



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

IMMOBILIARE

VIA SEGATO

Consulenza tecnica d'ufficio nel contenzioso

N. R.G.E. 92/2019

G.E. : Federico Montalto

Creditore procedente

doValue s.p.a.

contro



LOTTO 1





SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es. imm. n. 92/2019 R.G., Giudice dott. Federico Montalto promossa da :

(Creditore procedente) **doValue s.p.a.**

Contro

(Debitore) XXXXXXXXXX

Diritto [cfr. pag.3] **piena proprietà**

Bene [cfr. pag.3] **laboratorio artigianale e terreni**

Ubicazione [cfr. pag.3] **Via della Valle località Mugnai Feltre (BL)**

Stato [cfr. pag.5] **buono**

Dati catastali attuali [cfr. pag.5] laboratorio **foglio 46 particelle 437 sub 14**, terreni **foglio 57 particelle 427, 428 e 429**

Differenze rispetto al pignoramento [cfr. pag.7] **nessuna differenza**

Situazione urbanistico / edilizia [cfr. pag.7] **nessuna difformità**

Valore di stima [cfr. pag.11] **€ 9.210,00**

Valore al netto decurtazioni [cfr. pag.11] **€ 8.538,00**

Vendibilità [cfr. pag.11] **scarsa**

Pubblicità [cfr. pag.11] **rivista di aste giudiziarie**

Occupazione [cfr. pag.7] **libero il laboratorio, fittati i terreni fino al 10 novembre 2023**

APE non necessario





1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

-Piena proprietà [1000/1000] – [REDACTED]
[REDACTED]

Immobili riportati in Catasto sezione censuaria Feltre

foglio 46 particelle 437 sub 14 [catasto fabbricati]

foglio 57 particelle 427, 428 e 429 [catasto terreni]

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quelli in titolarità all'esecutato, in forza degli atti in suo favore.

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE MATERIALE LOTTO 1

- **foglio 46 particelle 437 sub 14**

Piccolo laboratorio artigianale senza servizio igienico, piano terra con affaccio su corte comune, l'accesso avviene da un corridoio comune, dove si sviluppano altre unità immobiliari.

La zona è prevalentemente destinata alle civili abitazioni, con immobili di poco pregio.

Caratteristiche zona: prima periferia

Area urbanistica: residenziale/agricola, a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale /agricola

Principali collegamenti pubblici: autobus

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: soffitto con travi in calcestruzzo; condizioni: ottime;
Travi Cordoli	materiale: c.a.; condizioni: ottime;



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porta materiale: legno condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: ottime
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: ottima

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: non verificabile, impianto non frazionato
Idrico	inesistente

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

Esiste impianto elettrico	Si ma collegato ad altra utenza
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno di costruzione fabbricato
Impianto a norma	Non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Non presente
----------------------------------	--------------

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

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

DESTINAZIONE	Superficie netta	Superficie commerciale	Coeff.	Comm. Per valutazione
laboratorio	15.00	16.80	1	16.80

Superficie commerciale per valutazione circa mq 16.80



finestra



ingresso

- foglio 57 particelle 427, 428 e 429

Fondo costituito da tre mappali confinanti di forma rettangolare e di morfologia leggermente acclive [vedi estratto di mappa], attualmente con impianto viticolo, collocato nelle vicinanze della strada comunale.

I fondi limitrofi sono tutti coltivati a vigneto, con uve non di pregio.

Mappali foglio 57	Superfici mq	Qualità	Coeff.	Comm. Per valutazione mq
427	740	vigneto	1	740
428	640	vigneto	1	640





429	1110	vigneto	1	1110
Totale mq				2.490,00

Il mappale 427 confina con i mappali 531, 561, 428 e 117

Il mappale 428 confina con i mappali 427,562, 429 e 681

Il mappale 429 confina con i mappali 428, 563, 731 e 119



3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO LOTTO 1:

I beni pignorati sono riportati in Comune Censuario di Feltre (BL).

Le planimetrie catastali riproducono fedelmente lo sviluppo in pianta degli immobili e dei terreni pignorati.

