

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura immobiliare n. 41/2022 RG

Giudice dott. Gerbi Gersa

promossa da: AMCO - Asset Management Company S.p.a

contro: 

Diritto	piena proprietà
Bene	unità immobiliare tipo a schiera
Ubicazione	via nuova 45 - Arsìe di Feltre
Stato	scarsissimo
Dati catastali attuali	fg 27 mapp 637
Differenze rispetto al pignoramento	nessuna
Situazione urb/edilizia	non conforme
Valore di stima	€ 92.291,04
valore mutuo	€ 167,835.05
Vendibilità	scarsa
Occupazione	vuota
APE	si
Problemi	tutte le problematiche relative alla conformità edilizia



BURIGO
BARBARA
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
BELLUNO
architetto
21.02.2023
11:10:43 UTC



Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - Asset Management Company S.p.a**

contro: 

N° Gen. Rep. **41/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Burigo
Codice fiscale: BRGBBR71E66L736O
Studio in: Via San Pietro 12 - 32100 BELLUNO
Telefono: 3479122476
Email: barbara.burigo@gmail.com
Pec: barbara.burigo@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Nuova 45 - loc Mellame - Arsie' (BL) - 32030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Dati Catastali: foglio 27, particella 637

Confini: A Nord confina con area scoperta - mapp 580 - di altra ditta e strada comunale; A Est confina con mapp 639 e 641 altra ditta; A Sud confina con la strada militare del Col Perer; A Ovest confina con il mapp 635 di altra ditta.

2. Quota e tipologia del diritto

Beni: via Nuova 45 - loc Mellame - Arsie' (BL) - 32030

Lotto: 001

Corpo: A

3. Stato di possesso

Bene: via Nuova 45 - loc Mellame - Arsie' (BL) - 32030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Nuova 45 - loc Mellame - Arsie' (BL) - 32030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: via Nuova 45 - loc Mellame - Arsie' (BL) - 32030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: AMCO - Asset Management Company S.p.a

6. Comproprietari

Beni: via Nuova 45 - loc Mellame - Arsie' (BL) - 32030

Lotto: 001

Corpo: A



Comproprietari:

Misure Penali

Bene: via Nuova 45 - loc Mellame - Arsie' (BL) - 32030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Nuova 45 - loc Mellame - Arsie' (BL) - 32030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: via Nuova 45 - loc Mellame - Arsie' (BL) - 32030

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Arsie' (BL)
Località/Frazione **loc Mellame**
via Nuova 45

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: loc Mellame, via Nuova 45

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 27, particella 637, indirizzo VIA NUOVA 45, comune ARSIE', categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 VANI, superficie 218 MQ, rendita € 194,70

Derivante da: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA

Confini: A Nord confina con area scoperta - mapp 580 - di altra ditta e strada comunale; A Est



confina con mapp 639 e 641 altra ditta; A Sud confina con la strada militare del Col Perer; A Ovest confina con il mapp 635 di altra ditta.

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

L'immobile è inserito all'interno di una quinta edilizia di case in linea, antecedenti al 1960, situate nella loc. Mellame nel comune di Arsìè di Feltre. L'unità immobiliare è composta da un edificio terra-cielo, disposto su tre piani più sottotetto con doppio accesso, il primo da strada comunale (ex via Borgoforte ora via nuova) e la seconda da via Garibaldi. Da quest'ultima si accede allo scoperto di proprietà. Ha superficie coperta di mq 61,00 mq. Volume totale attuale di 583,64 mc. Trattasi di un edificio ad uso residenziale. Al piano terra sono collocati: 2 locali, uno adibito a cantina e l'altro a sgombero, 1 bagno recente, un ingresso con corridoio. Dal piano si accede allo scoperto esterno. Al piano primo sono presenti, una zona adibita a cucina, una a sala e un piccolo wc. Presente una porta d'accesso che, attraverso un ballatoio, consente di raggiungere via Garibaldi. Il piano secondo è adibito a zona notte, presenti 2 camere e uno studio. Il piano sottotetto, non abitabile, è destinato a soffitta.

Non è presente un garage o posto auto.

L'edificio non è riscaldato.

L'edificio nel suo insieme risulta ben conservato per quanto riguarda le strutture in elevazione. Da verificare i solai, Mediocre lo stato di conservazione interno ed esterno.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NO

Superficie complessiva di circa mq **348,40**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

Stato di manutenzione generale: scarso



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: da ristrutturare ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: pesime ;
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura ; condizioni: da ristrutturare ; Riferito limitatamente a: piano terra su stanza a Nord
Solai	tipologia: struttura in travi di legno e rivestimento ligneo ; condizioni: da ristrutturare ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: da ristrutturare ;
Travi	materiale: legno ; condizioni: da ristrutturare ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: pesime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: pesime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: legno probabile massello al rustico. condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: presente al Piano primo secondo e terzo, ad eccezione del locale wc
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pesime Riferito limitatamente a: presenti nel corridoio/ingresso al piano terra e nei 2 locali wc
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: presente nella terrazza piano secondo e ingresso esterno piano primo
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: piano terra - solo due stanze - e prima rampa scale
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: piano terra e piano primo
Plafoni	materiale: laminato condizioni: pesime



	Riferito limitatamente a: soffitto piano secondo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porta di ingresso principale - piano primo
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: portone piano terra - ingresso secondario
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica + intonaco condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica + intonaco condizioni: pessime
Scale	posizione: interna rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: solo prima rampa piano terra
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: esterna

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: pessime
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse

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

Esiste impianto elettrico	SI
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	SI
---------------------------------------------	----

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



prospetto principale - ingresso





prospetto Nord con ingresso secondario



piano primo-icorridoio di ingresso





piano sottotetto

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/09/1995 al 29/06/2004 . In forza di denuncia di successione; trascritto a BELLUNO, in data 01/07/1966, ai nn. /1084.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/06/2004 al 06/12/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO COLO' RIENZI, in data , ai nn. ; trascritto a BELLUNO, in data 07/07/2004, ai nn. /6829.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/12/2006 al 07/12/2006 . In forza di atto di compravendita; trascritto a BELLUNO, in data 11/12/2006, ai nn. /12024.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LATERZA VITANTONIO, in data 07/12/2006, ai nn. ; trascritto a BELLUNO, in data 08/01/2007, ai nn. /192.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia n. 1942

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione bagno al piano terra

Presentazione in data 04/06/1978 al n. di prot. 1942

Rilascio in data 11/08/1978 al n. di prot. 2221

NOTE: Non è stata trovata alcuna documentazione antecedente al 1978

4.1 Conformità edilizia:NO

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'accesso agli uffici tecnico del Comune di Arsìè di Feltre è pervenuta una sola pratica, realtiva



al bagno piano terra: 1_Licenza edilizia n 1942 Le irregolarità riscontrate sono: 1_al piano terra l'altezza del bagno concessionato è di 2,60 ml mentre nello stato di fatto è di 2,40 ml; 2_al piano primo. Non essendo pervenuta sino a noi alcuna pratica relativa alla realizzazione dell'edificio, si terrà in considerazione la planimetria catastale. Non sono presenti né il wc né la chiusura con serramenti del vano scala. 3_al piano primo non sono concessionate, la chiusura con serramenti del vano scale. E' stato ricavato uno studiolo attraverso la realizzazione di una parete lignea. Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA O DEMOLIZIONE Saranno necessari: 1_diritti di segreteria di €60,00; 2_sanzione € 516,00; Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA E DEMOLIZIONE

Descrizione delle opere da sanare: Altezza bagno al piano terra, esistenza bagno piano primo e serramenti di chiusura vano scale e studio.

diritti segreteria: € 60,00

sanzione: € 516,00

Oneri Totali: **€ 576,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	1595 DEL 11.04.2000
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	PRECISAZIONI URBANISTICHE ALL' ART 10 DELLE NTA
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	max 40%
Altezza massima ammessa:	non superiore ai 9,50 ml - in allineamento con l'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



