

Giancarlo Gioia ingegnere



Esecuzione Immobiliare N° 18/2021
promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

IMMOBILIARE

VIA SEGATO

Consulenza tecnica d'ufficio nel contenzioso

N. R.G.E. 18/2021

G.E. : Dott. MONTALTO FEDERICO

Creditore procedente

[REDACTED]

contro

LOTTO 1





SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es. imm. n. 14/2020 R.G., Giudice dott. Montalto Federico promossa da :

(Creditore procedente) [REDACTED]

Contro

(Debitore)

Diritto [cfr. pag.3] : **proprietà gravato da diritto di abitazione vita natural durante a favore di**
a [REDACTED] 1935

Bene [cfr. pag.3] : **appartamento civile abitazione con cantina**

Ubicazione [cfr. pag.3] : **Belluno via Travazzoi n° 11 piano quinto**

Stato [cfr. pag.4] : **buono**

Dati catastali attuali [cfr. pag.6] : **BL foglio n. 57 mappale 922 sub 13**

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

Occupazione [cfr. pag.9] : **diritto di abitazione vita natural durante a favore di**
nata a Belluno il 20 maggio 1935

Situazione urbanistico / edilizia [cfr. pag.7] : **conforme**

Valore di stima [cfr. pag.12] : **€ 134.464,00**

Valore al netto decurtazioni [cfr. pag.12] : **€ 115.000,00**

Valore della nuda proprietà [cfr. pag.12] : **€ 97.750,00**

Vendibilità [cfr. pag.13] : **scarsa**

Pubblicità [cfr. pag.13] : **rivista di aste giudiziarie**

APE [allegata] : **predisposta dal CTU**





1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

Diritto di proprietà [REDACTED] [coniugata in
regime di separazione dei beni]

Diritto di abitazione vita natural durante ex art. 540 ed ex art. 521 codice civile a favore della
signora [REDACTED] nata a [REDACTED] 1935.

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

2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE DESCRIZIONE MATERIALE

Appartamento al quinto piano con cantina.

Fa parte di un condominio in un parco, con diversi fabbricati.

Sviluppa un atrio, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni e un piccolo
ripostiglio, comprende la proprietà una cantina di pertinenza al piano seminterrato, diritti su
stenditoio comune e centrale termica condominiale.

Il fabbricato ha ascensore, le scale condominiali sono molto comode e ben illuminate.

La cucina ed il soggiorno pranzo hanno esposizione a Sud, due camere ed il bagno affacciano ad
ovest, la terza camera affaccia a Nord.

Vi è un poggiolo su cui affaccia la cucina ed il soggiorno-pranzo.

Locale igienico con vasca da bagno.

L'appartamento ha altezza interpiano di m 2,70.

Stato di manutenzione generale: **buono**

Ubicazione : Belluno via Travazzoi n° 11

Caratteristiche zona: zona prima periferia





Area urbanistica: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: zona ospedaliera

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Principali collegamenti pubblici: autobus cittadino

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: soletta in cemento ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera ; condizioni: ottime ;
Travi Cordoli	materiale: c.a. ; condizioni: ottime ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: maiolica e parquet condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V Condizioni: buone Conformità: non conforme
Idrico	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: diretta da rete comunale Rete di distribuzione: tubi in ferro zincato Condizioni: buone




IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)
Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 90
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non disponibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI condominiale
Impianto produzione acqua calda sanitaria	SI condominiale

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	SI
--	----

Scarichi:

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

L'edificio è stato ricostruito negli anni 80

DESTINAZIONE	Superficie netta	Superficie commerciale	Coeff.	Comm. Per valutazione
Ingresso	5.04	6.30	1,00	6.30
Cucina	8.68	9.60	1,00	9.60
Pranzo soggiorno	22.40	28.00	1,00	28.00
Camera	10.92	13.65	1,00	13.65





Bagno	4.2	5.25	1,00	5.25
Camera	16.36	20.45	1,00	20.45
Camera	16.80	21.00	1,00	21.00
Disimpegno	4.04	5.05	1,00	5.05
Bagno piccolo	3.36	4.20	1,00	4.20
Ripostiglio	2.80	3.50	1,00	3.50
Poggiolo lato sud	5.15	5.15	0.35	1.80
Cantina	11.00	13.75	0.25	3.44
Superfici per valutazione				122.24

3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

I beni pignorati sono riportati in Comune Censuario di Belluno (BL) foglio 57, mappale 922 sub 13 [appartamento con pertinenza].

Le planimetrie catastali riproducono fedelmente lo sviluppo in pianta dell' immobile e della cantina.

Foglio 57, particella 922, sub.13 vi sono state le seguenti variazioni catastali

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/09/2005 Pratica n. BL0079494 in atti dal 12/09/2005

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21396.13/2005)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/09/2005 Pratica n. BL0079494 in atti dal 12/09/2005

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO –

ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21396.13/2005)





VARIAZIONE del 02/04/2014 Pratica n. BL0043923 in atti dal 02/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 23771.1/2014)

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti, non vi sono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali.

La esatta individuazione del fabbricato con la relativa corte è stata accertata dal confronto fra la mappa catastale e la ortofoto sulla quale è stato predisposto il Piano Urbanistico del Comune di Belluno.

4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA:

All'esecutata [REDACTED] l'immobile per la quota di 1/2 della piena proprietà è pervenuto: per atto di successione di

Con atto di divisione del notaio Andrea Zamberlan in data 5 marzo 2014 rep. 6642/5052, l'immobile è stato assegnato alla [REDACTED], gravato dal diritto di abitazione vita natural durante a favore della madre signora [REDACTED].