Foglio 46 particelle 437 sub 14 vi sono state le seguenti variazioni catastali

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

Variazione Toponomastica del 27/06/2014 protocollo n. BL0105372 in atti dal 27/06/2014 (n. 67331.1/2014)



Variatione Toponomastica del 06/11/2003 protocollo n. 205837 in atti dal 06/11/2003
(n. 65028.1/2003)

Variatione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

VARIAZIONE del 18/08/1989 in atti dal 25/05/1995 FRAZIONAMENTO- FUSIONE (n. B/2339/1989)

5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA:

Bene pignorato foglio **46 particella 437 sub 14** è del debitore quale bene personale per atto del

01/03/1990 notaio Malvagna di Feltre rep 6413 trascritto il 29/03/1990 ai nn. 2729/2347.

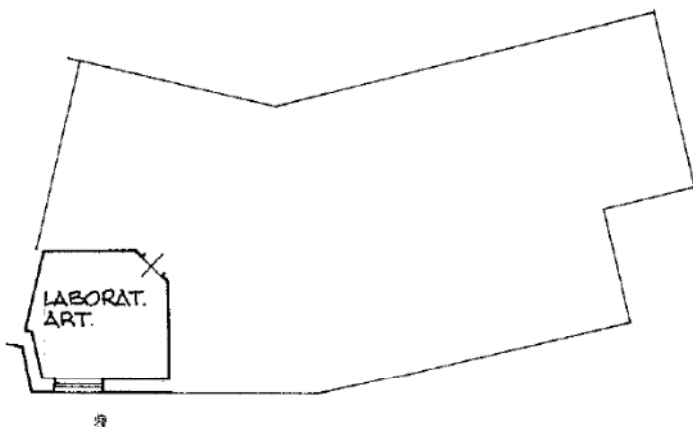
Beni pignorati **foglio 57 particelle 427, 428 e 429** sono beni personali pervenuti per atto del

08/08/1989 notaio Rienzi Colo di Feltre rep. 60072 trascritto il 01/09/1989 ai nn. 8044/6784.

6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

1 Conformità urbanistico edilizia: I beni oggetto di vendita, non presentano difformità.

2 Conformità catastale: l'attuale sviluppo planimetrico degli immobili corrisponde alle planimetrie catastali.



altezza interpiano metri 2.50

7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

L'immobile mappale 437 sub 14 è libero e con arredi.





I terreni risultano affittati con contratto registrato e in scadenza il 10 novembre 2023, canone annuo € 100,00.

8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

1 iscrizione n° 8251/1418 del 10/07/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03/07/2009 emesso dal tribunale di Belluno rep. 481 a favore di Unicredit Corporate Banking spa. Capitale € 51.526,80 ipoteca € 70.000,00

2 iscrizione n° 10061/1693 del 19/08/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del 07/08/2009 emesso dal Tribunale di Belluno per. 588, a favore di cassa rurale di primiero e Vanoi Banca di credito Cooperativo, capitale € 76.949,88 ipoteca € 120.000,00

3 iscrizione n° 4124/588 del 07/04/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del 31/03/2010 emesso dal tribunale di Belluno rep. 215 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa capitale € 100.184,83 ipoteca € 120.000,00

4 iscrizione n° 4125/589 del 07/04/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del 31/03/2010 emesso dal Tribunale di Belluno per. 217, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto, capitale € 229.423,12 ipoteca € 265.000,00

5 trascrizione n° 1429/11115 del 17/12/2010 verbale di pignoramento immobiliare del 01/12/2010 notificato dall'ufficiale Giudiziario di Belluno rep. 735 a favore di Cassa di risparmio dei Bolzano spa capitale € 229.423,12 ipoteca € 265.000,00

6 Trascrizione n° 1259/10280 del 18/11/20109 verbale di pignoramento immobiliare del 02/10/2019 notificato dall'ufficiale Giudiziario di Belluno rep. 966 a favore di Fino 1 Securitisation srl .

9 VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Gli immobili della procedura esecutiva non ricadono su suolo demaniale.

10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati non risulta gravati da censo, livello o uso civico, o eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

11 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli immobili pignorati, per la loro natura hanno costi di gestione molto contenuti.

