COMUNE DI ARSIE'



PROVINCIA DI BELLUNO

PERIZIA DI STIMA SU BENI IMMOBILI

Redatta dal sottoscritto per.ind. edile Dal Prà Elio, quale tecnico incaricato dal Curatore fallimentare, Dr. Angelo Pasquale Pioggia con ufficio in Santa Giustina, Via Feltre 25/d, relativamente ai beni catastalmente allibrati alla "Cooperativa di consumo di Mellame D'Arsiè c.f. 00080130255" con sede in Arsiè, Frazione Mellame, Via G. Garibaldi 57, nonché di valutare le opere di miglioria eseguite sullo stabile, dall'attuale gestore Signora Tonin Federica.

Vista la lettera d'incarico, datata 29/09/2004 e pervenuta il 03 ottobre 2004, accettato l'incarico conferitomi con comunicazione RR del 11/10/2004, acquisita la necessaria documentazione catastale, il giorno 04/11/2004 con lettera RR è stata avvisata la Signora Tonin Federica, del previsto sopralluogo.

Il giorno 09/11/2004 alle ore 9.00 mi sono recato nel luogo oggetto di perizia, dopo aver informato l'interessata dello svolgimento delle operazioni peritali, ho eseguito un adeguato sopralluogo delle unità immobiliari costituenti l'edificio.

Successivamente ho verificato presso l'ufficio tecnico del Comune d'Arsiè, se vi fossero depositati elaborati grafici di progetto, riconducibili alle opere di miglioria eseguite dalla conduttrice.

La ricerca, svolta presso l'archivio del Comune, non ha consentito di reperire alcun progetto o grafici, inerenti interventi sul fabbricato in oggetto.
Va precisato che il Comune di Arsiè ha provveduto recentemente all'informatizzazione di parte degli archivi, pertanto il mancato riscontro non equivale all'assenza di una richiesta d'autorizzazione edilizia.

Le opere di manutenzione straordinaria eseguite per conto della conduttrice sul fabbricato, sono conformi alla normativa urbanistica in vigore.

IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE

COMUNE DI ARSIE'

Località Mellame.

Catasto urbano.

Ente urbano di mq. 210 (catastali).

1- foglio 27, particella 538, subalterno 3, abitazione in categoria A/5 di terza classe ai piani primo e secondo, rendita € 47,51;

2- foglio 27, particella 538, subalterno 4, bene comune non censibile, corte fronte strada al piano terra lati ovest e sud. E' presente una corte, non utilizzata sul lato nord est, anche se non riportata nelle planimetrie urbane, l'accesso è consentito tramite i terreni confinanti, dato che la porta di comunicazione, posta nel deposito al piano sottostrada primo è stata nel tempo trasformata in finestra;

3- foglio 27, particella 538, subalterno 5, bene comune non censibile, corridoio e vano scala al piano sottostrada primo, comune ai subalterni 7 e 8;

4- foglio 27, particella 538, subalterno 6, bene comune non censibile, corridoio al piano terra, comune ai subalterni 3 e 8;

5- foglio 27, particella 538, subalterno 7, magazzino/deposito in categoria C/2 di seconda classe, superficie di mq. 38, rendita € 21,59;

6- foglio 27, particella 538, subalterno 8, negozio in categoria C/1 di prima classe, superficie di mq. 93, rendita € 1.013,44;

D E S C R I Z I O N E

I subalterni, come sopra indicati, costituiscono un vecchio edificio in muratura tradizionale in conci di pietra con legante di calce e sabbia, scale, solai e tetto in legno, originariamente a tre piani fuori terra, un seminterrato ed area di pertinenza sui lati ovest e nord est.

Sul lato est vi è addossata un'appendice, inferiormente in muratura tradizionale con soprastante e recente struttura in laterizio con tetto in legno.

Trattasi di fabbricato edificato nei primi anni del novecento a seguito della costruzione della Strada Militare del Col Perer, materiali e tipologie tipiche del luogo, le facciate ad est non sono intonacate.

- Al piano seminterrato si accede da scala interna in cls, direttamente dal piano superiore o da via laterale, tramite portone.
Trovano collocazione un locale ad uso deposito, una cantina con cisterna in muratura per il gasolio, un locale contenente il vecchio forno in muratura per la produzione del pane, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio, già locale caldaia.
I pavimenti sono prevalentemente in battuto di cemento e piastrelle di ceramica.

L'altezza media dei locali è di m. 2,80

- Al piano terra ci sono un locale adibito a negozio di generi alimentari con magazzino ed un bar con attigua saletta, l'entrata è posta direttamente su pubblica via.

Dal corridoio si accede anche al servizio igienico ed alla scala in pietra che immette al piano superiore.

L'altezza dei vani al piano terra è di m. 2,75

- Al piano primo si trova l'abitazione, attualmente inagibile, composta da tre locali, due camere e cucina ed il vano scala, sul lato ovest c'è un piccolo poggiolo in cls, non praticabile con funzione di copertura dell'entrata principale sottostante.
L'altezza utile al piano primo è pari a m. 2,60
Solai e pavimenti in legno.

- Il piano secondo è formato dalla soffitta.

- Scala, solaio e pavimenti in legno, non ci sono infissi alle finestre.

- Tetto in legno a tre falde, provvisto d'abbaino con copertura in coppi di laterizio, travature portanti a sezione mista con listelli fermacoppi.
L'altezza media è pari a m.1,65

- Sono visibili tre canne fumarie, inglobate nelle murature portanti.

Per il tetto, i condotti fumari e le relative torrette, sono necessari urgenti interventi di manutenzione.

Anche la restante parte dell'edificio, non è in buone condizioni di conservazione, in particolare per quanto riguarda gli intonaci, gli infissi, i pavimenti e l'impiantistica più in generale.

Da una verifica sommaria non si sono riscontrate fessurazioni passanti attive, cedimenti strutturali murari o segni di manifesto dissesto statico in genere.

Sono riscontrabili altresì alcune vecchie fessurazioni inattive, principalmente in corrispondenza di finestre che non hanno interessato i davanzali e cappelli in pietra, dovute ad assestamenti delle murature.

La comparazione delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute essenzialmente ad una superficialità nella redazione delle piantine.

Considerata la destinazione d'uso corrente, il fabbricato necessita di un intervento per la manutenzione straordinaria al tetto, l'isolamento delle canne fumarie, l'adeguamento alle normative sugli impianti, regolamenti sanitari e di sicurezza in genere.

Nel caso di opere edilizie, si consiglia una ristrutturazione radicale che preveda oltre al rifacimento del tetto, la sostituzione dei solai, delle scale, dell'impiantistica, degli infissi e tramezzi interni con ridistribuzione dei locali con mantenimento delle strutture murarie portanti.

In P.R.G. il fabbricato è inserito in zona "B" senza grado di protezione specifico.

Il territorio Comunale è da stato di recente incluso nelle aree soggette a normativa antisismica.

La superficie del fabbricato è così ripartita:

	Superficie lorda	superficie commerciale
Piano sottostrada primo,	mq. 133,35	mq. 26,67
Piano terra,	mq. 134,10	mq. 134,10
Piano primo,	mq. 89,70	mq. 89,70
Piano secondo,	mq. 89,70	mq. 17,94
Sommano	mq. 446.85	mq. 268,41

COMPUTO DELLE OPERE ESEGUITE DALLA CONDUTTRICE

I lavori di miglioria, indicati in fase di sopralluogo dalla Signora Tonin Federica e quantificati dallo scrivente in base ai riscontri oggettivi, sono così riassunti:

Anno presunto di realizzazione 1989, valori riferiti ai prezzi attuali con manodopera locale al 50% ed economia diretta al 50%.

Trattasi perlopiù di interventi necessari al fine di mantenere lo stabile nelle condizioni minime di sicurezza ed utilizzo.

