
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **7/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato resi-
denziale

Esperto alla stima: Dott. Giorgio Balzan
Codice fiscale: BLZGRG58M08A757V
Studio in: via Tomaso Catullo 12 - 32100 Belluno
Telefono: 0437932503
Email: g.balzan@libero.it
Pec: g.balzan@epap.conafpec.it



Beni in Arsie' (BL)
Località/Frazione **Rocca di Arsiè**
Via Bernardi 15

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/2 ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: ██████████

1/2 ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

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

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 63, particella 171, subalterno 1

Confini: Lato Sud-Ovest confina con map.le 913 (fg. 63) - fabbricato e pertinenze; Lato Nord- Ovest confina con map.le 768 (Fg. 63) corte altro fabbricato) e map.le 849 (Fg. 63) pertinenze altro fabbricato; Lato Nord-Est confina con fabbricato map.le 172 (Fg. 63) e sue pertinenze; Lato Sud-Est con strada comunale via Bernardi

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regularizzabili mediante
Realizzazione bagno al P2 nella stanza catastalmente denominata "disbrigo"	Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria al Comune di Arsiè per opere eseguite in difformità (art 6 bis DPR 380/2001 accordo 04/05/2017); successivamente presentazione D.O.C.F.A. all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Belluno per regolarizzazione planimetria catastale.
	<p><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>D.O.C.F.A.: € 1.000,00</p>

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: A

si

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



4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A
Stato: mediocre

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A
Conformità urbanistica: SI
Conformità edilizia: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Realizzazione di un bagno con doccia, lavabo e wc, nella stanza catastalmente censita a "disbrigo" con spostamento di una porta sulla medesima parete per consentire l'accesso autonomo alla stanza sul lato Sud-Est ed al bagno.	C.I.L.A. per le opere eseguite <u>Oneri regolarizzazione:</u> Sanzione amministrativa e CILA: € 1.500,00

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

6. Stato di possesso

Corpo: A
Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14

7. Oneri

Corpo: A
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.
 0

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 16

8. APE

Corpo: A
 Certificato energetico presente: SI
 Indice di prestazione energetica: F
 L'immobile è privo di impianto di riscaldamento; è stato predisposto un Attestato di Prestazione Energetica simulato per immobile privo d'impianto.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16

9. Altre avvertenze



Corpo: A
no

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.16

10. Vendibilità

scarsa.

Il fabbricato è posto nel centro della frazione di Rocca d'Arsiè nelle vicinanze del Lago del Corlo. E' un piccolo paese residenziale ma con potenzialità turistiche stante la presenza dell'ambito lacustre e le bellezze naturali del territorio. L'appartamento posto su più livelli, ha esposizione favorevole (Sud-Est) in una zona a giacitura piana, distante da corsi d'acqua ed altri elementi orografici di pericolo. L'immobile è in precario stato di manutenzione in quanto non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, riscontrando varie problematiche legate alla vetustà dell'edificio, tra cui l'assenza di un impianto di riscaldamento.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

11. Pubblicità

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Rocca di Arsiè, Via Bernardi 15

Note: Appartamento disposto su 3 piani (PT-P1-P2) ed un sottotetto (soffitta), collegati da una scala interna.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

- Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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



- Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] - [REDACTED]
 - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] il
 [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 63,
 particella 171, subalterno 1, indirizzo via Bernardi, piano PT-P1-P2, comune Arsìe, categoria
 A/4, classe 2, consistenza 9 VANI, superficie 233 MQ, rendita € EURO 227,76

Derivante da: Variazioni del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Lato Sud-Ovest confina con map.le 913 (fg. 63) - fabbricato e pertinenze; Lato Nord-
 Ovest confina con map.le 768 (Fg. 63) corte altro fabbricato) e map.le 849 (Fg. 63) pertinenze
 altro fabbricato; Lato Nord-Est confina con fabbricato map.le 172 (Fg. 63) e sue pertinenze;
 Lato Sud-Est con strada comunale via Bernardi

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di
 trascrizione: si**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione bagno al P2 nella stanza catastal-
 mente denominata "disbrigo"

Regularizzabili mediante: Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria al Comune di Arsìe per opere
 eseguite in difformità (art 6 bis DPR 380/2001 accordo 04/05/2017); successivamente
 presentazione D.O.C.F.A. all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Belluno per
 regolarizzazione planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un bagno al P2 (doccia, lavabo, wc) , chi-
 usura-spostamento sulla stessa parete di una porta di accesso dal "disbrigo" ad una stanza.