12 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI:

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che l'intero complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative del bene da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione - nell'ambito della altrettanto attenta delimitazione geografico-merceologica del particolare mercato omogeneo di riferimento - soltanto





quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni “soggettive”.

La possibilità di reperire dati storici obiettivi, nei cui confronti operare la comparazione, risulta spesso non facile soprattutto per la consolidata tendenza dei soggetti economici a falsare, evidentemente ai fini fiscali, i prezzi effettivamente concordati.

Utili elementi di riferimento possono essere acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi “effettivamente” riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che appaiono da tempo in continua espansione e che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo – opportunamente “filtrate” – conduce spesso a formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.

Apprezzabile contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato negli ultimi anni dalla diffusione e dalla facile consultazione della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, in quanto quasi sempre in linea con i prezzi verificati presso le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

Il comune di Feltre ha 2 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 360 €/mq nella zona D2: Periferia Sud-est ad un massimo di 530 €/mq nella D2: Periferia Sud-est, mentre per la zona D1 i valori sono riportati nella tabella che segue.

Dalla indagine svolta, verificando il prezzo parametrico richiesto per gli immobili attualmente posti in vendita, emerge sostanzialmente che negli ultimi anni il mercato immobiliare di Feltre ha subito una restrizione, nella misura del 30%.

Altro dato che emerge è la mancanza quasi assoluta di nuove edificazioni, e gli immobili oggi in vendita sono in gran parte vecchie case.





Comune: FELTRE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA OVEST LOCALITA MUGNAI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazi
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	700	L	2
Autorimesse	NORMALE	185	235	L	1,1
Box	NORMALE	315	410	L	1,8
Posti auto coperti	NORMALE	215	295	L	1,2
Posti auto scoperti	NORMALE	155	205	L	0,9
Ville e Villini	NORMALE	900	1100	L	2,3

Dal predetto algoritmo si ricava che per immobili, ubicati in prossimità della prima periferia di Feltre la richiesta attuale per unità di superficie commerciale si attesta intorno ai **quattrocento euro per metro quadrato commerciale**.

Il valore parametrico per la stima dei terreni, è stato determinato utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, che per il comune di Feltre, nella zona periferica, indica un valore medio di €/mq 1,00 .

La zonazione vinicola di Feltre non rientra nei vini DOC, si producono quindi vini autoctoni, per tale motivo i vigneti non hanno valore, soprattutto gli impianti su terreni con forte pendenza e lavorabili solo manualmente.

Fabbricati

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
laboratorio	16.80	400,00	6.720,00
		Somma €	6.720,00



Terreni

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			
mappali foglio 57	Sup. per valutazione	Valore Unitario	Valore Complessivo
427	740	1.00	740,00
428	640	1.00	640,00
429	1110	1.00	1.110,00
		Sommano €	2.490,00

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore del fabbricato in euro	€ 6.720,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia.	€ 672,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 6.048,00
Valore dei terreni in euro	€ 2.490,00
Valore complessivo dei beni in euro	8.538,00
	In cifra tonda € 8.600,00

13 VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I terreni pignorati sono divisibili materialmente, ma il costo dei frazionamenti è superiore al valore degli stessi, il deposito non è divisibile .

14. APE

Non essendoci impianto di riscaldamento non è necessario predisporre il certificato.

15. VENDIBILITA'

Scarsa.

La vendita riguarda beni poco appetibili in una zona con un mercato immobiliare inattivo.

16. PUBBLICITA'

Rivista di aste giudiziarie

Ing. Giancarlo Gioia





TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

IMMOBILIARE

VIA SEGATO

Consulenza tecnica d'ufficio nel contenzioso

N. R.G.E. 92/2019

G.E. : Federico Montalto

Creditore procedente

doValue s.p.a.

contro



LOTTO 2



SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es. imm. n. 92/2019 R.G., Giudice dott. Federico Montalto promossa da :

(Creditore procedente) **doValue s.p.a.**

Contro

(Debitore) XXXXXXXXXX

Diritto [cfr. pag.3] **piena proprietà**

Bene [cfr. pag.3] **unità immobiliare con cantina e box auto**

Ubicazione [cfr. pag.3] **Via Centro di Sopra località Mugnai Feltre (BL)**

Stato [cfr. pag.3] **buono**

Dati catastali attuali [cfr. pag.8]

