 9/A Piano 2

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.

1.3 UBICAZIONE

I beni sono siti in Piazza Vittorio Emanuele 9 del Comune di Feltre (VI) in centro storico cittadino.



IMG 1. Estratto di Mappa individuazione beni

² Restituito alla "" come da ordinanza 807/15 del 03.12.2019 per immobili sottoposti a sequestro preventivo emesso il 28.05.2012 e sulla stessa ordinanza (di cui sopra) ne viene disposto dissequestro e restituzione (cfr. [Allegato 2](#)).

³ Gli immobili descritto nelle planimetrie catastali rispettivamente come fg. 49 - mn. 277 sub 10 e 11 corrisponde in visura catastale di cui alla banca dati come fg. 49 - mn. 1856 sub 10 e 11, giacché derivante da "variazione del 13.09.2006 per modifica allineamento mappe" (cfr. [Allegato 5](#)).



IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni



IMG 3. GOOGLE MAPS
individuazione beni

1.4 DESCRIZIONE

L'edificio (censito al fg. 49 – mn. 1856 subb diversi) nel quale si inseriscono le due unità immobiliari *de quo* (p. secondo e terzo), denominato "Palazzo Zugni", è ubicato in centro storico del Comune di Feltre (all'angolo tra P.zza Vittorio Emanuele – già denominata P.zza Maggiore – e Via L. Luzzo) ed è sottoposto al vincolo ai sensi ex L. 1089/39 con D.M. del 30.09.1958 e s.m.i.. Per quanto alle note storiche e all'analisi storica dell'evoluzione dell'edificio si richiama relazioni e/o documenti allegati alla pratica edilizia n. 2007/0828 (che, peraltro, risulta non aver avuto seguito), si evidenzia, altresì, che lo stesso edificio è stato oggetto (indicato nell'anno 1984) di una campagna di campionamento stratigrafico e i saggi sono tuttora aperti e visibili.

Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

(mn. 1856 sub 10): trattasi di unità residenziale (appartamento) al p. secondo (sup. ragg./conv. tot. mq. 145 circa) di vecchia edificazione (epoca immemorabile), allo stato non abitata da tempo (pressoché in stato di abbandono e/o interessato da parziali lavori di manutenzione/restauro) e composto da: soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno, oltre a stanza staccata dal vano scale condominiale. L'unità si presenta in pessimo stato manutentivo/conservativo: solai in legno, pavimenti in terrazzo alla veneziana e/o listoni in legno,

nei locali sono presenti affreschi concentrati – in particolare – sulla fascia sottotrave, i serramenti – invetriate esterne – (di modesta fattura) sono in legno a vetro singolo e risalenti nel tempo mentre le porte interne alcune sono montate nella propria sede e altre appoggiate in altri locali, impianto di riscaldamento inesistente mentre quelli elettrico e idro-sanitario sono risalenti a epoca immemorabile e non funzionanti.

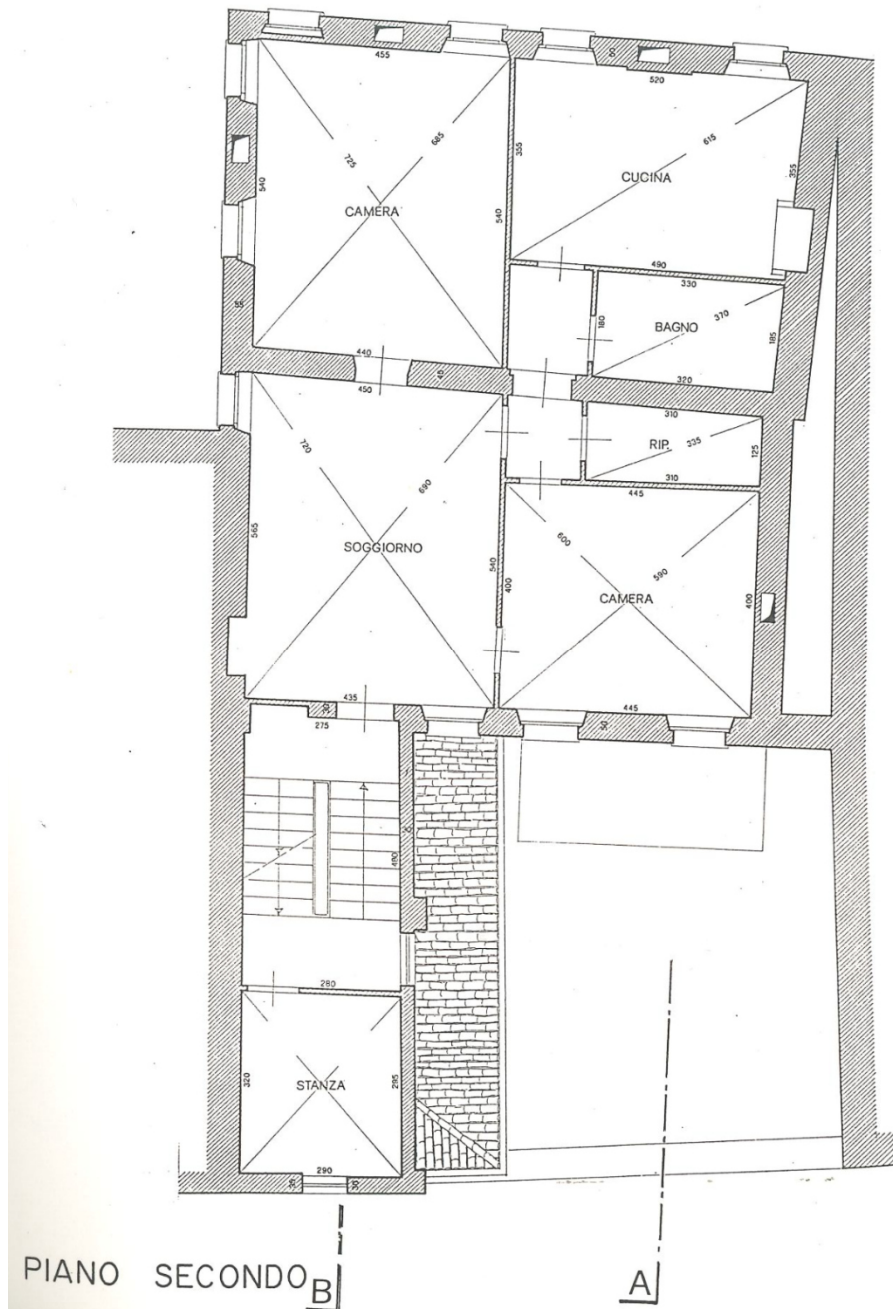
Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

