
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LOCAM NPL SECURITIZATION S.r.l.**

contro: **XXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **35/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Fabiola De Battista
Codice fiscale: DBTFBL61D42A757F
Studio in: via Modolo 130 - 32100 Belluno
Telefono: 0437926856
Email: studiodebattistafabi@alice.it
Pec: fabiola.debattista@archiworldpec.it





Beni in **Arsie' (BL)**
Località/Frazione **loc. Mellame**
via Giuseppe Garibaldi 62

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XYXYXYXYXYXYXY - Stato Civile: separato

Corpo: B

1/1 XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XYXYXYXYXYXYXY - Stato Civile: separato

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 27, particella 1318, subalterno 2

Confini: Il bene confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: strada comunale via Garibaldi - mapp. 1374 -1470 - e a ovest con il sub 1

Dati catastali: foglio 27, particella 1318, subalterno 1

Confini: Il bene confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: strada comunale via Garibaldi - a est con il sub 2 - con il mapp. 1470

Conformità catastale: relativamente al sub 1: non risulta accatastato il corpo al piano primo.

Corpo: B

Categoria: Fabbricato rurale [R]

Dati catastali: foglio 27, particella 670

Confini: Il mappale confina su tre lati con la strada comunale e a sud-est con il mapp. 669

Conformità catastale: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

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

Corpo: A - conforme

Corpo: B - conforme

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)



4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: necessita di manutenzione

Corpo: B

Stato: interamente da ristrutturare

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

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

Corpo: B

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato dal debitore

Corpo: B

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 12

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 14

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Corpo: B

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: loc. Mellame, via Giuseppe Garibaldi 62

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XYXYXYXYXYXYXY - Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXcf XYXYXYXYXYXYXY nato a ZZZZ (ZZ) il GG/MM/AA, foglio 27, **particella 1318, subalterno 2**, indirizzo fraz Mellame via Garibaldi 62, comune Arsiè, categoria A/4, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, superficie 202mq escluse aree scoperte, rendita € € 164,49
Derivante da: Variazione del 13/02/2013 Pratica n. BL0033843 in atti dal 13/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.22264.1/2013) Annotazioni : COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ Fg. 27 PLA 1309 sub 2 per allineamento mappe. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2000 -prot. 227980 in atti dal 30/11/2001 UR Sede FELTRE (BL) Registrazione Volume 733 n. 91 registrato in data 09/03/2001 - SUCCESSIONE di



YYYYYVoltura n. 220185.1/2001 -

Confini: Il bene confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: strada comunale via Garibaldi - mapp. 1374 -1470 - e a ovest con il sub 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXcf XYXYXYXYXYXYXYXY nato a ZZZZ (ZZ) il GG/MM/AA, foglio 27, **particella 1318, subalterno 1**, indirizzo via Garibaldi, comune Arsìe, categoria C/6, classe 1^, consistenza mq 17 , superficie mq 19

Derivante da: Variazione del13/02/2013 Pratica n. BL0033843 in atti dal 13/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.22264.1/2013) Annotazioni : COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ Fg. 27 PLA 1309 sub 2 per allineamento mappe. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2000 -prot. 227980 in atti dal 30/11/2001 UR Sede FELTRE (BL) Registrazione Volume 733 n. 91 registrato in data 09/03/2001 - SUCCESSIONE di YYYYYVoltura n. 220185.1/2001 -

Confini: Il bene confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: strada comunale via Garibaldi - a est con il sub 2 - con il mapp. 1470

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Si rileva dalle pratiche depositate al comune di Arsìe che con pratica prot. 2767 cat III^ del 19/06/1967 è stata concesso Nulla Osta alla costruzione di un vano sopra garage (attuale sub 1) e che con licenza di Costruzione n. 625 del 30/03/1973 è stata rilasciato Nulla osta al tamponamento laterale del vano stesso. Con Nulla Osta n. 3087 del 12/09/1973 viene autorizzata la costruzione della scala in c.a. posta lateralmente al garage per accesso al piano sovrastante con prescrizioni sulle distanze dalla strada. Nè il vano sopra garage che la scala risultano all'interno delle planimetrie catastali del sub 1.

Identificativo corpo: B.

Fabbricato rurale [R] sito in frazione: loc. Mellame, via Giuseppe Garibaldi 62

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XYXYXYXYXYXYXYXY - Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXcf XYXYXYXYXYXYXYXY nato a ZZZZ (ZZ) il GG/MM/AA , sezione censuaria Arsìe, foglio 27, particella 670, qualità fabbricato rurale

Derivante da: Variazione d'ufficio del13/03/2019 Pratica n. BL0012449 in atti dal 13/03/2019 (n.154.1/2019 Annotazioni : per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2000 - UR Sede FELTRE (BL) Registrazione Volume 733 n. 91 registrato in data 09/03/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 220173.1/2001 - Pratica n. 231845 in atti dal 05/12/2001

Confini: Il mappale confina su tre lati con la strada comunale e a sud-est con il mapp. 669

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



Trattasi di due fabbricati: uno residenziale autonomo disposto su tre livelli e affacciato sulla strada comunale via Garibaldi dalla quale si accede direttamente, uno agricolo posto più a sud.

Il fabbricato residenziale si sviluppa ai primi due livelli il terzo livello è a soffitta. Intorno su due lati c'è una piccola porzione a verde e la parte sul fronte strada è pavimentata. La zona sulla quale sorge l'immobile è a circa 3 km a nord rispetto al centro di Arsìe.

Il fabbricato rurale è posto in aderenza ad altri fabbricati e ha una scala in comune per l'accesso al piano primo.

Caratteristiche zona: residenziale per il mapp. 1318 e 670

Area urbanistica: Zona territoriale omogenea B per i mapp. 1318 e 670;
a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di primo grado, dell'infanzia e primaria, chiesa, municipio, negozio di abbigliamento, negozio di alimentari.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: la città di Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corlo.

Attrazioni storiche: Forte Leone (siti dei campi di battaglia); Casa Museo Madazzolo.

Principali collegamenti pubblici: autobus.

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

L'immobile al sub 2 si sviluppa su tre piani fuori terra compresa la soffitta. Ad esso si accede direttamente dalla strada comunale via Garibaldi. All'esterno c'è un perimetro di pochi metri pavimentato che crea un filtro con la strada e sui lati a est e sud una piccola porzione a verde che delimita il confine con gli altri mappali. L'abitazione si sviluppa sui tre livelli a ovest dove troviamo un piano terra e primo abitabili e un piano sottotetto a soffitta. A est si trova la porzione a garage e deposito sub1.

L'abitazione gode di due ingressi è utilizzato come principale quello più a ovest, un'altra terza porta è l'ingresso alla cantina che è comunque collegata internamente con l'abitazione.

Una scala centrale in legno distribuisce le stanze.

Il piano terra dell'abitazione vede un atrio di ingresso che distribuisce 4 locali: una cucina, uno studio, un soggiorno e la cantina utilizzata a deposito rifiuti. Tra la cucina e la cantina è stato ricavato un bagno. Questi locali hanno altezza di m. 2,60.

Il piano primo ha un atrio centrale che distribuisce: una zona giorno con pranzo e cucina, una camera, un bagno e un ripostiglio. Questo piano ha altezza 2,53.

Il piano secondo è interamente a soffitta e lasciato al grezzo. L'altezza media è di m. 1,55.

Il garage a est ha il portone in legno e sopra di esso c'è una zona a deposito con accesso autonomo da una piccola scala laterale. L'altezza del garage è di m. 2.33.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XYXYXYXYXYXYXY - Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **294,30**

E' posto al piano: T-1-2

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 62; ha un'altezza utile interna di circa m. m.2,55-2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: necessita di manutenzione

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di manutenzione solo il piano primo abitato è discreto.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: scuri a doppia anta materiale: legno protezione: scuri e tapparelle condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: porte interne materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in cemento e in gress al PT; in legno e linoleum al P1° e piastrelle in ceramica nei bagni condizioni: medie
Scale	posizione: centale rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: stufa a legna

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

Esiste impianto elettrico	SI
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
---	----

