
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A.**

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **1/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.05.2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n. 4 lotti in Via Gera - San Nicolò di Comelico (BL)
Lotto 001 - foglio 19, particella 40, subalterno 7

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Lorena Romano
RMNLRN64B56G224D
via C. Battisti 66 - 32021 Agordo
043765243/ 3495073169
studio.arcadia@alice.it
lorena.romano@geopec.it



SCHEDA SINTETICA

Diritto: piena proprietà

Bene: appartamento

Ubicazione: Via Gera n. 13/b - 32040 San Nicolò di Comelico (BL)

Stato: mediocre

Dati catastali attuali: foglio 19, particella 40, subalterno 7

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico/edilizia: irregolare

Situazione catastale: irregolare

Valore di stima: euro 71.000,00

Vendibilità: scarsa

Pubblicità: siti internet e giornali di settore - vendite immobiliari.

Occupazione: occupato dall'esecutato

Oneri: spese per regolarizzazione catastale ed edilizia)

Ape: redatto in data 13.03.2019



Beni in San Nicolo' Di Comelico (BL)
Località Gera

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - appartamento subalterno 7

500/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

500/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio:

2. Dati Catastali

Corpo: A - appartamento subalterno 7

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 19, particella 40, subalterno 7

Confini: nord sub 12 (B.C.N.C.); sud ed ovest corte; est sub 8.

Nella planimetria non è delineato il locale adibito a centrale termica.

Regolarizzabile mediante variazione catastale.

Onorario e oneri catastali: euro 1.000.00.

Conformità catastale: NO

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

Corpo: A - appartamento subalterno 7

si

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - appartamento subalterno 7

Stato: scarso

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - appartamento subalterno 7

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Il locale adibito a centrale termica ad uso esclusivo dell'unità immobiliare è stato realizzato al piano primo nella porzione "in	pratica edilizia
	<u>Oneri regolarizzazione:</u>



corso di costruzione". Trattasi di difformità interne all'immobile che non incidono sul vincolo ambientale.

Pratica edilizia a sanatoria. Sanzione determinata dal responsabile del procedimento da un minimo di euro 516 ad un massimo di euro 5.164: € 516,00
Onorario del tecnico per redazione pratica edilizia: € 2.000,00

6. Stato di possesso

Corpo: A - appartamento subalterno 7

Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di comproprietario dell'immobile

7. Oneri

Corpo: A - appartamento subalterno 7

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: A - appartamento subalterno 7

Certificato energetico presente: SI

Redatto in data 13.03.2019

9. Altre avvertenze

10. Vendibilità

scarsa.

Lo stabile di cui fa parte l'unità residenziale è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente un deposito/magazzino occupato da un'attività artigianale ormai dismessa. Tali caratteristiche incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.

11. Pubblicità

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 71.000,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento subalterno 7.

Abitazione di tipo civile [A2]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

foglio 19, particella 40, subalterno 7, indirizzo Via Gera 13/B, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 94, rendita € 309,87

Confini: nord sub 12 (B.C.N.C.); sud ed ovest corte; est sub 8.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Nella scheda catastale non è delineato il locale centrale termica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



ortofoto

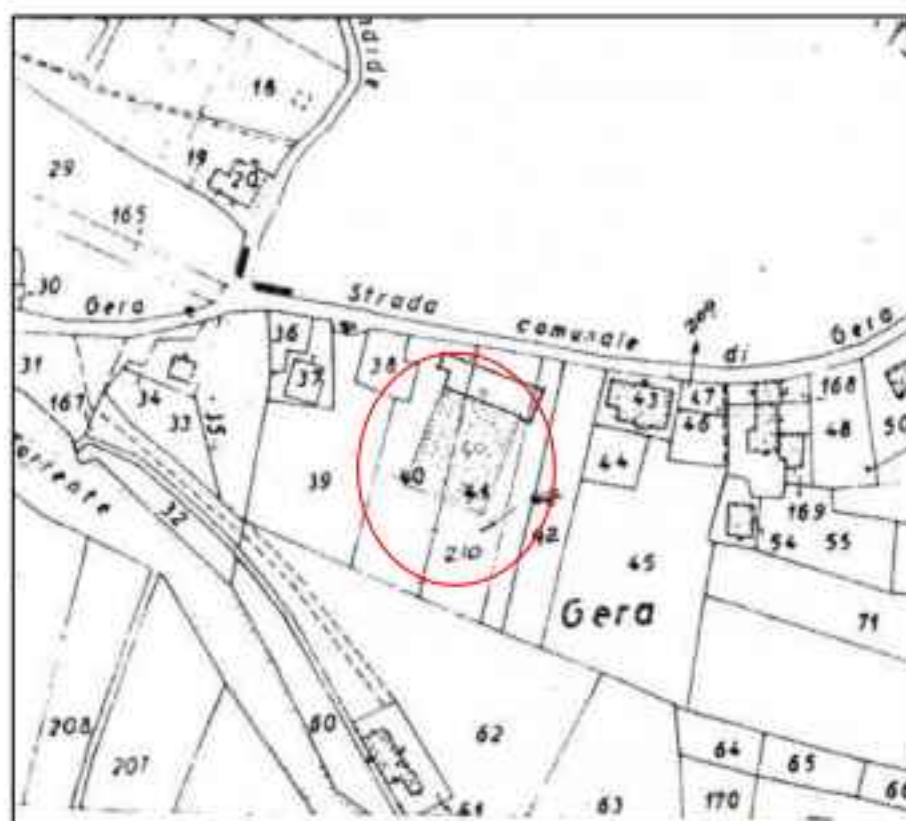


estratto mappale attuale



mappa d'impianto





mappa dopo frazionamento del 03.09.1977

Espropriazione per pubblica utilità: no

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nella frazione Gera, in zona artigianale e residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, scuola elementare, ufficio postale, negozi alimentari - macelleria-bar

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Padola, Auronzo, Misurina.

Attrazioni paesaggistiche: luoghi di interesse turistico, comprensori sciistici e naturalistici.

Attrazioni storiche:

Principali collegamenti pubblici: corriera 1 km, treno 25 km

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - appartamento subalterno 7

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il sopralluogo è stato eseguito in data 05.02.2019 alla presenza del custode di Aste 33 di Treviso

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione. E' posizionato sui lati sud ed ovest del fabbricato.

L'immobile ha l'alloggiamento per un'eventuale cabina ascensore.

Sull'intero fabbricato dalla data della costruzione non stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria.

Esternamente l'intero edificio si presenta allo stato grezzo (non intonaco e non tinteggiato). La maggior parte dei parapetti dei poggioli sono provvisori, gli oscuri, i portoncini d'ingresso e le parti in legno necessitano di interventi di carteggiatura e tinteggiatura. La pavimentazione dei terrazzi è in cemento. Porzione della corte comune all'intero fabbricato (subalterno 12) è occupata da materiale e attrezzatura edile di proprietà dell'impresa edile che esercita/esercitava al piano seminterrato dell'immobile. L'ingresso all'appartamento avviene dalla corte comune (subalterno 12) attraverso una scala esterna e/o da un vano scala interno all'immobile. Ha una terrazza, è privo di cantina e non ha un posto auto identificato nel contesto del fabbricato e dell'area circostante.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.; condizioni: buone; Note: Parapetti da completare
Copertura	tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: sufficienti;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera;
Strutture verticali	materiale: muratura;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare Note: da isolare, intonacare e tinteggiare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare Note: da sostituire

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma Note: da mettere a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori:



termosifoni in alluminio

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a legna
Stato impianto	buono
Potenza nominale	inferiore a 35 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



planimetria subalterno 7



Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: SAN NICOLO' DI COMELICO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Data: 03/12/2018 - Ora: 15.08.19 - Pag: 1

Visura n.: T218516

Fine

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa		det.
SAN NICOLO' DI COMELICO		19	40			
Sub	UBICAZIONE via piazza	n° civ	Parti	Scale	Int.	DESCRIZIONE
7	via gara	SN	1			ABITAZIONE
8	via gara	SN	1			ABITAZIONE
9	via gara	SN	T2			U.I.U. IN CORSO DI COSTRUZIONE
11						SOPPRESSO
12	via gara	SN	S1			B.C. N.C. CORTE, TERRAZZA, SCALE COMUNALI SUD 2,9,15
13	via gara	SN	S1			AUTORIMESSA
15	via gara	SN	S1			OPIFICIO
16	via gara	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 275
17	via gara	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 24
18	via gara	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 76
19	via gara	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 31

Unità immobiliari n. 11

Tributariari: 0,00

Visura telematica

elenco subalterni - elaborato planimetrico

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Tetematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pila Bianco Nave	Intanto all'atto: Pila Bianco Nave	Foto: Acclari	N. Foglio
Chiusa di San Nicolò in Comune	Sezione: 40	Foglio: 19	Particella: 40	40
Dimensione grafica dei volumi	Tipo: Rettangolo n. 40			
	Scala: 1 : 200			

PUNTO SOTTOSTRADA PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COME LICO (DN3) - Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Sezione di Belluno

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Tetematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

piano primo sottostrada

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pais Bianco Marco
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Belluno N. 01505

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di San Nicleo' Di Comelico

Protocollo n. BL0079665 del 21/12/2015

Sezione: Foglio: 19

Particella: 40

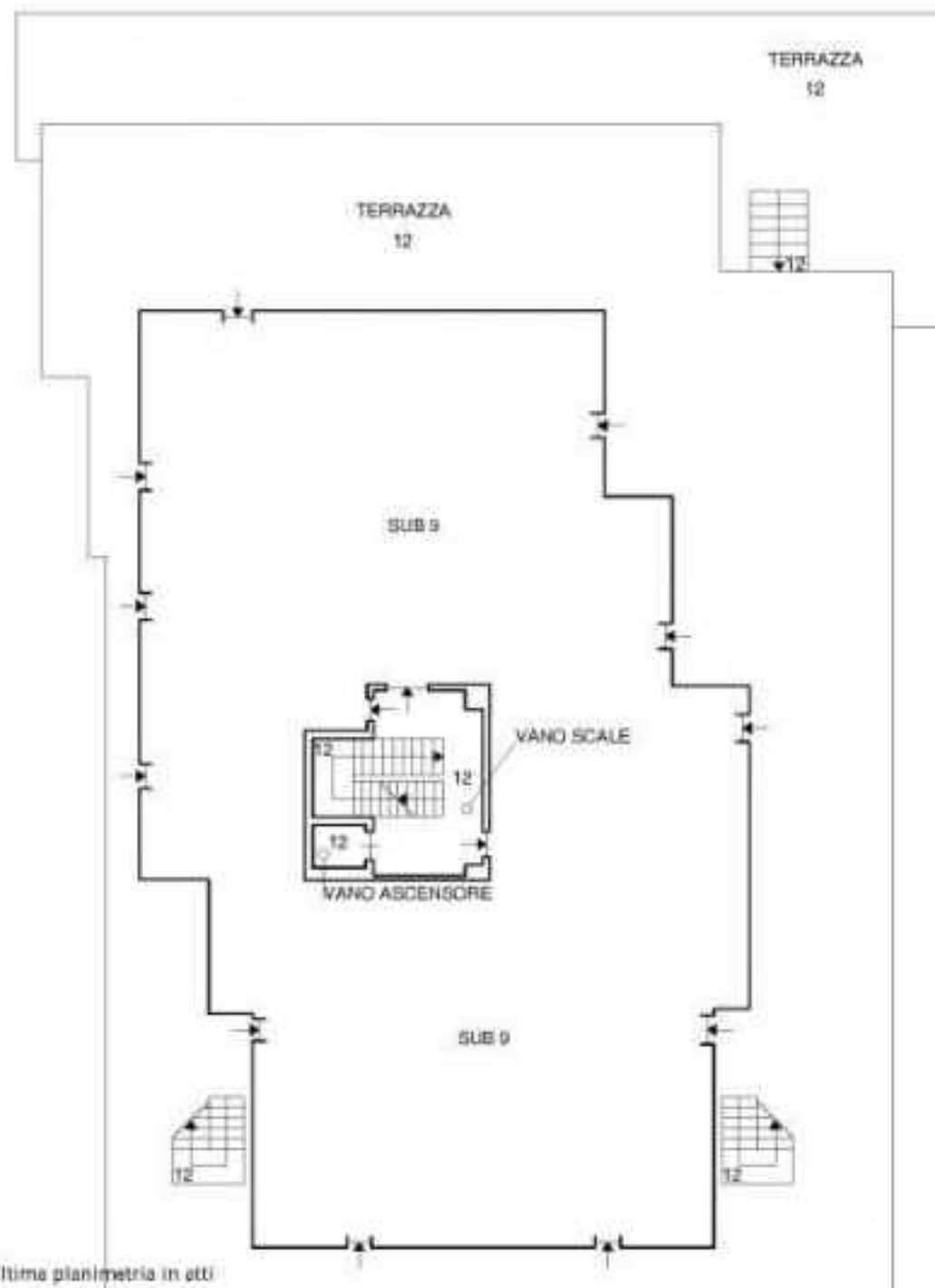
Tipo Mappale n.