Differenze rispetto al pignoramento [cfr. pag.6] **nessuna differenza**

Situazione urbanistico / edilizia [cfr. pag.9] **nessuna difformità**

Valore di stima [cfr. pag.11] **€ 33.956,50**

Valore al netto decurtazioni [cfr. pag.13] **€ 31.000,00**

Vendibilità [cfr. pag.14] **scarsa**

Pubblicità [cfr. pag.14] **rivista di aste giudiziarie**

Occupazione [cfr. pag.] **liberi i depositi fittati i terreni con scadenza contratto novembre 2023**

APE [cfr. pag.] **non necessaria**



1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

-Comproprietà [½]



Foglio 46 particelle 16, 17, 18 e 1207

Foglio 47 particella 328

Foglio 47 particella 429 sub 2 e particella 429 sub 3 [catasto fabbricati]

Foglio 57 particella 681 [catasto fabbricati]

Foglio 57 particella 117, particella 119 e particella 531

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quelli in titolarità all'esecutato, in forza degli atti in suo favore.

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE MATERIALE

foglio 46 particelle 16, 17, 18

Fondo costituito da tre mappali confinanti di cui due di forma rettangolare ed uno irregolare con morfologia acclive [vedi estratto di mappa], destinazione bosco, anche se il mappale 17 è catastalmente riportato come vigneto.

Mappali foglio 46	Superfici mq	Qualità	Coeff.	Comm. Per valutazione mq
16	1580	Bosco ceduo	1	1580
17	1400	vigneto	1	1400
18	180	prato	1	180
Totale mq				3.160,00

Mappale 16 confina con 552, 17, 915 e 914

Mappale 17 confina con 16, 553, 18 e 915

Mappale 18 confina con 17, 554, 1034 e 1525

- foglio 46 particella 1207



Relitto proveniente da frazionamento di altra particella, espropriata per pubblica utilità, terreno non destinabile a nessuna attività, trovandosi a ridosso di strada comunale.

Mappali foglio 46	Superfici mq	Qualità	Coeff.	Comm. Per valutazione mq
1207	52	Seminativo arb.	0.5	26
Totale mq				26,00

Mappale 1207 confina con 1206, 484 e 1204

- **foglio 47 particella 328**

Relitto proveniente da frazionamento di altra particella, espropriata per pubblica utilità, terreno non destinabile a nessuna attività, trovandosi a ridosso di strada comunale.

Mappali foglio 47	Superfici mq	Qualità	Coeff.	Comm. Per valutazione mq
328	35	Prato arb.	0.5	17

Mappale 328 confina con 327 e 321

- **foglio 47 particelle 429 sub 2 e particella 429 sub 3**

Autorimesse con cantina, piano terra fronte strada con accesso dalla corte comune particella 429 sub 1.

Non fanno parte di altro edificio

- La zona è prevalentemente destinata alle civili abitazioni, con immobili di poco pregio.
- *Caratteristiche zona*: prima periferia
- *Area urbanistica*: residenziale/agricola, a traffico locale.
- *Servizi presenti nella zona*: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- *Servizi offerti dalla zona*: Non specificato
- *Caratteristiche zone limitrofe*: residenziale /agricola
- *Principali collegamenti pubblici*: autobus

- **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

 - **Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio con travi in calcestruzzo ; condizioni: ottime ;
Travi Cordoli	materiale: c.a. ; condizioni: ottime ;

-

 - **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: porta basculante materiale: legno/metallo condizioni: ottime
Infissi interni cantina	tipologia: porta materiale: metallo condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: massetto in cemento condizioni: ottime
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: scadenti

 - **Impianti:**

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: non verificabile, impianto non frazionato
Idrico	inesistente

 - **IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**

 - **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI ma non frazionato, non esclusivo
Epoca di realizzazione/adequamento	Anno di costruzione fabbricato anni 90
Impianto a norma	Non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non verificabile

 - **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Non presente
----------------------------------	--------------