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **B**

Trattasi di una porzione di testa di un fabbricato rurale. La porzione si sviluppa su due piani oltre al sottotetto. L'accesso al secondo livello avviene con una scala che serve principalmente il fabbricato confinante sul mapp. 669. Il fabbricato nel suo insieme è in stato di rudere.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XYXYXYXYXYXYXY - Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: T-1

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

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,2 per piano

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: interamente da ristrutturare

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

Esiste impianto elettrico	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
---	----

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX nato a ZZZZ GG/MM/AA **proprietario/i ante ventennio** al . Inforza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 13/12/2001, ai nn. 14672/11899.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX nato a ZZZZ GG/MM/AA **proprietario/i ante ventennio** al . Inforza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 02/10/1990, ai nn. 8482/7270.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: loc. Mellame, via Giuseppe Garibaldi 62

Numero pratica: 154

Intestazione:YYYYYYYYYY

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: Costruzione di un garage

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: loc. Mellame, via Giuseppe Garibaldi 62

Numero pratica: 2767

Intestazione: YYYYYYYYYY

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: Costruzione vano sopra garage

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 19/06/1967 al n. di prot. 2767

Rilascio in data 20/06/1967 al n. di prot. 2767

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: loc. Mellame, via Giuseppe Garibaldi 62

Numero pratica: 725

Intestazione: YYYYY

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Tamponamento perimetrale del vano sopra il garage

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1973 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: loc. Mellame, via Giuseppe Garibaldi 62

Numero pratica: 3087

Intestazione: YYYYYYYYYY

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: Costruzione scala lato ovest

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/08/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 12/09/1973 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Al comune di Arsìe non sono state reperite pratiche edilizie relative alla casa sub 2, la prima pratica relativa alla costruzione del garage del 31/10/1962 già vedeva l'esistenza della casa.

Nel progetto del 16/04/1973 è denunciato l'inserimento di un bagno al piano primo con relativo schema idrico.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato rurale [R]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non ci sono pratiche edilizie su questo immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico :	PRG vigente
Zona omogenea:	B



Norme tecniche di attuazione:	art. 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	art. 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B**5. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Arsie' (BL), via Giuseppe Garibaldi 62
Occupato dal debitore.**

Identificativo corpo: B

**Fabbricato rurale [R] sito in Arsie' (BL), via Giuseppe Garibaldi 62
Libero**



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 legale annotata a favore di UNIRISCOSSIONI S.P.A. contro YYYYY; Derivanteda: IN VIRTU' DI ATTO AMMINISTRATIVO; Importo ipoteca: € 50.503,92; Importo capitale: € 25.251,96 in data 15/09/2005 ai nn. 101466 in data 29/09/2005 ai nn. 12793/2363

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca legale annotata a favore di Riscossioni Uno spa contro YYYYY; Derivanteda: in virtù di atto amministrativo; Importo ipoteca: € 88.805,22; Importo capitale: € 44.402,61 in data 14/04/2007 ai nn. 110990 in data 30/04/2007 ai nn. 6306/1220

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RURALE DELLA BASSA VALSUGANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCOIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R contro YYYYY; Derivante da: rinnovazione dell'IPOTECA n. 639 del 30.04.2001; Importo ipoteca: € 206.324,53; Importo capitale: € 121.367,37 ; A rogito di Notaio Malvagna in data 23/04/2001 ai nn. 42597 in data 19/02/2021 ai nn. 1911/175

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori AGRIPANT S.R.L. contro YYYYY; A rogito di in data 28/09/2007 ai nn. 327 iscritto/trascritto a in data 25/10/2007 ai nn. 15294/10239; **Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

- Pignoramento a favore di LOCAM NPL SECURITIZATION S.r.l. contro YYYYY; A rogito di notificato a mezzo uff. Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 20/04/2021 ainn. 264 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 20/05/2021 ai nn. 6042/4989;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Arsie' (BL), via Giuseppe Garibaldi 62

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Fabbricato rurale [R] sito in Arsie' (BL), via Giuseppe Garibaldi 62

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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 popolare [A4] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (foto da 8 a 20 al PT ; da 21 a 31 al P1° e da 31 a 38 P"° sottotetto) oltre al garage al sub 1 e pertinenza esterna foto da 1 a 7):

Piano terra: ha un'altezza di m. 2,60 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 86,00 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una cucina (mq. 20,70); una stanza (mq. 13,75); una stanza



(mq. 14,60); uno spazio distributivo e giro scale (mq. 12,75), un bagno (mq. 4,70), una cantina (mq. 14,30), un atrio (mq. 1,70).