1 - Demolizione della copertura preesistente nella porzione di fabbricato sud est, (appendice al fabbricato principale), per una superficie di mq. 31,00 con recupero di parte del manto di copertura.
€ 23,00 x mq. 31,00 = **€ 713,00**

2 - nuovo tetto con struttura in legno, lattoneria in lamiera preverniciata, copertura in coppi tradizionali, in laterizio per una superficie equivalente.
€ 105,00 x mq. 31,00 = **€ 3.255,00**

3 - Rifacimento con sopraelevazione della muratura mediante l'utilizzo di blocchi in laterizio tipo poroton da cm. 30 per un totale di mq. 34,60
€ 130,00 x mq. 34,60 = **€ 4.498,00**

4 - Formazione di solaio in laterocemento da cm. 16 + 4 per una superficie di mq. 18,00
€ 40,00 x 18,00 = **€ 720,00**

5 - Apertura di porta su muratura portante per mc. 2,40, compresa la piattabanda di m.2,30

€ 175,00 x mc. 2,40 = **€ 420,00**

6 - Piattabanda per finestra per m. 1,20
€ 90,00 x m. 1,20 = **€ 108,00**

7 - Pavimento in piastrelle di ceramica per mq. 13,50
€ 28,00 x mq. 13,50 = **€ 378,00**

8 - Intonacatura e pittura delle pareti interne per una superficie di mq. 22,00
€ 18,00 x mq. 22,00 = **€ 396,00**

9 - Adeguamento impianto elettrico a corpo **€ 110,00**

10 - Spese varie generali pari a circa il 5,0 % = **€ 402,00**

Sommano complessivamente € 11.000,00 In lettere euro (undicimila/00).

S T I M A

Visti i luoghi, verificata la consistenza, lo stato manutentivo, appurata la possibilità d'uso abitativo e/o commerciale, valutato l'andamento del mercato immobiliare locale nel periodo in esame, il perito incaricato può esprimere per diretta conoscenza di causa il seguente giudizio globale di stima.

Superficie commerciale complessiva x euro al mq. = valore complessivo

Mq. 268,41 x € 225,00 = € 60.392,25 arrotondati ad € 60.000,00

In lettere euro (sessantamila/00).

Valore presumibile dell'immobile, senza le manutenzioni sopra indicate.

Tale valore deve intendersi presuntivo, in quanto non è prevedibile lo stato di degrado del fabbricato, rapportato alla data di stima, senza gli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti.
In effetti l'immobile potrebbe essere più o meno degradato, in relazione alle condizioni esterne. In ogni caso se gli interventi da parte del conduttore non fossero stati effettuati, il presunto valore di stima, comprensivo dell'ampliamento, potrebbe essere pari ad € 49.000,00 ovvero € 60.000,00 - 11.000,00.

Valore attuale di stima - valore stimato degli interventi.

€ 60.000,00 - € 11.000,00 = € 49.000,00 in lettere (quarantanovemila/00)

Tanto ha esposto il perito ad evasione dell'incarico ricevuto.

In allegato:

- visure catastali;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali e di stato attuale del fabbricato;
- documentazione fotografica.

Feltre, lì 26 GEN. 2005

Il tecnico incaricato

Cron. 58/05

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FELTRE

Verbale di asseverazione

L'anno duemilacinque, addi 26 del mese di gennaio, in Feltre, negli uffici del Giudice di Pace di Feltre, cancelleria, avanti a me sottoscritto funzionario all'uopo incaricato è comparso il perito Dal Prà Elio, nato a Feltre il 15.07.1956, residente in San Gregorio nelle Alpi in Via Monte Pizzocco 15 con studio in Feltre in Via Monte Cima 7, cod.fisc. DLPLEI56L15D530C, il quale ha presentato la retroestesa perizia, relativa alla stima dei beni in Comune di Arsiè, al foglio, 27 allegato 2, mappale 538 , subalterni 3, 4, 5, 6, 7 ed 8, allibrati alla ditta COOPERATIVA DI CONSUMO MELLAME D'ARSIE'. P.IVA 00080130255, chiedendo di asseverarla.

Ammonito ai sensi di Legge, il comparente della cui identità personale sono certo, presta il giuramento di rito ripetendo la formula:"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Dal che il presente verbale sottoscritto.

Il tecnico

il funzionario incaricato

IL CANCELLIERE B3
Francesca De Giacometti

COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
DAL PRA' ELIO
N. 1170
EDILE

MARCA DA BOLLO
11,00 Euro

Data: 13/01/2005 - Ora: 12.04.51

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2005

Visura n.: BL0002943 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	**Comune di ARSIE` (Codice: A443)**
	Provincia di BELLUNO
Catasto Terreni	**Foglio: 27 Particella: 538**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**27**	**538**		**-**	**ENTE URBANO**	**02 10**				**Impianto meccanografico del 03/01/1977**
Partita				1						

Righe utili ai fini della liquidazione n. 13 Ricevuta n. 1214 Importo della liquidazione: Euro 1,29

1 di 11

Visura per soggetto

limitato ad un comune e ad una titolarità

Situazione degli atti informatizzati al 13/10/2004

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ARSIE` (Codice A443) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		27	538	7			C/2	2	38 m²		Euro 21,59 L. 41.800	VIA GIUSEPPE GARIBALDI piano: S1; CLASSAMENTO n . B/2147 .1/1990 del 10/08/1990 in atti dal 18/04/1998	Notifica
2		27	538	8			C/1	1	93 m²		Euro 1.013,44 L. 1.962.300	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n . 57 piano: S1 -T; CLASSAMENTO n . B/2147 .1/1990 del 10/08/1990 in atti dal 18/04/1998	Notifica

Totale: m² 131 Rendita: Euro 1.035,03

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA DI CONSUMO MELLAME D`ARSIE`	00080130255	(1) Proprieta` per 1000/1000

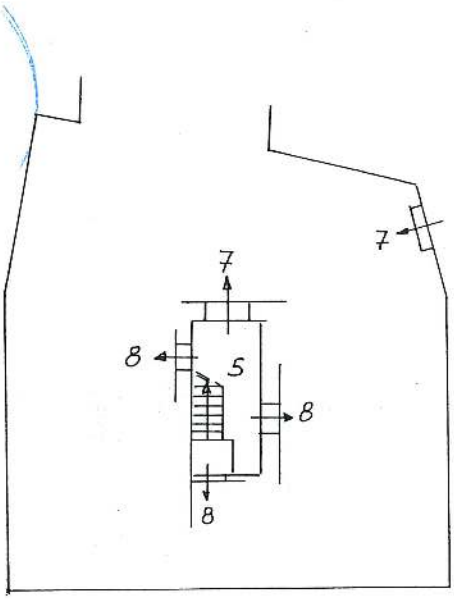
Totale Generale: vani 4 m² 131 Rendita: Euro 1.082,54

Righe utili ai fini della liquidazione n. 29 Ricevuta n. 41098 Importo della liquidazione: Euro 2,58

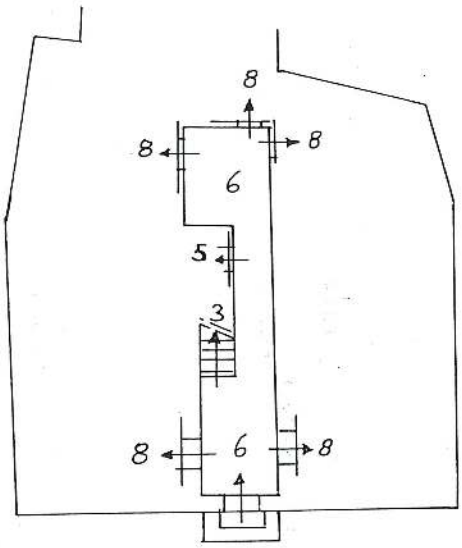
3 di 11

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

ELABORATO PLANIMETRICO

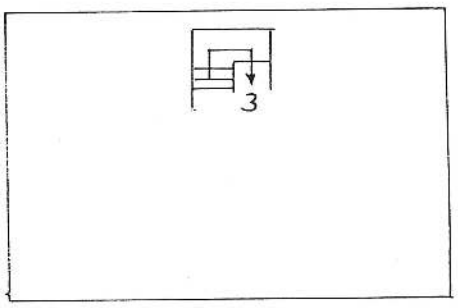


PS1

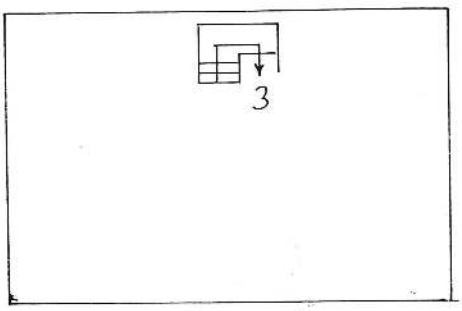


P.T.