dal

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

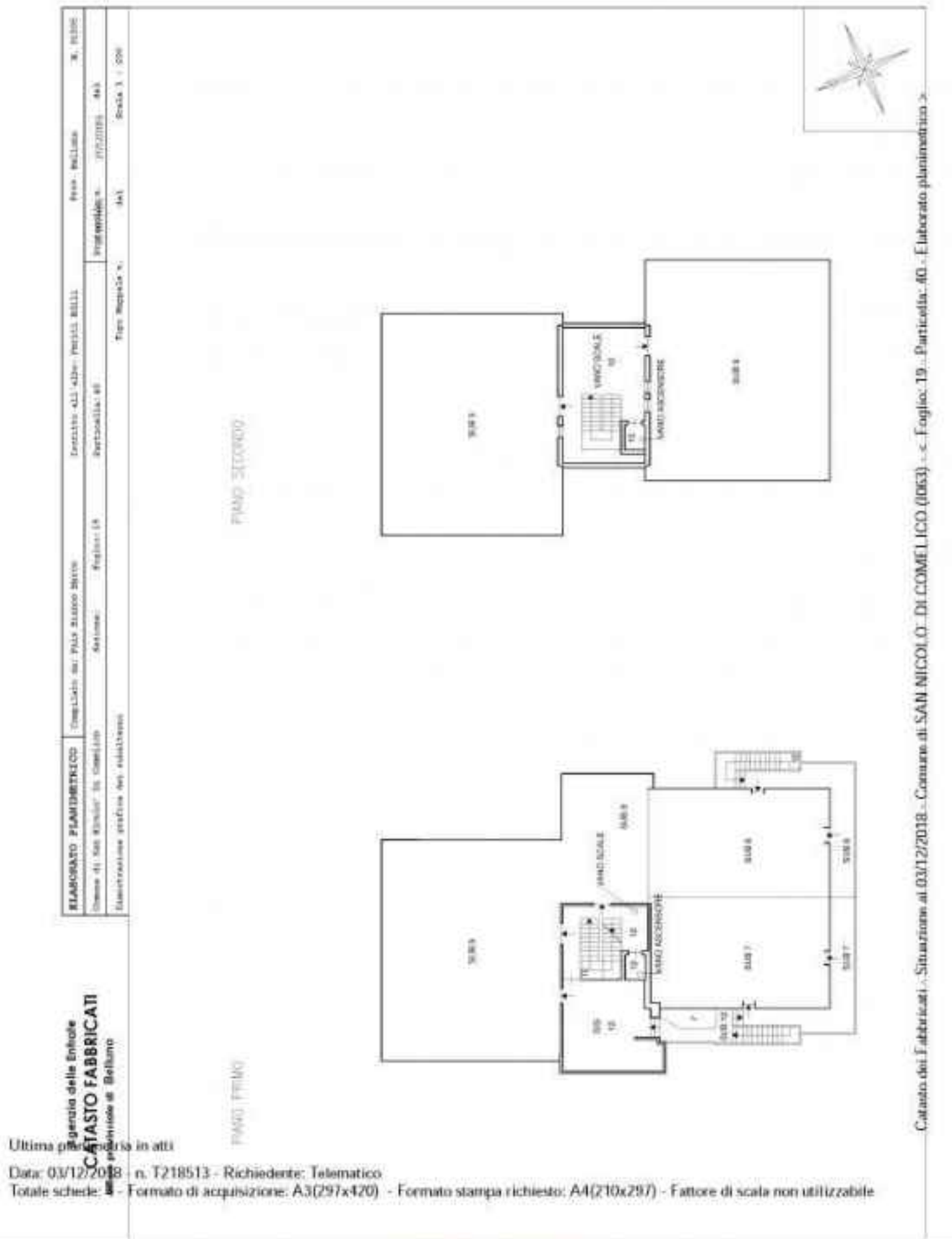
Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLE' DI COMELICO (063) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

piano terra

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico



piano primo e secondo

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2018

Data: 03/12/2018 - Ora: 14:50:44 - Fm
 Visura n. T210052 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (Codice: 0003)										
		Provincia di BELLUNO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 19 Particella: 80 Sub: 7										
Unità immobiliare												
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Unica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Intero Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		19	40	7			A/2	1	5 vani	Totale 34 m ² Totale valore catastrale** 95 m ²	Euro 489,00 L. 500.000	Massima di 0,08% (0,08% - Immobile in valore del 100% di proprietà)
Indirizzo: Via G. B. 1												
Rendita: 10,00/1000												
Indirizzo: 1000												
INTESTATI												
R. 1. [REDACTED] R. 2. [REDACTED] R. 3. [REDACTED]												
R. 4. [REDACTED] R. 5. [REDACTED] R. 6. [REDACTED]												
R. 7. [REDACTED] R. 8. [REDACTED] R. 9. [REDACTED]												

Mappe: Terreno Catastrale
 Codice Catastrale: 0003 - Sezione: 19 - Foglio: 19 - Particella: 80

Unità immobiliare: 1 Tributi annuali: Euro 0,90

Visura telematica

* 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 catastale





cucina



soggiorno



bagno



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. il [REDACTED] e [REDACTED] n. il [REDACTED] (proprietari) e [REDACTED] n. il [REDACTED] (usufruttuario) del mappale 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico (BL). [REDACTED] n. il [REDACTED] proprietario del mappale 41 del foglio 19 del Comune di San Nicolò Comelico, **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1973**. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] dal 07/03/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Collesan Angelo di S. Stefano di Cadore (BL), in data 07/03/1973, ai nn. 22353/7356; registrato a Pieve di Cadore (BL), in data 23/03/1973, ai nn. 358 /vol 78 mod I°; trascritto a Belluno, in data 05/04/1973, ai nn. 2516/2411.

Note: Con denuncia di variazione catastale del 29.10.1985 n. 388 veniva soppresso il mappale 41 e veniva fuso con il mappale 40. Veniva quindi costituito il nuovo mappale 40.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 141 del 17-02-1973 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione con magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1973 al n. di prot. 141

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole del 10-06-1977 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: cambiamento parziale di destinazione del piano primo e apertura nuove luc.

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/1977 al n. di prot. 919

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 2701 del 03-11-1981 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione cantine interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/1981 al n. di prot. 2512

Rilascio in data 03/11/1981 al n. di prot. 2701

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 22/82 del 21-10-1982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione cantine e ristrutturazione 2° piano

Oggetto: ristrutturazione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 381, pratica edilizia n. 1/89 del 08-02-1989

Intestazione: [REDACTED]



Per lavori: modifiche esterne e finiture al fabbricato
Presentazione in data 30/11/1988 al n. di prot.
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia n. 12/93 del 05-05-1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: parziale cambio d'uso del piano terra e modifiche esterne

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/02/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 05/05/1993 al n. di prot. 12/93

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 342, pratica edilizia n. 5/97 del 24-02-1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione appartamenti

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 27/01/1997 al n. di prot.

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 2095 del 28-05-2009

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: realizzazione appartamenti

Presentazione in data 19/05/2009 al n. di prot. 1819

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria n. 48/92 del 10-06-1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: costruzione di volume tecnico per ascensore

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1991 al n. di prot. 3340

Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 48/92

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria prot. 76 del 10-06-1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento volume ai piani terra e primo, ampliamento volume garage e cc.

Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 76

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il locale adibito a centrale termica ad uso esclusivo dell'unità immobiliare è stato realizzato al piano primo nella porzione "in corso di costruzione". Trattasi di difformità interne all'immobile che non incidono sul vincolo ambientale.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

Pratica edilizia a sanatoria. Sanzione determinata dal responsabile del procedimento da un minimo di euro 516 ad un massimo di euro 5.164: € 516,00

Onorario del tecnico per redazione pratica edilizia: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.516,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

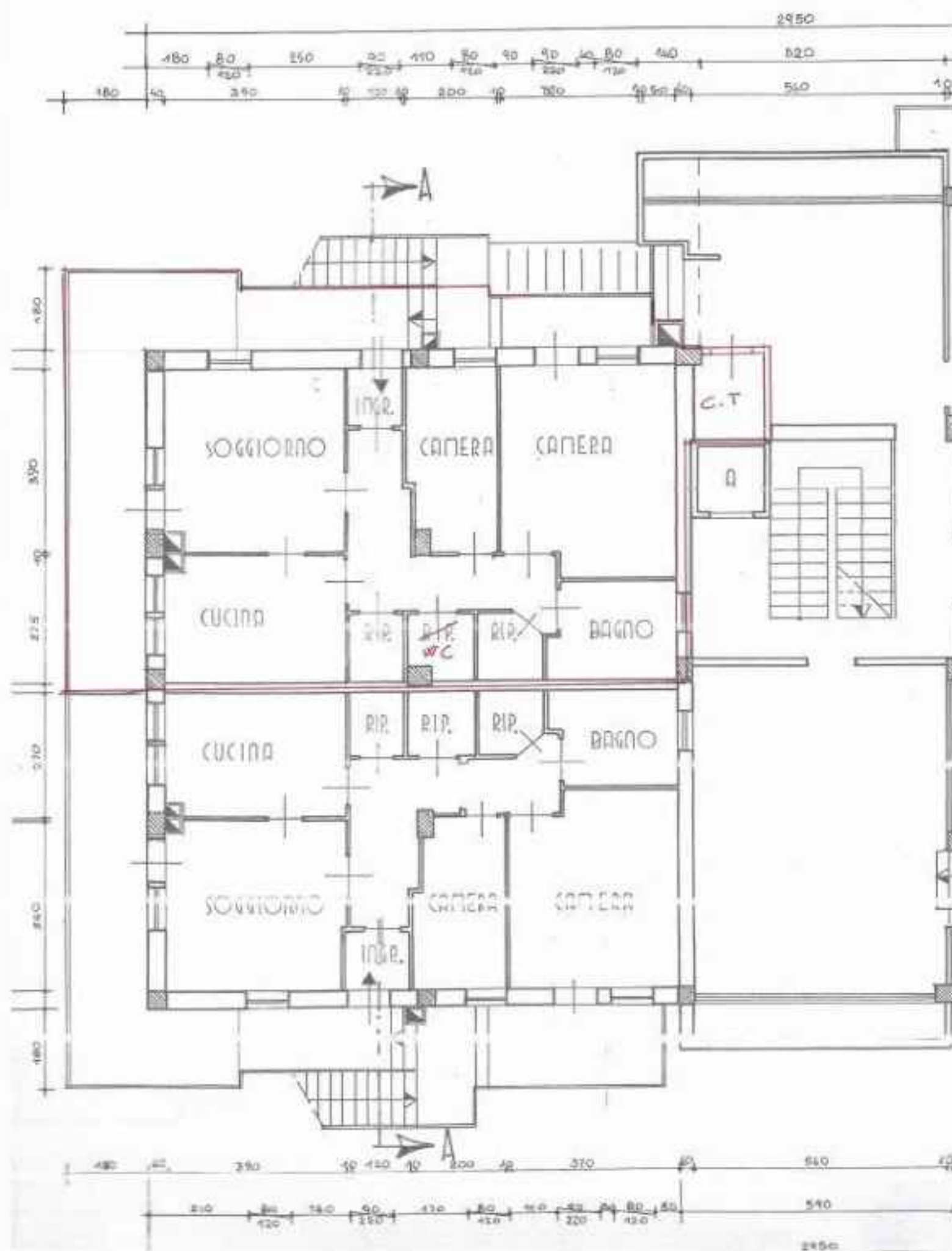
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 zone residenziali semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	> 50%
Altezza massima ammessa:	12,50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





Planimetria subalterno 7



REGIONE VENETO

COMUNE DI

S. NICOLO' COMELICO

PROVINCIA DI BELLUNO

REGIONE DEL VENETO
COMITATO TECNICO REGIONALE
Ufficio di studi Progettazione

26 LUG 1984 N. 889 -

IL SEGRETARIO
ROBERTO LORENZINIADOPTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N.41 DEL 3.9.1983.=**PIANO REGOLATORE GENERALE**

VARIANTE 1983

REGIONE DEL VENETO
Attestato alla deliberazione di
Giunta Regionale n.
in data: 5379 9 OTT 1984
INCARICAMENTO PER L'ORDINAMENTO

E' APPROVATO DA

5

OGGETTO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**STUDIO TECNICO**

architetti MAURIZIO STRIOLO
FULVIO VECCHIETTI
padova via c. battisti 192 tel 049 - 25391
belluno via cipro 13 tel 0437 - 25445

Copertina N.T.A.

Art. 4 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B 2.