Il garage al sub 1 PT misura mq. 19 e ha un'altezza di 2,33 m. al P1° c'è un deposito di mq. 19.

Piano primo: ha un'altezza utile di m. 2,53 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 87,80 comprese le murature e il terrazzino di mq. 1,52. La superficie è così ripartita: un pranzo sogg. e cucina (mq. 28,38); una stanza (mq. 20,70); un bagno (mq.11,10); uno spazio distributivo e giro scale (mq. 16,50), un rip. (mq. 7,20), un atrio (mq. 2,40).

Piano secondo: ha un'altezza media nei due locali sottotetto di m. 1,55 e m. 1,70 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 86,00 comprese le murature. La superficie è così ripartita: due locali a soffitta (mq. 28,38) e (mq. 41,40) e uno spazio centrale con la scala di accesso (mq. 16,50).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT vani	sup lorda di pavimento	53,75	1,00	53,75
PT accessori	sup lorda di pavimento	28,75	1,00	28,75
garage	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
P1° vani	sup lorda di pavimento	60,18	1,00	60,18
P1° accessori	sup lorda di pavimento	26,10	0,50	13,05
terrazzino P1°	sup lorda di pavimento	1,52	1,00	1,52
P2° soffitta	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
porzione sopra garage	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		294,30		281,25

Fabbricato rurale [R] di cui al punto B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il fabbricato rurale si sviluppa in due piani con complessivi mq. 40.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbr rurale	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Particolareggiata comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Arsiè.

8.3 Vendibilità: media

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.318,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT vani	53,75	€ 300,00	€ 16.125,00
PT accessori	28,75	€ 200,00	€ 5.750,00
garage	19,00	€ 200,00	€ 3.800,00
P1° vani	60,18	€ 500,00	€ 30.090,00
P1° accessori	13,05	€ 500,00	€ 6.525,00
terrazzino P1°	1,52	€ 150,00	€ 228,00
P2° soffitta	86,00	€ 150,00	€ 12.900,00
porzione sopra garage	19,00	€ 100,00	€ 1.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.318,00
Valore corpo			€ 77.318,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.318,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.318,00

B. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbr rurale	40,00	€ 100,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.000,00
Valore corpo			€ 4.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	281,25	€ 77.318,00	€ 77.318,00
B	Fabbricato rurale [R]	40,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00

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:

€ 81.000,00

8.9 Valore Mutuo:



Lotto: 002

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: C

1/1 XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XYXYXYXYXYXYXY - Stato Civile: separato

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 20](#)

2. Dati Catastali

Corpo: C

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 6, particella 65

Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 59 - 62 - 103 - 151 - 148

Dati catastali: foglio 6, particella 66

Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 62 - 63 - 153 - 152 - 103

Dati catastali: foglio 6, particella 103

Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 65 - 66 - 149

Dati catastali: foglio 6, particella 148

Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 59 - 65 - 58

Dati catastali: foglio 25, particella 110

Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 11 - 9

Dati catastali: foglio 25, particella 111

Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 11 - 9 - 8

Conformità catastale: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 20](#)

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

Corpo: C

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 20](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: C

Stato:

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 21](#)



