

TRIBUNALE ORDINARIO di BELLUNO

** ** **

Esecuzione Immobiliare 60/2023 RGE

Giudice Esecuzioni dott.ssa Paola Torresan

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

** ** **

Integrazione alla perizia di stima del 27.03.2024

** ** **

Il sottoscritto dott. Francesco De Mori, Consulente Tecnico della procedura in epigrafe, come richiesto dal Giudice delle Esecuzioni in data 24.09.2024, dimette una "breve integrazione alla perizia di stima".

Si precisa che la presente relazione integra la perizia del 27.03.2024 dal titolo "RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Appartamento n. 54 Condominio Ginestre A - Nevegal, Belluno" di seguito nominata per brevità come PERIZIA.

PUNTO 1 – DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (CAPITOLO 2 PERIZIA PAG. 7)

Con riferimento al "posto auto" indicato a pag. 7 della PERIZIA, si precisa che tale area è riportata nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" della trascrizione di trasferimento dell'immobile del 29.08.2023, ma tale area non è definita e fisicamente individuata.

Si riporta testualmente la Sezione D della Trascrizione <<DECRETO DI TRASFERIMENTO N. 604 REP., N. 277 CRON., N. 6007 REG. DEL TRIBUNALE [REDACTED], REGISTRATO [REDACTED] ED EMESSO NELL'AMBITO [REDACTED] [REDACTED] ALL'UNITA' IMMOBILIARE TRASFERITA SPETTANO 22.04 MILLESIMI DI PROPRIETA' SULLE PARTI E SERVIZI COMUNI DI CUI ALL'ART. 1117 C.C. ED AL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO ED INERISCE ALTRESI' A TITOLO DI SERVITU' PERMANENTE IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO DI UN POSTO MACCHINA ALLO SCOPERTO DELLA SUPERFICIE DI ALMENO MQ. 10.L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO DI COMMERCIALI MQ 59, PRIVO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO DI MQ 2,60 E POSTO AUTO ESTERNO>>.



Il posto auto citato non è catastalmente censito, non è indicato nelle planimetrie catastali e non è descritto nel regolamento di condominio. Al riguardo si è sentito anche l'Amministratore del Condominio che ha confermato l'indeterminatezza di tale "posto auto".

Si precisa che tale posto auto non è indicato nella trascrizione del pignoramento.

PUNTO 2 – VALORE D'ASTA (CAPITOLO 8.7 PERIZIA PAG. 18)

Il **valore base d'asta corretto è di € 30.300,00** (trenta mila trecento / 00). Tale valore sostituisce e corregge il valore di euro 18.000,00 riportato a pagina 18 delle PERIZIA e a pagina 1, ultima riga, della PERIZIA SUCCINTA.

Tale valore è come di seguito calcolato - Valore del bene pignorato pari a € 33.664,00, meno € 1.683,00 per la riduzione del valore dovuto alla vendita giudiziaria, meno € (788,29+871,91) pari alle spese condominiali insolute a consuntivo e a preventivo degli esercizi 2022/2023 e 2023/2024. Valore base d'asta = 33.664,00 – 1.683,00 – 1.660,20 = € 30.320,80 = arrotondato € 30.300,00.

PUNTO 3 – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (CAPITOLO 6 PERIZIA PAG. 14)

Sugli immobili oggetto di valutazione sono iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli.

Pignoramento immobili trascritto a Belluno in data 29.09.2023 ai RG/RP 11852/9793, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED].

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Belluno in data 11.04.2014 ai RG/RP 3354/404, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] ([REDACTED]), a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED]. Si precisa che tale ipoteca avrebbe dovuto essere stata cancellata già con il decreto trasferimento emesso dal Tribunale di [REDACTED], nell'ambito del [REDACTED].

PUNTO 4 - CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE (CAPITOLO 4.2 PERIZIA PAG. 12)

L'Unità Immobiliare oggetto di stima è conforme dal punto di vista urbanistico.

** * * * * **

Quanto sopra lo scrivente, espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti e che si rendessero necessari.

Copia della presente è stata depositata nel fascicolo telematico il 08.10.2024, entro i termini.

Vittorio Veneto, 08 ottobre 2024

dott. Francesco De Mori