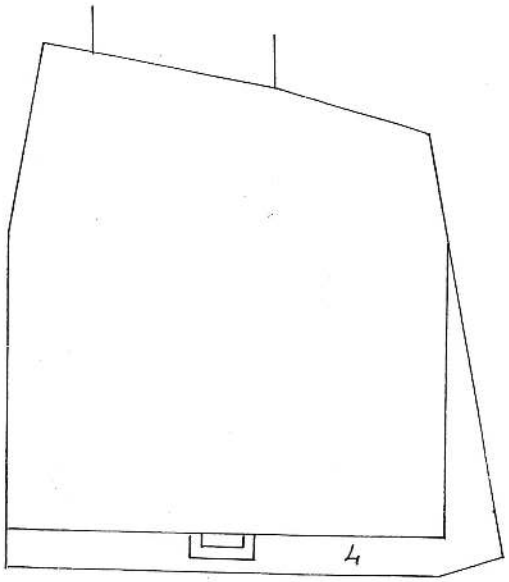




P.1



P.2

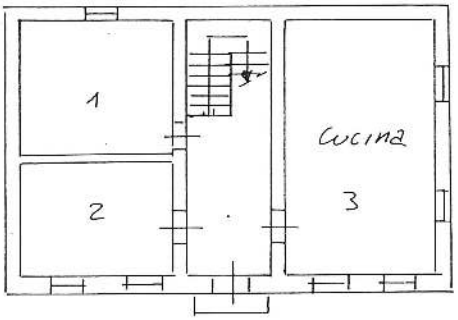


P.T. Corte

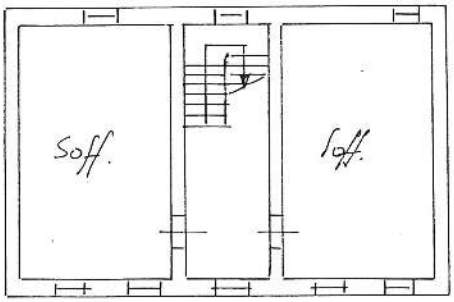
ARSIE' Foglio 27 mappale 538
allegato 2
elenco dei sub. attribuiti

4 Corte
5 BCNC Corridoio - Vano scala PS1
comune ai sub. 7 e 8
6 BCNC Corridoio - Vano Scala P.T.
Comune ai sub. 3 e 8
7 Deposito, al PS1
8 Negozio con Cantina al P.S.1° e P.T.
3 Appartamento + soffitta P1 e 2

SCHEDA CATASTALE



P. 1° H. = 2.60



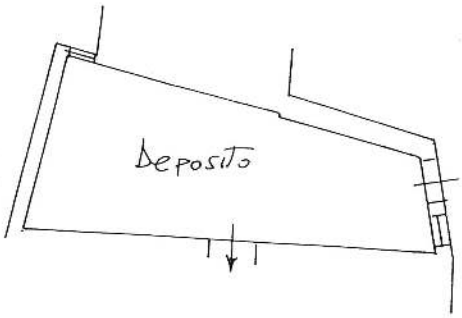
P. 2° H. minima = 0.90

P.lla 131 Foglio 27 allegato 2

mappale 583 sub. 3

Via Garibaldi 57 Mellame

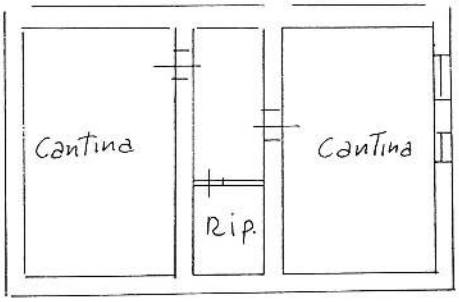
SCHEDA CATASTALE



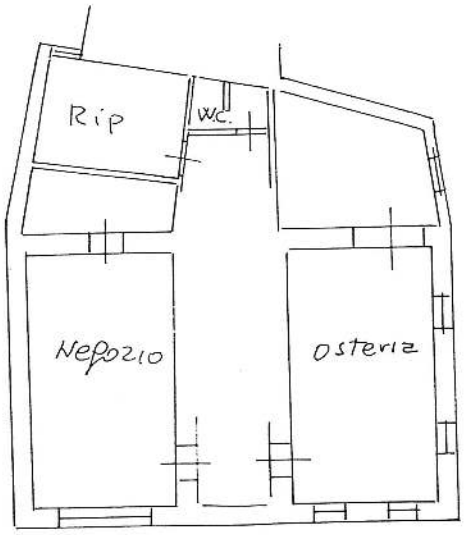
sub 7

PS1

H.=2.80



PS1° H.=2.80

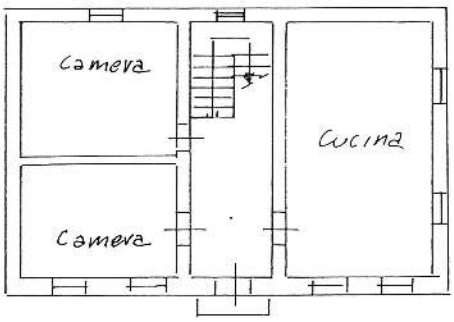


P.T. H.=2.80

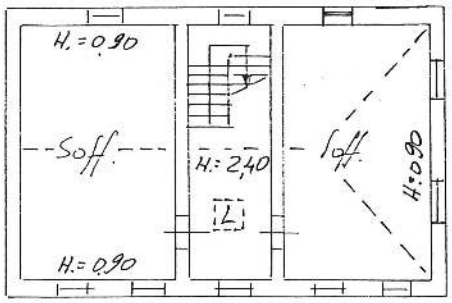
Foglio 27 allegato 2

mappale 538 sub. 8

STATO DEI LUOGHI



P. 1° H. = 2.60



P. 2° H. minima = 0.90
max = 2,40

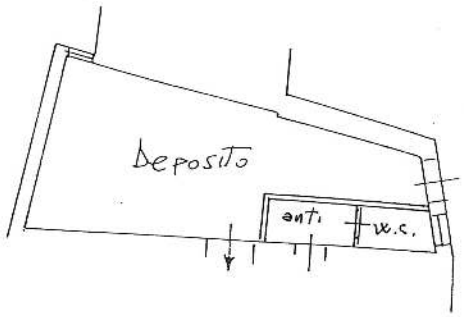
P.lla 131 Foglio 27 allegato 2

mappale 583 sub. 3

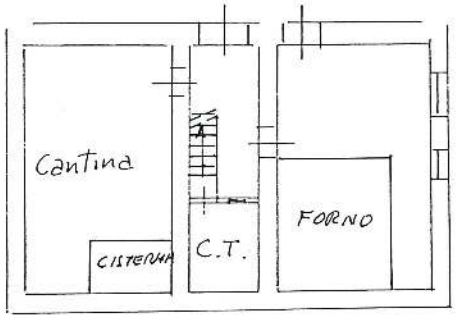
Via Garibaldi 57 Mellame

COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
DAL PRA' ELIO
N. 1170
EDILE