(mn. 1856 sub 11): trattasi di unità residenziale (soffitta) al p. terzo (sup. ragg./conv. tot. mq. 139 circa) di vecchia edificazione (epoca immemorabile), allo stato non abitata da tempo (pressoché in stato di abbandono e/o interessato da parziali lavori di manutenzione/restauro) e composto da: due ampi locali adibiti a soffitta, oltre a stanza staccata dal vano scale condominiale. L'unità si presenta in pessimo stato manutentivo/conservativo: struttura di copertura in legno, pavimenti parte in tavole di cotto e parte in sottofondo di calcestruzzo, i serramenti e impianti pressoché inesistenti.

Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).

<◇>

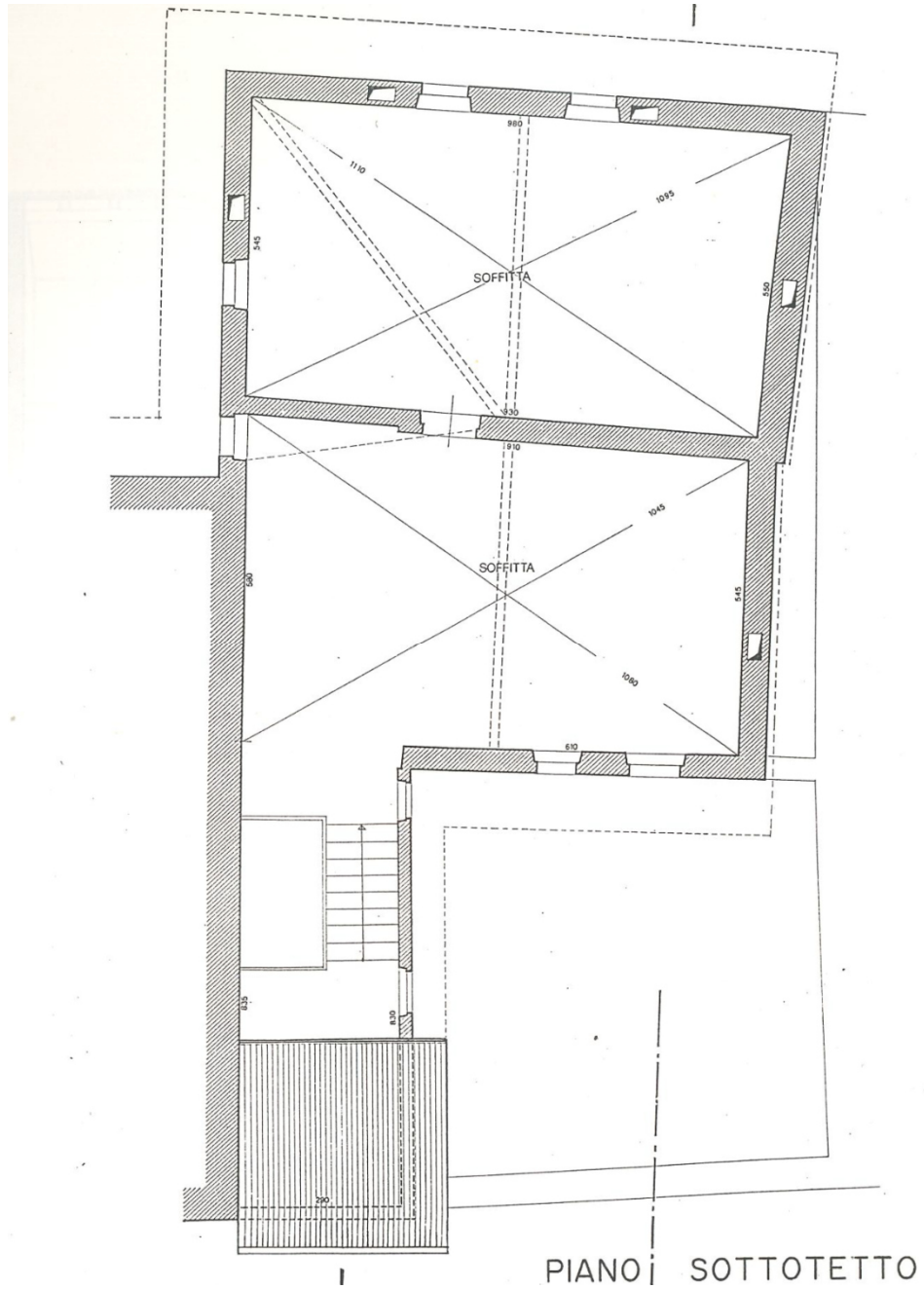
SCHEMI GRAFICI (Stato attuale)



IMG 4.

STRALCIO GRAFICO [PIANTA PIANO SECONDO]
Stato dei luoghi – Appartamento: mn. 1856| 10

