

Tribunale di Belluno

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMICO - Asset Management Company s.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **95/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: agr. Gianni Serragiotto
Codice fiscale: SRRGNN54R24A757V
Studio in: Viale Fantuzzi 8/C - 32100 Belluno
Telefono: 0437940330
Email: studioserragiotto@tin.it
Pec: serragiottoanni@epap.sicurezza postale.it

Beni in **Feltre (BL)**
Località/Frazione **Farra**
Via Fusina

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Appartamento e posto auto

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Sede:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

2. Dati Catastali

Corpo: Appartamento e posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 39, particella 2768, subalterno 87

Confini: Il mappale 2768 confina a Nord con la viabilità pubblica via Rio, a Est con il terreno mapp. 3061, a Sud con lo stesso mappale 3061 e il terreno mapp. 3060 e a Ovest con il terreno mapp. 3060. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 39.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

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

Corpo: Appartamento e posto auto

I dati corrispondono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: Appartamento e posto auto

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 4

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: Appartamento e posto auto

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

6. Stato di possesso

Corpo: Appartamento e posto auto

Occupato da ██████████ comodato d'uso stipulato in data 11/06/2018

Registrato a Feltre il 19/06/2018 ai nn.256

Tipologia contratto: modale precario, scadenza 30/06/2019

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 10

7. Oneri

Corpo: Appartamento e posto auto

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 1.863,00 euro

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 11

8. APE

Corpo: Appartamento e posto auto

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: E

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

9. Altre avvertenze

Corpo: Appartamento e posto auto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.11

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.12

13. Valore mutuo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Farra, Via Fusina

Note: al lotto è assegnato anche un posto auto sito al piano sottostrada

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Sede: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] foglio 39, particella 2768, subalterno 87, indirizzo Via Fusina, piano 1, comune Feltre, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 271,14

Derivante da: Variazione del 17/11/2008 prot. n. BL0179682 in atti dal 17/11/2008 ampliamento - ristrutturazione (n. 7631.1/2008) con la quale venivano soppressi i subalterni 1, 2 e 3 e costituiti i sub dal 4 al 140

Confini: Il mappale 2768 confina a Nord con la viabilità pubblica via Rio, a Est con il terreno mapp. 3061, a Sud con lo stesso mappale 3061 e il terreno mapp. 3060 e a Ovest con il terreno mapp. 3060. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 39.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: I dati corrispondono

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansione in località Farra, a Nord-Ovest del capoluogo comunale e a una quota di circa 300 m s.l.m.

Caratteristiche zona: di espansione di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Sede comunale (2,8 km), Poste Italiane (1,5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: centro storico di Feltre.

Principali collegamenti pubblici: Fermata trasporto pubblico 210 m, Stazione ferroviaria Feltre 3,3 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento e posto auto**

Unità immobiliari situate nel corpo Nord di un complesso immobiliare denominato "Residence Corte dei Fiori" costituito da 3 palazzine. Il complesso, edificato a partire dal 2006 e completato nel febbraio 2010 consta di 137 unità, distinte tra 50 abitazioni, 23 garage, 26 autorimesse, 2 posti auto, 10 cantine, 1 deposito, 1 unità in corso di definizione e 24 beni comuni alle varie unità. L'appartamento sub 87 è situato al piano primo e ha accesso dal vano scale comune sub 118. Consta di un soggiorno con angolo cottura (sup. utile circa 24 mq), una camera (14,50 mq), un bagno (5,40 mq), un disimpegno (2,65 mq) e un ripostiglio (2,00 mq). Completano l'unità due terrazze sul prospetto Nord della superficie utile di circa 3,20 mq e 5 mq. L'altezza interna è pari a 2,60 m. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in gres ceramico in tutti i locali, con l'eccezione della camera dove sono in legno.