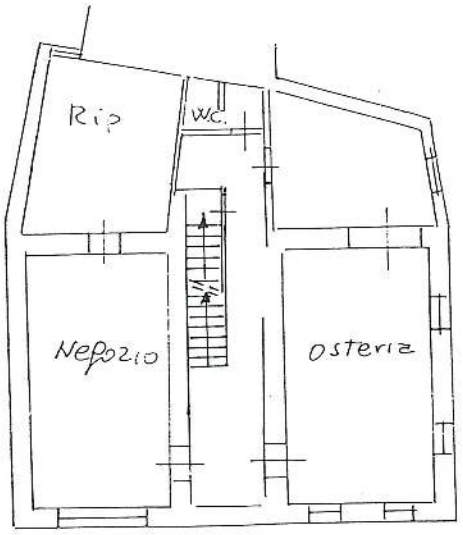
STATO DEI LUOGHI



sub. 7
PS1
H.=280



PS1° H.=2.80



P.T. H.=2.80

COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI CATANIA
DAL PRA' ELIO
N. 1170
EDILE

Foglio 27 allegato 2
mappale 538 sub. 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fabbricato visto da Nord

COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
DAL PRA' ELIO
N. 1170
EDILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Sopra Fabbricato visto da sud ovest

Sotto Accessorio visto da sud est



N. 1170

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Committente:
Avvocato PIETROGRANDE FEDERICA
in qualità di Commissario Liquidatore

Oggetto della stima:

Compendio immobiliare sito in Comune di ARSIE' (BL)
Proprietà: "Cooperativa di Consumo di Mellame d'Arsiè"

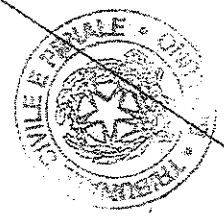
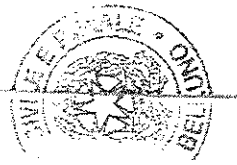
Arsiè, 21 febbraio 2025

Il Perito
(geom. Michele Faoro)





Studio Tecnico Geometra MICHELE FAORO
Via Crociera n° 2 - 32030 ARSIE' (BL) – Cell. 329 2112672
e-mail: michele.faoro@libero.it – pec: michele.faoro@geopec.it

COMUNE DI ARSIE' **PROVINCIA DI BELLUNO**

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Redatta dal sottoscritto Geom. Michele Faoro, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Belluno al n° 727, con studio in Arsiè (BL), Via Crociera n° 2, relativamente a beni catastalmente allibrati alla "Cooperativa di Consumo Mellame d'Arsiè" c.f. 00080130255, con sede in Arsiè (BL), Frazione Mellame, Via G. Garibaldi n° 57.

PREMESSE RELATIVE ALL'INCARICO

Il presente incarico trova origine dalla richiesta in data 29/11/2024 da parte del Commissario Liquidatore Avv. Federica Pietrogrande, con studio in Padova, Galleria Storione n° 5, per procedere alla perizia di stima, onde stabilire il più probabile valore di mercato in comune commercio, del compendio costituito da un fabbricato ricadente nel Comune di Arsiè (BL), nella Frazione di Mellame.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Preliminarmente, il sottoscritto ha proceduto all'acquisizione dei seguenti documenti catastali:

- Visura catastale
- Estratto di Mappa
- Planimetrie delle diverse unità immobiliari in cui è suddiviso il fabbricato
- Elaborato Planimetrico

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Terreni
Foglio 27, P.lla 538, Ente Urbano di mq. 210 (catastali)

Catasto Fabbricati

- Foglio 27, P.lla 538, subalt. 3, abitazione, Cat. A/5 cl. 3^, vani 4, Rendita € 47,51 P.1°-P.2°
- Foglio 27, P.lla 538, subalt. 4, Bene Comune Non Censibile corte fronte strada al P.T. lati ovest e sud, Foglio 27, P.lla 538, subalt. 5, Bene Comune Non Censibile corridoio e vano scala ai P.T.- P.1°, comune ai sub 7 e 8
- Foglio 27, P.lla 538, subalt. 6, Bene Comune Non Censibile corridoio al P.T., comune ai sub 3 e 8
- Foglio 27, P.lla 538, subalt. 7, deposito, Cat. C/2 cl. 2^, mq. 38, Rendita € 21,59 al P.S.1
- Foglio 27, P.lla 538, subalt. 8, negozio, Cat. C/1 cl. 1^, mq. 93, Rendita € 1.013,44 al P.S.1-T.

Il giorno 19 dicembre 2024, il sottoscritto perito, si è recato in sopralluogo all'edificio oggetto di perizia.

Già dalla sola verifica esterna, il sottoscritto ha potuto riscontrare le precarissime condizioni statiche e manutentive dell'intero fabbricato, consistenti in:

- evidenti cedimenti del tetto derivanti dalla progressiva marcescenza delle travature lignee a seguito delle varie infiltrazioni meteoriche, causate dallo scivolamento del manto di copertura in coppi (gli squarci della copertura sono visibili già dall'esterno, attraverso le finestrine della soffitta-sottotetto), con imminente caduta a terra dei coppi stessi dagli sporti, prossimo crollo di zone del tetto, con conseguente sfondamento dei sottostanti solai e rovina delle murature per trascinamento;
- manifesti notevoli distacchi di intonaci esterni in alcune zone delle facciate, in particolare proprio in corrispondenza dell'ingresso principale prospiciente la via pubblica Strada Provinciale n° 38 del Col Perer;

tanto che il Comune ha già provveduto da qualche tempo alla posa di transenne sui lati prospicenti la via pubblica, con conseguente restringimento della carreggiata della Strada Provinciale.

Stanti le condizioni sudescritte, il sottoscritto perito, per la propria incolumità, ha ritenuto prudente di non accedere all'interno dell'edificio, reputando sufficiente quanto riscontrato esternamente per esprimere il proprio giudizio.

Dato quanto appena sopra precisato, relativamente alla disposizione interna si riporta di seguito la descrizione effettuata dal Perito Edile Dal Prà Elio nella sua perizia risalente al 26/01/2005, come anche rilevabile dalle planimetrie attualmente agli atti catastali, perizia in cui esprime chiaramente le criticità in cui il fabbricato versava già in allora.

"I subalterni, come sopra indicati, costituito un vecchio edificio in muratura tradizionale in conci di pietra con legante di calce e sabbia, scale, solai e tetto in legno, originariamente a tre piani fuori terra, un seminterrato ed area di pertinenza sui lati ovest e nord-est.

Sul lato est vi è addossata un'appendice, inferiormente in muratura tradizionale con soprastante e recente struttura in laterizio con tetto in legno.

Trattasi di fabbricato edificato nei primi anni del novecento a seguito della costruzione della Strada Militare del Col Perer, materiali e tipologie tipiche del luogo, le facciate ad est non sono intonacate.

- Al piano Seminterrato si accede da scala interna in cls., direttamente dal piano superiore o da via laterale tramite portone.
Trovano collocazione un locale ad uso deposito, una cantina con cisterna in muratura per il gasolio, un locale contenente il vecchio forno in muratura per la produzione del pane, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio, già locale caldaia.
I pavimenti sono prevalentemente in battuto di cemento e piastrelle di ceramica.

L'altezza media dei locali è di ml. 2,80.

- Al Piano Terra ci sono un locale adibito a negozio di generi alimentari con magazzino ed un bar con attigua saletta, l'entrata è posta direttamente su pubblica via.
Dal corridoio si accede anche al servizio igienico ed alla scala in pietra che immette al piano superiore (Piano Primo)

L'altezza dei vani al Piano Terra e di ml. 2,75.

- Al Primo Piano si trova l'abitazione, attualmente inagibile, composta da tre locali, due

camere e cucina ed il vano scala, sul lato ovest c'è un piccolo poggiolo in cls., non praticabile con funzione di copertura dell'entrata principale sottostante.
L'altezza utile al Piano Primo è pari a ml. 2,60, solai e pavimenti in legno.

- Il Secondo Piano è formato dalla soffitta.

Scala, solaio e pavimenti in legno, non ci sono infissi alle finestre.

- Tetto in legno a tre falde, provvisto d'abbaino con copertura in coppi di laterizio, travature portanti a sezione mista con listelli fermacoppi.
L'altezza media è pari a ml. 1,65.

- Sono visibili tre canne fumarie, inglobate nelle murature portanti.