5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: C

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

6. Stato di possesso

Corpo: C

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 22

7. Oneri

Corpo: C

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 23

8. APE

Corpo: C

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.23

9. Altre avvertenze

Corpo: C

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.23

10. Vendibilità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.24

11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.24

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.24

13. Valore mutuo



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: C.****agricolo sito in Arsie' (BL) CAP: 32016 frazione: loc. Mellame, via Giuseppe Garibaldi 62****Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XYXYXYXYXYXYXY - Stato Civile: separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: XXXXXXXXXXXX cf XYXYXYXYXYXYXYXY nato a ZZZZ (ZZ) il GG/MM/AA , sezione censuaria Arsie', foglio 6, particella 65, qualità Bosco Ceduo, classe 3^, superficie catastale are 32 ca 10, reddito dominicale: € 2,65, reddito agrario: € 0,99Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2000 - UR Sede FELTRE (BL) Registrazione Volume 733 n. 91 registrato in data 09/03/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 220173.1/2001 - Pratica n. 231845 in atti dal 05/12/2001Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 59 - 62 - 103 - 151 - 148**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: XXXXXXXXXXXX cf XYXYXYXYXYXYXYXY nato a ZZZZ (ZZ) il GG/MM/AA , sezione censuaria Arsie', foglio 6, particella 66, qualità Pascolo, classe 1^, superficie catastale are 32 ca 50, reddito dominicale: € € 7,55, reddito agrario: € € 2,69Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2000 - UR Sede FELTRE (BL) Registrazione Volume 733 n. 91 registrato in data 09/03/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 220173.1/2001 - Pratica n. 231845 in atti dal 05/12/2001Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 62 - 63 - 153 - 152 - 103**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: XXXXXXXXXXXX cf XYXYXYXYXYXYXYXY nato a ZZZZ (ZZ) il GG/MM/AA , sezione censuaria Arsie', foglio 6, particella 103, qualità bosco alto, classe 1^, superficie catastale are 1 ca 40, reddito dominicale: € € 0,51, reddito agrario: € € 0,07Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2000 - UR Sede FELTRE (BL) Registrazione Volume 733 n. 91 registrato in data 09/03/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 220173.1/2001 - Pratica n. 231845 in atti dal 05/12/2001Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 65 - 66 - 149**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: XXXXXXXXXXXX cf XYXYXYXYXYXYXYXY nato a ZZZZ (ZZ) il GG/MM/AA , sezione censuaria Arsie', foglio 6, particella 148, qualità Bosco Ceduo, classe 3^, superficie catastale are 13 ca 50, reddito dominicale: € € 1,12, reddito agrario: € € 0,42Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2000 - UR Sede FELTRE (BL) Registrazione Volume 733 n. 91 registrato in data 09/03/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 220173.1/2001 - Pratica n. 231845 in atti dal 05/12/2001Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 59 - 65 - 58**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXX cf XYXYXYXYXYXYXYXY nato a ZZZZ (ZZ) il GG/MM/AA , sezione censuaria Arsiè, foglio 25, particella 110, qualità bosco alto, classe 3[^], superficie catastale are 30 ca 50, reddito dominicale: € € 2,68, reddito agrario: € € 0,63

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2000 - UR Sede FELTRE (BL) Registrazione Volume 733 n. 91 registrato in data 09/03/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 220173.1/2001 - Pratica n. 231845 in atti dal 05/12/2001

Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 11 - 9

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXX cf XYXYXYXYXYXYXYXY nato a ZZZZ (ZZ) il GG/MM/AA , sezione censuaria Arsiè, foglio 25, particella 111, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie catastale are 22 ca 70, reddito dominicale: € € 1,88, reddito agrario: € € 0,70

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/12/2000 - UR Sede FELTRE (BL) Registrazione Volume 733 n. 91 registrato in data 09/03/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 220173.1/2001 - Pratica n. 231845 in atti dal 05/12/2001

Confini: I confini sono partendo da nord e procedendo in senso orario: mapp.li 11 - 9 - 8
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreni a bosco posti a nord del paese di Arsiè.

Caratteristiche zona: Zona agricola per i terreni al Fig. 6 e al Fig. 25 normale

Area urbanistica: ZTO E1.2 per i terreni a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di primo grado, dell'infanzia e primaria, chiesa, municipio, negozio di abbigliamento, negozio di alimentari

Caratteristiche zone limitrofe: terreni agricoli.

Importanti centri limitrofi: la città di Feltre.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Corlo.

Attrazioni storiche: Forte Leone (siti dei campi di battaglia); Casa Museo Madazzolo.