 - **Impianto antincendio:**

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

-



DESTINAZIONE	Superficie netta	Superficie commerciale	Coeff.	Comm. Per valutazione
Autorimessa sub 2	42.16	50.32	1	50.32
Cantina sub 2	14.88	19.20	1	19.20
Superficie commerciale				69.52
Autorimessa sub 3	42.16	50.32	1	50.32
Cantina 1 sub 3	14.88	19.20	1	34.000
Cantina 2 sub3	9.00	19.20	0.5*	7.20
Superficie commerciale				76.72

*Altezza interna m 1.90

Superficie commerciale totale 146.24 mq



429 sub 3



429 sub 2

Foglio 57 particella 681

Magazzino *agricolo* di mq 20 circa, da demolire in quanto collabente, con corte propria di mq 1200.

Nella valutazione si è tenuto conto solo della corte.



Confina con mappale 117, 428, 119 e 485

Foglio 57 particella 117, particella 119 e particella 531

Fondo costituito da tre mappali confinanti di forma rettangolare e di morfologia leggermente acclive [vedi estratto di mappa], attualmente con impianto viticolo, escluso il mappale 531 destinato a bosco.

I fondi sono collocati nelle vicinanze della strada comunale, i limitrofi sono tutti coltivati a vigneto, con uve non di pregio.

Mappali foglio 57	Superfici mq	Qualità	Coeff.	Comm. Per valutazione mq
117	1430	bosco	1	1430
119	1930	vigneto	1	1930
531	1670	bosco	1	1670
		Totale mq		5.030,00

Mappale 117 confina con 531, 427, 681 e 484

Mappale 119 confina con 681, 429, 731 e 718

Mappale 531 confina con 532, 533, 117 e 530



3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

I beni pignorati sono riportati in Comune Censuario di Feltre (BL).

Le planimetrie catastali riproducono fedelmente lo sviluppo in pianta degli immobili e dei terreni pignorati.

Foglio 64, particella 184, subalterno 4 vi sono state le seguenti variazioni catastali

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

COSTITUZIONE del 02/02/2000 in atti dal 02/02/2000 (n. 429.1/2000)

Foglio 47, particella 429 sub 2 vi sono state le seguenti variazioni catastali

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

COSTITUZIONE del 14/06/1995 in atti dal 14/06/1995 (n. 1134.2/1995)

Foglio 47, particella 429 sub 3 vi sono state le seguenti variazioni catastali

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

COSTITUZIONE del 14/06/1995 in atti dal 14/06/1995 (n. 1134.2/1995)

Foglio 57, particella 681 vi sono state le seguenti variazioni catastali

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

COSTITUZIONE del 24/02/1995 in atti dal 24/02/1995 (n.338/1995)

La esatta individuazione dei beni con le relative corti è stata accertata dal confronto fra la mappa catastale e la ortofoto sulla quale è stato predisposto il Piano Urbanistico del Comune di Feltre.

5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA:

I beni pignorati **Foglio 46 particelle 16, 17 e 18** sono pervenuti al debitore [REDACTED] in

regime di comunione legale, per la quota di ½ in virtù dell'atto di compravendita ISTRUMENTO

(ATTO PUBBLICO) del notaio Enzo Rossi di Feltre rep 81017 trascritto il 20/11/2006 ai nn. 16318/11195

parte alienante [REDACTED]

[REDACTED] ai quali erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 19/03/1979 notaio Rienzi Colo di



Feltre, rep. 13176, trascritto il 10/04/1979 ai nn. 2283/2022.

I beni pignorati **Foglio 47 particelle 429 sub 2 e sub 3** sono del debitore [REDACTED] quali beni personali per la quota di $\frac{1}{2}$ per atto del 14/11/1988 notaio Malvagna di Feltre rep. 3358 trascritto il 12/12/1988 rep nn. 11332/9817.