D.O.C.F.A.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: la spesa è puramente indicativa essendo la stessa condizionata all'onorario del tecnico
 che predisporrà la pratica catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Località Frazione Rocca d'Arsìe



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato, costituito da 3 piani (PT-P1-P2) e un sottotetto (soffitta), è posto nella frazione di Rocca d'Arsiè in prossimità del Lago del Corlo, con vista panoramica. All'immobile si accede dalla strada comunale via Bernardi, sul lato Sud-Est dell'edificio; un secondo ingresso al fabbricato è possibile sul lato Nord-Ovest, da un vicolo comunicante con la suddetta via.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia ad Arsiè capoluogo (3,5 km), Scuola primaria e secondaria primo grado ad Arsiè (3,5 km)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Feltre (BL) , Bassano del Grappa (VI).

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Corlo.

Attrazioni storiche: Monte Grappa ossario.

Principali collegamenti pubblici: Servizio Corriere (linea 27 Arsiè - Rocca) 3,5 Km

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile, costruito agli inizi del '900, è formato da 3 piani fuori terra (PT-P1-P2) e da una soffitta (P3) collegati da una scala interna. L'ingresso principale si affaccia su via Bernardi ; da qui si accede ad un corridoio centrale che porta alla scala ed all'uscita di servizio, posta sul lato opposto dell'edificio. Il PT è composto da una cucina, un soggiorno, due cantine , un bagno (lavabo, vasca e wc) e un piccolo ripostiglio. Il P1 e P2 , non occupano l'intera pianta del PT ma si sviluppano sul lato Nord-Est del fabbricato. Su ogni piano si riscontrano due camere ed un disbrigo. Al P2 in coincidenza del disbrigo vi è un bagno con doccia, lavabo e wc.

Da qui si può inoltre uscire su un terrazzo. Una camera al P2 è al grezzo, così come la soffitta al P3 .

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **219,00**

E' posto al piano: terra , piano primo, piano secondo e soffitta

L'edificio è stato costruito nel: '900 primi anni

L'edificio è stato ristrutturato nel: non rilevabile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15 di via Bernardi nella frazione Rocca d'Arsiè; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m (PT e P1), 2,55 m (P2) ; soffitta 2,70 m al colmo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre (PT-P1-P2) e soffitta piani complessivi di cui fuori terra n. tre e una soffitta e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento al momento del sopralluogo presenta condizioni di degrado con necessità d'intervenire con lavori di manutenzione straordinaria in particolare per dotare la casa di un impianto di riscaldamento attualmente assente,.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: scarse ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: sufficienti ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: sufficienti ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta doppia a battente su alcune finestre materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: assente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: ASSENTE rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: linoleum condizioni: scarse Riferito limitatamente a: in alcune stanze al PT e P1
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: in alcune stanze al PT-P1-P2
Pavim. Interna	materiale: tavole di legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: in alcune stanze al P1 e P2
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse Riferito limitatamente a: presenza di muffe alle pareti di alcune stanze
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica e intonaco condizioni: scarse Riferito limitatamente a: al PT



Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica e intonaco condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: al P2
Rivestimento	ubicazione: in alcune stanze materiale: Perline di legno con- dizioni: scarse Riferito limitatamente a: in alcune stanze della casa
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle con- dizioni: scarse Riferito limitatamente a: dal PT al P1
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: dal P1 al P2 e alla soffitta