Il posto auto sub 28 si trova al piano primo sottostada e ha accesso direttamente dallo spazio comune di manovra sub 115. La superficie utile è pari a circa 23 mq, l'altezza interna 2,40 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Sede: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 - 2,40
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta e ribalta materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Note: superficie vetrata in vetrocamera
Manto di copertura	materiale: tegole di cemento colbentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: termolaterizio colbentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: gres ceramico condizioni: buone Riferito limitatamente a: in camera i pavimenti sono in legno

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	individuale a radiatori alimentato a metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24,40 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2010-02-02
Note	il Certificato di Prevenzione Incendi è presente per le unità al piano sottostrada

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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



Prospetto Nord



Zona giorno sub 87



Zona giorno sub 87



Camera sub 87



Posto auto sub 28

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 08/05/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Colò Rienzi, in data 02/07/1977, ai nn. 10163, trascritto a Belluno, in data 11/07/1977, ai nn. 4653/4222.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal 08/05/2006 al 24/07/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Rossi Enzo, in data 08/05/2006, ai nn. 79343/6336; trascritto a Belluno, in data 12/05/2006, ai nn. 6564/4415.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Rossi Enzo, in data 24/07/2009, ai nn. 85223/9933; trascritto a Belluno, in data 04/08/2009, ai nn. 9300/6599.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2005/1163
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: costruzione edificio residenziale
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 06/04/2006 al n. di prot. 28913
 Abitabilità/agibilità in data 02/02/2010 al n. di prot. 17552
 NOTE: al primo titolo abilitativo sono seguiti i permessi in variante n. 2007/0152 prot. 4057 del 04/06/2007, il n. 2007/1036 prot. 21999 del 19/11/2007 e il n. 2008/0791 prot. 17552 del 29/09/2008. L'agibilità n°11 stata rilasciata in data 02/02/2010 con il prot. 17552 (pratica n. 2008/0791)

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 4476 del 16.12.1997

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] **comodato d'uso stipulato in data 11/06/2018**
Registrato a Feltre il 19/06/2018 ai nn.256
Tipologia contratto: modale precario, scadenza 30/06/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: si evidenzia che il contratto di comodato d'uso è scaduto, ma che il sig. [REDACTED] occupa ancora l'immobile

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni (00204010243) contro [REDACTED] Derivante da: atto a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 518.000,00; Importo capitale: € 259.000,00; A rogito di Rossi Enzo in data 24/07/2009 ai nn. 85231/9937; Iscritto/trascritto a Belluno in data 04/08/2009 ai nn. 9304/1575; Note: sono presenti delle annotazioni per restrizione di beni che liberano dall'iscrizione immobili non oggetto della procedura

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.A. contro
[REDACTED] Derivante da: atto Ufficiale Giudiziario di
Belluno rep. 961 del 04/10/2019 iscritto/trascritto a Belluno in data 19/11/2019 ai nn.
13000/10313;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.863,00 euro.

Millesimi di proprietà: L'appartamento sub 87 ha una quota millesimale di 11,7/910,17; il posto auto sub 28 ha 2,74/910,17 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - È presente un ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento e posto auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare

il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,85 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,90 - Ubicazione 0,90 – Qualificazione energetica 0,90. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso: appartamento 1,00 - autorimessa 0,45 - terrazza 0,30 e i seguenti coefficienti di piano: piano primo 1,00 - piano seminterrato 1,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento sub 87	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
Terrazze sub 87	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
Autorimessa sub 28	sup lorda di pavimento	25,00	0,45	11,25
				91,00
				70,95

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2020

Zona: C1/Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.

8.3 Vendibilità: buona

8.4 Pubblicità:**8.5 Valutazione corpi:****Appartamento e posto auto. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.000,00.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servizi, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

È inoltre compresa la proprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento sub 87	57,00	€ 1.000,00	€ 57.000,00
Terrazze sub 87	2,70	€ 1.000,00	€ 2.700,00
Autorimessa sub 28	11,25	€ 1.000,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.950,00
arrotondamento aumento di € 50.00			€ 50,00
Valore corpo			€ 71.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e posto auto	Abitazione di tipo civile [A2]	70,95	€ 71.000,00	€ 71.000,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 0,00

8.9 Valore Mutuo:

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, la C.T.R., l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG e del Piano degli Interventi, le piante delle unità immobiliari, le difformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali, la documentazione fotografica, le visure catastali storiche, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, il contratto di comodato registrato, la visura camerale, l'attestazione di prestazione energetica, le spese condominiali, la check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:

12-05-2021

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto