
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **58/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione loc. Rivai

Esperto alla stima: Antonio Ortolan
Codice fiscale: RTLNTN59S05F999S
Studio in: via R. Psaro 21 - Belluno
Telefono: 0437 970700
Email: studio.ortolan@gmail.com
Pec: antonio.ortolan@pec.eppi.it

Beni in Arsie' (BL)
Località/Frazione Località Rivai _ via Belvedere, civico n. 1

Lotto: 001 - Abitazione loc. Rivai

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1

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 20, particella 1314

Confini: La particella 1314, riscontrata l'attuale mappa di visura, confina da est con le part. 617 - 618 - 1226 - strada pubblica (via Belvedere), salvo altri più precisi.

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: A

Verificata e riscontrata.

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: in stato di abbandono

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

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

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. L'immobile non è di natura condominiale.

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

8. APE

Corpo: A
Certificato energetico presente: SI
Indice di prestazione energetica: Predisposto e registrato _ Classe Energetica G

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

9. Altre avvertenze

Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

10. Vendibilità

scarsa.

Il grado di appetibilità del bene da parte del mercato fa riferimento al numero di immobili di pari caratteristiche che in zona il mercato propone e alla vivacità del mercato stesso, ancorché l'andamento sia sinusoidale con tempi di latenza non sempre definibili. L'ubicazione propone elementi favorevoli (amenità del luogo, esposizione, soleggiamento, contenuto impegno economico per l'acquisto, quota s.l.m.) altri meno (importanti costi di intervento per le necessarie opere di ristrutturazione, ridotto spazio di pertinenza, confine con strada pubblica fronte nord e contenuta richiesta di mercato).

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

11. Pubblicità

Si suggeriscono le ordinarie forme pubblicitarie comunemente utilizzate quali: siti internet - social - editoria specializzata con particolare riferimento nelle province venete quali Treviso, Vicenza e Padova - editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

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: Località Rivai, via Belvedere****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Ulteriori informazioni sul debitore:

Il debitore è il Sig. **Passo Michele**, alla data del 15 febbraio2024, risulta essere il PEC del Comune di **Giudonia Montezello (Roma)** pervenuto il

15/02/2024.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**Via Belvedere, piano T-1-2, comune Arsìè (BL), categoria A/4, classe 01, consistenza vani 6,5, superficie 130 m² - Totale escluse aree scoperte**: 123 m², rendita € 140,99.**Derivante da:** N.C.T.: Impianto meccanografico del 03 gennaio 1977;presentazione in data 16 marzo 2004 di Tipo Mappale - Pratica n. BL0031991, in atti dal 16 marzo 2004, relativo alla soppressa particella 615 del foglio 20 di m² 110, che ha originato la nuova particella 1314 del foglio 20 Ente Urbano, sempre di m² 110.

Costituzione del 30 marzo 2004 della nuova unità immobiliare al N.C.E.U. - Pratica n. BL0039300 in atti dal 30 marzo 2004 COSTITUZIONE (n. 574.1/2004).

Variazione nel classamento del 25 febbraio 2005 Pratica n. BL0017942 in atti dal 25 febbraio 2005.

Variazione di Classamento (n. 3451.1/2005). Variazione del 09 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: ** La superficie di m² 123 indicata nella visura catastale esclude " le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.**Confini:** La particella 1314, riscontrata l'attuale mappa di visura, confina da est con le part. 617 - 618 - 1226 - strada pubblica (via Belvedere), salvo altri più precisi.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Verificata e riscontrata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





N.C.E.U. foglio 20 particella 1314
ORTOFOTO GOOGLE



8

N.C.E.U. foglio 20 particella 1314
ORTOFOTO SITIC SU BASE CATASTALE





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Arsìe è il più occidentale della provincia di Belluno e si colloca al margine ovest della "Valbelluna" e a quello ovest della "Valsugana"; si colloca all'interno di una conca al cui margine sud est vi è il lago del Corlo. Arsìe si raggiunge facilmente da Feltre (BL) imboccando la SS 50 prima, la SS50 bis poi (circa 20 Km); la località è raggiungibile anche dalla SR 50 dal Primiero e dalla SS 47 della Valsugana che collega Bassano (30 Km) e Trento (70 Km), percorrendo la lunga galleria oppure la storica, tortuosa salita per le "Scale di Primolano". La frazione di Rivaì è ubicata a nord del centro municipale di Arsìe (BL) ed è raggiungibile grazie a una comoda, seppure tortuosa, strada comunale con un percorso di circa 4,5 chilometri. Il piccolo borgo ha origini che si perdono nel tempo ma, venendo ai giorni nostri, già dalle mappe del catasto austriaco si evince che la consistenza del tempo poco si discosta da quella di oggi. Il borgo si colloca alle pendici del monte Lan, ha esposizione ideale in quanto si affaccia verso sud, pur tuttavia risulta scarsamente abitato ed è privo di esercizi commerciali e servizi in genere.

Caratteristiche zona: periferica in fase di spopolamento

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti. Nelle tavole di PRG vi è previsione di un parcheggio pubblico da realizzare poco a est dell'edificio in parola.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Feltre - Belluno - Bassano - Trento.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Corlo - Monte Grappa - Valle di Seren.

Attrazioni storiche: Forte Leone - Forte Cima Lan - Casa Museo Maddalozzo.

Principali collegamenti pubblici: Servizio pubblico dalla staz. di Feltre ad Arsìe circa 20 Km. La località di Rivaì è servita da mezzi pubblici

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

L'edificio di natura residenziale è ubicato in loc. "Rivaì" del Comune di Arsìe (BL), frazione sulle pendici



sud del monte "Cima di Lan", a monte oltreché a nord del capoluogo comunale. La frazione di Rivai è raggiungibile con strada comunale dalla sede municipale di Arsìè con un percorso di circa 4,5 chilometri. Il corpo di fabbrica di nostro interesse è parte centrale di una "stecca" piuttosto lunga di fabbricati in linea, con colmi in direzione est ovest; confina con la via Belvedere (facciata nord), mentre a sud, dove è situato anche il piccolo scoperto di uso esclusivo, si affaccia sulla vallata di Arsìè; a est e ovest risulta in aderenza ad altri fabbricati.

All'abitazione è stato possibile accedere attraverso due ingressi: quello a nord direttamente dalla via Belvedere, l'altro, a sud, raggiungibile dalla stessa strada pubblica, procedendo poi attraverso lo scoperto che insiste a cavallo delle particelle 614 e 1225 e, di seguito, attraverso lo scoperto dei fabbricati distinti con le particelle 1225 e 1226; tutte queste particelle risultano censite nel foglio 20 del Catasto Terreni. Va peraltro segnalato che detta servitù non risulta specificamente indicata nell'atto di compravendita del fondo "potenzialmente" dominante (part. 1314 oggetto di perizia), come negli ultimi atti di trasferimento della proprietà dei fondi serventi [(febbraio 2024 part. 1225 - 1226) (agosto 2011 part. 614)] rogiti tutti dove vengono riportate unicamente le generiche frasi di rito.

L'accesso diretto dalla via Belvedere si colloca all'estremo ovest della facciata nord, in corrispondenza del pianerottolo mezzano del vano scala di collegamento verticale fra i piani, pianerottolo che risulta a quota di circa 120 ÷ 130 centimetri maggiore rispetto al piano terra; questo livello è quindi raggiungibile con una rampa di scala a scendere, percorsa la quale si accede direttamente al locale cantina e, attraverso un locale di disbrigo (ingresso nella planimetria catastale) alla cucina e alla corte di proprietà e uso esclusivo. Dall'ingresso a nord, percorrendo la rampa di scala a salire, si accede al piano primo dove dal vano scala si può accedere direttamente ad una delle camere da letto, mentre un corridoio consente l'accesso alle altre due camere da letto e al terrazzo che si sviluppa su tutto il fronte della facciata sud. Le due camere da letto a est dell'abitazione propongono un dislivello di circa cm 37 rispetto al resto del piano; in ragione dell'importante altezza del soffitto a volta del sottostante locale cantina.

Il piano secondo sottotetto, che si raggiunge con le due ultime rampe di scale, è destinato a soffitta ed è caratterizzato dalla presenza di un abbaino a filo della facciata nord, a ridosso del muro strutturale posto al centro dell'abitazione. È presumibile che da questo affaccio venissero ricoverati la legna da ardere e i prodotti della campagna trasportati con carri.

L'edificio risulta privo di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda per uso igienico sanitario e non vi è nemmeno disponibilità di un servizio igienico ma, nell'ingresso al piano terra, è stata notata una vecchia lavatrice di cui però, qualora fosse mai stata utilizzata, non è noto il sistema di smaltimento delle acque saponate. Nel locale cantina al piano terra è stato riscontrato un contatore "Enel" di vecchia generazione ancorché l'edificio attualmente non risulti allacciato alla rete elettrica; l'impianto elettrico è di vecchissima esecuzione senza alcun intervento successivo di manutenzione e/o adeguamento alla normativa vigente, in particolare alle previsioni della L. 10/91. Analogamente per quanto alla presenza di rete di distribuzione di acqua per uso igienico sanitario e/o alimentare, pur avendo riscontrato alcune tubazioni fuori traccia, in particolare nel sottoscala al piano terra, senza peraltro che alla data della ricognizione il sistema di adduzione/distribuzione sia risultato in esercizio (esperito prova in loco).

A seguito di richiesta inoltrata al gestore delle reti pubbliche di acqua e fognatura (BIM – GSP) è emerso che sulla via Belvedere, nel tratto a confine con il fronte nord dell'edificio, risultano presenti sia la rete di fognatura (mista e bianca) che dell'acquedotto.

Le parti strutturali dell'edificio sono costituite da setti murari in pietra legata con malte bastarde che, sui fronti nord e sud, hanno spessore di circa cm 50 ai piani terra e primo, cm 40 ÷ 45 al piano secondo sottotetto. Delle murature perimetrali a est e ovest non è stato possibile rilevare la dimensione ma è possibile che coincida, ai vari livelli, con quelle dei fronti nord e sud; è molto probabile che questi setti, che dividono l'unità in parola da quelle adiacenti, siano comuni sia in termini di proprietà che di funzionalità con le abitazioni adiacenti anche se, sul fronte est, al piano secondo sottotetto (timpano) sono stati notati interventi recenti, realizzati quasi certamente dalla proprietà confinante (part. 617). Vi è infine un setto murario centrale in direzione nord sud dello spessore di circa cm 50 ai primi due livelli e cm 40 all'ultimo piano.

I solai piani sono in legno a tutti i livelli con struttura a vista in alcuni locali al piano primo; va segnalato il soffitto a volta del locale cantina, completamente intonacato, che al centro sviluppa un'altezza massima di circa m 3,05 mentre ai lati di circa m 1,70, oltre che quello di copertura del piano secondo che esce a



sbalzo dal perimetro della facciata sud per coprire il sottostante pogggiolo. L'orditura del tetto è ancora in legno e conserva due capriate, di cui una a ridosso della muratura di perimetro sul lato ovest e una in posizione quasi centrale rispetto al locale a est; il manto di copertura è in coppi. La scala di collegamento verticale è totalmente in legno, salvo il gradino di partenza al piano terra che è in pietra. È possibile, viste alcune sovrastrutture ancora presenti, che in passato il locale cantina sia stato utilizzato quale piccolo laboratorio da fabbro/meccanico.

Il pavimento al piano terra è in battuto di cemento, mentre ai piani superiori i pavimenti sono in legno, gli intonaci interni sono in malta di calce, così come quelli esterni. Le due porte d'ingresso (via Belvedere e lato sud) sono in legno massello con parte vetrata, così come quelle interne, mentre il grande portone di accesso dall'esterno al locale cantina ha struttura metallica con ampie parti vetrate. I serramenti di finestre e la porta finestra in corrispondenza del pogggiolo al piano primo sono in legno massello con vetro singolo; le sole due finestre delle camere con affaccio a sud sono dotate di avvolgibili in plastica, mentre la finestra presente sul lato nord del locale cantina, che si affaccia sulla via Belvedere, è dotata di grata metallica. I fori al piano sottotetto non sono completati con alcun tipo di serramento, salvo il descritto abbaino che ha due ante in legno massello che ne garantiscono la chiusura.

Le grondaie e i pluviali sono in lamiera zincata, mentre il parapetto del pogggiolo è in ferro, peraltro non rispettoso delle vigenti norme in materia di sicurezza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piana Paganica

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Giudania Montebello (Municipalità Della Casa Comunale, n. [REDACTED])

Via Civile, calle n. [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **266,00**

E' posto al piano: T-1-2 sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente il 09 settembre 1967;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,62 al piano terra con la sola esclusione del vano cantina che, avendo il soffitto a volta, ha un'altezza massima di circa m 3,10 e minima di circa m 160 ÷ 170; al piano primo l'altezza è di circa m 2,52 nella camera ovest, di circa m 2,60 nel corridoio e di circa m 2,20 nella camera da letto a est. Il piano secondo sottotetto ha altezza di circa m 0,50 all'imposta del tetto e circa m 2,52 al colmo. Le altezze riportate sono indicative in quanto, in esito allo stato dell'immobile, ai piani primo e secondo l'accesso ad alcuni locali è stato complicato in relazione allo stato dei solai.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: in stato di abbandono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso non si presenta certamente in buone condizioni, anche perché vi è la netta sensazione che sia da molti anni in totale stato di abbandono; pur tuttavia i principali elementi strutturali verticali (setti murari) _ ad una mera ispezione visiva _ sembrano in sufficienti condizioni statiche, ancorché bisognosi di interventi di miglioramento strutturale, tanto più significativi quanto più persisterà l'attuale stato di incuria che può determinare rapidi decadimenti. I solai piani in legno e l'orditura secondaria sono invece in condizioni decisamente più preoccupanti in quanto da tempo aggrediti dalle azioni di acqua, vento e neve, anche a causa del pessimo stato del manto di copertura in coppi tradizionali in cotto. Internamente la casa soffre in modo evidente questo stato di cose, con grave marcescenza del tavolato di calpestio e all'intradosso delle travi di legno, in particolare in alcuni punti dove lo stato di decadimento è in stato avanzato, tanto da non consentire di transitare in tutti i locali, sia del piano primo (parte finale del corridoio e camera a ovest) che di parte del piano secondo sottotetto (parte in corrispondenza della muratura di spina vano ovest). Tutti gli altri elementi di completamento, finitura e impianti vanno considerati, ancorché parzialmente presenti, in condizioni tali da richiedere interventi radicali.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto è stato realizzato molto probabilmente nel secondo dopoguerra, in assenza di specifica normativa tecnica, e non risulta aggiornato successivamente, quanto meno in vigore della L. 46/90.
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
---	----



VISAT DA NORD EST





VISTA DA SUD

Note generali impianti: Il fabbricato attualmente non produce reflui di tipo civile; non è dato sapere se in passato la situazione fosse diversa, comunque non è noto come venissero eventualmente smaltiti i reflui prodotti (pozzo perdente - sub irrigazione).

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica Edilizia è stata rintracciata.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sotto si dichiara la conformità edilizia;

note: In data 14 febbraio 2024 è stata presentata istanza di Accesso agli Atti del Comune di Arsìe (BL) per verificare l'eventuale presenza di titoli edilizi; le verifiche esperite dal Comune di Arsìe (BL) non hanno consentito di rintracciare alcun Titolo edilizio. Al momento del deposito della presente relazione non è ancora stata ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arsìe (BL) la dichiarazione attestante il mancato riscontro di Titoli autorizzativi riguardanti l'unità immobiliare oggetto di perizia; qualora detto documento giungesse, anche successivamente al deposito dell'elaborato peritale, sarà cura di questo tecnico estimatore depositare il documento ricevuto. È stato comunque accertato che il corpo di fabbrica in esame risultava inserito già nelle mappe d'impianto del Nuovo Catasto Terreni che risalgono agli anni 1954 – 1955. Lo stesso impianto planivolumetrico, la distribuzione interna, lo stato e la dotazione degli impianti e delle finiture portano a considerare che l'immobile si trovasse pressoché nelle attuali condizioni già da prima del 01 settembre 1967. Il solo locale cantina sembra essere stato utilizzato in passato, comunque certamente in data antecedente l'acquisto da parte dell'esecutato, per usi di natura diversa da quella residenziale (forse artigianale), senza peraltro esecuzione di opere di trasformazione edilizia, salvo il portone di accesso che in origine, pur avendo quasi certamente le medesime dimensioni, poteva essere in legno con tipologia tipica di quella che una volta era la cantina ovvero la cosiddetta "caneva".



4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Vigente
Zona omogenea:	B/23 con grado di protezione 6.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE " B " Ai fini dell'edificazione il comparto " B " viene così normato ZONA RESIDENZIALE TIPO " B " con i seguenti parametri:</p> <p>a - indice fondiario di edificazione pari a 2,0mc/mq.</p> <p>b - l'altezza degli edifici sarà in allineamento con l'esistente o riferita ad altezze prevalenti nelle vicinanze, ma non potrà essere superiore* ai m 9,50 , art. 17.3 del Regolamento Edilizio. Sarà posta sempre particolare cura in modo che la volumetria si inserisca in modo armonico nel contesto.</p> <p>c - la distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml 5,00; nel caso tuttavia di preesistenze, a rispetto di particolari allineamenti, e' consentita la costruzione in aderenza o in appoggio in conformità a quanto stabilito dall'art. 873 e seguenti del C.C.; di norma il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 10,0; per i volumi accessori le distanze possono essere ridotte a ml 3,00;</p> <p>d - la distanza dalle strade sarà conforme al D.P.R 16.12.1992 N. 495 e successive modificazioni e integrazioni, con un minimo di ml. 5.00 (Var. adottata con Del. Cons. n. 22 del 28.07.2000); è ammessa deroga per le sopraelevazioni, le demolizioni, le ricostruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti confinanti con le zone E ed F.</p> <p>e - i vani accessori alla residenza quali lavanderie, stenditoi, piccoli magazzini, ecc., saranno preferibilmente ricavati al piano terra e/o interrato degli edifici; sempre in ogni caso, interni all'edificio residenziale.</p> <p>f - e' ammessa la costruzione di alloggi ricavati in mansarda purché sia rispettata una altezza media di ml 2,40 e l'altezza minima sia pari ad almeno ml 1,60. Gli alloggi ricavati in sottotetto dovranno inoltre osservare tutte le disposizioni e contenere tutti i requisiti definiti dal R.E.</p> <p>g - le nuove costruzioni dovranno avere tipologie conseguenziali a quelle antiche e/o isolate secondo quanto disposto dalla grafia di Progetto.</p> <p>h - il massimo rapporto di copertura non dovrà superare il 40% della superficie fondiaria corrispondente.</p> <p>i - il lotto minimo: mq.600. La densità edilizia fondiaria può essere elevata a 3 mc/mq per interventi destinati ad attività commerciali, alberghiere e di ristoro; l'ampliamento in deroga sarà vincolato ad uso decennale.</p> <p>Art. 23 GRADI DI INTERVENTO: CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI Sono previsti per gli edifici esistenti i gradi di intervento di seguito specificati. Tutti gli edifici compresi nelle Z.T.O. individuate dal Piano Regolatore Generale sono classificati sulla base dei valori storico-ambientali morfologici, rilevati dall'indagine diretta ed espressi nelle tavole alla scala 1:2.000. Ad ogni tipo di classificazione corrisponde uno specifico grado di salvaguardia e relativi interventi ammissibili. Per edifici provvisti di apposita scheda B gli interventi dovranno tener conto dello stato dell'edificio così come appare dalla stessa. I singoli piani attuativi potranno confermare la</p>

classificazione ed il relativo intervento, oppure, sulla base di una indagine dei valori ambientali e storici, proporre un diverso grado di classificazione, da approvarsi contemporaneamente ai piani stessi. Le variazioni potranno essere altresì apportate, previa deliberazione consigliare, per l'adeguamento delle urbanizzazioni e per gli interventi di interesse pubblico. Gli edifici sono così classificati a seconda del grado di protezione ed in conseguenza, all'intervento consentito. GRADO DI INTERVENTO 6 - Ristrutturazione globale Edifici di valore ambientale e paesaggistico dei quali interessa la conservazione dell'impianto volumetrico e dell'involucro esterno; 1) Ogni intervento sull'esistente dovrà essere preceduto da un'analisi storica che evidenzii ogni presenza di particolare importanza storica. 2) E' ammesso il rifacimento interno totale, la sostituzione dei muri di spina dell'edificio, il rifacimento di tetti e solai, ma l'involucro esterno dell'edificio dovrà mantenere le proporzioni originali. Possono però essere aperti nuovi fori, in armonia con il contesto, ed in numero limitato. 3) Potrà essere sostituita l'orditura del tetto. Il manto di copertura potrà essere sostituito con materiali originari, coppi in cotto o simil-coppi antichizzati anche di cemento. Le pendenze del tetto dovranno mantenersi all'interno di quelle dei fabbricati adiacenti con G.D.P. uguale o maggiore. 4) Particolare cura andrà posta negli interventi sulle superfici, che andranno trattate a civile con intonaco di grassello di calce, anche colorato. E' fatto obbligo di mantenere i risalti in facciata, le mensole e i davanzali in pietra, i pioi in legno, i camini, le pavimentazioni interne ed esterne particolari (in cotto, pietre, ecc). Sono vietate intonacature con materiali sintetici ed ogni intervento falso antico. 5) Gli infissi e gli oscuri, dovranno essere in legno. Possono essere consentiti anche serramenti di altro materiale con caratteristiche estetiche simili al legno (Var. adottata con Del.Cons. n. 2 del 28.02.2005, approvata con Del. Cons. n. 16 del 31.05.2005). Sono vietati le grondaie e i pluviali in plastica. 6) E' obbligatorio il restauro di particolari elementi di pregio. Sono vincolati a restauro acciottolati e pavimenti in pietra. 7) Sono ammessi adeguamenti igienico-sanitari, da attuarsi all'interno degli edifici con assoluto divieto di ogni tipo di aggetto, sbalzo o sopraelevazione dal profilo originario. 8) Le piantumazioni dovranno essere fatte esclusivamente con essenze locali. 9) Sono ammessi aumenti di volume, in armonia e nel rispetto delle tipologie originarie, qualora i parametri urbanistici dell'area in proprietà e del fabbricato esistente lo consentano. Sarà preferibile un aumento di volume effettuato sul retro con prolungamento della falda, oppure l'accosto di un nuovo fabbricato in allineamento con l'esistente. In caso di necessità di adeguamento igienico funzionale, anche in caso di saturazione dei parametri urbanistici, nella dimostrata impossibilità di ricavare spazi alternativi all'interno di cellule abitative sottodimensionate è consentito un aumento volumetrico, nella misura minima necessaria, purché: l'ampliamento si inserisca armonicamente nel contesto, non provochi variazioni di pendenza delle falde del tetto o variazione del punto d'imposta. Sono ammessi gli abbaini nella misura del 10% della superficie della copertura, e le ritonde.