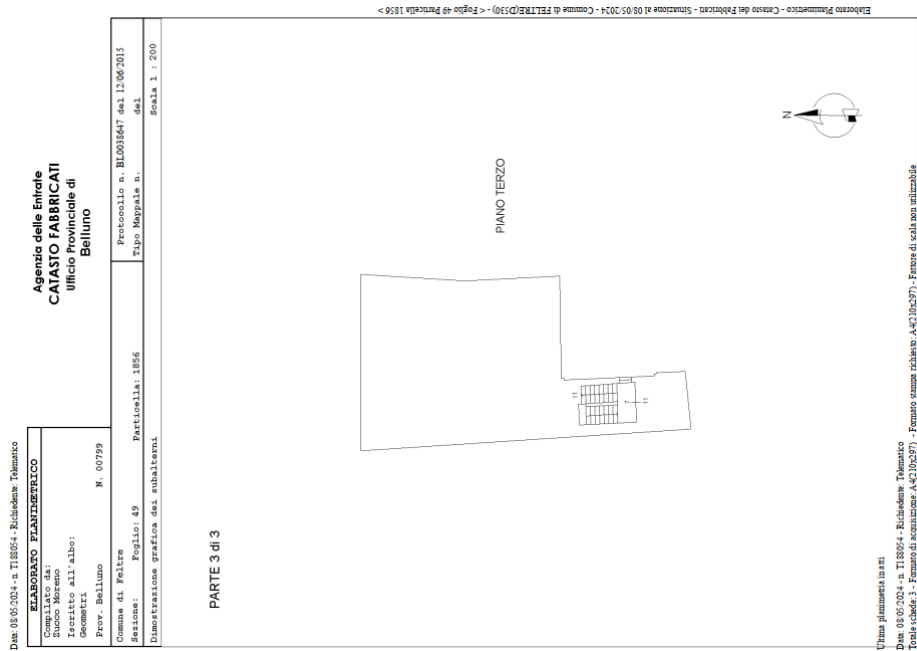
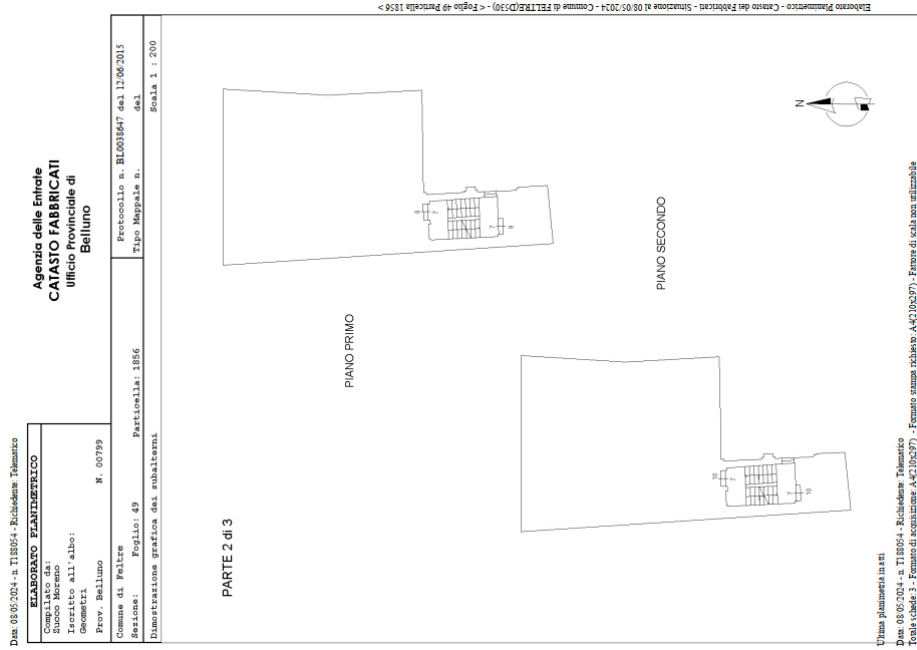
SCHEMI GRAFICI (Stato attuale)



IMG 5.

STRALCIO GRAFICO [PIANTA PIANO TERZO]
Stato dei luoghi – Deposito/Soffitta: mn. 1856] 11

ELABORATO PLANIMETRICO (parte B)



IMG 7. ELABORATO PLANIMETRICO
Fg. 49: mn. 1856 | 10 - 11

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 30/09/2022 - n. T195302 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Belluno	Dichiarazione protocollo n. BL0062659 del 14/05/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Feltre Piazza Vittorio Emanuele civ. 9/A	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 49 Particella: 277 Subalterno: 10	Compilata da: Perotto Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Belluno N. 832

PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti
Data: 30/09/2022 - n. T195302 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

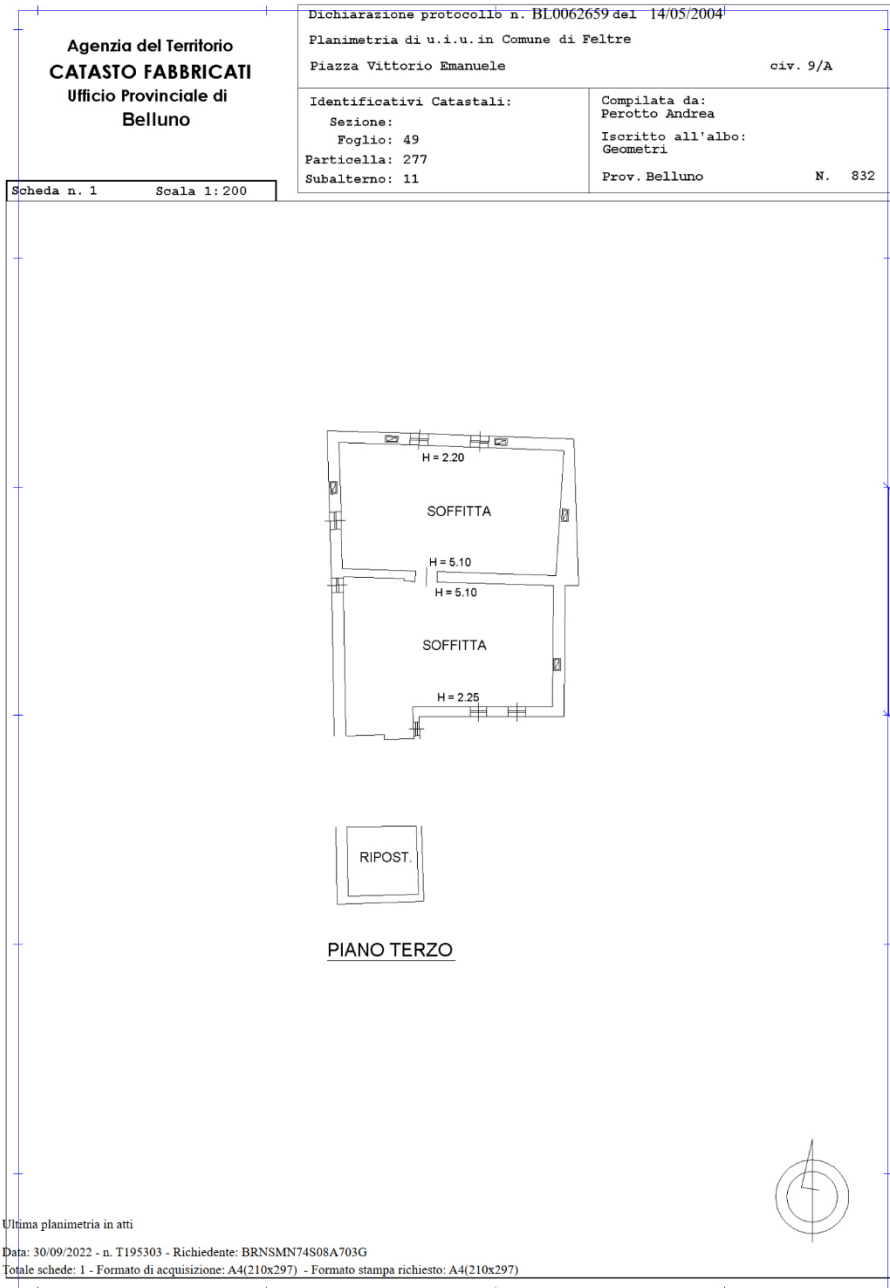
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2022 - Comune di FELTRE(D530) - < Foglio 49 - Particella 1855 - Subalterno 10 >
PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 9/A Piano 2

