
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **77/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-07-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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 Novegno

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 - Proprietà 1/2 e - Proprietà 1/2
Cod. Fiscale: || Cod. Fiscale:

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo rurale [A6]

Dati catastali: foglio 37, particella 384

Confini: Il mappale 384 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 142-strada interpoderale-144-145-143-141.

Dati catastali: foglio 37, particella 141

Confini: Il mappale 141 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 120-142-384-143.

Dati catastali: foglio 37, particella 144

Confini: Il mappale 144 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 384-strada interpodérale-145.

Conformità catastale: I beni non sono accatastati come casere ma solamente come terreni in quanto dal punto di vista edilizio non è ancora stata consegnata la fine lavori del recupero dei fabbricati.

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

Corpo: A

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: si tratta del recupero e ricostruzione di due casere: una è finita ed è abitabile, una è al grezzo.

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A



Conformità edilizia: SI

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: NO

9. Altre avvertenze andrebbe accatastato l'immobile a nord-ovest che è di fatto completato

Corpo: A

10. Vendibilità buona

11. Pubblicità

vd. schede C

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 82.000,00

13. Valore mutuo



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Novegno

Note: Gli immobili non sono accatastati poichè le diverse pratiche edilizie non sono state ancora concluse. Bisogna comunque dire che delle due costruzioni una è completamente terminata. Ritengo sia corretto pertanto accatastarla.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di +1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

 - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Arsiè BL, foglio 37, particella 384, qualità prato, classe 4, superficie catastale 2000 mq, reddito dominicale: € € 3,10, reddito agrario: € € 2,58

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/01/1977; Scrittura Privata del 17/04/1992

Pubblico ufficiale Rossi sede a Feltre (BL) rep. 8463-UR sede Feltre (BL) Registrazione volume 2 n. 254 registrato in data 04/05/1992 Compravendita Voltura n. 4678.1/1992 - Pratica n. 57925 in atti dal 26/06/2000; ATTO del 28/05/2004 Pubblico Ufficiale Rossi Enzo sede Feltre (BL) rep. n. 68156 -Compravendita nota presentata con modello Unico n. 5935.1/2004 reparto PI di Belluno in atti dal 10.06.2004.

Confini: Il mappale 384 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 142-strada interpoderale-144-145-143-141.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Arsiè BL, foglio 37, particella 141, qualità prato, classe 4, superficie catastale 2010, reddito dominicale: € € 3,11, reddito agrario: € € 2,60

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/01/1977; ATTO del 28/05/2004 Pubblico Ufficiale Rossi Enzo sede Feltre (BL) rep. n. 68156 -Compravendita nota presentata con modello Unico n. 5935.1/2004 reparto PI di Belluno in atti dal 10.06.2004.

Confini: Il mappale 141 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li: 120-142-384-143.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Arsiè BL, foglio 37, particella 144, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 1550, reddito dominicale: € € 3,20, reddito agrario: € € 2,80

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/01/1977; ATTO del 28/05/2004 Pubblico Ufficiale Rossi Enzo sede Feltre (BL) rep. n. 68156 -Compravendita nota presentata con modello Unico n. 5935.1/2004 reparto PI di Belluno in atti dal 10.06.2004.

Confini: Il mappale 144 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con i mapp.li:



384-strada interpoderale-145.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattasi di due edifici separati, negli anni le pratiche edilizie che hanno portato alla ricostruzione dei ruderii e alla loro trasformazione in volumi abitabili sono sempre state regolarmente presentate. Ma per nessuno dei due è mai stato fatta la fine lavori e di conseguenza il loro accatastamento. Poichè una delle due costruzioni è terminata e anche abitata, seppur per un uso non continuativo, luogo di vacanza, l'edificio terminato deve essere regolarmente accatastato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di due costruzioni sviluppatesi dal recupero di vecchi rustici e ora una adibita a abitazione di montagna e una ancora al grezzo. Sono collocate nella zona di Novegno a nord del paese di Arsiè, una località di montagna contornata da boschi, prati e pascoli, dove sono collocate distanti tra loro piccoli gruppi di case o casere.

Caratteristiche zona: zona montana nella zona di Novegno in bella posizione isolata

Area urbanistica: dei coltivi a traffico inesistente con parcheggi solo privati .

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-montane

Importanti centri limitrofi: Arsiè (BL).

Attrazioni paesaggistiche: camminate .

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: Abitazione di tipo rurale [A6] di cui al punto A

Trattasi di due costruzioni affiancate sviluppatesi dal recupero di vecchi rustici e ora una adibita a abitazione di montagna e una ancora al grezzo. Vd. All. B2 Progetti depositati.

La casa adibita ad abitazione per le vacanze è posta a nord-ovest e si sviluppa su due livelli al piano terra c'è la zona giorno con cucina e un bagno, al piano primo sottotetto c'è la zona notte con due camere. Esternamente è rivestita in pietra e ha gli oscuri in legno e il manto di copertura in lamiera verniciata.

La costruzione al grezzo è a sud-est, anch'essa è posta su due livelli ed esternamente è rivestita in legno con copertura in lamiera verniciata.

La tipologia di entrambe è del tipo casere di montagna, con tetto a due falde piuttosto spioventi.

L'accesso ad esse avviene per entrambe dal lato nord-est con due ingressi separati.

L'accesso al lotto di proprietà avviene da una stradina sterrata posta ad est che si diparte dalla strada comunale di Novegno.

Il lotto oltre a queste costruzioni ha una parte a prato, una parte a bosco e una parte a piccolo vigneto.

Le costruzioni sono in muratura portante con solai in legno e copertura con struttura in travatura di legno e tavolato.L'altezza del piano terra dell'edificio al grezzo è di m. 2,55 e del piano primo è di m. 139/193 circa; l'altezza del piano terra dell'edificio finito è di m. 2,55 e del piano primo è di m.1,27/227 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di +1- Piena proprietà

Cod. Fiscale:



Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **5.704,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,4

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. -

Condizioni generali dell'immobile: Un immobile è concluso ed è in ottimo stato, un fabbricato è al grezzo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre con montanti in legno e vetrocamera materiale: legno protezione: scuri in legno verniciato materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: porte a battente materiale: legno massello condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: lamiera verniciata coibentazione: pannello isolante condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: marciapiedi in cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres al piano terra zona giorno/ legno nelle camere al piano primo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone



Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: ottime
-------	--

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

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

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:) Proprietà 1/1
(usufruitoria parziale) **proprietario/i ante ventennio al 28/05/2004**.
In forza di scrittura privata - a rogito di Pubblico ufficiale Rossi, in data 04/05/1992, ai nn. 8463; registrato a Feltre, in data 04/05/1992, ai nn. 254.

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/2
----- per la quota di 1/2 dal 28/05/2004 ad oggi **(attuale/i proprietario/i)**.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rossi Enzo di Feltre, in data 28/05/2004, ai nn. 68156; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Belluno, in data 9/06/2004, al n. 5935 di formalità.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 45/05
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ricostruzione ruderli da adibire ad annessi rustici
Oggetto: ricostruzione
Presentazione in data 13/05/2005 al n. di prot. 3791
Rilascio in data 25/08/2005 al n. di prot. 6802

Numero pratica: 66/08
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ultimazione opere relative alla ricostruzione di due fabbricati
Oggetto: Ultimazione opere
Presentazione in data 23/09/2008 al n. di prot. 7552
Rilascio in data 24/11/2008 al n. di prot. 9680

Numero pratica: 30/11
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Variante al PC 66/08 del 24-11-2008 relativo a lavori di ultimazione opere di ricostruzione di due ruderli da adibire a annessi rustici (PdC orig. n. 45/05 del 25-08-2005) consistente in modifiche ai f
Oggetto: variante in corso D'opera
Presentazione in data 07/07/2011 al n. di prot. 4465
Rilascio in data 30/03/2012 al n. di prot. 204b



Numero pratica: 24/12

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ultimazione opere di cui al PC 30/11 del 29-03-2012

Oggetto: completamento opere

Presentazione in data 29/06/2012 al n. di prot. 4018

Numero pratica: 2/14

Intestazione: Permesso di ampliamento con L.R. 32/2013

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante alla SCIA del 24/12 con permesso di ampliamento con L.R. 32/2013

Oggetto: variante alla SCIA 24/12

Presentazione in data 05/02/2014 al n. di prot. 566

Rilascio in data 18/06/2014 al n. di prot. 3324

NOTE: Vd. All. B2 questo progetto è l'ultimo che propone modifiche sostanziali e lo stato dei luoghi è coerente con questo progetto. In seguito è stata presentata una comunicazione di inizio lavori del 14-10-2014 prot. 5947 In data 21/05/2015 viene rilasciata proroga di due anni su scia 24/12 e pc 2/14.

Numero pratica: 58/15

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Riporto materiale per realizzazione di terrapieno - mapp. 144-3874

Presentazione in data 27/11/2015 al n. di prot. 8266

Numero pratica: 31/17

Intestazione:

Tipo pratica: CILA

Per lavori: Interventi di edilizia libera - ultimazione opere progettate con PC 2/14 sui mapp. 141-384 Fg. 37 Comune di Arsiè(BL)

Oggetto: Ultimazione opere

Presentazione in data 05/07/2017 al n. di prot. 4549

Numero pratica: 2020-1028

Intestazione:

Tipo pratica: CILA

Per lavori: Ultimazione opere PC 2/14

Oggetto: Ultimazione opere

Presentazione in data 09/06/2020 al n. di prot.

NOTE: Bisogna sottolineare che sono sempre state presentate pratiche edilizie per qualsiasi integrazione e modifica e che sono poi sempre state richieste le proroghe per ultimazione delle opere. Ad oggi i lavori non sono completati internamente per uno dei due fabbricati. Si ritiene comunque opportuno fare la fine lavori di uno dei due fabbricati che di fatto è completato e procedere al suo accatastamento.