Per il tetto, i condotti fumari e le relative torrette, sono necessari urgenti interventi di manutenzione.

Anche la restante parte dell'edificio, non è in buone condizioni di conservazione, in particolare per quanto riguarda gli intonaci, gli infissi, i pavimenti e l'impiantistica più in generale.

Da una verifica sommaria non si sono riscontrate fessurazioni passanti attive, cedimenti strutturali murari o segni di un manifesto dissesto statico in genere.

Sono riscontrabili altresì alcune vecchie fessurazioni inattive, principalmente in corrispondenza di finestre che non hanno interessato i davanzali e cappelli in pietra, dovute ad assestamenti delle murature.

La comparazione delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, evidenzia delle difformità dovute essenzialmente ad una superficialità nella redazione delle piantine.

Considerata la destinazione d'uso corrente, il fabbricato necessita di un intervento per la manutenzione straordinaria al tetto, l'isolamento delle canne fumarie, l'adeguamento alle normative sugli impianti, regolamenti sanitari e di sicurezza in genere.

Nel caso di opere edilizie, si consiglia una ristrutturazione radicale che preveda oltre al rifacimento del tetto, la sostituzione dei solai, delle scale, dell'impiantistica, degli infissi e tramezzi interni con ridistribuzione dei locali con mantenimento delle strutture murarie portanti.

In P.R.G. il fabbricato è inserito in zona "B" senza grado di protezione specifico."

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 9 marzo 2021 il comune di Arsiè è passato dalla zona sismica 3 alla più gravosa zona sismica 2. Questo comporta notevoli maggiori oneri nel caso di interventi sia consistenti sia puntuali, che interessino le strutture portanti degli edifici (rifacimento solai, rifacimento del tetto, apertura di nuovi fori).

Stante la situazione attuale, l'eventuale primo intervento da effettuare consisterebbe nel radicale rifacimento del tetto, che però risulterebbe antieconomico, in quanto da solo non risolverebbe le avvenute compromissioni anche delle sottostanti strutture, anch'esse necessitanti di interventi consistenti.

Pertanto, il sottoscritto perito:

- viste le descrizioni fatte dal perito Dal Prà nella sua perizia risalente oramai a vent'anni fa, in cui già rilevava diverse criticità dell'edificio;
- viste le condizioni descritte dal sottoscritto, come rilevate recentemente, conseguenza del trascorrere di un ventennio senza alcun intervento di benchè minima manutenzione;
- considerato che l'edificio è stato oggetto di ben quattro tentativi d'asta senza esito, di cui l'ultimo risalente all'anno 2014,

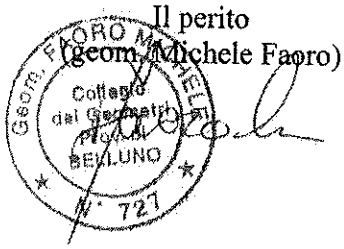
ritiene di attribuire ad oggi all'edificio un valore pari ad € 12.000,00 (diconsi Euro Dodicimila/00).

Allegati:

- A) Visura catastale
- B) Estratto di mappa con evidenziazione del bene
- C) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- D) Documentazione fotografica

Arsiè, 21 febbraio 2025

Il perito
(geom. Michele Faoro)





Studio Tecnico Geometra MICHELE FAORO
Via Crociera n° 2 - 32030 ARSIE' (BL) – Cell. 329 2112672
e-mail: michele.faoro@libero.it – pec: michele.faoro@geopec.it

N° 677/2025
R.G.V.G
N° 1445
/2025 CRON

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'ANNO **DUEMILAVENTICINQUE** GIORNO **SETTE** DEL MESE DI **APRILE,** NELLA CANCELLERIA DELL'INTESTATO TRIBUNALE AVANTI AL CANCELLIERE SOTTOSCRITTO E' PERSONALMENTE COMPARSO:

IL SIG: - **FAORO MICHELE**, NATO IL **29/01/1960** AD **ARSIE' (BL),**

RESIDENTE AD **ARSIE' (BL)** IN VIA **CAMPAGNA** NR **16,** DI PROFESSIONE

GEOMETRA, INDENTIFICATO A MEZZO DI **CARTA D'IDENTITA'**

NR **CA08441RD** RILASCIATO DA **COMUNE DI ARSIE' (BL)** IL **11/01/2024** -

IL QUALE CHIEDE DI POTER ASSEVERARE, MEDIANTE GIURAMENTO – LA

PERIZIA REDATTA SU RICHIESTA DI **AVV. PIETROGRANDE FEDERICA.**

ADERENDO ALLA RICHIESTA INVITA IL/LA COMPARENTE A PRESTARE GIURAMENTO DI RITO.
LO/LA STESSO PRONUNCIA LA SEGUENTE FORMULA: -

GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'-

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Faoro Michele

IL CANCELLIERE





Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ARSIE' (A443) provincia BELLUNO
Soggetto individuato	**COOPERATIVA DI CONSUMO MELLAME D'ARSIE' (CF: 00080130255)**

1. Immobili siti nel Comune di ARSIE' (Codice A443) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		27	538	3			A/5	3	4,0 vani	**Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte**: 137 m²**	**Euro 47,51**	VIA COL PERER n. 57 Piano 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. 1346 del 18/04/1998

Totale: vani 4 Rendita: Euro 47,51

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA DI CONSUMO MELLAME D'ARSIE'	00080130255*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

2. Immobili siti nel Comune di ARSIE' (Codice A443) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		27	538	7			C/2	2	38m²	**Totale: 47 m²**	**Euro 21,59**	VIA GARIBALDI Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		27	538	8			C/1	1	93m²	**Totale: 129 m²**	**Euro 1.013,44**	VIA GARIBALDI n. 57 Piano S1 - T VARIAZIONE del 17/03/2016 Pratica n. BL0016996 in atti dal 17/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3743.1/2016)	Notifica Annotazione

ALL. A) 1/2

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2025

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. 1346 del 18/04/1998

Immobile 2: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. 1346 del 18/04/1998

Annotazione: di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.b2147/1990

Totale: m² 131 Rendita: Euro 1.035,03

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA DI CONSUMO MELLAME D'ARSIE'	00080130255*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 10/08/1990 in atti dal 17/01/1996 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, SOPRAELEVAZIONE (n. B2147/1990)		

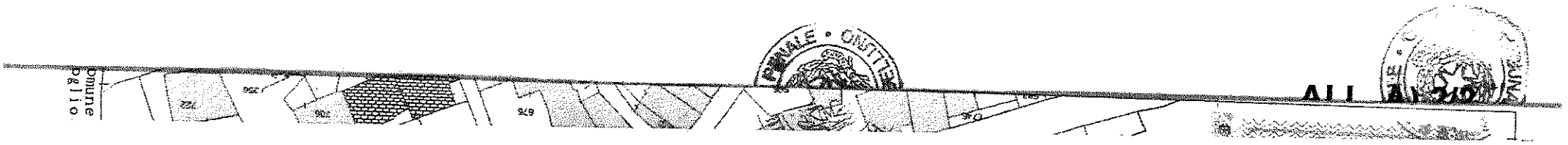
Totale Generale: vani 4 m² 131 Rendita: Euro 1.082,54

Unità immobiliari n. 3

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse 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).

Visura telematica



N=4400

ALL. B) 1/1

MARCA DA BOLLO €15,00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
0 1 24 0045549 082 2

Direzione Provinciale di Belluno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GENNARO RUSSO

Vis. tel.