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Termico	tipologia: non riscontrato impianto termico

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rinvenibile da documentazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
Esistenza carri ponte	NO



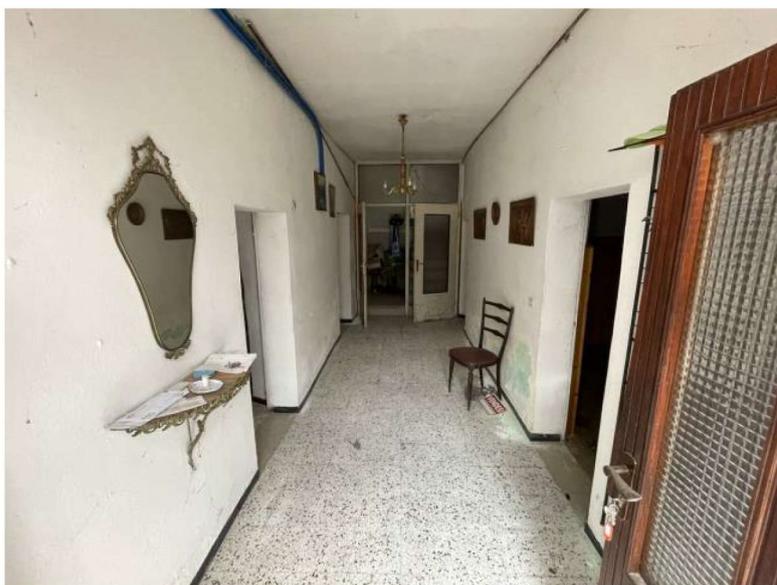
Scarichi:

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

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Lato Sud Est del fabbricato



Corridoio centrale





Stanza al PT



Bagno al PT





Camera al P1

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 15/12/1993 al 19/04/2004 . In forza di Successione legittima di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietà
1/2 dal 19/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Malvagna Maurizio - Feltre , in data 19/04/2004, ai nn. 51589/17928; trascritto a , in data 23/04/2004, ai nn. 5764/4394.



4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un bagno con doccia, lavabo e wc, nella stanza catastalmente censita a "disbrigo" con spostamento di una porta sulla medesima parete per consentire l'accesso autonomo alla stanza sul lato Sud-Est ed al bagno.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. per le opere eseguite

Sanzione amministrativa e CILA: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: L'importo è indicativo in quanto contempla le spese per la sanzione e la presentazione della pratica al Comune di Arsìe ma non gli onorari e le spese del tecnico che la redigerà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dal sopralluogo effettuato in data 18/11/2022 è emerso che l'immobile è da tempo non utilizzato; in generale non vi sono interventi recenti sia esternamente che all'interno del fabbricato ad eccezione di un bagno realizzato al P2 nella stanza catastalmente denominata "disbrigo".

Non risultano presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Arsìe pratiche edilizie relative all'immobile in esame .

4.2 Conformità urbanistica:



Mod. di presentazione 15/12/1993 - Data: 30/08/2022 - N. pratica: BL0051063/2022 - Rubrica: CEDUCOR ESECUZIONE TRIB BL - Utile planimetrie in m

MODULARIO
F. rig. rend. 487



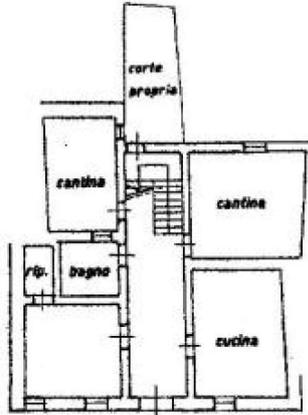
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.T.T.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



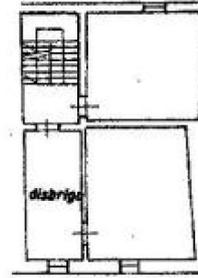
MOD. BN (CE)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARSIE' via Bernardi CIV.