A





A

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:

- Pignoramento a favore di popolare vicenza soc. coop banca contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a BELLUNO in data 21/01/2010 ai nn. 777/589;

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 attiva a favore di popolare vicenza soc. coop banca contro [REDACTED] [REDACTED] sig.ra; Derivante da: ipoteca; Importo ipoteca: € 190000; Importo capitale: € 95000 ; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 08/01/2007 ai nn. 231/39

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo di pignoramento immobile - trascritto a Belluno in data 21/01/2010 RG 777 RP 589

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:****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:

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per il calcolo della consistenza dell'immobile sono state utilizzate le linee guida dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
piano primo	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
piano secondo	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	55,00	0,35	19,25
balcone PT	sup lorda di pavimento	6,40	0,30	1,92
ingresso da via garibaldi	sup lorda di pavimento	29,00	0,30	8,70
cortili	sup lorda di pavimento	81,00	0,10	8,10
		348,40		214,97

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2022

Zona: arsiè loc. Mellame

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

E' stato considerato il più probabile valore di mercato e di vendita forzata secondo le linee guida ABI, gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.2).

Sulla base dei documenti sopra elencati, del sopralluogo, della descrizione degli immobili, della loro consistenza e composizione, del relativo grado di finitura e dello stato di conservazione in relazione all'età, si è proceduto alla stima dell'immobile.

L'esperto premette che, per effettuare una valutazione corretta del bene, in relazione al momento economico che stiamo attraversando è necessario analizzare preventivamente il mercato. Attualmente c'è un'ampia offerta di immobili su aree più appetibili.

MARKET COMPARISON APPROACH: il procedimento si fonda su un principio elementare di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. L'esperto ha considerato la particolarità del bene e precisa che ha verificato gli immobili potenzialmente compravenduti trovandone alcuni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Arsiè;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori OMI) , agenzie immobiliari del territorio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI sono: zona E1 - Suburbana/FRAZIONI DI MELLAME, RIVAI. Abitazione di tipo normale da €/mq 640 a €/mq 800.;

Altre fonti di informazione: agenzie del territorio.

8.3 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.867,04.

E' stato considerato il più probabile valore di mercato e di vendita forzata secondo le linee guida ABI, gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.2). Sulla base dei documenti sopra elencati, del sopralluogo, della descrizione degli immobili, della loro consistenza e composizione, del relativo grado di finitura e dello stato di conservazione in relazione all'età, si è proceduto alla stima dell'immobile. L'esperto premette che, per effettuare una valutazione corretta del bene, in relazione al momento economico che stiamo attraversando è necessario analizzare preventivamente il mercato. Attualmente c'è un'ampia offerta di immobili su aree più appetibili. MARKET COMPARISON APPROACH: il procedimento si fonda su un principio elementare di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. L'esperto ha considerato la particolarità del bene e precisa che ha verificato gli immobili potenzialmente compravenduti trovandone alcuni simili.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	61,00	€ 640,00	€ 39.040,00
piano primo	61,00	€ 640,00	€ 39.040,00
piano secondo	55,00	€ 640,00	€ 35.200,00
sottotetto	19,25	€ 640,00	€ 12.320,00
balcone PT	1,92	€ 640,00	€ 1.228,80
ingresso da via garibaldi	8,70	€ 640,00	€ 5.568,00
cortili	8,10	€ 640,00	€ 5.184,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 137.580,80
principalment: zona non particolarmente favorevole e priva di servizi. Di non	€ -13.758,08
principalmente:mancanza impianti obsoleti e finiture carenti detrazione del	€ -30.955,68
Valore corpo	€ 92.867,04
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.867,04
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.867,04

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]	214,97	€ 92.867,04	€ 92.867,04

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 576,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.291,04



Data generazione:
21-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Burigo



BURIGO BARBARA
ORDINE ARCHITETTI PPC
PROV. BELLUNO
architetto
21.02.2023 11:11:14 UTC