Comune: (BL) ARSIE'
Foglio: 27 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T188227/2025

21-Feb-2025 11:39:49


TRIBUNALE CIVILE E PENALE
CASTELLO

presentazione: 10/08/1990 - Data: 19/12/2024 - n. T1183 - Richiedente: FRAMHL60A29A443A

MODULARIO F. rig. rand. 467

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

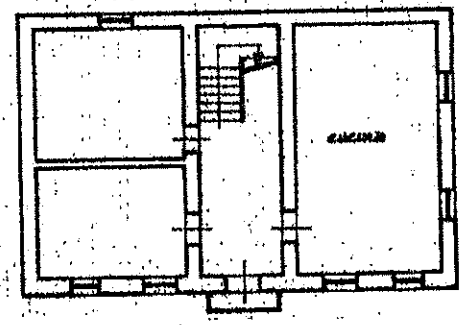
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 89 (CEU)

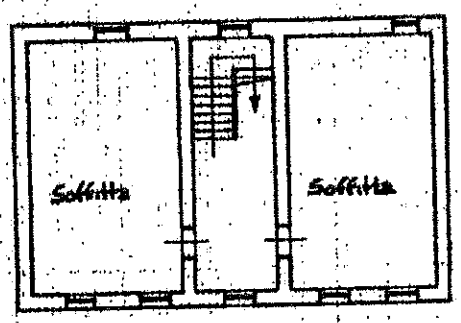
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arsiè **via** Garibaldi **civ.** 57

ALL. C) 1/4



Piano Primo h. = 2.60 m.



Piano Secondo h. minima 0.90 m.

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione del 19/12/2024 - Comune di ARSIE' (A443) - < Foglio 27 - Particella 538 - Subalterno 3 >

ORIENTAMENTO

N.

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Planimetria di u.i.u.

Identificativi catastali: Sezione: Foglio: 27 Particella: 538 Subalterno: 3

Compilata dal: Geometra (Titolo, cognome e nome) TURRA DAVIDE

Iscritto all'albo: Geometri Provincia di Belluno n. 476

Firma

Data: 10/08/1990

Collegio dei Geometri Prov. di BELLUNO — Geom. TURRA DAVIDE

RISERVATO ALL'UFFICIO

B/2466/90

10 AGO. 1990

Data presentazione: 10/08/1990 - Data: 19/12/2024 - n. T1184 - Richiedente: FRAMHL60A29A443A

MODULARIO F. rig. rend. 467

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL. 13-4-1939, n. 652)

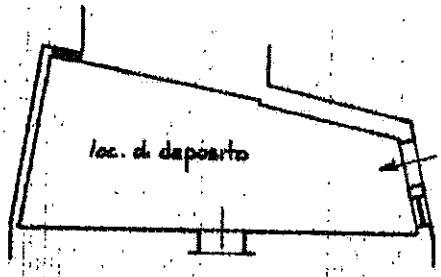
MOD. B

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arsiè via Garibaldi civ. 57

Pia

ALL. C) 2/4



Piano Primo Sottostrada h. = 2.80 m.

ORIENTAMEN

M.

SCALA DI

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☑

Compilata dal GEOMETRA

(Nato, cognome e nome)

TURRA DAVIDE

RISERVATO ALL'UFFICIO

B/2147/90

10 AGO. 1990

Data presentazione: 10/08/1990 - Data: 19/12/2024 - n. T1184 - Richiedente: FRAMHL60A29A443A

Foglio n. 538 sub. 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa richiesto: A4(210x297)

della provincia di BELLUNO n. 1956

Firma

TURRA DAVIDE Collegio dei Geometri prov. di BELLUNO

presentazione: 10/08/1990 - Data: 19/12/2024 - n. T1185 - Richiedente: FRAMHL60A29A443A

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

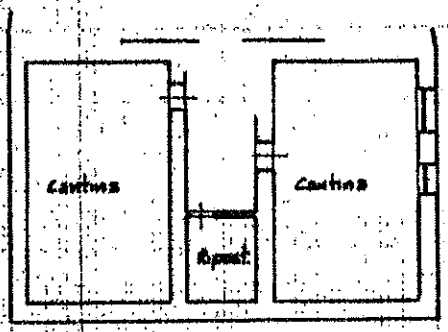
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

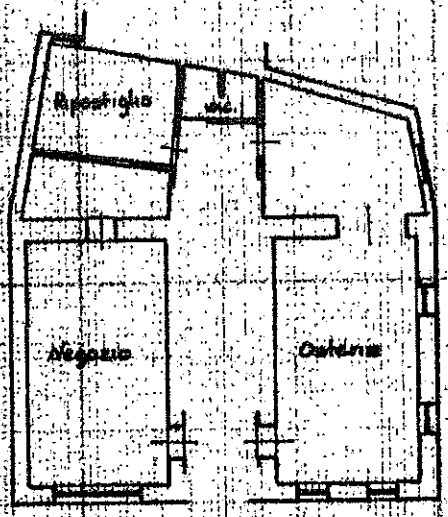
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arsiè via Garibaldi civ. 57

ALL. C) 3/4



Piano Primo Sottostrada h = 2.80m.



Piano Terra h. = 2.80m.

ORIENTAMENTO

N.

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2024 - Comune di ARSIE' (A448) - < Foglio 27 - Particella 538 - Subalterno 8 >
Linea 01

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☑

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
TURRA DAVIDE

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di BELLUNO n. 2276

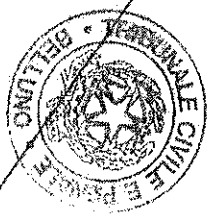
TURRA DAVIDE
Collegio dei Geometri Prov. di Belluno

RISERVATO ALL'UFFICIO
B/2147/90

(2)

Identificativi catastali:
Sezione
Foglio 27
Particella 538 sub. 8

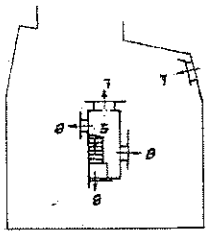
Presentazione: 10/08/1990 - Data: 19/12/2024 - n. T1185 - Richiedente: FRAMHL60A29A443A
Scheda n. 1 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


TRIBUNALE CIVILE E PENALE
BELLUNO

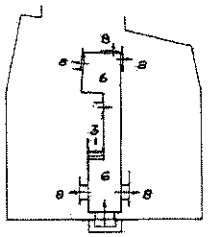
ALL. C) 4/4

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2024 - Comune di ARSIE'(A443) - < Foglio 27 Particella 538 >

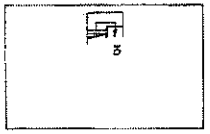
1488 70



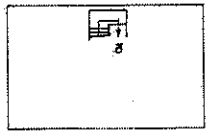
Piano Primo Sottostrada



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

Elenco dei Subalterni Attribuiti

sub. 4 B.C.N.C. - Corte -

sub. 5 B.C.N.C. - Corridoio Vano Scale - al piano 1S.
(comune ai sub. 7 - 8)

sub. 6 B.C.N.C. - Corridoio - al piano terra
(comune ai sub. 3 - 8.)

sub. 7 Locale di deposito - al piano 1S.

sub. 8 Negozi con cantina - ai piani 1S - Terra

sub. 3 Appartamento con soffitta - ai piani Piano - Secondo - Terra

MODULARIO F. - rip. rend. - 499

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. N (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 350

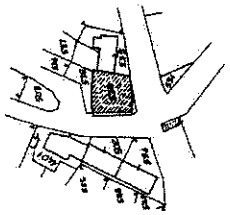
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, n. 652)

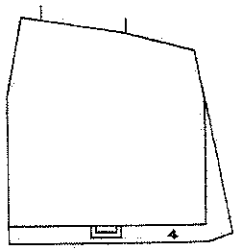
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Arsie' Via Garibaldi n. 57

Ditta Elaborato Planimetrico

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Belluno



Estratto di Mappa
Foglio n. 27 Mapp. 538
scala 1 : 1000



Planimetria della Corte
scala 1:200

ORIENTAMENTO

N.