Le zone B2, destinate ad edilizia residenziale di tipo semi-intensivo sono indicate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con la loro sigla. Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al precedente articolo 2.

In tali zone l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- 1) Tipologia edilizia: l'edificio deve essere consequenziale alla tipologia della zona: isolate, a blocco, a schiera.
- 2) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non può superare i 2 mc./mq.
- 3) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 50%.
- 4) L'altezza dei fabbricati non può essere inferiore a ml. 8,50 nè superiore a ml. 12,50, nè all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche; sono ammessi tuttavia edifici di altezza diversa da adibire ad attività di pubblico interesse (locali destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro o ad altre simili attività; negozi, ecc.).
- 5) Distanza dalla strada: ove non esistano particolari allineamenti precostituiti, (ad es. filo strada), la distanza minima è di ml. 5.
- 6) Distanza dal confine: dal confine la distanza non deve essere inferiore a ml. 5; è consentita tuttavia la costruzione in aderenza o in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 7) Distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10; è tuttavia consentita la costruzione in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.

Art. 4 delle N.T.A.



tenzione dei giardini, dei parchi, degli spazi liberi e del relativo patrimonio arboreo.

Art. 17 - PRESCRIZIONE DI SPAZI PER PARCHEGGI AUTOVEICOLI.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi parcheggi in misura non inferiore a un mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Art. 18 - PUBBLICITA' ED AFFISSIONI.

In tutto il territorio comunale ai bordi delle sedi stradali è fatto divieto di collocare carte, scritte, insegne luminose o apparecchi comunque pubblicitari, sia fissi che mobili, al di fuori degli spazi appositamente predisposti dall'Amministrazione Comunale per l'affissione.

Tali spazi dovranno essere in luoghi tali da non turbare le visuali panoramiche e i caratteri ambientali e paesaggistici.

Possono essere concesse deroghe solo per indicazioni di carattere turistico di interesse locale e di segnalazione di servizi per gli utenti stradali.

Art. 19 - DEROGHE ALLE NORME SULLA FABBRICAZIONE.

In caso di progettazione unitaria di un nucleo edilizio, composto di almeno cinque fabbricati su lotti contigui, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle norme sulla fabbricazione.

Le deroghe suddette si riferiscono alle misure plani-altimetriche previste dalle norme sulla fabbricazione contenute negli articoli 4, 5, 6, mentre non possono essere modificati: l'indice di fabbricabilità di zona, le distanze minime dei fabbricati dalla strada principale, e quelle dai confini interni, limitate-

Art 17 delle N.T.A.



COMUNE DI S. NICOLO' DI COMELICO	P.R.G.	tovr. 02	SCALA 1:2000	LEGENDA																																																																
P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE SAN NICOLO' - CAMPITELLO - LACUNA - GERA COSTA - CAPPELLA TAMAI				<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;">AGGLOMERATI URBANI</td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;">AREE A SERVIZI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE RESID. SEMINTENSIVE</td> <td></td> <td>VERDE PUBBLICO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE RESID. SEMINTENSIVE</td> <td></td> <td>ATTREZZATURE SCOLASTICHE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE RESID. ESTENSIVE</td> <td></td> <td>AREE PER MARCHESCI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE ARTIG.-PICCOLA INDUST.</td> <td></td> <td>ZONE DI BICICLO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE MIXTE RESID.-PRODUTTIVE</td> <td></td> <td>AREA RISERVATA CENTRALE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE AGRICOLE</td> <td></td> <td>AREE RISERVATE STRADALE E FLUVIALE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>FABBRICATI ESISTENTI</td> <td></td> <td>AREE A VERDE PRIVATO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>FABBRICATI PREVISTI DI NUOVA FABBRICAZIONE</td> <td></td> <td>VINCOLATO</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> LIMITE MINIMO DI ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE DALLE STRADE </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> NUOVI TRACCIATI STRADALI </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> DELIMITAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> PISTE CICLABILI - PERCORSI PEDONALI </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> (le distanze sono indicate all'interno delle zone C₁, C₂ e C₃) </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> PERIMETRO A.R.P. (AREE RURALI PROTETTE) </td> </tr> </table>		AGGLOMERATI URBANI		AREE A SERVIZI		ZONE RESID. SEMINTENSIVE		VERDE PUBBLICO		ZONE RESID. SEMINTENSIVE		ATTREZZATURE SCOLASTICHE		ZONE RESID. ESTENSIVE		AREE PER MARCHESCI		ZONE ARTIG.-PICCOLA INDUST.		ZONE DI BICICLO		ZONE MIXTE RESID.-PRODUTTIVE		AREA RISERVATA CENTRALE		ZONE AGRICOLE		AREE RISERVATE STRADALE E FLUVIALE		FABBRICATI ESISTENTI		AREE A VERDE PRIVATO		FABBRICATI PREVISTI DI NUOVA FABBRICAZIONE		VINCOLATO	LIMITE MINIMO DI ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE DALLE STRADE				NUOVI TRACCIATI STRADALI				DELIMITAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO				PISTE CICLABILI - PERCORSI PEDONALI				ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE				(le distanze sono indicate all'interno delle zone C ₁ , C ₂ e C ₃)				PERIMETRO A.R.P. (AREE RURALI PROTETTE)			
	AGGLOMERATI URBANI		AREE A SERVIZI																																																																	
	ZONE RESID. SEMINTENSIVE		VERDE PUBBLICO																																																																	
	ZONE RESID. SEMINTENSIVE		ATTREZZATURE SCOLASTICHE																																																																	
	ZONE RESID. ESTENSIVE		AREE PER MARCHESCI																																																																	
	ZONE ARTIG.-PICCOLA INDUST.		ZONE DI BICICLO																																																																	
	ZONE MIXTE RESID.-PRODUTTIVE		AREA RISERVATA CENTRALE																																																																	
	ZONE AGRICOLE		AREE RISERVATE STRADALE E FLUVIALE																																																																	
	FABBRICATI ESISTENTI		AREE A VERDE PRIVATO																																																																	
	FABBRICATI PREVISTI DI NUOVA FABBRICAZIONE		VINCOLATO																																																																	
LIMITE MINIMO DI ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE DALLE STRADE																																																																				
NUOVI TRACCIATI STRADALI																																																																				
DELIMITAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO																																																																				
PISTE CICLABILI - PERCORSI PEDONALI																																																																				
ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE																																																																				
(le distanze sono indicate all'interno delle zone C ₁ , C ₂ e C ₃)																																																																				
PERIMETRO A.R.P. (AREE RURALI PROTETTE)																																																																				

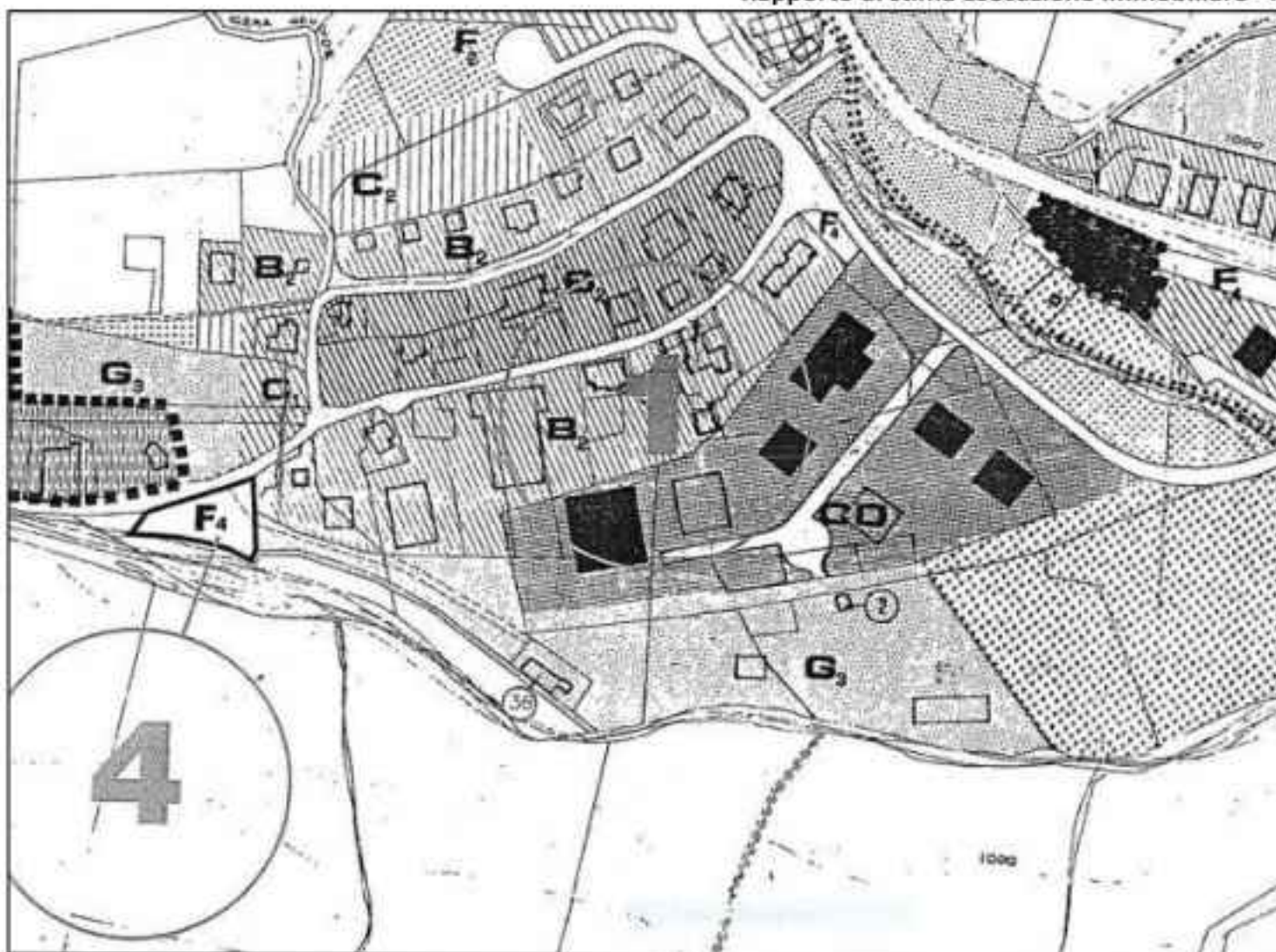
C.C. 7 3 Aprile 2007 **C.C. 35**

L. SINGIO

L. SINGIO

L. SINGIO

Legenda zone PRG



Zone PRG

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Porzione di corte comune (subalterno 12) è occupata da attrezzatura e materiale edile.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]

A rogito di notaio De Ciutiis Marco di Longarone (BL) in data 01/09/2008 ai nn. 29/13;
Registrato a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 3517/1T; Iscritto/trascritto a Belluno in data
02/09/2008 ai nn. 11155/1701

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento iscritto/trascritto a Belluno in data 02/02/2018 ai nn. 1381/1147;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non è stata redatta una tabella millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: redatta in data 13.03.2019

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - appartamento subalterno 7

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione per la superficie adottato nella presente valutazione è la "superficie esterna lorda" (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazione Immobiliari di Tecnoborsa V edizione (2018) nel cap.18, si intende "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. Mentre nella determinazione della superficie principale non sono compresi: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazze e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica". Al fine di ponderare il valore delle superficie accessorie rispetto



a quelle principali verranno adottati i così detti "rapporti o indici mercantili". Con "rapporto mercantile" viene indicato il *"rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale"*. Alle superfici accessorie delle terrazze verrà applicato il coefficiente di ponderazione pari a 35% della superficie principale. La superficie, computata al lordo della muratura dell'unità immobiliare, è stata dedotta dalle misurazioni effettuate sul posto e/o ricavate dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali e dal progetto depositato in Comune.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	30,00	0,35	10,50
		117,00		97,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee Guida per le valutazioni immobiliari redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Ufficio tecnico di San Nicolò di Comelico (BL);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI 850/1150 euro/mq
Borsino Immobiliare 574/689/804 euro/mq.

8.3 Vendibilità:

scarsa

Lo stabile di cui fa parte l'unità residenziale è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente un deposito/magazzino occupato da un'attività artigianale ormai dismessa. Tali caratteristiche incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.

8.4 Pubblicità:

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite



8.5 Valutazione corpi:

A - appartamento subalterno 7. Abitazione di tipo civile [A2]

Il valore di mercato della proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato", come individuato dalla specifica normativa.

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- European Valuation Standard 2016 (EVS 1): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

- International Valuation Standards (IVS): *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, sia con la definizione delle Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il "valore di vendita forzata" secondo gli standard internazionali ed il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 3) viene definito come segue: *"si intende la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile..."* Inoltre il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. In queste circostanze il prezzo ottenibile non soddisfa la definizione del valore di mercato.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A.:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di valutazione ed altri beni che verranno chiamati "comparabili", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetti di recenti compravendite e di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto.

Viene considerato come base di confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione e si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si ritiene che la destinazione attuale del bene oggetto di esecuzione immobiliare, considerata la



tipologia dello stesso, sia la più naturale e la più ordinaria economicamente ma che il suo valore sia notevolmente influenzato dalla sua localizzazione, dalle dimensioni e dai diversi tipi di finitura dell'intero stabile e soprattutto dalle diverse tipologie di destinazione d'uso.

Per poter utilizzare il metodo di stima M.C.A. sono stati ricercati degli immobili simili a quello da valutare, appartenenti allo stesso segmento di mercato e oggetto di recenti compravendite. Le ricerche non hanno sortito esito positivo ad eccezione di una perizia di stima datata ottobre 2018, relativa ad un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito nelle immediate vicinanze di quello oggetto del presente elaborato, ma con destinazione diversa.

Pertanto non potendo fare un diretto raffronto tra i beni oggetto di recenti compravendite di valore noto, verranno utilizzati, come ausilio alla stima, i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate - banca delle quotazioni immobiliari -2° semestre anno 2018 (OMI)- ultimo aggiornamento e dal Borsino immobiliare - quotazioni febbraio 2018.

Nelle schede della banca dati dell'OMI sono riportati i valori unitari minimi e massimi delle unità immobiliari alla data della stipula degli atti di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione).

Il Borsino Immobiliare riporta i valori statistici secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale riferiti ai beni in condizioni ordinarie (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione).

I valori riportati dall'OMI per le abitazioni civili di tipo economico, con uno stato di conservazione normale, in zona centrale, sono pari a euro/mq. 850 - 1.150.

I valori del Borsino Immobiliare, per le abitazioni civili di tipo economico, in buono stato, sono pari a euro/mq. 574-689-804.

Ai fini della valutazione degli immobili oggetto di elaborato peritale, il C.T.U. ha tenuto in considerazione il contesto in cui si trova l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, i servizi offerti dalla zona, l'accessibilità carrabile e pedonale allo stabile, l'ubicazione dell'unità immobiliare nel contesto dell'edificio; le caratteristiche tipologiche, la qualità dei materiali e delle finiture, la distribuzione planimetrica dell'alloggio e l'ampiezza degli spazi interni, la vetustà, la classe energetica, lo stato di conservazione ma soprattutto le notevoli dimensioni dell'intero immobile, i diversi livelli di finitura, le diverse destinazioni d'uso e i lavori di ultimazione delle opere esterne.

Il prezzo stimato è comprensivo delle parti comuni e condominiali. Sussiste la possibilità di parcheggiare l'auto sulla corte comune (subalterno 12) verso il lato nord. L'accesso alla corte comune verso il lato sud è possibile solo passando attraverso le aree identificate con i subalterni 17 e 18 di proprietà di [REDACTED] ma non oggetto di esecuzione immobiliare. Su tali subalterni e su porzione del sub 12 (corte comune) insiste la strada di accesso al lotto (mappale 40) dalla via pubblica.

Alla luce di quanto sopra la scrivente ritiene di adottare, per la stima, come valore unitario base euro/mq. 900.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	87,00	€ 900,00	€ 78.300,00
Terrazzi	10,50	€ 900,00	€ 9.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.750,00
Valore corpo			€ 87.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.750,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento subalterno 7	Abitazione di tipo civile [A2]	97,50	€ 87.750,00	€ 87.750,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 13.162,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.516,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: la divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile fisicamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.071,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 71.000,00

Data generazione:
02.04.2019

L'Esperto alla stima
Lorena Romano

Il presente elaborato peritale è stato inviato, a mezzo A.R., agli esecutati.



Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A.**

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **1/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.05.2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n. 4 lotti in Via Gera - San Nicolò di Comelico (BL)
Lotto 002 - foglio 19, particella 40, subalterno 8

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Lorena Romano
RMNLRN64B56G224D
via C. Battisti 66 - 32021 Agordo
043765243
studio.arcadia@alice.it
lorena.romano@geopec.it



SCHEDA SINTETICA

Diritto: piena proprietà

Bene: appartamento

Ubicazione: Via Gera n. 13 - 32040 San Nicolò di Comelico (BL)

Stato: mediocre

Dati catastali attuali: foglio 19, particella 40, subalterno 8

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico/edilizia: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore di stima: euro 66.000,00

Vendibilità: scarsa

Pubblicità: siti internet e giornali di settore - vendite immobiliari.

Occupazione: libero

Ape: redatto in data 13.03.2019



Beni in San Nicolo' Di Comelico (BL)
Località Gera

Lotto: 002

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - appartamento subalterno 8

500/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

500/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A - appartamento subalterno 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 19, particella 40, subalterno 8

Confini: nord sub 9; sud ed est corte; ovest sub 7.

Conformità catastale: SI

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

Corpo: A - appartamento subalterno 8

si

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - appartamento subalterno 8

Stato: scarso

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - appartamento subalterno 8

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

6. Stato di possesso

Corpo: A - appartamento subalterno 8

Libero



7. Oneri**Corpo:** A - appartamento subalterno 8**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

Nessuna

8. APE**Corpo:** A - appartamento subalterno 8

Certificato energetico presente: SI

Redatto in data 13.03.2019

9. Altre avvertenze**10. Vendibilità****scarsa.**

Lo stabile di cui fa parte l'unità residenziale è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente un deposito/magazzino occupato da un'attività artigianale ormai dismessa. Tali caratteristiche incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.

11. Pubblicità

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 66.000

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo:** A - appartamento subalterno 8.**Abitazione di tipo civile [A2]****Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]



Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] n. a [REDACTED] [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.
[REDACTED]

foglio 19, particella 40, subalterno 8, indirizzo Via Gera 13, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 94, rendita € 309,87

Confini: nord sub 9; sud ed est corte; ovest sub 7.

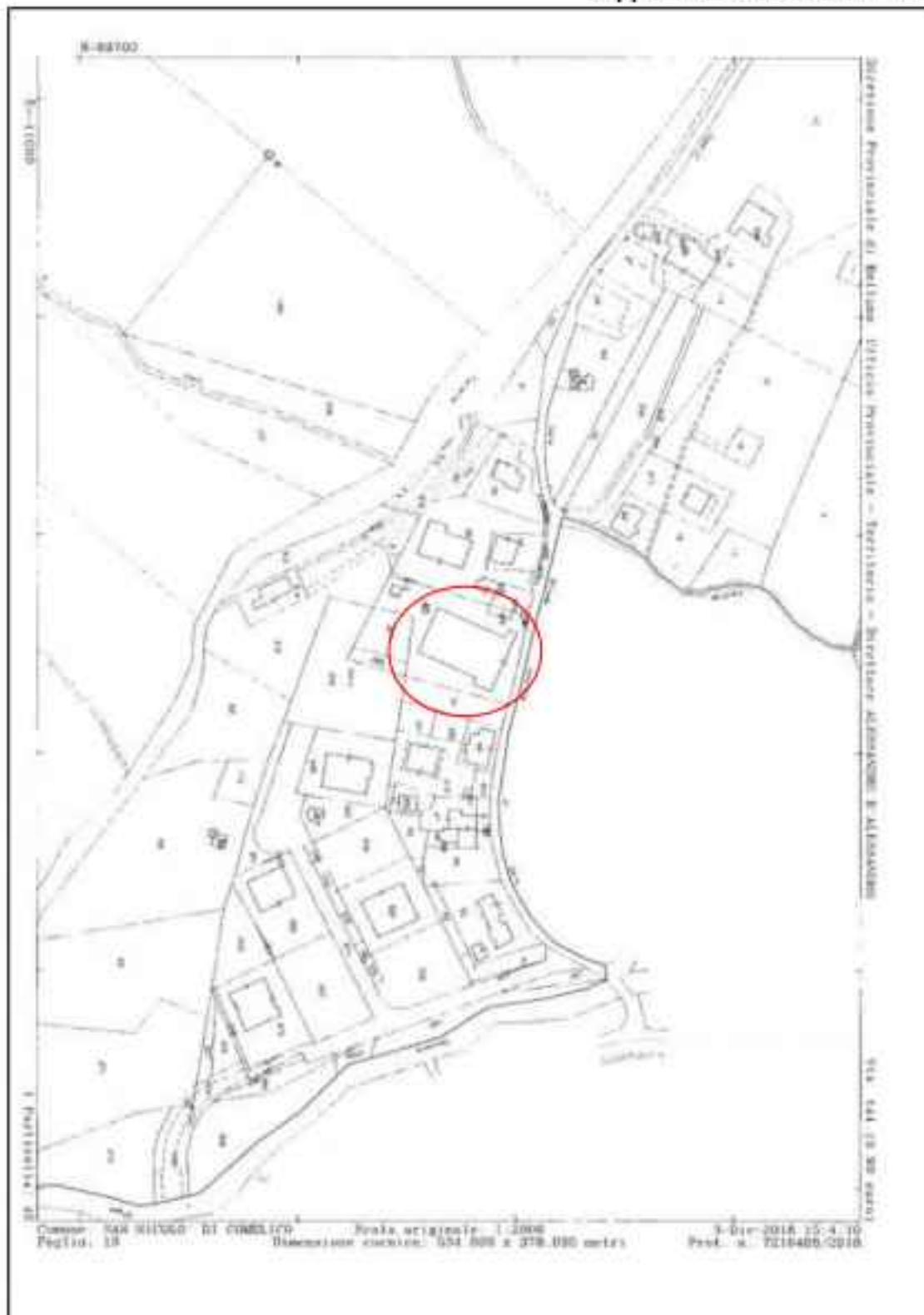
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



ortofoto



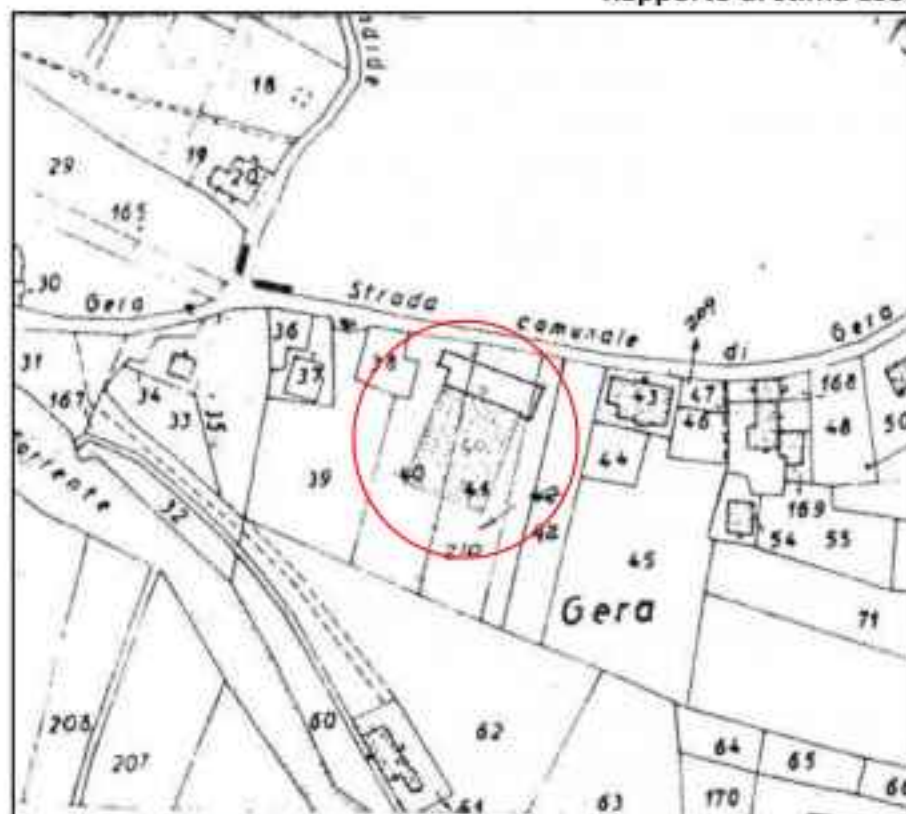


estratto mappale



mappa d'impianto





mappa dopo frazionamento del 03.09.1977

Espropriazione per pubblica utilità: no

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nella frazione Gera, in zona artigianale e residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, scuola elementare, ufficio postale, negozi alimentari - macelleria-bar

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Padola, Auronzo, Misurina.

Attrazioni paesaggistiche: luoghi di interesse turistico, comprensori sciistici e naturalistici.

Attrazioni storiche:

Principali collegamenti pubblici: corriera 1 km, treno 25 km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - appartamento subalterno 8**

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il sopralluogo è stato eseguito in data 05.02.2019 alla presenza del custode di Aste 33 di Treviso.

L'appartamento è sito al piano primo di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione. E' posizionato sui lati sud ed est del fabbricato.