IMG 8.

PLANIMETRIA CATASTALE
APPARTAMENTO: mn. 1856 | 10

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 30/09/2022 - n. T195303 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



IMG 9.

PLANIMETRIA CATASTALE
APPARTAMENTO: mn. 1856| 10

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1. **VISTA ESTERNA (panoramica)**



Foto 2. **VISTA ESTERNA (panoramica)**



Foto 3. **VISTA ESTERNA (panoramica)**



Foto 4. **VISTA ESTERNA (particolare)**



Foto 5. **VISTA ESTERNA (panoramica)**



Foto 6. **VISTA ESTERNA (ingresso com.)**



Foto 7. **VISTA ESTERNA (panoramica)**



Foto 8. **VISTA ESTERNA (panoramica)**



Foto 9. **VISTA B.C.N.C. (scale)**



Foto 10. **VISTA B.C.N.C. (scale)**



Foto 11. **VISTA LOTTO 1**



Foto 12. **VISTA LOTTO 1**



Foto 13. **VISTA LOTTO 1**



Foto 14. **VISTA LOTTO 1**



Foto 15. **VISTA LOTTO 1**



Foto 16. **VISTA LOTTO 1**



Foto 17. **VISTA LOTTO 1**



Foto 18. **VISTA LOTTO 1**



Foto 19. **VISTA LOTTO 2**



Foto 20. **VISTA LOTTO 2**



Foto 21. **VISTA LOTTO 2**



Foto 22. **VISTA LOTTO 2**



Foto 23. **VISTA LOTTO 2**



Foto 24. **VISTA LOTTO 2**

Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 9](#)).

1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'impianto edilizio (ovvero il compendio immobiliare *de quo*) necessita di generali interventi edilizi straordinari (manutenzione e/o restauro e/o ristrutturazione, peraltro in parte già solo iniziati e abbandonati), e, comunque, in generale si presenta in pessimo stato manutentivo/conservativo

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Lotto 1 (mn. 1856 sub 10): l'unità immobiliare rientra nella classe energetica G (365,04 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 96608/2024 VALIDO FINO AL: 19/07/2034 presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#));

Lotto 1 (mn. 1856 sub 11): l'unità immobiliare rientra nella classe energetica G (708,71 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 96627/2024 VALIDO FINO AL: 19/07/2034 presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#)).

2 QUESITO 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Feltre (BL)** (cod. cat. D530) – C.F. – foglio **49°**

(1) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

- **mn. 1856 sub 10**: categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, Sup. Cat. Tot. 142 mq (totale escluse aree scoperte 142 mq), rendita euro 297,48 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 9/A Piano 2

(2) Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

- **mn. 1856 sub 11**: categoria C/2, classe 3, consistenza 132 mq, Superficie Catastale Totale 145 mq, rendita euro 68,17 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 9/A Piano 2

2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 1856 sub 10**

08/05/2024: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/05/2024 Pratica n. BL0039762 in atti dal 08/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39762.1/2024).

09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

13/09/2006: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/09/2006 Pratica n. BL0085287 in atti dal 13/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 22479.7/2006)

- **m.n. 1856 sub 11**

08/05/2024: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/05/2024 Pratica n. BL0039765 in atti dal 08/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39765.1/2024).

09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

13/09/2006: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/09/2006 Pratica n. BL0085287 in atti dal 13/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 22480.8/2006)

20 di 35

2.3 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il compendio immobiliare *de quo* risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti non risultano da aggiornare catastalmente stanti le lievi difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile in atti e quello rilevato in sede di sopralluogo che non comportano necessità di correzione/aggiornamento catastale (non modificano consistenza, fermo riconduzione civilistica) costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € *,00

2.4 CONFINI

(in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di **Feltre (BL)** (cod. cat. D530) – C.F. – foglio **49°** – mn. **1856**

a nord: strada pubblica (Via L. Luzzo);

ad est: mn. 1817;

a sud: strada pubblica (Via G. Lusa);

a ovest: mn. 759.

3 QUESITO 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI ⁴

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta accesso ai documenti amministrativi in data 03.10.2022 prot. 27643/2022 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con pec del 07.12.2023, il competente Ufficio Tecnico del Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. [Allegato 8](#)):

- Concessione Edilizia (Autorizzazione) n. 191, prot. nr. 1727, del 29/08/1994 per "Straordinaria manutenzione e risanamento del fabbricato"
- Concessione Edilizia n. 202, prot. nr. 2435, del 27/04/1996 per "Straordinaria manutenzione e risanamento del fabbricato" con lettera d'archiviazione del 24/09/1996
- Ordine per esecuzione lavori urgenti ed indifferibili prot. nr. 9706/98 del 29/10/1998 per "Restauro conservativo delle canne fumarie esistenti"
- Concessione Edilizia n. 155, prot. nr. 3430, del 22/03/2000 per "Straordinaria manutenzione e risanamento fabbricato" con lettera d'archiviazione del 21/09/2000
- Concessione Edilizia n. 505, prot. nr. 23532, del 20/12/00 per "Straordinaria manutenzione e risanamento del fabbricato in Piazza Maggiore"
- Concessione Edilizia (Autorizzazione) n. 20, prot. nr. 25583/2000, del 30/01/2001 per "Restauro affreschi di facciata "Palazzetto Zugni" - progetto leader II in via Luzzo"

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Non rinvenuta (unità immobiliari presumibilmente risalenti a epoca immemorabile).