SCALA DI 1:200

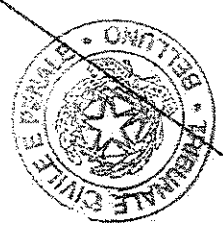
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			
DATA	10 AGO. 1990	Foglio	Mappale	Sub.
PROT. N°	5/2147/90	27	538	/

Compilata dal Geom. (Titolo, nome e cognome del tecnico)
TORRA DAVIDE
Iscritto all'Albo de i GEOMETRI
della Provincia di BELLUNO
DATA 9 AGO 1990
Firma [illegible]

GEOM. TORRA DAVIDE Collegio Provinciale dei Geometri della Provincia di Belluno N. 476

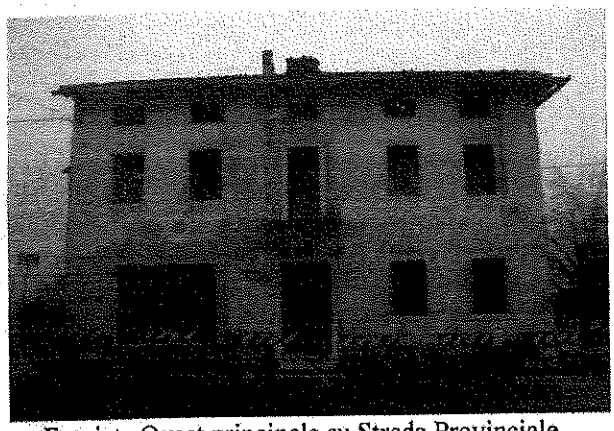
Data presentazione: 10/08/1990 - Data: 19/12/2024 - n. T35330 - Richiedente: Telematico

presentazione: 10/08/1990 - Data: 19/12/2024 - n. T35330 - Richiedente: Telematico
e schede: 1 - Formato di acquisizione: (non standard (377X504) - Formato stampa richiesto: A3 (297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
no planimetria in atti


TRIBUNALE CIVILE E PENALE BELLUNO

COOPERATIVA DI CONSUMO DI MELLAME D'ARSIE' (BL)