L'immobile ha l'alloggiamento per un'eventuale cabina ascensore.

Sull'intero fabbricato dalla data della costruzione non stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria.

Esternamente l'intero edificio si presenta allo stato grezzo (non intonaco e non tinteggiato). La maggior parte dei parapetti dei poggioli sono provvisori, gli oscuri, i portoncini d'ingresso e le parti in legno necessitano di interventi di carteggiatura e tinteggiatura. La pavimentazione dei terrazzi è in cemento. Porzione della corte comune all'intero fabbricato (subalterno 12) è occupata da materiale e attrezzatura edile di proprietà dell'impresa edile che esercita/esercitava al piano seminterrato dell'immobile. L'ingresso all'appartamento avviene dalla corte comune (subalterno 12) attraverso una scala esterna e/o da un vano scala interno all'immobile. Ha una terrazza, è privo di cantina e non ha un posto auto identificato nel contesto del fabbricato e dell'area circostante.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.; condizioni: buone; Note: Parapetti da completare
Copertura	tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: sufficienti;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera;
Strutture verticali	materiale: muratura;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare Note: da isolare, intonacare e tinteggiare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare Note: da sostituire



Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma Note: da mettere a norma
Termico	tipologia: stufa a legna alimentazione: legna Note: sono presenti i termosifoni ma l'alloggio è privo di caldaia

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

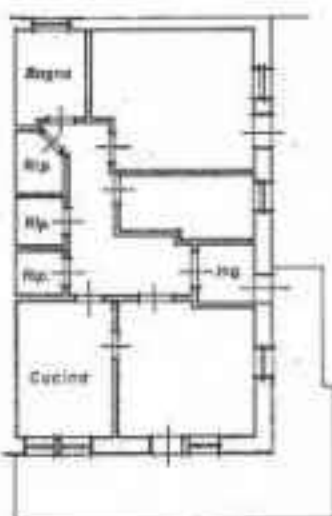


Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078517 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BR/CA
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. NICOLO' DI COMELICO via GERA CIV.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal R. DAL MOLIN
(Firma, cognome e nome)
ROBERTO

6 OTT 1991

16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078517 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078517 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

F. 19

nella circoscrizione di BELLUNO n. 992

RISERVATO ALL'UFFICIO

B/241/P1

planimetria subalterno 8



Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: SAN NICOLO' DI COMELICO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Data: 03/12/2016 - Ora: 15.08.19 - Pag: 1

Visura n.: T218515

Fine

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa		dati
SAN NICOLO' DI COMELICO		19	40			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scale	Int.	DESCRIZIONE
7	via gere	SN	1			ABITAZIONE
8	via gere	SN	1			ABITAZIONE
9	via gere	SN	T2			U.L.U. IN CORSO DI COSTRUZIONE
11						SOPPRESSO
12	via gere	SN	31			B.C. N.C. CORTE, TERRAZZA, SCALE COMUNALI SUB 7,9,15
13	via gere	SN	31			AUTORMESSA
15	via gere	SN	31			OPIFICIO
16	via gere	SN	31			AREA URBANA DI MQ. 275
17	via gere	SN	31			AREA URBANA DI MQ. 24
18	via gere	SN	31			AREA URBANA DI MQ. 75
19	via gere	SN	31			AREA URBANA DI MQ. 31

Unità immobiliari n. 11

Tributari erariali: 0,00

Visura telematica

elenco subalterni - elaborato planimetrico

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Palm Bianco Marco
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Belluno N. 01505

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Comune di San Nicolo' Di Comelico

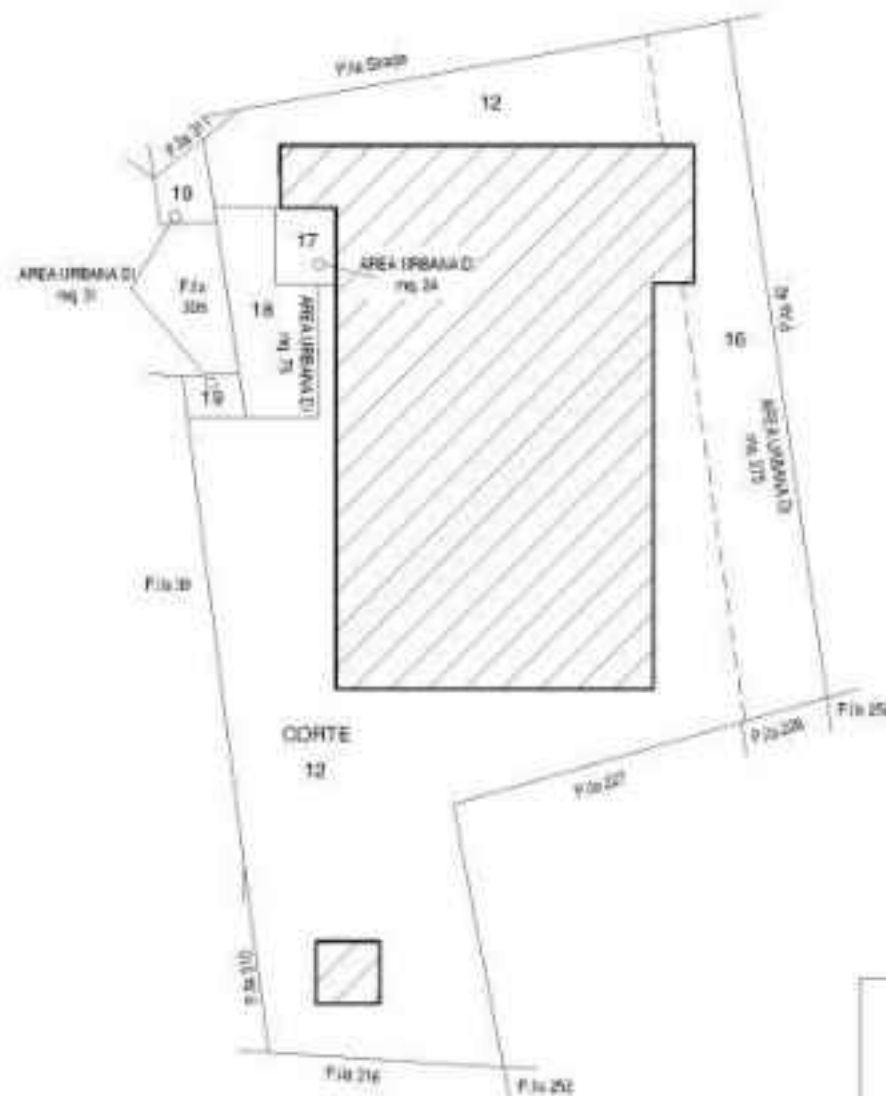
Protocollo n. 81.001/20665 del 21/12/2015

Serione: Foglio: 19 Particella: 40

Tipo Mappale n. dal

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CORTE

Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (0663) - Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

corte

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: PIAZZA SOTTO STRADA	Intinito all'atto: PIAZZA SOTTO STRADA	Per: PIAZZA SOTTO STRADA	N. PIAZZA
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezione: Foglio 19	Particella: 40	Particella: 40	40
Elaborazione grafica del redattore	Trasmissione n.:	40	40	Scala 1 : 500

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (UDS) - Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio di Belluno

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

piano primo sottostrada



Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Palm Bianco Marco
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Belluno N. 01505

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Comune di San Nicolò Di Comelico

Protocollo n. 81.001/20665 del 21/12/2015

Serione: Foglio: 19

Particella: 40

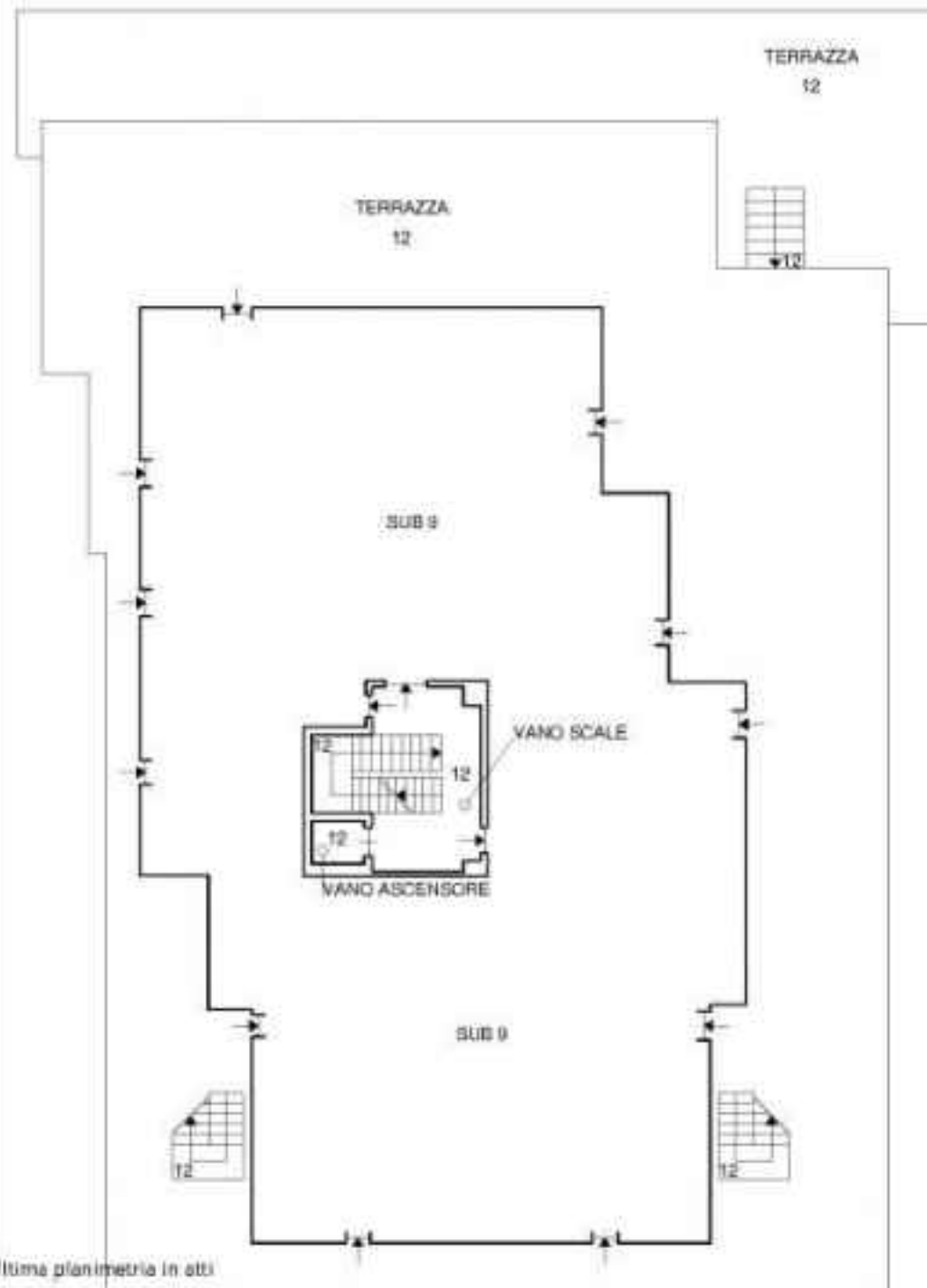
Tipo Mappale n.