3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità e/o errori grafici negli elaborati rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione), ovvero che rendono necessaria la sanabilità e/o correzione, il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino; il tutto oltre a quanto altro già indicato al precedente punto 2.4. Fermo restando eventuali difformità di inquadramento plani/volumetrico di rilevanza condominiale (qui non trattate come in note). Si precisa che – stante la risalenza delle pratiche di cui sopra – necessita acquisizione/rinnovo dei nuovi titoli abilitativi (a conformare l'esistente e autorizzare i nuovi lavori in progetto).

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che allo stato potrebbero risultare oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo (limitatamente alle sole u.i. staggite), tuttavia (come al precedente punto) necessita acquisizione/rinnovo dei nuovi titoli abilitativi (a conformare l'esistente e autorizzare i nuovi lavori in progetto). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile.

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = *,00

⁴ Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure espropriative immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

4 QUESITO 4: VALORE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure espropriative.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura espropriativa.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

Altra metodologia estimativa adottata (per gli immobili da ristrutturare) La metodologia di stima è suggerita dalla natura del bene (per gli immobili da ristrutturare) idoneo ad essere trasformato.

L'approccio estimativo è individuato nel **procedimento del valore di trasformazione**, che si connota in via generale come differenza tra il valore di mercato del prodotto finito ed il costo necessario per la trasformazione.

La stima del valore di trasformazione, intesa come stima del valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, può essere espressa dal seguente algoritmo di calcolo:

$$VT = \frac{Vm - [Ctc + (Ou + Cg) + (Ofc + Ofa + Ot) + Up]}{(1 + r)^{2ni}}$$

dove:

Fattori di trasformazione			
Valore dell'edificio realizzabile		Vm	valore di mercato del prodotto trasformato
Ct costi di trasformazione	costi diretti	Coi	costo opere idoneizzazione
		Csc	costo di trasformazione sup. coperte
		Cse	costo di trasformazione sup. scoperte
	costi indiretti	Ou	oneri urbanizz. U1
		Ous	oneri urbanizz. U1
		Oucc	contributi concessori sul C costr
		Op	onorari professionali
	Cg costi di gestione	Sg	spese generali
		Sc	spese di commercializzazione
	Oneri	Of oneri per interessi passivi dell'investimento	Ofc
Ofa			oneri relativi alla quota di debito da trasformare (Vt)
Ot		altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare)	
Up			profitto del promotore immobiliare sui ricavi (Vm)

$1/1+r$	= fattore di sconto
r	tasso di sconto commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di stato con scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Nella fattispecie BTP a "n" anni
$2ni$	durata complessiva del processo di trasformazione. I costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita nell'ambito di un orizzonte temporale definito/definibile. In sostanza, poiché il processo di trasformazione è diacronico (i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo durante tutto l'arco temporale della trasformazione), per sommare algebricamente i flussi si dovranno rendere monetariamente equivalenti, scontandoli all'attualità (epoca della stima).
$(1 + i)^n - 1$	fattore di capitalizzazione Una quota dei capitali erogati è fornita dal sistema bancario e gli interessi passivi sono calcolati con riferimento agli anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso tra il momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro e il momento in cui viene conclusa l'operazione (vendita dell'ultima frazione d'immobile realizzato)
i	tasso di capitalizzazione utilizzato per il calcolo di "Of". Il tasso "i" rappresenta il saggio d'interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito, affinché il promotore immobiliare possa pagare tutti gli attori che intervengono nel processo di edificazione. Esso viene desunto dalla consultazione di fonti di tipo economico, indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di poter accedere al credito (imprenditore ordinario). Nella fattispecie Eur Irs (a "n" anni) + spread

Il procedimento di trasformazione si svilupperà nelle seguenti operazioni:

1. Definizione della **tempistica** dell'operazione;
2. Determinazione del valore di mercato **Vm** del bene trasformato all'istante finale della trasformazione;

3. Determinazione dei costi diretti e indiretti **Ct** della trasformazione;
4. Determinazione degli oneri finanziari **Of** relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
5. Determinazione del profitto del promotore **Up**;
6. Determinazione degli oneri indiretti **Ot** (spese per l'acquisto + oneri finanziari) relativi all'acquisto del bene da trasformare (terreno) espressi come percentuale del valore incognito;
7. **Attualizzazione** del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima) e **risoluzione dell'equazione** del valore.

Tempistica dell'operazione

La durata dell'intera operazione immobiliare viene fissata in un tempo come ipotizzata nella relativa tabella di calcolo.

Le fasi principali sono le seguenti:

fase	denominazione	descrizione
0	Acquisto dell'area	Momento della stima
n1	Fase preliminare	Periodo di tempo intercorrente tra la data d'acquisto dell'area e la data d'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio
n2	Fase di costruzione	Periodo di tempo intercorrente tra le date d'inizio e di fine dei lavori
n3	Fase di commercializzazione	Periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e quella di vendita del bene trasformato

Poste le fasi di trasformazione dell'area, si ipotizza più in dettaglio la tempistica di erogazione delle somme corrispondenti ai ricavi e ai costi dei principali fattori produttivi. Tali fattori rappresentano in realtà entità complesse, scomponibili in ulteriori fattori elementari, ciascuno dei quali rappresenta un costo da portare in conto nel processo di trasformazione e da considerare erogato ad una certa data, all'interno di una delle 3 fasi sopra individuate.

<|>

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<|>

Sono state, altresì, consultate altre fonti di informazione: Agenzia Entrate e Territorio di Belluno, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Non trattato, utilizzato valore di trasformazione.

4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO⁵

I fattori monetari determinati, applicati all'algoritmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato complessivo dell'immobile all'attualità

Lotto 1	=	€ 150.000,00	(centocinquantamila/00)
Lotto 2	=	€ 110.000,00	(centodiecimila/00)

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. [Allegato 10](#) e [11](#)).