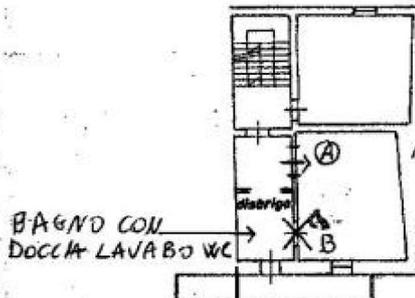


PIANO TERRA
H = 2.80



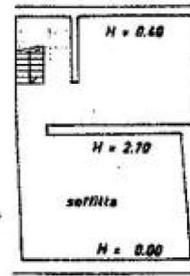
PIANO PRIMO
H = 2.80

VARIANZI AL P2



PIANO SECONDO
H = 2.55

A = NUOVA PORTA
B = CHIUSO PASSAGGIO



PIANO TERZO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) FAORO GIANVITTORIO	
Data di presentazione: 15/12/1993	Data: 30/08/2022 - N. pratica: BL0051063/2022	Richiedente: GIUDICE ESECUZIONE TRIB BL - U
Scheda 1 - F. 1 - F. 2 - F. 3 - F. 4 - F. 5 - F. 6 - F. 7 - F. 8 - F. 9 - F. 10 - F. 11 - F. 12 - F. 13 - F. 14 - F. 15 - F. 16 - F. 17 - F. 18 - F. 19 - F. 20 - F. 21 - F. 22 - F. 23 - F. 24 - F. 25 - F. 26 - F. 27 - F. 28 - F. 29 - F. 30 - F. 31 - F. 32 - F. 33 - F. 34 - F. 35 - F. 36 - F. 37 - F. 38 - F. 39 - F. 40 - F. 41 - F. 42 - F. 43 - F. 44 - F. 45 - F. 46 - F. 47 - F. 48 - F. 49 - F. 50 - F. 51 - F. 52 - F. 53 - F. 54 - F. 55 - F. 56 - F. 57 - F. 58 - F. 59 - F. 60 - F. 61 - F. 62 - F. 63 - F. 64 - F. 65 - F. 66 - F. 67 - F. 68 - F. 69 - F. 70 - F. 71 - F. 72 - F. 73 - F. 74 - F. 75 - F. 76 - F. 77 - F. 78 - F. 79 - F. 80 - F. 81 - F. 82 - F. 83 - F. 84 - F. 85 - F. 86 - F. 87 - F. 88 - F. 89 - F. 90 - F. 91 - F. 92 - F. 93 - F. 94 - F. 95 - F. 96 - F. 97 - F. 98 - F. 99 - F. 100	15-12-03 13420/02	
F. 1 - F. 2 - F. 3 - F. 4 - F. 5 - F. 6 - F. 7 - F. 8 - F. 9 - F. 10 - F. 11 - F. 12 - F. 13 - F. 14 - F. 15 - F. 16 - F. 17 - F. 18 - F. 19 - F. 20 - F. 21 - F. 22 - F. 23 - F. 24 - F. 25 - F. 26 - F. 27 - F. 28 - F. 29 - F. 30 - F. 31 - F. 32 - F. 33 - F. 34 - F. 35 - F. 36 - F. 37 - F. 38 - F. 39 - F. 40 - F. 41 - F. 42 - F. 43 - F. 44 - F. 45 - F. 46 - F. 47 - F. 48 - F. 49 - F. 50 - F. 51 - F. 52 - F. 53 - F. 54 - F. 55 - F. 56 - F. 57 - F. 58 - F. 59 - F. 60 - F. 61 - F. 62 - F. 63 - F. 64 - F. 65 - F. 66 - F. 67 - F. 68 - F. 69 - F. 70 - F. 71 - F. 72 - F. 73 - F. 74 - F. 75 - F. 76 - F. 77 - F. 78 - F. 79 - F. 80 - F. 81 - F. 82 - F. 83 - F. 84 - F. 85 - F. 86 - F. 87 - F. 88 - F. 89 - F. 90 - F. 91 - F. 92 - F. 93 - F. 94 - F. 95 - F. 96 - F. 97 - F. 98 - F. 99 - F. 100	della provincia di BELLUNO n. 410	