dal

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

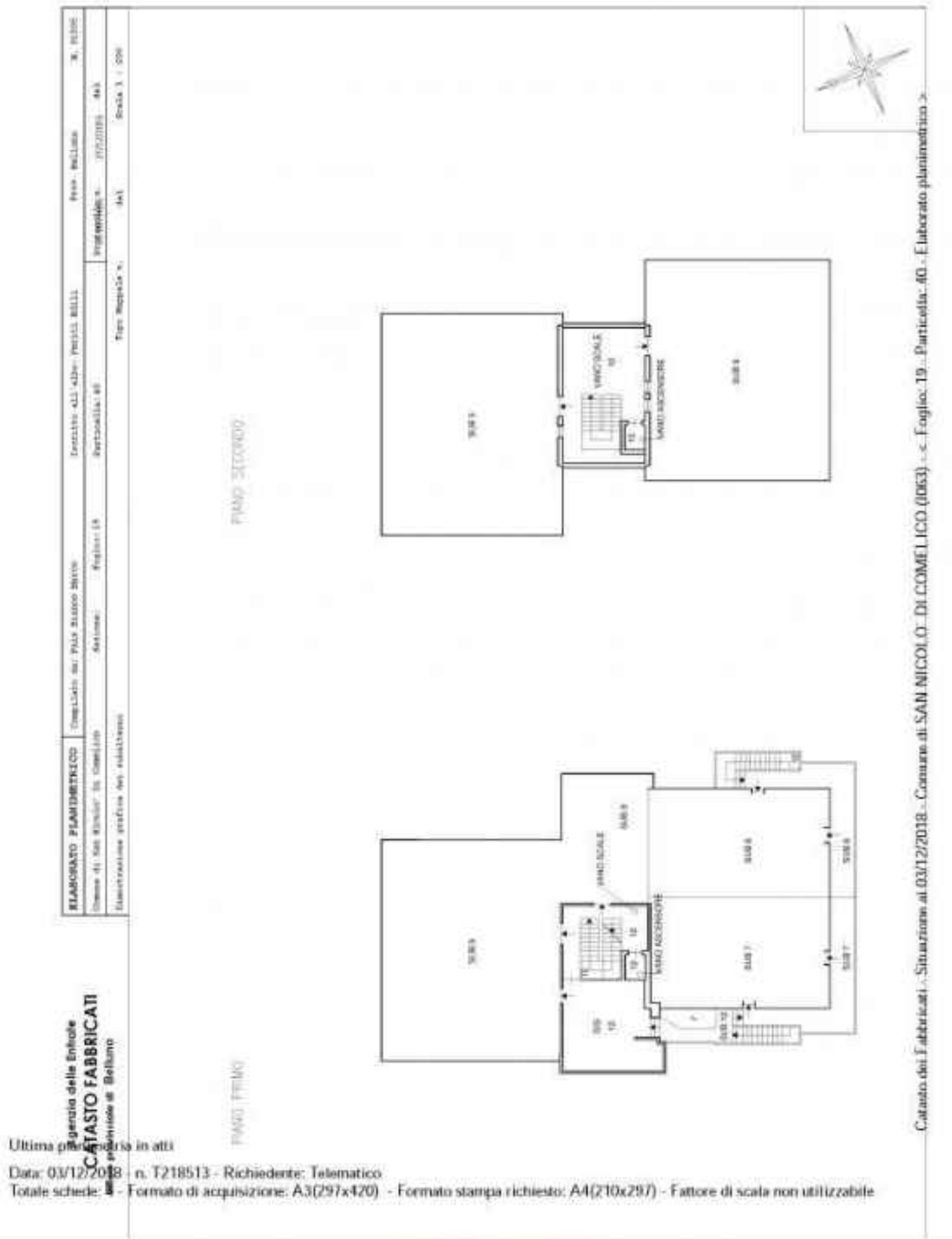
Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (0663) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

piano terra

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico



piano primo e secondo

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2018

Data: 03/12/2018 - Ora: 14:51:57 - Fine
 Visura n.: T210001 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (Codice: 1003)										
		Provincia di BELLUNO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 19 Particella: 40 Sub: 8										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Intero	Categoria	Class.	Conservato	Superficie	Stato	
1	Urban.	19	40	8	Com.	Inte.	A/2	1	Esent.	Superficie Catastrale Totale 50 m ² Totale recata area ambente 20 m ²	Euro 480,00 L. 600.000	Versione del 02/10/2015 - Invece non è vincolo dei dati di superficie.
Indirizzo: IVIA S. ORSIO parte 1.												
Riscatto: 10/12/1990												
Rettore: 1000												
Mod. 88												
10												
INTESTATI												
										CODICE FISCALE		
												DIRUTTI E COMPLESSIVI
												Di Proprietà per 500.000
												Di Proprietà per 500.000

Mappe: Terreno Catastali
 Codice Catastale 1003 - Sezione - Foglio 19 - Particella 40

Unità immobiliare n. 1 Tributarie n. 1 Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (art. 1, Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

visura catastale





cucina



soggiorno



bagno



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. il [REDACTED] e [REDACTED] n. il [REDACTED] (proprietari) e [REDACTED] n. il [REDACTED] (usufruttuario) del mappale 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico (BL). [REDACTED] n. il [REDACTED] proprietario del mappale 41 del foglio 19 del Comune di San Nicolò Comelico, **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1973**. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] dal 07/03/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Collesan Angelo di S. Stefano di Cadore (BL), in data 07/03/1973, ai nn. 22353/7356; registrato a Pieve di Cadore (BL), in data 23/03/1973, ai nn. 358 /vol 78 mod I°; trascritto a Belluno, in data 05/04/1973, ai nn. 2516/2411.

Note: Con denuncia di variazione catastale del 29.10.1985 n. 388 veniva soppresso il mappale 41 e veniva fuso con il mappale 40. Veniva quindi costituito il nuovo mappale 40.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 141 del 17-02-1973 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione con magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1973 al n. di prot. 141

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole del 10-06-1977 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: cambiamento parziale di destinazione del piano primo e apertura nuove luci

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/1977 al n. di prot. 919

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 2701 del 03-11-1981 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione cantine interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/1981 al n. di prot. 2512

Rilascio in data 03/11/1981 al n. di prot. 2701

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 22/82 del 21-10-1982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione cantine e ristrutturazione 2° piano

Oggetto: ristrutturazione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 381, pratica edilizia n. 1/89 del 08-02-1989



Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: modifiche esterne e finiture al fabbricato
 Presentazione in data 30/11/1988 al n. di prot.
 La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia n. 12/93 del 05-05-1993
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: parziale cambio d'uso del piano terra e modifiche esterne
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 16/02/1993 al n. di prot.
 Rilascio in data 05/05/1993 al n. di prot. 12/93
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 342, pratica edilizia n. 5/97 del 24-02-1997
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: realizzazione appartamenti
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 27/01/1997 al n. di prot.
 La pratica non è mai stata rilasciata.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 2095 del 28-05-2009
 Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: realizzazione appartamenti
 Presentazione in data 19/05/2009 al n. di prot. 1819
 La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria n. 48/92 del 10-06-1993
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: costruzione di volume tecnico per ascensore
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 24/10/1991 al n. di prot. 3340
 Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 48/92

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria prot. 76 del 10-06-1993
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: ampliamento volume ai piani terra e primo, ampliamento volume garage e cc.
 Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 76

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.



4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

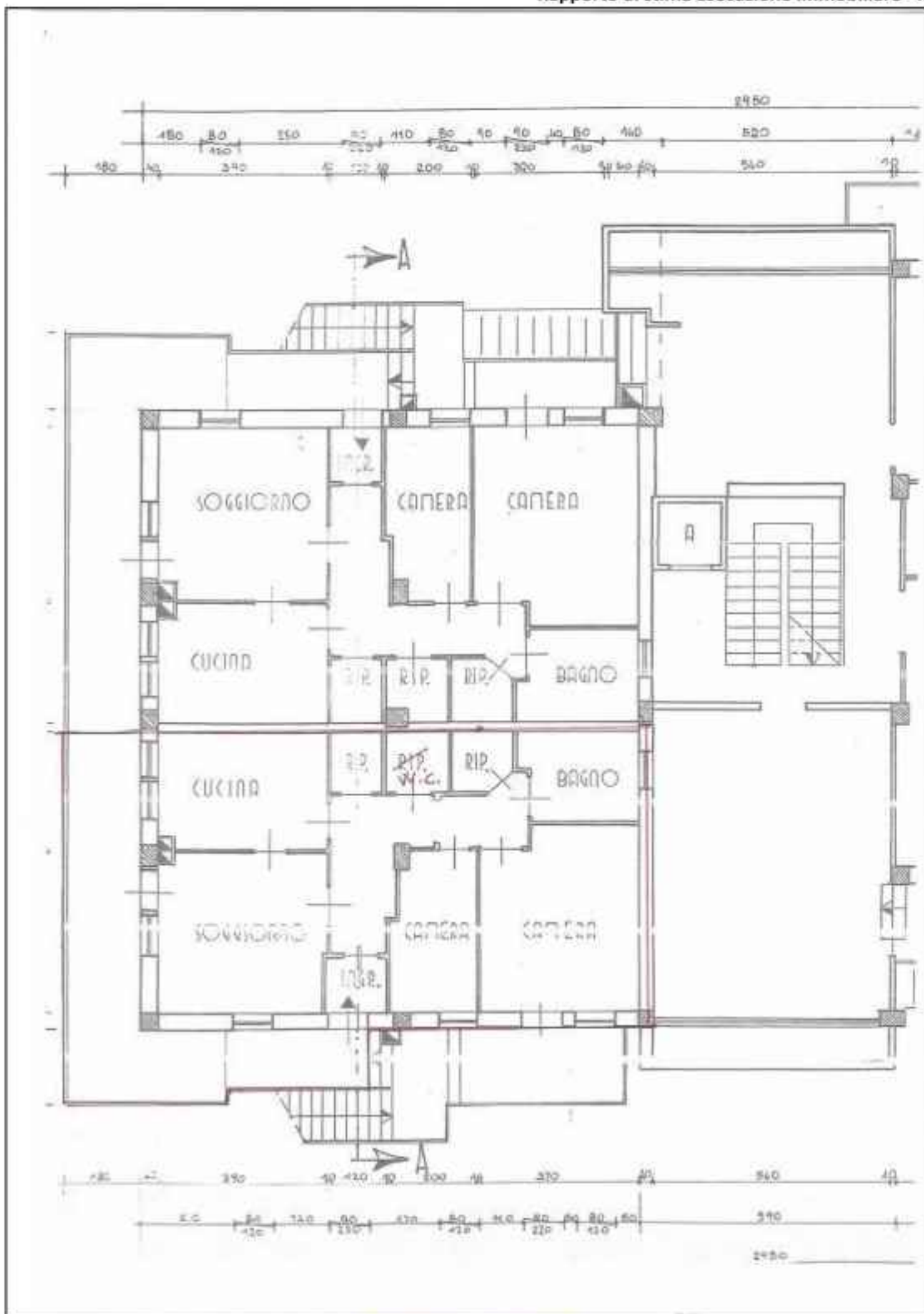
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 zone residenziali semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	> 50%
Altezza massima ammessa:	12,50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





Planimetria subalterno 8

REGIONE VENETO

COMUNE DI

S. NICOLO' COMELICO

PROVINCIA DI BELLUNO

REGIONE DEL VENETO
COMITATO TECNICO REGIONALE
Tolleranza 10/1000
Regolamento

2/6 LUG. 1984 N. 889 -

IL SEGRETARIO
ROSINA LORENZATOADOPTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 44 DEL 3.9.1983. =

COMUNE DI S. NICOLÒ COMELICO
Attestato in data 7/10/83
Fogli allegati 25
San Nicolò di Comelico
V. Venturini
7/10/83
7/10/83

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1983

REGIONE DEL VENETO
Allegato alla deliberazione di
Giunta Regionale n.
In data 5379
9 OTT. 1984
INVARIANTI PER L'ORDINAMENTO

ELABORATO N. 5

OGGETTO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

STUDIO TECNICO

architetti MAURIZIO STRIOLO
FULVIO VECCHIETTI
padova via c. battisti 192 tel 049 - 25391
belluno via cipro 13 tel 0437 - 29445

Copertina N.T.A.

Art. 4 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B 2.

Le zone B2, destinate ad edilizia residenziale di tipo semi-intensivo sono indicate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con la loro sigla. Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al precedente articolo 2.

In tali zone l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- 1) Tipologia edilizia: l'edificio deve essere consequenziale alla tipologia della zona: isolate, a blocco, a schiera.
- 2) Densità edilizia fondiaria: la densità edilizia fondiaria non può superare i 2 mc./mq.
- 3) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 50%.
- 4) L'altezza dei fabbricati non può essere inferiore a ml. 8,50 né superiore a ml. 12,50, né all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche; sono ammessi tuttavia edifici di altezza diversa da adibire ad attività di pubblico interesse (locali destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro o ad altre simili attività; negozi, ecc.).
- 5) Distanza dalla strada: ove non esistano particolari allineamenti precostituiti, (ad es. filo strada), la distanza minima è di ml. 5.
- 6) Distanza dal confine: dal confine la distanza non deve essere inferiore a ml. 5; è consentita tuttavia la costruzione in aderenza o in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 7) Distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10; è tuttavia consentita la costruzione in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.

Art. 4 delle N.T.A.



tenzione dei giardini, dei parchi, degli spazi liberi e del relativo patrimonio arboreo.

Art. 17 - PRESCRIZIONE DI SPAZI PER PARCHEGGI AUTOVEICOLI.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi parcheggi in misura non inferiore a un mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Art. 18 - PUBBLICITA' E D AFFISSIONI.

In tutto il territorio comunale ai bordi delle sedi stradali è fatto divieto di collocare carte, scritte, insegne luminose o apparecchi comunque pubblicitari, sia fissi che mobili, al di fuori degli spazi appositamente predisposti dall'Amministrazione Comunale per l'affissione.

Tali spazi dovranno essere in luoghi tali da non turbare le visuali panoramiche e i caratteri ambientali e paesaggistici.

Possono essere concesse deroghe solo per indicazioni di carattere turistico di interesse locale e di segnalazione di servizi per gli utenti stradali.

Art. 19 - DEROGHE ALLE NORME SULLA FABBRICAZIONE.