Principali collegamenti pubblici: autobus

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

Si tratta di terreni in quota a nord del paese di Arsiè con bosco ceduo o pascolo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XYXYXYXYXYXYXYXY - Stato Civile: separatoEventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.270,00**

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



4. PRATICHE EDILIZIE:**4.1 Conformità edilizia:****4.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E1.2
Norme tecniche di attuazione:	art.13.2 delle Norme tecniche di attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**5. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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 legale annotata a favore di UNIRISCOSSIONI S.P.A. contro YYYYY; Derivanteda: IN VIRTU' DI ATTO AMMINISTRATIVO; Importo ipoteca: € 50.503,92; Importo capitale: € 25.251,96 in data 15/09/2005 ai nn. 101466 in data 29/09/2005 ai nn. 12793/2363

Dati precedenti relativi al corpo: C

- Ipoteca legale annotata a favore di Riscossioni Uno spa contro YYYYY; Derivanteda: in virtù di atto amministrativo; Importo ipoteca: € 88.805,22; Importo capitale: € 44.402,61 in data 14/04/2007 ai nn. 110990 in data 30/04/2007 ai nn. 6306/1220

Dati precedenti relativi al corpo: C

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori AGRIPANT S.R.L. contro YYYYY; A rogito di indata 28/09/2007 ai nn. 327 iscritto/trascritto a in data 25/10/2007 ai nn. 15294/10239; **Dati precedenti relativi al corpo: C**

- Pignoramento a favore di LOCAM NPL SECURITIZATION S.r.l. contro YYYYY; A rogito di notificato a mezzo uff. Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 20/04/2021 ainn. 264 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 20/05/2021 ai nn. 6042/4989;

Dati precedenti relativi al corpo: C

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



agricolo di cui al punto C

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I terreni si dividono in bosco ceduo mq. 6.830; bosco alto mq. 3.190 e pascolo 3.250.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco ceduo	sup lorda di pavimento	6.830,00	1,00	6.830,00
bosco alto	sup lorda di pavimento	3.190,00	1,00	3.190,00
pascolo	sup lorda di pavimento	3.250,00	1,00	3.250,00
		13.270,00		13.270,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Particolareggiata comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Arsicò.

8.3 Vendibilità: media**8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.570,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco ceduo	6.830,00	€ 2,00	€ 13.660,00
bosco alto	3.190,00	€ 1,50	€ 4.785,00
pascolo	3.250,00	€ 2,50	€ 8.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.570,00
Valore corpo			€ 26.570,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.570,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



C	agricolo	13.270,00	€ 26.570,00	€ 26.570,00
---	----------	-----------	-------------	-------------

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: € 26.500,00

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

All. A - Ortofoto

All. B - Mappe catastali Comune di Arsìè Fg.27 part. 1318 sub 1-2 e Fg. 6 part.Ile 65-66-103-148 e Fg. 25 part.Ile 110-111 e Fg. 27 part. 670

All. B1 - Planimetrie catastali Comune di Arsìè Fg.27 part. 1318 sub 1-2

All. B2 - Nulla Osta - Costruzione garage annesso all'abitazione (ora sub 1)

All. B3 - N.O. prot. 2767 del 19/06/1967 - Costruzione sopra garage di un vano aperto coperto

All. B4 - Licenza di costruire n. 725 del 30.03.1973 per chiusura in muratura del vano sopra garage

All. B5 - Nulla Osta n. 3087 del 12.09.1973 per costruzione scala lato ovest

All. B5 - Disegni per progetto della scala di cui alla N.O. 3087 del 12.09.1973

All. B6 - CDU Comune di Arsìè dei beni oggetto di pignoramento

All. C - Schede Sintetiche lotto 1 e lotto 2

a)

b)

c)

All. D - Documentazione fotografica Fg. 27 p.Ila 1318 sub 2

All. D1 - Documentazione fotografica Fg. 27 p.Ila 1318 sub 1 e p.Ila 670

Check list EI 35-2021 lotto 1

Check list EI 35-2021 lotto 2

Data generazione:

15-04-2022

L'Esperto alla stima
Fabiola De Battista