A - Bagno al P2 non accatastato



Bagno al P2 non accatastato

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile al momento del sopralluogo (18/11/22) risultava libero e non utilizzato da tempo; gli attuali proprietari risiedono [REDACTED]



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:

- Pignoramento a favore di GARDANT LIBERTY SERVICING SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 09/02/2022 ai nn. 1308/1053;

- Pignoramento a favore di GARDANT LIBERTY SERVICING SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno iscritto/trascritto a Belluno in data 20/09/2022 ai nn. 11684/9322;

- Pignoramento a favore di GARDANT LIBERTY SERVICING SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento U.G. Tribunale di BL in data 26/07/2010 rep n. 458 iscritto/trascritto a Belluno in data 05/08/2010 ai nn. 9505/7068;

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 GARDANT LIBERTY SERVICING SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Contratto di mutuo ipotecario ; Importo ipoteca: € 64000; Importo capitale: € 42000 ; A rogito di Notaio Malvagna Maurizio in data 19/04/2004 ai nn. 51590/17929; Registrato a Feltre in data 22/04/2004 ai nn. 655/15; Iscritto/trascritto a Belluno in data 23/04/2004 ai nn. 5765/802

- Ipoteca volontaria annotata a favore di GARDANT LIBERTY SERVICING SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Contratto di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 37500; Importo capitale: € 25000 ; A rogito di Notaio Malvagna Maurizio in data 16/03/2007 ai nn. 59002/22580; Iscritto/trascritto a Belluno in data 26/03/2007 ai nn. 4340/832

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è privo di impianto di riscaldamento; è stato predisposto un Attestato di Prestazione Energetica simulato per immobile privo d'impianto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: no

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento si sviluppa su vari livelli del fabbricato (map.le 171). Al PT, dall'ampio corridoio centrale, si accede a varie stanze adibite a cucina, bagno, ripostiglio e cantina (lato Sud del fabbricato) e 2 stanze (di cui una catastalmente indicata "cantina") sul lato opposto per una superficie complessiva lorda di circa 96 mq. Sul fondo del corridoio vi è la scala che conduce ai piani superiori ed all'uscita di servizio su una piccola corte (circa 10 mq). Il P1 - P2 e la soffitta, non occupano l'intera pianta del PT interessandone solo una parte. Su ogni piano si riscontrano una stanza "disbrigo" e due "camere" per una superficie simile di circa 51 mq lordi per piano. Al P2 inoltre vi è un terrazzo (circa 5,00 mq) accessibile dal "disbrigo" nel quale è stato ricavato un bagno con doccia, lavabo e wc. Una stanza del P2 è al grezzo così come la soffitta (P3) costituita da due vani comunicanti, con altezza al colmo di 2,70 m ed a falda discendente (lato Nord-Ovest e Sud-Est) I valori indicati risultano dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio di Belluno) e dal riscontro diretto, all'atto del sopralluogo nell'immobile, avvenuto in data 18/11/2022, con misurazione di confronto relativamente alle diverse stanze. Per il computo della superficie commerciale si è conteggiato la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Altre superfici principali quali soffitta e locali accessori collegati ai vani principali per l'aliquota del 50%. Il vano scale è stato computato una sola volta al PT. Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 30% dei balconi e terrazze scoperti; 15% per la corte di pertinenza. si riportano i valori conteggiati: - PT al netto dei locali adibiti a cantina = 69 mq; locali cantine (2) = 28,0 mq x 0,5 = 14,0 mq ; P1 e P2 = 51,0mq x 2 = 102 mq; soffitta = 56 mq x 0,50 = 28 mq; balcone = 5,0 mq x 0,3 = 1,5 mq; corte = 10 mq x 0,15 = 1,5 mq. La superficie commerciale complessiva considerata è la seguente = mq