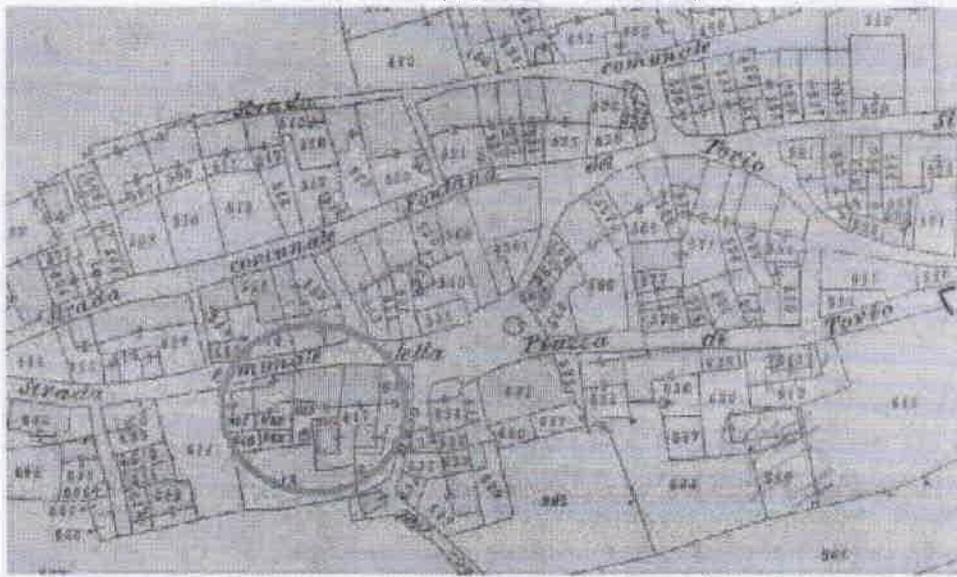


Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

ESTRAITTO DI MAPPA - FOGLIO D'IMPIANTO - Comune di Arese (BU) - Loc. Riva

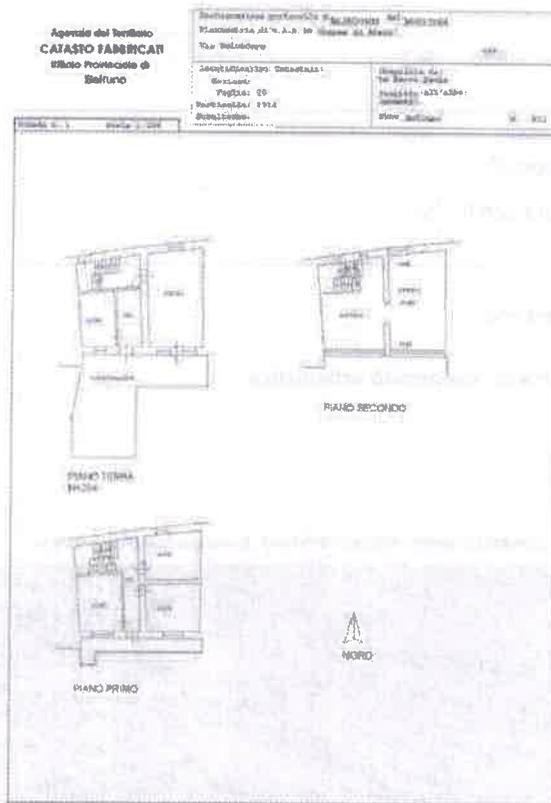


M.C.T. foglio 1 degli Alloggi, Allegato A particella 615 am 1814

MAPPA D'IMPIANTO

[REDACTED]