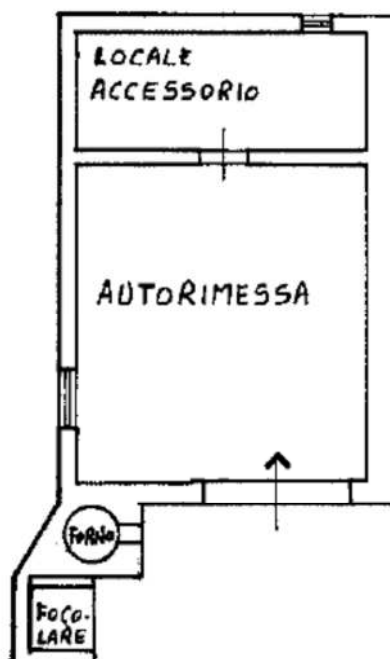
Bene pignorato **foglio 46 particella 328** di proprietà del debitore per la quota di $\frac{1}{2}$, unitamente al germano [REDACTED] pervenuto per atto del 10/06/1983 notaio Enzo rossi di Feltre rep. 6705 trascritto il 01/07/1983 ai nn 5288/4729.

Beni pignorati **foglio 57 particelle 117, 119, 531, 681 e 1207** sono per la quota di $\frac{1}{2}$ beni personali, per donazione del 29/11/2005 notaio Rossi Enzo di Feltre rep. 76928 trascritto il 09/12/2005 ai nn. 16355/11664.

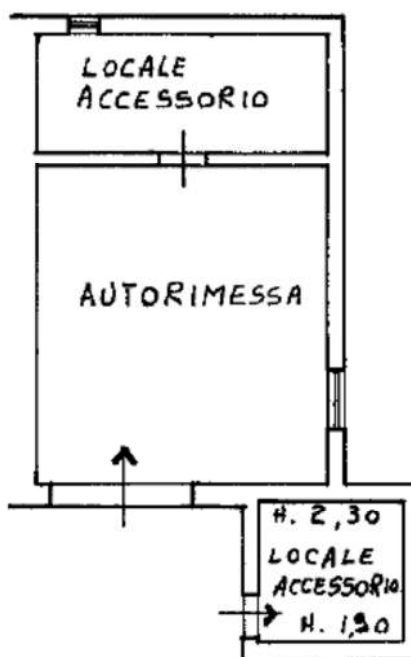
6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

1 Conformità urbanistico edilizia: I beni oggetto di vendita, non presentano difformità.

2 Conformità catastale: l'attuale sviluppo planimetrico degli immobili corrisponde alle planimetrie catastali.



Mappale 429 sub 2



mappale 429 sub 3

altezza interpiano metri 2.45

7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

i depositi sono liberi, i terreni affittati con contratto registrato e scadenza il 10 novembre 2023.

8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

1 iscrizione n° 8251/1418 del 10/07/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03/07/2009 emesso dal tribunale di Belluno rep. 481 a favore di Unicredit Corporate Banking spa. Capitale € 51.526,80 ipoteca € 70.000,00

2 iscrizione n° 10061/1693 del 19/08/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del 07/08/2009 emesso dal Tribunale di Belluno per. 588, a favore di cassa rurale di primiero e Vanoi Banca di credito Cooperativo, capitale € 76.949,88 ipoteca € 120.000,00

3 iscrizione n° 4124/588 del 07/04/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del 31/03/2010 emesso dal tribunale di Belluno rep. 215 a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa capitale € 100.184,83 ipoteca € 120.000,00

4 iscrizione n° 4125/589 del 07/04/20120 ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del 31/03/2010 emesso dal Tribunale di Belluno per. 217, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto, capitale € 229.423,12 ipoteca € 265.000,00

5 trascrizione n° 1429/11115 del 17/12/2010 verbale di pignoramento immobiliare del 01/12/2010 notificato dall'ufficiale Giudiziario di Belluno rep. 735 a favore di Cassa di risparmio dei Bolzano spa capitale € 229.423,12 ipoteca € 265.000,00

6 Trascrizione n° 1259/10280 del 18/11/20109 verbale di pignoramento immobiliare del 02/10/2019 notificato dall'ufficiale Giudiziario di Belluno rep. 966 a favore di Fino 1 Securitisation srl .

9 VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Gli immobili della procedura esecutiva non ricadono su suolo demaniale.

10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

I beni pignorati non risulta gravati da censo, livello o uso civico, o eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

11 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli immobili pignorati, per la loro natura hanno costi di gestione molto contenuti.