4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di

⁵ Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5-10%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il tutto, comunque, va rapportato inequivocabilmente anche con l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato (perturbazione del mercato, disponibilità di input, scelta del metodo o modello, ...) conseguente al pregresso stato di emergenza epidemica⁶, alle influenze sul mercato immobiliare (ovvero temporanea lievitazione costi di "reperimento/produzione/efficientamento" e conseguentemente, sui prezzi finali e/o suscettibilità di mercato, destinata – per le stesse ragioni – a ridursi nel tempo) derivanti dal maxi-incentivo, chiamato più correttamente Superbonus 110% (Ecobonus, Sismabonus, ... sulle premialità dei bonus fiscali), introdotto dal Decreto Rilancio 2020 e, infine, alla peculiare tipologia edilizia del compendio *de quo* (trattasi di un edificio di particolare pregio dal punto di vista storico-artistico-ambientale e collocato in pieno centro storico ...).

4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia sufficiente: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici⁷ quali www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza).

⁶ Vedi nota del Il Consiglio di Amministrazione TEGoVA (Bruxelles, 23.03.2020), riferimento anche per la stima in oggetto:

Messaggio di TEGoVA relativo alla valutazione durante la Pandemia

La pandemia ha reso difficile svolgere attività di valutazione immobiliare nella maggior parte dei paesi in assenza di attività di mercato (le transazioni sono rare se non inesistenti) come postulato dalla definizione di valore di mercato. In tali circostanze molti valutatori hanno incluso nelle loro relazioni clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni riportate. Mentre TEGoVA supporta l'inserimento di tali clausole, è anche consapevole che in alcuni paesi la legge e gli standard potrebbero non consentirle. Pertanto, i valutatori dovrebbero prima di tutto assicurarsi che i loro rapporti siano conformi alle leggi locali. TEGoVA informa inoltre che laddove agli stimatori viene richiesto di arrivare a un valore di mercato di un immobile a fini non regolamentari nelle prossime settimane:

1. Dovrebbero prima identificare l'ultima data (data pre-crisi) quando a loro parere un valore di mercato della proprietà in oggetto avrebbe potuto essere determinato sulla base delle prove di mercato disponibili e offrire un parere sul valore della proprietà in oggetto in quella pre data di crisi. Ciò imposterà un valore di riferimento rispetto al quale il cliente può utilmente misurare il valore di mercato riportato alla data di valutazione corrente pertinente.
2. Nel riportare un valore a una data di valutazione corrente, i valutatori dovrebbero fare chiaro riferimento alle prove comparabili su cui si basano e indicare in quale misura sono state apportate rettifiche a tali prove a causa della crisi. Se sono state apportate rettifiche, il valutatore dovrebbe giustificarle sulla base di prove reali di mercato o del giudizio motivato del valutatore. I valutatori sono informati che per la durata di un periodo di incertezza di mercato in un particolare mercato locale non dovrebbero sentirsi obbligati ad apportare modifiche (al ribasso o al rialzo) alle prove del mercato pre-crisi, a condizione che ciò sia chiarito nella relazione di valutazione. In tal caso, i valori pre-crisi e quelli attuali segnalati saranno gli stessi soggetti a eventuali modifiche sostanziali che incidono sulla proprietà del soggetto tra le due date.

Nel seguire i consigli indicati nella presente comunicazione, i valutatori devono assicurarsi che siano replicati nei Termini di impegno concordati con il cliente. I valutatori dovrebbero anche raccomandare che il valore della proprietà soggetto sia tenuto sotto controllo frequente.

Laddove la legge locale proibisca l'uso di una dichiarazione di non responsabilità relativa all'"incertezza di valutazione" o laddove un cliente istruisca un valutatore a non fare affidamento su tale dichiarazione di non responsabilità, ciò dovrebbe essere indicato nei Termini di impegno concordati con il cliente.

Il consiglio di amministrazione di TEGoVA continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

⁷ Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it

5 QUESITO 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

Cfr. punto 1.1

5.2 LOCAZIONE

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: libero (con interventi edilizi incompleti e/o abbandonati).

5.3 COMODATO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.5 AFFITTO AZIENDA

Nulla da osservare.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)

Nulla da osservare.

6 QUESITO 6: VINCOLI E ONERI

6.1 PERTINENZE

Si richiamano gli atti di provenienza (cfr. [Allegato 1-2](#)) come indicato al successivo punto 6.4 e 7.1.

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Nulla da osservare. Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, il tutto oltre alla/e provenienza/e. Il tutto oltre alle precedenti provenienze (vd. allegati) con relativi richiami anche in termini di diritti comuni.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1 (nulla in tal senso è emerso dalla documentazione fornita in sede di accesso agli atti e/o quanto messo a disposizione dal competente ente).

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Sono presenti vincoli storico-artistici (cfr. vincolo ai sensi ex L. 1089/39 con D.M. del 30.09.1958 e s.m.i.): gli immobili sono soggetti al diritto di prelazione di cui all'art. 59 del D. Lgs. 42/2004.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4.

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Nulla da osservare.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti (cfr. – in particolare – punto 6.5).

6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Non risultano oneri da segnalare in quanto non trattasi di contesto soggetto a condominio.

6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)

Nulla da osservare.

7 QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Il compendio immobiliare è pervenuto all/i debitore/i in forza di (cfr. [Allegato 1](#)):

- **Atto di compravendita** in data **15/12/2003** Repertorio **3659/1314** in notar **GAMBINO MICHELE**, trascritto a Belluno il **22.12.2003** ai nn. **17464/13459**
- **Atto di compravendita** in data **01/08/2008** Repertorio **9061/5049** in notar **GAMBINO MICHELE**, trascritto a Belluno il **11.08.2008** ai nn. **10166/7437**

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Allo stato nulla da evidenziare trattandosi di società.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. (cfr. [Allegato 1-2](#)):

Atto di compravendita in data **15/12/2003** Repertorio **3659/1314** in notar **GAMBINO MICHELE**, trascritto a Belluno il **22.12.2003** ai nn. **17464/13459**

Atto di compravendita in data **01/08/2008** Repertorio **9061/5049** in notar **GAMBINO MICHELE**, trascritto a Belluno il **11.08.2008** ai nn. **10166/7437**

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Belluno risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)), a carico del compendio immobiliare *de quo*, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 07.07.2024):

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento** in data **29.06.2004** rep. **4243/1659** in Notar M. Gambino iscritta a Belluno il **03.07.2004** ai nn. **8941/1394** a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA” e contro la società fallita
Immobili colpiti: Feltre – C.F. fg. 49 mn. 277/8-9-10 (per la quota 1/1 di proprietà)
Durata del mutuo: 8 anni
Importo capitale: € 500.000
Importo ipoteca: € 750.000