$(69,0+14,0+51,0+51,0+28,0+1,5+1,5) = 219 \text{ mq}$

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al PT-P1-P2 con soffitta, balcone e corte	sup lorda di pavimento	219,00	1,00	219,00
		219,00		219,00

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: 01-2022

Zona: Arsìe Frazione Rocca

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 630

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di valutazione per la stima del bene immobile è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Arsìe. Dall'indagine di mercato fra operatori del settore ed i Valori OMI dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2022), considerati tutti i dati reperiti, incluse le caratteristiche dell'unità immobiliare in termine di vetustà, qualità e grado di conservazione, si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a € /mq 325,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Arsìe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Novares via Garibaldi 14 Feltre; GB Immobiliare Piazzetta Trento e Trieste 10b Feltre. RE MAX via I Caffi Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 325,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet di agenzie immobiliari nel territorio feltrino e beni all'asta nella zona di Arsìe..



8.3 Vendibilità:**scarsa**

Il fabbricato è posto nel centro della frazione di Rocca d'Arsiè nelle vicinanze del Lago del Corlo. È un piccolo paese residenziale ma con potenzialità turistiche stante la presenza dell'ambito lacustre e le bellezze naturali del territorio. L'appartamento posto su più livelli, ha esposizione favorevole (Sud-Est) in una zona a giacitura piana, distante da corsi d'acqua ed altri elementi orografici di pericolo. L'immobile è in precario stato di manutenzione in quanto non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, riscontrando varie problematiche legate alla vetustà dell'edificio, tra cui l'assenza di un impianto di riscaldamento.

8.4 Pubblicità:

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

8.5 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.175,00.

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Arsiè (BL).

Il Valore dell'immobile è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (VUM), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili, al parametro di comparazione Superficie Commerciale.

Considerato il Decreto Legge 27.06.2015 n. 83, il valore dell'immobile viene calcolato:

- Sulla base della superficie dell'immobile specificando quella commerciale.
- per metro quadro di superficie e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Nella valutazione di stima, in relazione al sopra indicato decreto, la perizia considera altresì:

- In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria con indicazione del soggetto e gli eventuali costi della stessa;
- La verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria, le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- La verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare sanatoria, in quanto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 – comma sesto – della Legge n. 47 del 28/02/1985 ovvero all'art. 46 – comma quinto – del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare quanto previsto dalla Norma UNI 10750 e specificatamente :

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Altre superfici principali:

- 75% Mansarde (altezza media minima 2,40m);
- 60% Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali;
- 35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a 2,40 fino a 1,50 m);
- 35% locali accessori a servizio dei vani principali (scale interne, corridoi)
- 35% Cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali
- 45% Box in autorimessa collettiva
- 50% Box non collegato ai vani principali
- 60% Box collegato ai vani principali
- 20% Cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali
- 15% Locali tecnici (altezza minima 1,50 m)

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% delle verande;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 20% posti auto scoperti

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Nel caso specifico i criteri utilizzati considerano alcune leggere modificazioni sulle percentuali sopra indicate (vedi paragrafo "calcolo della consistenza" in relazione alle caratteristiche del bene.

Il prezzo unitario indicato (325 €/mq) inferiore al valore minimo indicato dal OMI considera il mediocre stato dell'abitazione con necessità di procedere alla realizzazione di vari interventi tra cui dotare l'immobile di un impianto termico.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al PT-P1-P2 con soffitta, balcone e corte	219,00	€ 325,00	€ 71.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.175,00
Valore corpo			€ 71.175,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.175,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.175,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	219,00	€ 71.175,00	€ 71.175,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: La proprietà è suddivisa al 50% tra i due esecutati pertanto la vendita può essere fatta senza la predisposizione di un progetto di divisione e su un unico lotto comprendente la particella 171 sub 1.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.675,00

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:
22-02-2023

L'Esperto alla stima
Dott. Giorgio Balzan

