



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**

IMMOBILIARE

VIA SEGATO

**Consulenza tecnica d'ufficio nel contenzioso**

**N. R.G.E. 20/2018**

**G.E. : Dott. SANTORO FABIO**

*Creditore procedente*

*contro*

**LOTTO 2**



## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es. imm. n. 20/2018 R.G., Giudice dott. Santoro Fabio promossa da :

(Creditore procedente)

Contro

(Debitore)

Diritto [ cfr. pag.3] **diritto di proprietà**

Bene [ cfr. pag.3] **locale commerciale**

Ubicazione [ cfr. pag.3] **Pieve di Cadore centro storico piazza Municipio**

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

Dati catastali attuali [ cfr. pag.6] **foglio 27 mappale 311 sub 6**

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

Occupazione [ cfr. pag.8] **libero**

Situazione urbanistico / edilizia [ cfr. pag.8] **conforme**

Valore di stima [ cfr. pag.11] € **50.055,00**

Valore al netto decurtazioni [ cfr. pag.11] € **43.000,00**

Vendibilità [ cfr. pag.11] **ottima**

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

APE [ cfr. pag.]



## 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

Diritto di proprietà nata a [vedova]

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

## 2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE DESCRIZIONE MATERIALE

Locale commerciale, fronte strada, già occupato da attività di lavaggio a secco, in fabbricato condominiale, con una sola vetrina, con bagno ed antibagno, in centro storico di Pieve di Cadore, zona con buona dotazione di parcheggi.

**Caratteristiche zona:** zona centrale

**Area urbanistica:** residenziale.

**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

**Principali collegamenti pubblici:** autobus cittadino

Il locale è al piano primo ha un locale igienico con antibagno.

Il bagno non ha doccia.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in condizioni buone

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera;</b> condizioni: <b>ottime;</b>
Travi Cordoli	materiale: <b>c.a.;</b> condizioni: <b>ottime;</b>



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>nessuna</b> vetri : <b>antifondamento</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>maiolica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>ottime</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non conforme</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b>

**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	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**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
---	----

L'edificio è stato ristrutturato negli anni 80/90

DESTINAZIONE	Superficie netta	Superficie commerciale	Coeff.	Comm. Per valutazione
negozio	23,70	28,32	1,00	28,32
Bagno	3,90	5,08	1,00	5,08
Superficie Utile	<b>27,60</b>			
Superficie Commerciale		<b>33,4</b>		
Superficie per valutazione				<b>33,4</b>

**3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:**

I beni pignorati sono riportati in Comune Censuario di Pieve di Cadore (BL) foglio 27, particella 311, sub.6

La planimetria catastale riproduce fedelmente lo sviluppo in pianta dell' immobile.

Foglio 27, particella 311 subalterno 6 vi sono state le seguenti variazioni catastali

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie,

Variazione toponomastica dei 04/03/2011

Variazione nel classamento del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;

Variazione del 16/10/1989, ristrutturazione

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 nella planimetria






catastale.

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 Pieve di Cadore.



**4 SCHEDA SINTETICA:**

<i>Tribunale</i>	Belluno	Giudice	Dott. Fabio Santoro
<i>Tipo Procedura</i>	Esecuzione Immobiliare	<i>Procedura n° 20</i>	del 2018
<i>Curatore</i>		<i>Valore Perizia</i>	<b>50.055,00 €</b>
<i>Publicato online</i>		<i>Stato</i>	libero
<i>Tipologia</i>	Negoziò già utilizzato per attività di lavaggio a secco, composto da un vano accessoriato con antibagno e bagno, fronte strada, in centro storico con buona dotazione di parcheggi. Piazza Municipio		
<i>Superficie</i>	Mq calpestabili 27,60		
<i>Indirizzo</i>	Via Carducci / Piazza Municipio Pieve di Cadore		
<i>Info immobile</i>			
<i>Dati Catastali</i>	Foglio 27 mappale n. 311 sub 6;		
<i>Prezzo Base</i>	<b>43.000,00</b>	<i>Offerta in aumento</i>	