Foto allegate a perizia di stima



Facciata Ovest principale su Strada Provinciale



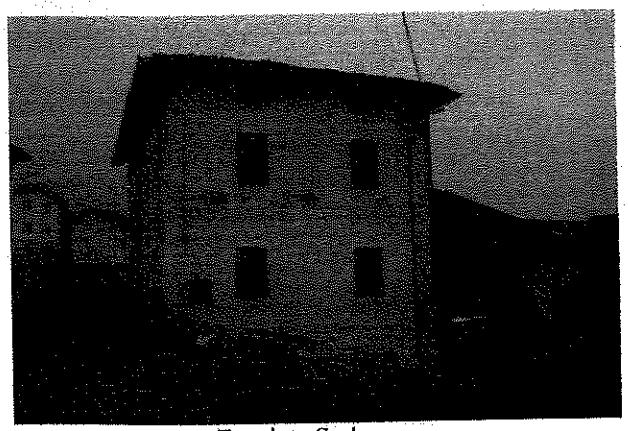
Facciate Ovest e Sud di scorcio



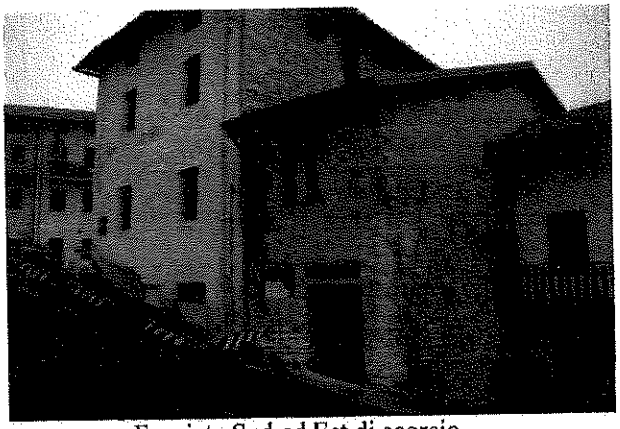
Facciata Nord



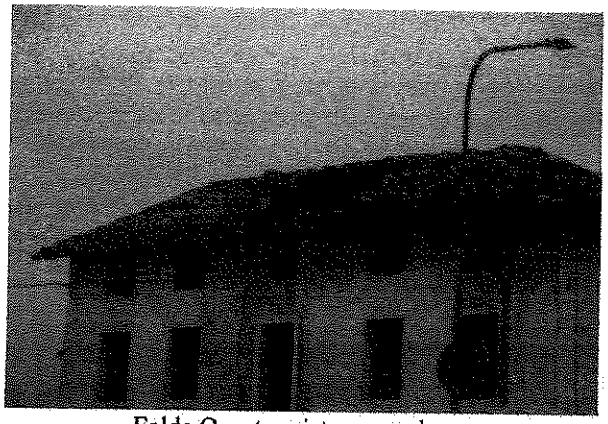
Facciate Nord ed Est di scorcio



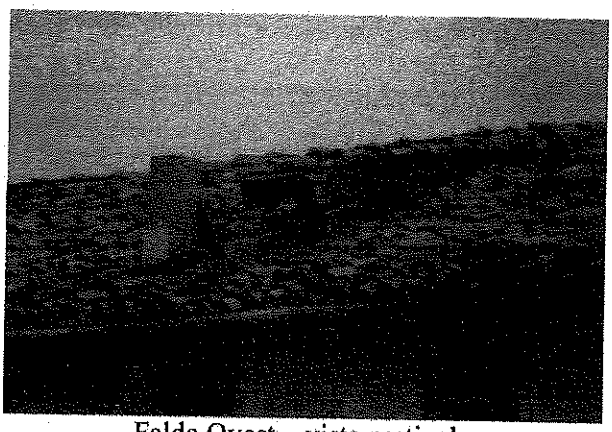
Facciata Sud



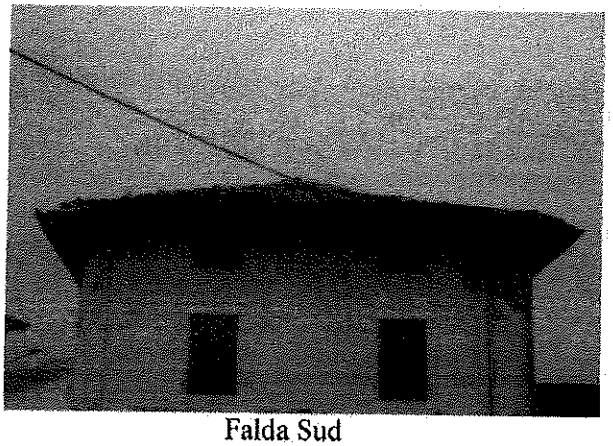
Facciate Sud ed Est di scorcio



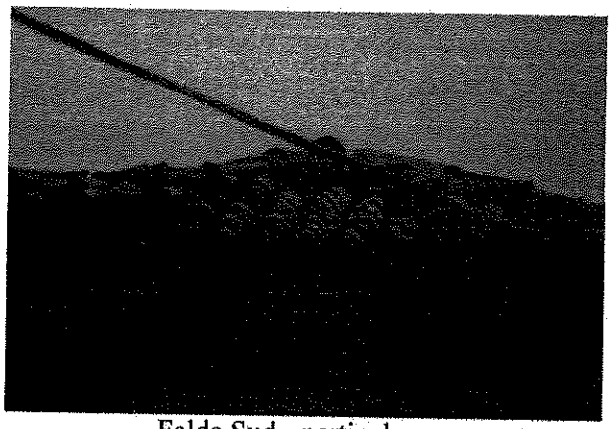
Falda Ovest – vista generale



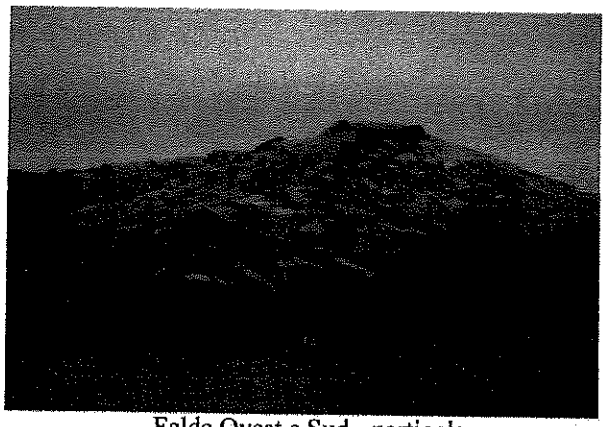
Falda Ovest – vista particolare



Falda Sud



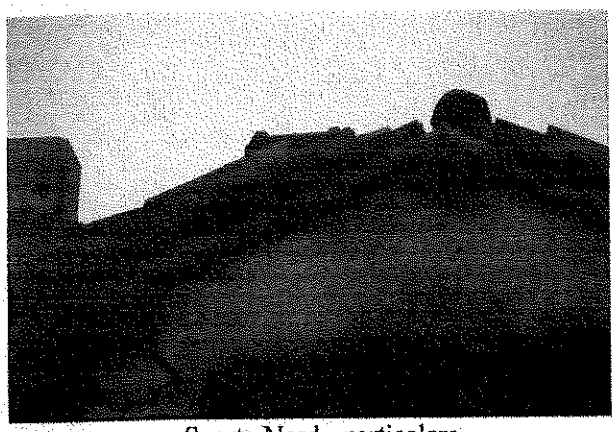
Falda Sud - particolare



Falde Ovest e Sud - particolare



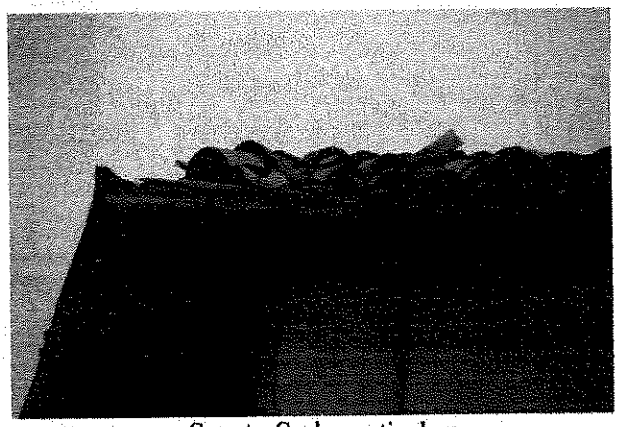
Facciata e sporto Nord - Particolare



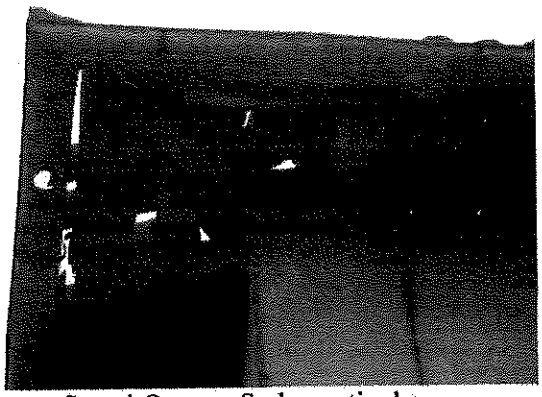
Sporto Nord - particolare



Sporto Ovest - particolare



Sporto Sud - particolare



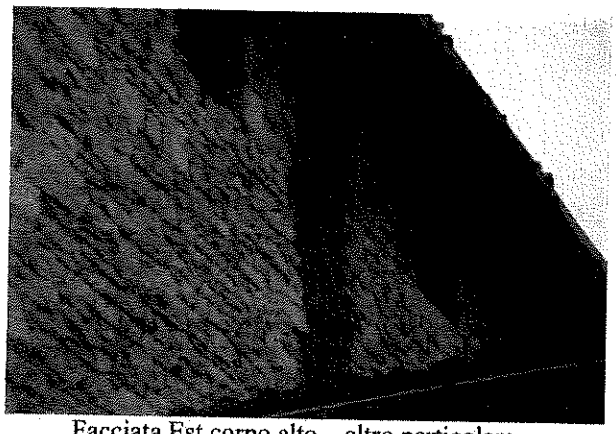
Sporti Ovest e Sud - particolare



Facciata Est corpo alto



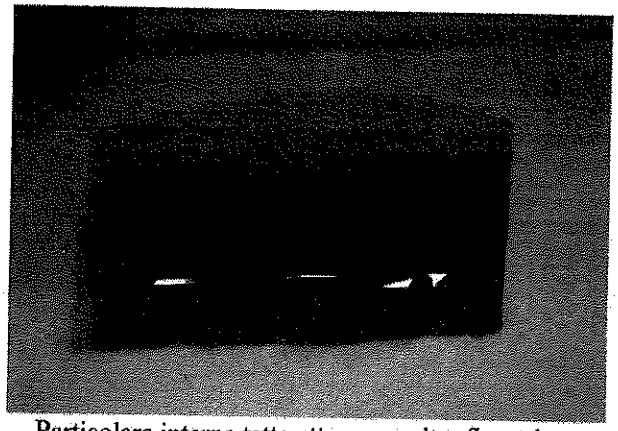
Facciata Est corpo alto - particolare



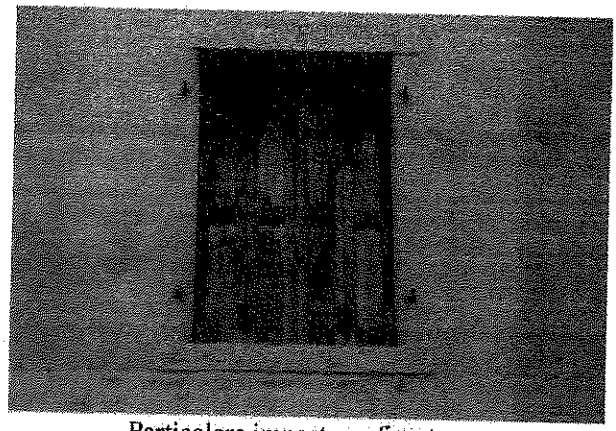
Facciata Est corpo alto – altro particolare



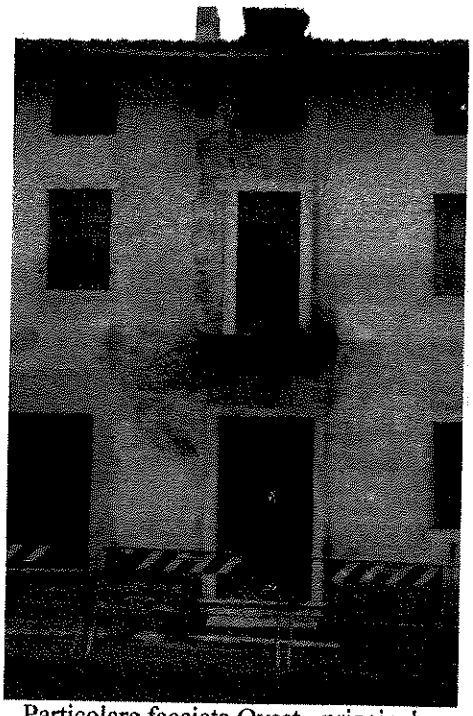
Particolare interno tetto attraverso finestrina



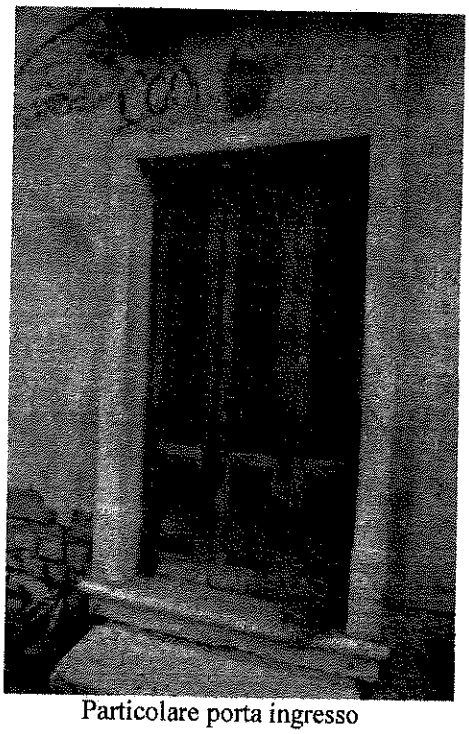
Particolare interno tetto attraverso altra finestrina



Particolare imposta su finestra



Particolare facciata Ovest - principale



Particolare porta ingresso