6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

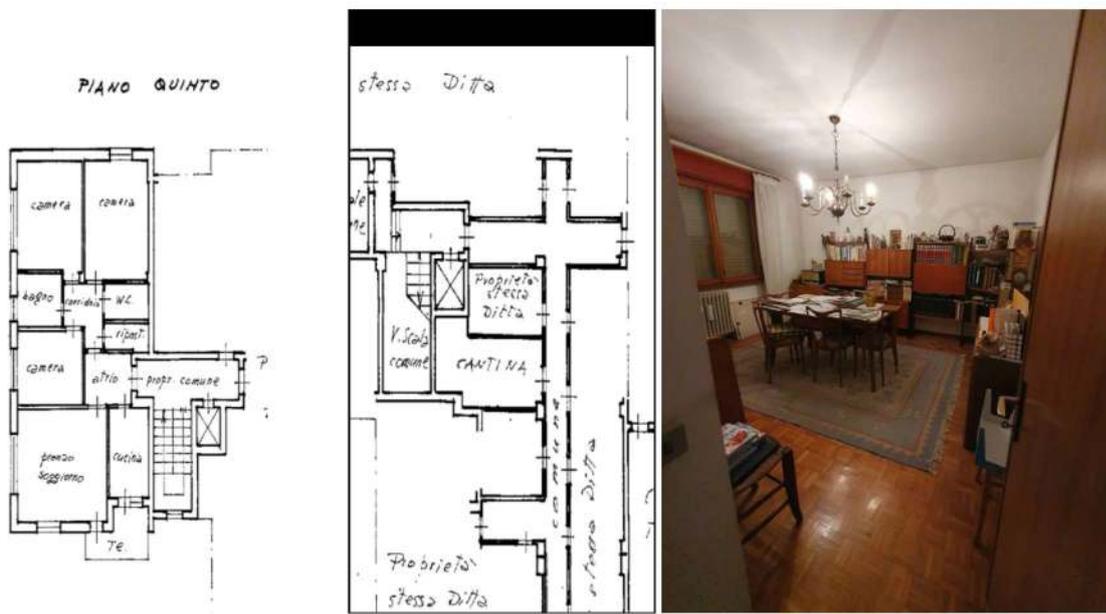
1 Conformità urbanistico edilizia: **Il bene oggetto di vendita, non presentano difformità.**



2 Conformità catastale: l'attuale sviluppo planimetrico dell'immobile corrisponde alle planimetrie catastali.

Il fabbricato è stato costruito negli anni 70.

Planimetrie



Giancarlo Gioia ingegnere



Esecuzione Immobiliare N° 18/2021
promossa da: [REDACTED]

7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

l'Immobile risulta occupato dalla signora [REDACTED], usufruttuaria a vita.

8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 18/03/2016 all'art. 328 di euro 120.000 a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro la signora [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà;

Pignoramento trascritto a Belluno in data 13 aprile 2021 all'art.3517 a favore della società [REDACTED].

9 VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'immobile della procedura esecutiva non ricade 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.

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

L'immobile pignorato, per la sua natura ha costi di gestione quantizzabili in tremila euro annui.

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





Dalla indagine svolta, verificando il prezzo parametrico richiesto per gli immobili a destinazione A2 attualmente posti in vendita, emerge sostanzialmente che negli ultimi anni il mercato immobiliare di Belluno ha subito una restrizione, nella misura del 30%.

Altro dato che emerge è la mancanza quasi assoluta di nuove costruzioni, e quelli in vendita sono in gran parte vecchie costruzioni.

Considerato che vi sono molte unità abitative in vendita, la valutazione è stata determinata, interpolando diversi valori.

Dal predetto algoritmo si ricava che per immobili, con pertinenze, ubicati nelle prossimità del centro di Belluno la richiesta attuale per unità di superficie commerciale si attesta intorno ai **mille e cento euro per metro quadrato commerciale, in allegato vi sono le schede comparative che sono state valutate per formulare detto prezzo.**

AC/01 Appartamento	90 mq	79.000,00 €	€/mq 877,78
AC/02 Appartamento	90 mq	139.000,00 €	€/mq 1.544,44
AC/03 Appartamento	155 mq	145.000,00 €	€/mq 935,48
AC/04 Appartamento	100 mq	100.000,00 €	€/mq 1.033,33
AC/05 Appartamento	160 mq	168.000,00	€/mq 1.050,00
Valore medio		€/mq	1.088,20

Il valore parametrico così determinato, va però corretto per tenere conto delle effettive condizioni dell'immobile da stimare, che è ubicato a ridosso del centro di Belluno in zona residenziale.

Tutto ciò considerato si esprime il valore parametrico corretto di **€/mq 1.100,00**





Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:			
Superficie commerciale	Valore parametrico	Valore di stima	
122.24	1.100,00	134.464,00	

Adeguaenti e correzioni della stima	
Riduzione del valore del 15 % per assenza di garanzia per vizi .	20.169,60
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 114.294,40
	In c.t. € 115.000,00

13 VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I beni pignorati non sono divisibili , di seguito è riportato il calcolo dell'Usufrutto Vitalizio

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 115.000,00
Età dell'usufruttuario	87 anni
Tasso di interesse legale	1,25%
Coefficiente moltiplicatore	12
Valore dell'usufrutto	€ 17.250,00
Valore della nuda proprietà	€ 97.750,00

14. VENDIBILITA'

scarsa.

16. PUBBLICITA'

Rivista di aste giudiziarie