PLANIMETRIA CATASTALE

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'edificio risulta in totale stato di abbandono da ormai molti anni.

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: Nessuno.
- 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 [REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

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: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non è di natura condominiale, pertanto non vi sono spese imputabili a questo capitolo..

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:

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Predisposto e registrato _ Classe Energetica G

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	sup lorda di pavimento	72,00	0,90	64,80
piano primo	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
poggiolo piano primo	sup reale netta	9,00	0,25	2,25
piano secondo sottotetto	sup lorda di pavimento	72,00	0,35	25,20
corte esclusiva	sup reale netta	41,00	0,10	4,10
		266,00		168,35

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si ricorda che compito dell'estimatore è formulare un "giudizio di stima", ovvero esprimere in cifre la sommatoria di una proposizione teorica, successiva all'assunzione di una pluralità di dati, tecnici ed economici, che si avvicini al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. L'attuale situazione del mercato immobiliare, il forte aumento dei costi di intervento sugli edifici e il progressivo abbandono della località da parte degli storici residenti indicano uno stato generale non propriamente vitale e favorevole, con conseguente ricaduta anche sul mercato immobiliare.

Pur tuttavia gli operatori di mercato che operano nell'area (il loro numero estremamente ridotto è ulteriore indice di quanto si sostiene) riferiscono comunque che la richiesta è presente, ma si incentra su edifici di basso sostoe potenzialmente da subito utilizzabili o che necessitano di minimi interventi per essere utilizzati. Tutto ciò rende complesso esporre valori di mercato



sufficientemente attendibili.

Confermato in ogni caso che il "valore di stima" attribuito ad un immobile s'incentra su una previsione, un valore che si presume il bene possa assumere in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che lo caratterizzano, il "prezzo pagato" è invece un valore storico che certamente è oggettivo, a prescindere dalla sua coincidenza con l'ipotesi estimativa.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità, in funzione degli elementi oggettivi e soggettivi analizzati.

Detto in altre parole il "valore di mercato", valore che in condizioni normali dovrebbe coincidere con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, comunque entro una tolleranza estimativa di circa il 3/5%, per la tipologia dell'immobile analizzato e la somma delle ragioni che sopra sono state anticipate, la curva delle variabili tende ad amplificarsi senza alcun limite razionalmente ponderabile.

Ciò premesso, il metodo adottato per il giudizio estimativo fa riferimento alla stima sintetica di tipo comparativo con unità immobiliari di tipo residenziale che, al netto delle considerazioni in precedenza espresse, per caratteristiche di ubicazione, schema e tipologie costruttive, vetustà, finiture e impianti, siano quanto più omogenee con quelle in esame.