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Gli edifici come già precisato hanno tutte le pratiche edilizie che sono state necessarie per la loro ricostruzione, ma ad oggi per nessuno dei due è stata presentata la segnalazione certificata di agibilità.



4.2 Conformità urbanistica: Si

Abitazione di tipo rurale [A6]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	della Giunta Regionale del Veneto n. 1595 del 11-04-2000
Zona omogenea:	E3.1 - "dei coltivi"
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 13.9

Note sulla conformità:

vd. CDU allegato All. D

5. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Trattasi di casa per le vacanze.

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:**

- A favore della massa dei creditori contro → +1;
 Derivante da: ipoteca giudiziale ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 09/09/2024 ai nn. 941 iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 30/09/2024 ai nn. 11488/9556;

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 Apertura di credito annotata a favore di → +1;
 contro → +1;

Derivante da: contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 420.000,00 ; A rogito di Notaio Donato Narciso di Borgo Valsugana in data 11/01/2018 ai nn. 21956; Iscritto/trascritto a Uffici di



6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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 rurale [A6] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile a sud, al grezzo, è la seguente: Piano terra (foto da 37-42): ha un'altezza di m. 2,55, e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 41,30 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una zona adibita da progetto a monolocale (mq 30), una parte adibita da progetto a bagno (mq. 11,30). Piano primo (foto da 43 a 45): ha un'altezza di m. 1,93 max e 1,39 min e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 20,25 comprese le murature. La superficie è così ripartita: uno spazio libero identificato nel progetto a ripostiglio (mq. 20,25); un bagno (mq. 7). La consistenza dell'immobile a nord, finito, è la seguente: Piano terra (foto da 22 a 30): ha un'altezza di m. 2,55, e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 46,70 comprese le murature. La superficie è così ripartita: una zona giorno, adibita da progetto a monolocale (mq 36,96), un bagno (mq. 5,90), un corridoio (mq. 1,44), un ripostiglio (mq. 2,25). Piano primo (foto da 31 a 36): ha un'altezza di m. 2,27max e 127 min e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 35,75 comprese le murature. La superficie è così ripartita: due camere e un disbrigo, con scala di collegamento tra i due livelli, uno spazio identificato nel progetto a

ripostiglio (mq. 35,75).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Edificio al grezzo PT vani	sup linda di pavimento	41,30	1,00	41,30
Edificio al grezzo P1° accessori	sup linda di pavimento	20,25	1,00	20,25
Edificio completato PT vani	sup linda di pavimento	43,00	1,00	43,00
Edificio completato PT accessori	sup linda di pavimento	3,70	1,00	3,70
Edificio completato P1° accessori	sup linda di pavimento	35,75	1,00	35,75
terreno al Fg. 37 mapp. 144	sup linda di pavimento	1.550,00	1,00	1.550,00
terreno al Fg. 37 mapp. 141	sup linda di pavimento	2.010,00	1,00	2.010,00
terreno al Fg. 37 mapp. 384	sup linda di pavimento	2.000,00	1,00	2.000,00
		5.704,00		5.704,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: particolareggiato comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno; Ufficio tecnico di Arsiè.

8.3 Vendibilità: buona

8.4 Pubblicità: vd. Schede C allegate

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 82.002,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Edificio al grezzo PT vani	41,30	€ 300,00	€ 12.390,00
Edificio al grezzo P1° accessori	20,25	€ 250,00	€ 5.062,50
Edificio completato PT vani	43,00	€ 600,00	€ 25.800,00
Edificio completato PT accessori	3,70	€ 300,00	€ 1.110,00
Edificio completato P1° accessori	35,75	€ 400,00	€ 14.300,00
terreno al Fg. 37 mapp. 144	1.550,00	€ 6,00	€ 9.300,00
terreno al Fg. 37 mapp. 141	2.010,00	€ 4,00	€ 8.040,00
terreno al Fg. 37 mapp.	2.000,00	€ 3,00	€ 6.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 82.002,50
Valore Finale	€ 82.002,50
Valore corpo	€ 82.002,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.002,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.002,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo rurale [A6]	5.704,00	€ 82.002,50	€ 82.002,50

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2,50
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:	€ 82.000,00
---	-------------

8.9 Valore Mutuo:**Allegati**

- All. A - Ortofoto dei bei pignorati Comune di Arsiè BL NCEU Fg. 37 Part. 141-144-384.
- All. B - Mappa catastale dei beni pignorati in Comune di Arsiè BL NCEU Fg.37 Part. 141-144-384.
- All. B1 - Visure Catastali
- All. B2- Pratiche edilizie del bene al Fg.37 Part. 141-144-384. in Comune di Arsiè BL
- All. C - Scheda Sintetica Lotto 1 corpo Aa)b)c)
- All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. E - Documentazione fotografica
- Check list EI 77-2024 lotto 1

Data generazione:

19-08-2025

L'Esperto alla stima
Fabiola De Battista