<|>

Nei pubblici registri della Conservatoria di Belluno risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)), a carico del compendio immobiliare *de quo*, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 07.07.2024), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto esecutivo e cautelare – Atto di pignoramento immobili** in data 24.04.2009 a firma dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO al n. 201 di repertorio, trascritto il **15.05.2009** ai nn. **5972/4182** a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L.” e contro la società fallita
Immobili colpiti: Feltre – C.F. fg. 49 mn. 277/8-9-10 (per la quota 1/1 di proprietà)
- **Atto esecutivo e cautelare – Atto di pignoramento immobili** in data 08.03.2012 a firma dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO al n. 121 di repertorio, trascritto il **0.04.2012** ai nn. **3963/3215** a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L.” e contro soggetto terzo (allora proprietario – trasferimento poi annotato per nullità)
Immobili colpiti: Feltre – C.F. fg. 49 mn. 277/10 e 1856/10 (per la quota 1/1 di proprietà)

- **Atto esecutivo e cautelare – Decreto di sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.)** in data 28.05.2012 a firma del TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA al n. 705/2011 di repertorio, trascritto il **31.05.2012** ai nn. **6145/5012** a favore di “ERARIO DELLO STATO” e contro soggetto terzo (allora proprietario – trasferimento poi annotato per nullità)

Immobili colpiti: Feltre – C.F. fg. 49 mn. 1856/10-11 (per la quota 1/1 di proprietà)

Ai fini della continuità delle trascrizioni, si dimette il seguente “Elenco sintetico delle formalità”, per dettagli si rinvia ai relativi allegati (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)):

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2003 - Registro Particolare 13459 Registro Generale 17464
Pubblico ufficiale GAMBINO MICHELE Repertorio 3659/1314 del 15/12/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FELTRE(BL)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 820 del 07/06/2004 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/08/2008 - Registro Particolare 7437 Registro Generale 10166
Pubblico ufficiale GAMBINO MICHELE Repertorio 9061/5049 del 01/08/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FELTRE(BL)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 161 del 01/03/2021 (NULLITA')

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2010 - Registro Particolare 10325 Registro Generale 13801
Pubblico ufficiale SANTAMARIA AMATO CARLO Repertorio 7790/4112 del 15/11/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FELTRE(BL)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 303 del 25/03/2011 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA)
2. Annotazione n. 162 del 01/03/2021 (NULLITA')

ANNOTAZIONE del 25/03/2011 - Registro Particolare 303 Registro Generale 3379
Pubblico ufficiale SANTAMARIA AMATO CARLO Repertorio 8218/4400 del 18/02/2011

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10325 del 2010

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2010 - Registro Particolare 10326 Registro Generale 13802
Pubblico ufficiale SANTAMARIA AMATO CARLO Repertorio 7790/4112 del 15/11/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FELTRE(BL)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 304 del 25/03/2011 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA)

2. Annotazione n. 163 del 01/03/2021 (NULLITA')

ANNOTAZIONE del 25/03/2011 - Registro Particolare 304 Registro Generale 3380
Pubblico ufficiale SANTAMARIA AMATO CARLO Repertorio 8218/4400 del 18/02/2011
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10326 del 2010

ANNOTAZIONE del 01/03/2021 - Registro Particolare 161 Registro Generale 2273
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 19/2019 del 25/02/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - NULLITA'
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7437 del 2008

ANNOTAZIONE del 01/03/2021 - Registro Particolare 162 Registro Generale 2274
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 19/2019 del 25/02/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - NULLITA'
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10325 del 2010

ANNOTAZIONE del 01/03/2021 - Registro Particolare 163 Registro Generale 2275
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 19/2019 del 25/02/2019
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - NULLITA'
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10326 del 2010

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Vedi ricerca ipotecaria allegata (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)).

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene).

Nella fattispecie, si propone l'individuazione di n. 2 lotti (Lotto 1 e Lotto 2): è da escludere la possibilità di dividere ulteriormente il compendio immobiliari in maggiori lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione,

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Feltre (BL)** (cod. cat. D530) – C.F. – **foglio 49°**

(1) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

- **mn. 1856 sub 10**: categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, Sup. Cat. Tot. 142 mq (totale escluse aree scoperte 142 mq), rendita euro 297,48 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 9/A Piano 2

(2) Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

- **mn. 1856 sub 11**: categoria C/2, classe 3, consistenza 132 mq, Superficie Catastale Totale 145 mq, rendita euro 68,17 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 9/A Piano 2

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.

<D>

Tabella di Riepilogo Valori (cfr. Allegato 10 e 11):

		ALLEGATO	10.1	
		LOTTO	1	
Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori				
Fallimento n. 11/2010 RF				
ubicato nel Comune di FELTRE (BL) in Piazza Vittorio Emanuele civ. 9				
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA PLANIMETRIA (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)				
Comune di FELTRE - fg. 49		Catasto Fabbricati (C.F.)		
Appartamento	mn.	1856	sub 10	
Locale di deposito	mn.		sub	
altro	mn.	**	posto auto **	
DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO				
calcolo della superficie convenzionale sviluppata dall'unità immobiliare di civile abitazione				
destinazione	superficie lorda m ²	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m ²
vani e locali di abitazione al piano	145	1,00	1,00	145,35
poggioli coperti/scoperti al piano	-	0,20	1,00	-
locali accessori indiretti al piano (cantina, C.T., lavanderia, ...)	-	0,35	1,00	-
area scoperta esclusiva (giardino, cortile, ...)	-	0,10	1,00	-
box auto al piano interrato	-	0,50	1,00	-
Totale superficie lorda m ² =				145,35
		Totale superficie convenzionale m ² =		145,35
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili				
alloggio di civile abitazione al piano con accessori pertinenziali diretti ed indiretti		valore dei comparabili	€	150.000,00
valore quota di Proprietà 1/1		127.500,00	1	€ 150.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di stima				€ 150.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziana			15%	-€ 22.500,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA				€ 127.500,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				€ -
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				€ 127.500,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA AL NETTO DEI COSTI REGOLARIZZAZIONE				€ 127.500,00
		TOTALE (arrotondato)		€ 130.000,00