In caso di progettazione unitaria di un nucleo edilizio, composto di almeno cinque fabbricati su lotti contigui, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle norme sulla fabbricazione.

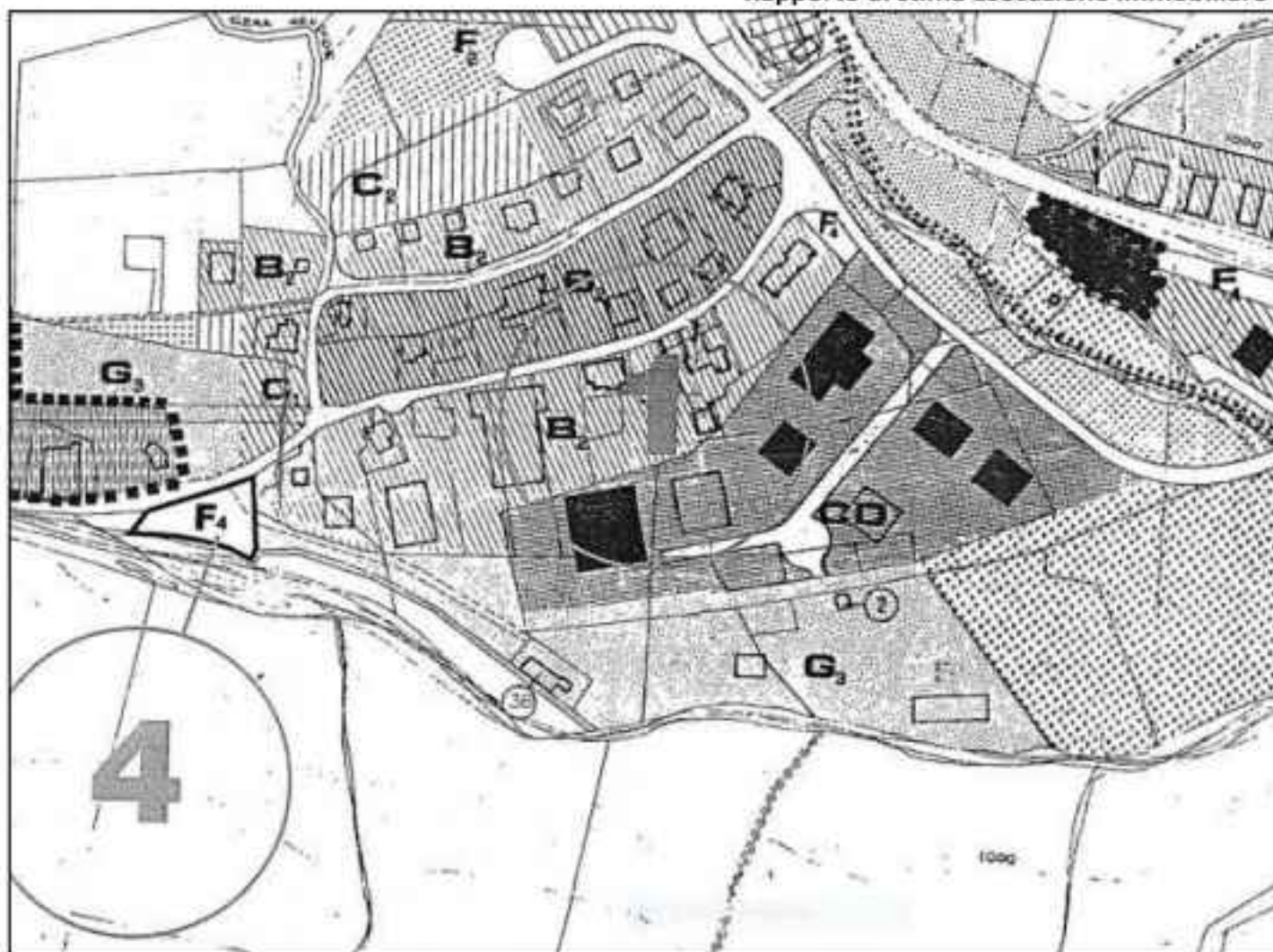
Le deroghe suddette si riferiscono alle misure plani-altimetriche previste dalle norme sulla fabbricazione contenute negli articoli 4, 5, 6, mentre non possono essere modificati: l'indice di fabbricabilità di zona, le distanze minime dei fabbricati dalla strada principale, e quelle dai confini interni, limitate-

Art. 17 delle N.T.A.



COMUNE DI S. NICOLO' DI COMELICO	P.R.G.	tovr. 02	SCALA 1:2000	LEGENDA																					
P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE SAN NICOLO' - CAMPITELLO - LACUNA - GERA COSTA - CAPPELLA TAMAI				<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> AGGLOMERATI URBANI </td> <td style="width: 33%;"> AREE A SERVIZI </td> <td style="width: 33%;"> AREE A VERDE PRIVATO </td> </tr> <tr> <td> ZONE RESID. SEMINTENSIVE </td> <td> VENDOR PUBBLICI </td> <td> AREE A VERDE PUBBLICO </td> </tr> <tr> <td> ZONE RESID. SEMIESTENSIVE </td> <td> ATTREZZATURE SCOLASTICHE </td> <td> AREE PER PARCHeggi </td> </tr> <tr> <td> ZONE RESID. ESTENSIVE </td> <td> ZONE DI SORDINO </td> <td> AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO </td> </tr> <tr> <td> ZONE ARTIG.-PICCOLA INDUST. </td> <td> AREA RISERVO D'INTERESSI </td> <td> AREE RISERVO STRADALE E FLUVIALE </td> </tr> <tr> <td> ZONE MISTE RESID.-PRODUTTIVE </td> <td> AREE AGRICOLE </td> <td> FABBRICATI ESISTENTI </td> </tr> <tr> <td> FABBRICATI PREVISTI DI NUOVA FABBRICAZIONE </td> <td> LIMITI MINIMI DI ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE DALLE STRADE </td> <td> NUOVI TRACCIATI STRADALI </td> </tr> </table>	AGGLOMERATI URBANI 	AREE A SERVIZI 	AREE A VERDE PRIVATO 	ZONE RESID. SEMINTENSIVE 	VENDOR PUBBLICI 	AREE A VERDE PUBBLICO 	ZONE RESID. SEMIESTENSIVE 	ATTREZZATURE SCOLASTICHE 	AREE PER PARCHeggi 	ZONE RESID. ESTENSIVE 	ZONE DI SORDINO 	AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO 	ZONE ARTIG.-PICCOLA INDUST. 	AREA RISERVO D'INTERESSI 	AREE RISERVO STRADALE E FLUVIALE 	ZONE MISTE RESID.-PRODUTTIVE 	AREE AGRICOLE 	FABBRICATI ESISTENTI 	FABBRICATI PREVISTI DI NUOVA FABBRICAZIONE 	LIMITI MINIMI DI ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE DALLE STRADE 	NUOVI TRACCIATI STRADALI
AGGLOMERATI URBANI 	AREE A SERVIZI 	AREE A VERDE PRIVATO 																							
ZONE RESID. SEMINTENSIVE 	VENDOR PUBBLICI 	AREE A VERDE PUBBLICO 																							
ZONE RESID. SEMIESTENSIVE 	ATTREZZATURE SCOLASTICHE 	AREE PER PARCHeggi 																							
ZONE RESID. ESTENSIVE 	ZONE DI SORDINO 	AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO 																							
ZONE ARTIG.-PICCOLA INDUST. 	AREA RISERVO D'INTERESSI 	AREE RISERVO STRADALE E FLUVIALE 																							
ZONE MISTE RESID.-PRODUTTIVE 	AREE AGRICOLE 	FABBRICATI ESISTENTI 																							
FABBRICATI PREVISTI DI NUOVA FABBRICAZIONE 	LIMITI MINIMI DI ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE DALLE STRADE 	NUOVI TRACCIATI STRADALI 																							
C.C. 7 3 Aprile 2007 C.C. 35				PERIMETRO A.R.P. (AREE RURALI PROTETTE)																					

Legenda zone PRG



Zone PRG

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Porzione di corte comune (subalterno 12) è occupata da attrezzatura e materiale edile.
Le chiavi dell'appartamento sono in possesso di [REDACTED]

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]

A rogito di notaio De Ciutis Marco di Longarone (BL) in data 01/09/2008 ai nn. 29/13;
Registrato a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 3517/1T; Iscritto/trascritto a Belluno in data
02/09/2008 ai nn. 11155/1701

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento iscritto/trascritto a Belluno in data 02/02/2018 ai nn. 1381/1147.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non è stata redatta una tabella millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: redatta in data 13.03.2019

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - appartamento subalterno 8

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione per la superficie adottato nella presente valutazione è la "superficie esterna lorda" (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione (2018) nel cap.18, si intende "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. Mentre nella determinazione della superficie principale non sono compresi: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazze e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica". Al fine di ponderare il valore delle superficie accessorie rispetto a quelle principali verranno adottati i così detti "rapporti o indici mercantili". Con "rapporto mercantile" viene indicato il "rapporto tra il prezzo unitario della superficie seconda-



ria ed il prezzo unitario della superficie principale". Alle superfici accessorie delle terrazze verrà applicato il coefficiente di ponderazione pari a 35% della superficie principale. La superficie, computata al lordo della muratura dell'unità immobiliare, è stata dedotta dalle misurazioni effettuate sul posto e/o ricavate dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali e dal progetto depositato in Comune.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	26,00	0,35	9,10
		109,00		92,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee Guida per le valutazioni immobiliari redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di San Nicolò di Comelico (BL);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI 850/1150 euro/mq

Borsino Immobiliare 574/689/804 euro/mq.

8.3 Vendibilità:

scarsa

Lo stabile di cui fa parte l'unità residenziale è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente un deposito/magazzino occupato da un'attività artigianale ormai dismessa. Tali caratteristiche incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.



8.4 Pubblicità:

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari

8.5 Valutazione corpi:**A - appartamento subalterno 8. Abitazione di tipo civile [A2]**

Il valore di mercato della proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato", come individuato dalla specifica normativa.

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- European Valuation Standard 2016 (EVS 1): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

- International Valuation Standards (IVS): *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, sia con la definizione delle Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il "valore di vendita forzata" secondo gli standard internazionali ed il Codice delle valutazioni immobiliari di TecnoBorsa (V edizione, capitolo 3) viene definito come segue: *"si intende la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile...."* Inoltre il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. In queste circostanze il prezzo ottenibile non soddisfa la definizione del valore di mercato.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A.:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di valutazione ed altri beni che verranno chiamati "comparabili", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetti di recenti compravendite e di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto.

Viene considerato come base di confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione e si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli



immobili simili.

Si ritiene che la destinazione attuale del bene oggetto di esecuzione immobiliare, considerata la tipologia dello stesso, sia la più naturale e la più ordinaria economicamente ma che il suo valore sia notevolmente influenzato dalla sua localizzazione, dalle dimensioni e dai diversi tipi di finitura dell'intero stabile e soprattutto dalle diverse tipologie di destinazione d'uso.

Per poter utilizzare il metodo di stima M.C.A. sono stati ricercati degli immobili simili a quello da valutare, appartenenti allo stesso segmento di mercato e oggetto di recenti compravendite. Le ricerche non hanno sortito esito positivo ad eccezione di una perizia di stima datata ottobre 2018, relativa ad un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito nelle immediate vicinanze di quello oggetto del presente elaborato, ma con destinazione diversa.

Pertanto non potendo fare un diretto raffronto tra i beni oggetto di recenti compravendite di valore noto, verranno utilizzati, come ausilio alla stima, i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate - banca delle quotazioni immobiliari -2° semestre anno 2018 (OMI)- ultimo aggiornamento e dal Borsino immobiliare - quotazioni febbraio 2018.

Nelle schede della banca dati dell'OMI sono riportati i valori unitari minimi e massimi delle unità immobiliari alla data della stipula degli atti di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione).

Il Borsino Immobiliare riporta i valori statistici secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale riferiti ai beni in condizioni ordinarie (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione).

I valori riportati dall'OMI per le abitazioni civili di tipo economico, con uno stato di conservazione normale, in zona centrale, sono pari a euro/mq. 850 - 1.150.

I valori del Borsino Immobiliare, per le abitazioni civili di tipo economico, in buono stato, sono pari a euro/mq. 574-689-804.

Ai fini della valutazione degli immobili oggetto di elaborato peritale, il C.T.U. ha tenuto in considerazione il contesto in cui si trova l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, i servizi offerti dalla zona, l'accessibilità carrabile e pedonale allo stabile, l'ubicazione dell'unità immobiliare nel contesto dell'edificio; le caratteristiche tipologiche, la qualità dei materiali e delle finiture, la distribuzione planimetrica dell'alloggio e l'ampiezza degli spazi interni, la vetustà, la classe energetica, lo stato di conservazione ma soprattutto le notevoli dimensioni dell'intero immobile, i diversi livelli di finitura, le diverse destinazioni d'uso e i lavori di ultimazione delle opere esterne.