12 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI:

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che l'intero complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative del bene da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione - nell'ambito della altrettanto attenta delimitazione geografico-merceologica del particolare mercato omogeneo di riferimento - soltanto quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni "soggettive".

La possibilità di reperire dati storici obiettivi, nei cui confronti operare la comparazione, risulta spesso non facile soprattutto per la consolidata tendenza dei soggetti economici a falsare, evidentemente ai fini fiscali, i prezzi effettivamente concordati.

Utili elementi di riferimento possono essere acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che appaiono da tempo in continua espansione e che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo – opportunamente "filtrate" – conduce spesso a formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.



Apprezzabile contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato negli ultimi anni dalla diffusione e dalla facile consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto quasi sempre in linea con i prezzi verificati presso le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

Il comune di Feltre ha 2 zone con magazzini. I valori immobiliari dei magazzini in queste zone variano da un minimo di 360 €/mq nella zona D2: Periferia Sud-est ad un massimo di 530 €/mq nella D2: Periferia Sud-est, mentre per la zona D1 i valori sono riportati nella tabella che segue.

Dalla indagine svolta, verificando il prezzo parametrico richiesto per gli immobili attualmente posti in vendita, emerge sostanzialmente che negli ultimi anni il mercato immobiliare di Feltre ha subito una restrizione, nella misura del 30%.

Altro dato che emerge è la mancanza quasi assoluta di nuove edificazioni, e gli immobili oggi in vendita sono in gran parte vecchie case.

Comune: FELTRE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA OVEST LOCALITA MUGNAI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazi
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	700	L	2
Autorimesse	NORMALE	185	235	L	1,1
Box	NORMALE	315	410	L	1,8
Posti auto coperti	NORMALE	215	295	L	1,2
Posti auto scoperti	NORMALE	155	205	L	0,9
Ville e Villini	NORMALE	900	1100	L	2,3

Dal predetto algoritmo si ricava che per immobili, ubicati in prossimità della prima periferia di Feltre la richiesta attuale per unità di superficie commerciale si attesta intorno ai **quattrocento euro per metro quadrato commerciale**.

Il valore parametrico per la stima dei terreni, è stato determinato utilizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per il comune di Feltre, nella zona periferica, indica un valore medio di €/mq 1,00 .

La zonazione vinicola di Feltre non rientra nei vini DOC, si producono quindi vini autoctoni, per tale motivo i vigneti non hanno valore, soprattutto gli impianti su terreni con forte pendenza e lavorabili solo manualmente.

Fabbricati

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			
Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito con cantina sub 2	69.52	400,00	27.800,00 [½]
Deposito con cantina sub 3	76.72	400,00	30.680,00 [½]
Magazzino agricolo fab.	20.00	Da demolire	
		Sommano €	29.240,00

Terreni

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			
mappale	Sup. per valutazione	Valore Unitario	Valore Complessivo
Mappali foglio 46			
16	1580	1.00	1.580,00 [½]
17	1400	1.00	1.400,00 [½]
18	180	1.00	180,00 [½]
Mappale foglio 46			
1207	26	1.00	26,00 [½]
Mappale foglio 47			
328	17	1.00	17,00 [½]
Mappale foglio 57			



681	1200	1.00	1.200,00 [½]
Mappale foglio 57			
117	1430	1.00	1.430,00 [½]
119	1930	1.00	1.930,00 [½]
531	1670	1.00	1.670,00 [½]

Adeguamenti e correzioni della stima	
Valore dei fabbricati in euro	29.240,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia.	2.924,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 26.316,00
Valore dei terreni in euro	€ 4.716,50
Valore complessivo dei beni in euro	31.032,50
	In cifra tonda € 31.000,00

13 VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I terreni pignorati sono divisibili materialmente, ma il costo dei frazionamenti è superiore al valore degli stessi, i depositi non sono divisibili .

14. APE

Non necessaria

15. VENDIBILITA'

Scarsa.

La vendita riguarda beni poco appetibili in una zona con un mercato immobiliare inattivo.

16. PUBBLICITA'

Rivista di aste giudiziarie

Ing. Giancarlo Gioia