		ALLEGATO	10.2	
		LOTTO	2	
Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori				
Fallimento n. 11/2010 RF				
ubicato nel Comune di FELTRE (BL) in Piazza Vittorio Emanuele civ. 9				
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA PLANIMETRIA (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)				
Comune di FELTRE - fg. 49		Catasto Fabbricati (C.F.)		
Appartamento	mn.		sub	
Locale di deposito	mn.	1856	sub 11	
altro	mn.	**	posto auto **	
DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO				
calcolo della superficie convenzionale sviluppata dall'unità immobiliare di civile abitazione				
destinazione	superficie lorda m ²	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m ²
vani e locali di abitazione al piano	134,90	1,00	1,00	135
poggioli coperti/scoperti al piano	-	0,20	1,00	-
locali accessori indiretti al piano (cantina, C.T., lavanderia, ...)	12,95	0,35	1,00	5
area scoperta esclusiva (giardino, cortile, ...)	-	0,10	1,00	-
box auto al piano interrato	-	0,50	1,00	-
Totale superficie lorda m ² =				147,85
		Totale superficie convenzionale m ² =		139
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili				
alloggio di civile abitazione al piano con accessori pertinenziali diretti ed indiretti		valore dei comparabili	€	110.000,00
valore quota di Proprietà 1/1		92.500,00	1	€ 110.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.				€ 110.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziana			15%	-€ 16.500,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA				€ 93.500,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				-€ 1.000,00
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				€ 92.500,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA AL NETTO DEI COSTI REGOLARIZZAZIONE				€ 92.500,00
		TOTALE (arrotondato)		€ 90.000,00

Riepilogo:

1-A) Valore di MERCATO del Lotto 1	€	150.000,00
1-B) Valore di VENDITA GIUDIZIARIA del lotto 1	€	130.000,00
2-A) Valore di MERCATO del Lotto 1	€	110.000,00
2-B) Valore di VENDITA GIUDIZIARIA del lotto 2	€	90.000,00

8 QUESITO 8: COMODA DIVISIONABILITA' ⁸

8.1 GIUDIZIO

Non divisibile e/o non opportuno in termini di convenienza e/o opportunità.

8.2 SEPARAZIONE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.3 DIVISIONE TOTALE

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.4 VALORE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

Valore di mercato (stima) della quota (1/1)	Lotto 1	=	€	150.000,00
Valore di vendita giudiziaria della quota (1/1)	Lotto 1	=	€	130.000,00
Valore di mercato (stima) della quota (1/1)	Lotto 2	=	€	110.000,00
Valore di vendita giudiziaria della quota (1/1)	Lotto 2	=	€	90.000,00

⁸ Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione

La Cassazione del 24.3.2016 n. 5870 ha stabilito che la non comoda divisibilità ex art. 720 cc si realizza quando sussistono i seguenti presupposti: irrealizzabilità fisica del frazionamento; impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi); la necessità (per avere il frazionamento) di opere complesse e/o di notevole costo; un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

I principi generali per la formazione delle quote in sede di divisione

In sede di divisione la formazione delle singole parti (o quote) presenta sempre numerosi problemi. I principi che si seguono per formare le singole quote possono essere riassunti in questo modo:

- il valore dei beni assegnati in divisione (ad ogni singolo contitolare) deve corrispondere al valore della quota di ogni singolo titolare
- ogni porzione deve comprendere una parte di ogni bene presente nella comunione (principio di omogeneità), al fine di evitare che un dato bene sia assegnato ad un soggetto specifico, privando gli altri contitolari della loro quota parte sul bene.

Il principio astratto e generale è quello desumibile dall'art. 718 cc il quale attribuisce a ciascun contitolare il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti.

Il principio generale (previsto dal legislatore) che ipotizza una divisione (frazionamento) per ogni singolo bene compreso nella comunione si può scontrare con la realtà concreta nella quale non tutti i beni sono frazionabili (o divisibili) ecco che occorre prevedere delle eccezioni (testuali) o riconoscere un margine di discrezionalità al soggetto che procede alla formazione delle quote e delle porzioni.

Il bene è comodamente divisibile quando:

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- e che il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso

Il contenuto del principio di comoda divisibilità può essere anche desunto indicando dei parametri negativi, sussiste non comoda divisibilità di un immobile quando,

- sotto l'aspetto strutturale è impossibile realizzare fisicamente il frazionamento del bene,
- oppure quando è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento,
- oppure quando l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento è compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi,

- oppure quando sono richieste opere complesse e/o di notevole costo.

(Cass., civ. sez. II, del 24 marzo 2016, n. 5870)

9 QUESITO 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI

9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto 1.1-2 su diritti e beni, 1.4 su descrizione e 1.5 su necessità di interventi urgenti
- Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)
- Cfr. punto 6 (Vincoli e oneri), in particolare 6.5 (vincoli storico-artistici)

9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO ⁹

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 35 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepilogo segue:

Lotto 1

⇒ STATO:	scarso
⇒ VENDIBILITÀ:	appena sufficiente
⇒ BENE:	appartamento (p.2)
⇒ OCCUPAZIONE:	non occupato
⇒ VALORE DI STIMA:	€ 150.000,00
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 130.000,00 (Valore vendita giudiziaria)

Lotto 2

⇒ STATO:	scarso
⇒ VENDIBILITÀ:	appena sufficiente
⇒ BENE:	deposito/soffitta (p.3)
⇒ OCCUPAZIONE:	non occupato

⁹ Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
 2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
 3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
 4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
 5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
 6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
 7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
 8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
 9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

⇒ VALORE DI STIMA: € 110.000,00

⇒ PREZZO A BASE D'ASTA: € 90.000,00 (Valore vendita giudiziaria)



L'ESPERTO STIMATORE

GEOM. SIMONE BERNARDI

(SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI ART. 21 D.LGS. N. 82/2005 E S.M.I.)

ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

- Allegato 1. Atto/i di provenienza
- Allegato 2. Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- Allegato 3. Estratto di mappa
- Allegato 4. Ortofoto/Geosit
- Allegato 5. Visure catastali
- Allegato 6. Elaborati Planimetrici
- Allegato 7. Planimetria catastali

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

- Allegato 8. Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:

- Allegato 9. Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

- Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)
- Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)
- Allegato 12. Schema descrizione immobile
- Allegato 13. Scheda sintetica e indice
- Allegato 14. APE (attestato prestazione energetica)
- Allegato 15. Schema grafico delle u.i