### 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA:

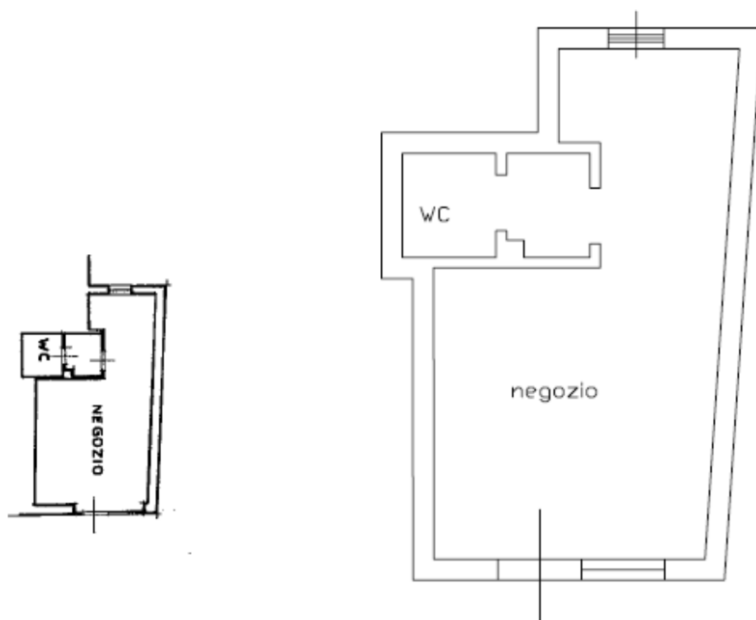
I beni pignorati sono pervenuti al debitore in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio A. Calcagno di Belluno, trascritto nei RR.II. di Belluno in data 18 gennaio 1996 al n°592 R.P. parte alienante

### 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 riattato negli anni 80/90.



Planimetria

### 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

l'Immobile risulta libero

### 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

**Ipoteca legale iscritta presso RR.II. di Belluno in data 29 settembre 2005 al n° R.P. 2344  
Uniriscossioni s.p.a.**

**Ipoteca Legale iscritta presso RR.II. di Belluno in data 26 aprile 2007 al n° R.P. 1152 Riscossioni  
Uno s.p.a.**

### 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 mille 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 commerciale attualmente posti in vendita, emerge sostanzialmente che negli ultimi anni il mercato immobiliare di Pieve di Cadore 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 non vi sono molte unità commerciali in vendita, e le poche reperite non sono nel centro storico e non forniscono un valore attendibile.

AC/01	80 mq	25.000,00 €	€/mq 1312,50
AC/02	245 mq	335.000,00 €	€/mq 1.367,35
AC/03	170 mq	75.000,00 €	€/mq 411,18

la valutazione è stata determinata, allora, utilizzando i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Da cui si ricava che per locali commerciali, ubicati nel centro storico di Pieve di Cadore la richiesta attuale per unità di superficie commerciale si attesta fra 1400,00 e 1.550,00 euro per metro quadrato di superficie commerciale, valori che comunque non si discostano da quelli riportati nelle schede AC 01 e AC 02.

Il valore parametrico determinato, nella media fra i due forniti, restituisce il valore di € 1.475,00 al metro quadrato.

Tutto ciò considerato si indica il valore parametrico corretto di **€/mq 1.500,00 si è tenuto conto dell'appetibilità considerate le dimensioni dell'immobile.**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:			
Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negoziò	28,32	1.500,00	42.480,00
Bagno	5,08	1.500,00	7.575,00
Valore di stima		€	<b>50.055,00</b>

<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>	
Riduzione del valore del 15 % per assenza di garanzia per vizi .	<b>7.508,00</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 42.546,75</b>
	<b>In c.t. € 43.000,00</b>

### 13 VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I beni pignorati rappresentano l'intera proprietà



**14. VENDIBILITA'**

**Ottima** La vendita riguarda un locale commerciale nel centro storico di Pieve di Cadore.

**16. PUBBLICITA'**

Rivista di aste giudiziarie

Architetto Veronica Menia Cadore