I dati rilevati sono stati estratti dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per ampiezza e omogeneità, nel caso in esame, sembrano essere i più affidabili, ancorché necessariamente tarati dall'esperienza dell'utilizzatore. Evidentemente si è anche tenuto in considerazione quanto emerso dai colloqui con gli operatori di mercato interpellati. Nelle ricerche di mercato esperite è stato rintracciato un atto di compravendita dello scorso mese di febbraio che riguarda il corpo di fabbrica in aderenza, sul versante ovest, a quello di nostro interesse, che risulta venduto alla cifra di circa 59,00 €/m² (valore calcolato con rendita catastale € 12.655 _ prezzo pagato € 15.000,00); per contro, l'immobile oggetto di perizia risulta acquistato nell'anno 2011 ad un valore di circa 800,00 €/m² (valore calcolato con rendita catastale € 16.285 _ prezzo pagato di € 129.000,00). Ancora nell'anno 2011 l'edificio censito con la particella 614 del medesimo foglio 20, oggetto di divisione, è stato assegnato con rogito notarile al valore di circa 296,00 €/m² (valore dichiarato € 53.000,00); quest'ultimo sembra certamente il più coerente e aderente agli elementi oggettivi da considerare per un giudizio di stima, anche se le caratteristiche specifiche dell'edificio risultano leggermente diverse rispetto a quelle di nostro interesse in quanto in corpo staccato, ancorché inserito nel medesimo contesto urbano; oltre a ciò va considerato che lo stato di manutenzione, quanto meno da un'osservazione esterna, appare più in linea con le minime condizioni abitative che debbono essere considerate. Come ben si capisce le tre compravendite individuate rendono estremamente difficile l'utilizzo dei dati in esame, in ogni caso, fatti i debiti distinguo, la comparazione con l'immobile di cui alla particella 614 viene considerata assolutamente attendibile. Ulteriore elemento di riflessione, che conferma l'opzione comparativa assunta, il riscontro che i dati OMI del 2° semestre 2011 indicavano per la zona e con riferimento alle Abitazioni civili un valore minimo di 640 €/m² e massimo di 810 €/m², quindi assolutamente in linea con quelli del 2° semestre 2023 che dallo scrivente sono stati utilizzati.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
 Ufficio tecnico di Arsìe;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Primarie Agenzie Immobiliari che operano in loco e/o sulla piazza di Feltre (BL);
 Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



8.3 Vendibilità:**scarsa**

Il grado di appetibilità del bene da parte del mercato fa riferimento al numero di immobili di pari caratteristiche che in zona il mercato propone e alla vivacità del mercato stesso, ancorché l'andamento sia sinusoidale con tempi di latenza non sempre definibili. L'ubicazione propone elementi favorevoli (amenità del luogo, esposizione, soleggiamento, contenuto impegno economico per l'acquisto, quota s.l.m.) altri meno (importanti costi di intervento per le necessarie opere di ristrutturazione, ridotto spazio di pertinenza, confine con strada pubblica fronte nord e tipologia di richiesta del mercato).

8.4 Pubblicità:

Si suggeriscono le ordinarie forme pubblicitarie comunemente utilizzate quali: siti internet - social - editoria specializzata con particolare riferimento nelle provincie venete quali Treviso, Vicenza e Padova - editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.

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

Stima sintetica comparative parametrica (semplificata) € 25.858,56.

Nella determinazione del valore con il metodo comparativo si è fatto prevalente riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, optando per il caso specifico per il valore minimo proposto per il 2° semestre 2023, ovvero quello più recente disponibile; è stata naturalmente considerata la Fascia/zona Suburbana/FRAZIONI DI MELLAME, RIVALI, la tipologia "Abitazione civili" e lo stato conservativo normale. Allo scopo è stato poi applicato il valore minimo espresso dal borsino OMI (€/m² 640) in considerazione della situazione attuale del mercato; è stato infine utilizzato un primo e coefficiente di vetustà con un abbattimento del valore ottenuto pari al 60% e una seconda percentuale di riduzione sull'importo così ottenuto (40%) in considerazione dello stato generale dell'immobile, avendo a riferimento le strutture, le dotazioni degli impianti e le opere di finitura. Per quanto alla definizione delle superfici è stato applicato un coefficiente di 0,90 per il piano terra risultando la parete nord interrata per circa 120 ÷ 130 centimetri, un coefficiente di 1,00 per il piano primo e di 0,35 per il piano secondo sottotetto; per il poggiolo il coefficiente applicato è di 0,25, mentre per la corte di 0,10. La superficie di questi ultimi due elementi è stata considerata quale reale netta (naturalmente determinata su cartografia), mentre per l'edificio la superficie è stata considerata al lordo delle murature, assumendo il 100% di quanto misurato per le murature interne e dei fronti sud e nord, al 50% per le murature perimetrali a est e ovest.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra	64,80	€ 640,00	€ 41.472,00
piano primo	72,00	€ 640,00	€ 46.080,00
poggiolo piano primo	2,25	€ 640,00	€ 1.440,00
piano secondo sottotetto	25,20	€ 640,00	€ 16.128,00
corte esclusiva	4,10	€ 640,00	€ 2.624,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 107.744,00
vetustà (strutture e finiture) detrazione del 60.00%	€ -64.646,40
stato di conservazione, assenza di servizio igienico e impianto di riscaldamento ed elettrico _ detrazione del 40.00%	€ -17.239,04
Valore corpo	€ 25.858,56
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.858,56
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.858,56

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	168,35	€ 25.858,56	€ 25.858,56