Il prezzo stimato è comprensivo delle parti comuni e condominiali. C'è la possibilità di parcheggiare l'auto sulla corte comune (subalterno 12) verso il lato nord. L'accesso alla corte comune verso il lato sud è possibile solo passando attraverso le aree identificate con i subalterni 17 e 18 di proprietà di [REDACTED] ma non oggetto di esecuzione immobiliare. Su tali subalterni e su porzione del sub 12 (corte comune) insiste la strada di accesso al lotto (mappale 40) dalla via pubblica.

Alla luce di quanto sopra la scrivente ritiene di adottare, per la stima, come valore unitario euro/mq. 850 (euro/mq 900 per abitazioni di tipo economico con lavori esterni da completare deprezzato di circa il 5% per mancanza di impianto di riscaldamento).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	83,00	€ 850,00	€ 70.550,00
Terrazzi	9,10	€ 850,00	€ 7.735,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.285,00
Valore corpo			€ 78.285,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.285,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.285,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento subalterno 8	Abitazione di tipo civile [A2]	92,10	€ 78.285,00	€ 78.285,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 11.742,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: la divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile fisicamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.542,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 66.000,00

Data generazione:
02.04.2019

L'Esperto alla stima
Lorena Romano

Il presente elaborato peritale è stato inviato, a mezzo A.R., agli esecutati.



Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **1/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.05.2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n. 4 lotti in Via Gera - San Nicolò di Comelico (BL)
Lotto 003 - foglio 19, particella 40,
subalterno 9, subalterno 13/14,
subalterno 16,
mappale 309 e mappale 310

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Lorena Romano
RMNLRN64B56G224D
via C. Battisti 66 - 32021 Agordo
043765243
studio.arcadia@alice.it
lorena.romano@geopec.it



SCHEDA SINTETICA

Diritto: piena proprietà

Ubicazione: Via Gera 32040 San Nicolò di Comelico (BL)

Stato: mediocre

Dati catastali attuali:

foglio 19, particella 40, subalterno 9

foglio 19, particella 40, subalterno 13/14

foglio 19, particella 40, subalterno 16

foglio 19, mappale 309

foglio 19, mappale 310

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico/edilizia: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore di stima: euro 606.000,00

Vendibilità: scarsa

Pubblicità: siti internet e giornali di settore - vendite immobiliari.

Occupazione: occupato dall'esecutato/liberi



Beni in San Nicolo' Di Comelico (BL)
Località Gera

Lotto: 003

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - porzione in corso di costruzione - subalterno 9

500/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]

500/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 del subalterno 13 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 del subalterno 13 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]



Corpo: C - area urbana subalterno 16**1/4 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: [REDACTED]

Corpo: D - mappale 309 del foglio 19**1/4 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Corpo: E - mappale 310 del foglio 19**1/4 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]



1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9

Categoria: Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]**Dati catastali:** foglio 19, particella 40, subalterno 9**Confini:** piano terra: sub 12 (B.C.N.C.); piano primo: nord ed est corte; sud sub 12 (B.C.N.C.) e sub 8, ovest sub 12 (B.C.N.C.) e corte; piano secondo: nord, est e ovest corte, sud corte e sub 12 (B.C.N.C.); piano secondo: nord sub 12 (B.C.N.C.) e corte, sud, est e ovest corte.**Conformità catastale:** SI

Corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14

Categoria: Garage o autorimessa [G]**Dati catastali:** foglio 19, particella 40, subalterno 13 graffato con 14**Confini:** nord, ovest ed est terrapieno; sud terrapieno, sub 15 e sub 17.**Conformità catastale:** SI

Corpo: C - area urbana subalterno 16

Categoria: Corte o resede [CO]**Dati catastali:** foglio 19, particella 40, subalterno 16**Confini:** nord strada pubblica; est particella 42; sud particella 226; ovest subalterno 12 (B.C.N.C.).**Conformità catastale:** SI

Corpo: D - mappale 309 del foglio 19

Categoria: agricolo**Dati catastali:** foglio 19, particella 309**Confini:** nord e sud subalterno 19 della particella 40; est subalterno 18 della particella 40; ovest mappale 320.

Corpo: E - mappale 310 del foglio 19

Categoria: Ente urbano [EU]**Dati catastali:** foglio 19, particella 310**Confini:** nord e ovest particella 39; est subalterno 12 (B.C.N.C.) della particella 40; sud mappale 316.

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

Corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9
si

Corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14
si

Corpo: C - area urbana subalterno 16
si

Corpo: D - mappale 309 del foglio 19
si

Corpo: E - mappale 310 del foglio 19
si

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9
Stato: scarso

Corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14
Stato: scarso

Corpo: C - area urbana subalterno 16
Stato: scarso

Corpo: D - mappale 309 del foglio 19
Stato:

Corpo: E - mappale 310 del foglio 19
Stato:

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9
Conformità urbanistica: SI
Conformità edilizia: SI

Corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14
Conformità urbanistica: SI
Conformità edilizia: SI



Corpo: C - area urbana subalterno 16

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

Corpo: D - mappale 309 del foglio 19

Conformità edilizia: SI

Corpo: E - mappale 310 del foglio 19

Conformità edilizia: SI

6. Stato di possesso

Corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9

Occupato da [REDACTED]

Corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14

Libero

Corpo: C - area urbana subalterno 16

Libero

Corpo: D - mappale 309 del foglio 19

Occupato dalla strada di accesso al fabbricato

Corpo: E - mappale 310 del foglio 19

Occupato dalla strada di accesso al fabbricato

7. Oneri

Corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Nessuna

Corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Nessuna

Corpo: C - area urbana subalterno 16

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Nessuna

Corpo: D - mappale 309 del foglio 19

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.



Corpo: E - mappale 310 del foglio 19

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9

Certificato energetico presente: NO
non necessario

Corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14

Certificato energetico presente: NO
non necessario

Corpo: C - area urbana subalterno 16

Certificato energetico presente: NO
non necessario

Corpo: D - mappale 309 del foglio 19

Certificato energetico presente: NO
non necessario

Corpo: E - mappale 310 del foglio 19

Certificato energetico presente: NO
non necessario

9. Altre avvertenze

10. Vendibilità

scarsa.

Lo stabile di cui fa parte la porzione di immobile in corso di costruzione è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente un deposito/magazzino occupato da un'attività artigianale ormai dismessa. Tali caratteristiche incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.

11. Pubblicità

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari



12. Prezzo

Prezzo da libero: € 606.000

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9.****Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Gera****Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

[REDACTED]

[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

[REDACTED]

foglio 19, particella 40, subalterno 9, indirizzo Via Gera , piano T-1-2, categoria F/3

Confini: piano terra: sub 12 (B.C.N.C.); piano primo: nord ed est corte; sud sub 12 (B.C.N.C.) e sub 8, ovest sub 12 (B.C.N.C.) e corte; piano secondo: nord, est e ovest corte, sud corte e sub 12 (B.C.N.C.); piano secondo: nord sub 12 (B.C.N.C.) e corte, sud, est e ovest corte.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





ortofoto

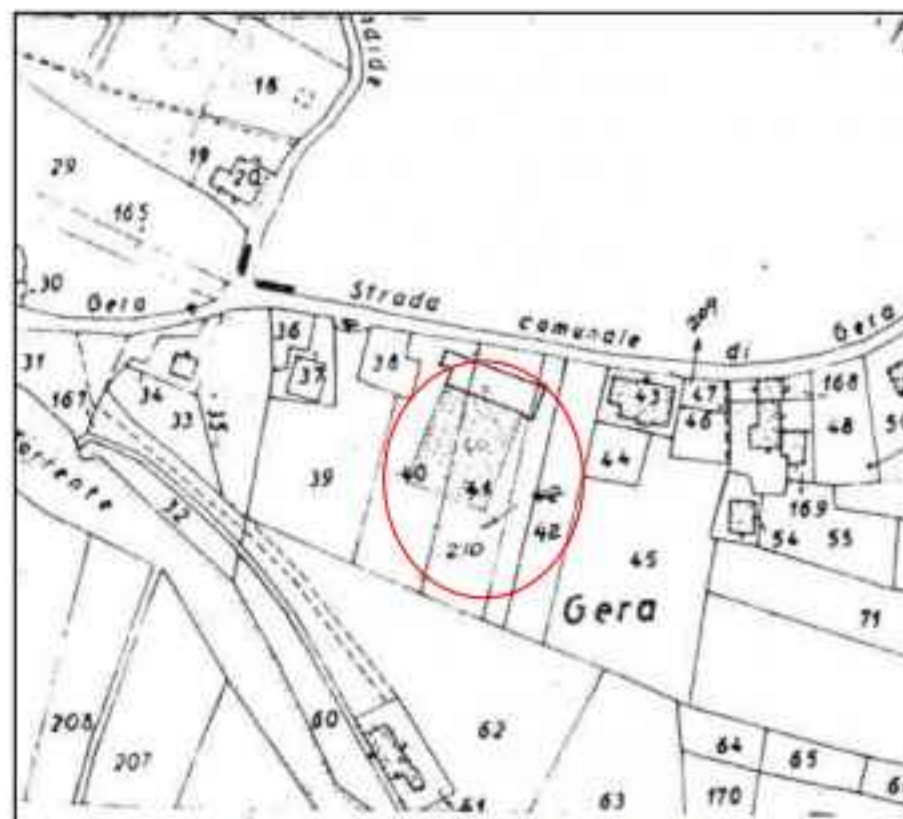


estratto mappale





mappa d'impianto



mappa dopo frazionamento del 03.09.1977

Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14.

Garage o autorimessa [G] sito in Gera

Quota e tipologia del diritto

1/4 del subalterno 14 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/4 del subalterno 14 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]



Quota e tipologia del diritto**1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto**1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto**1/2 del subalterno 13 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto**1/2 del subalterno 13 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

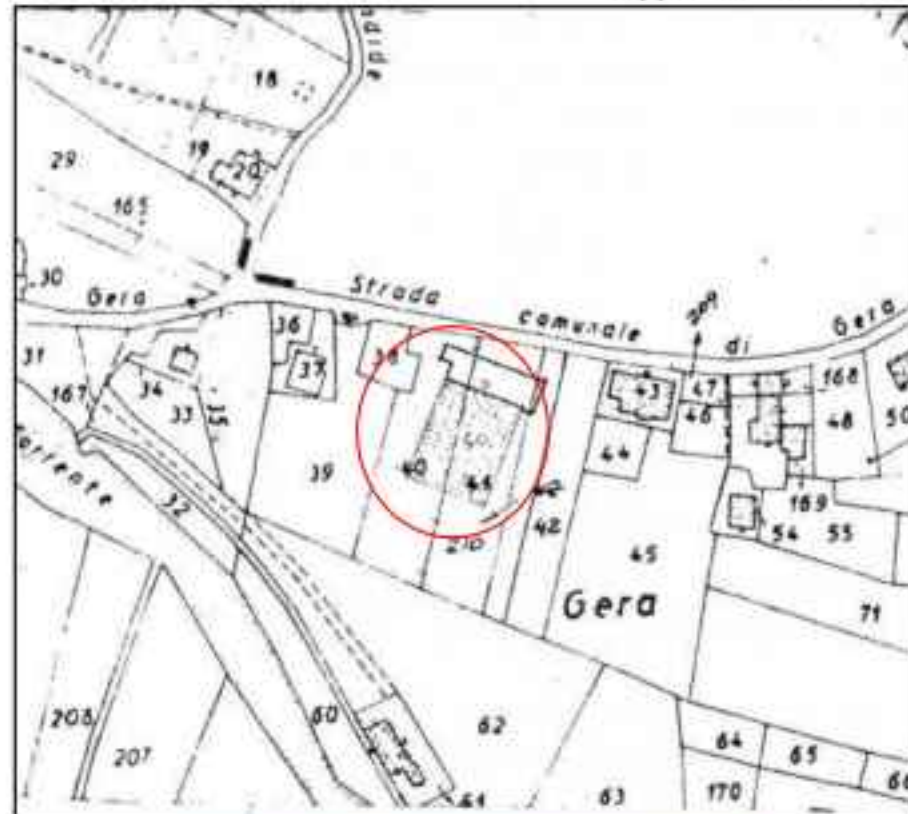
[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

foglio 19, particella 40, subalterno 13 graffato con 14, indirizzo Via Gera , piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza 233, superficie 250, rendita € 252,7

Confini: nord, ovest ed est terrapieno; sud terrapieno, sub 15 e sub 17.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





mapa dopo frazionamento del 03.09.1977



mapa dopo frazionamento del 12.07.1989

Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: C - area urbana subalterno 16.

Corte o resede [CO] sito in Gera

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

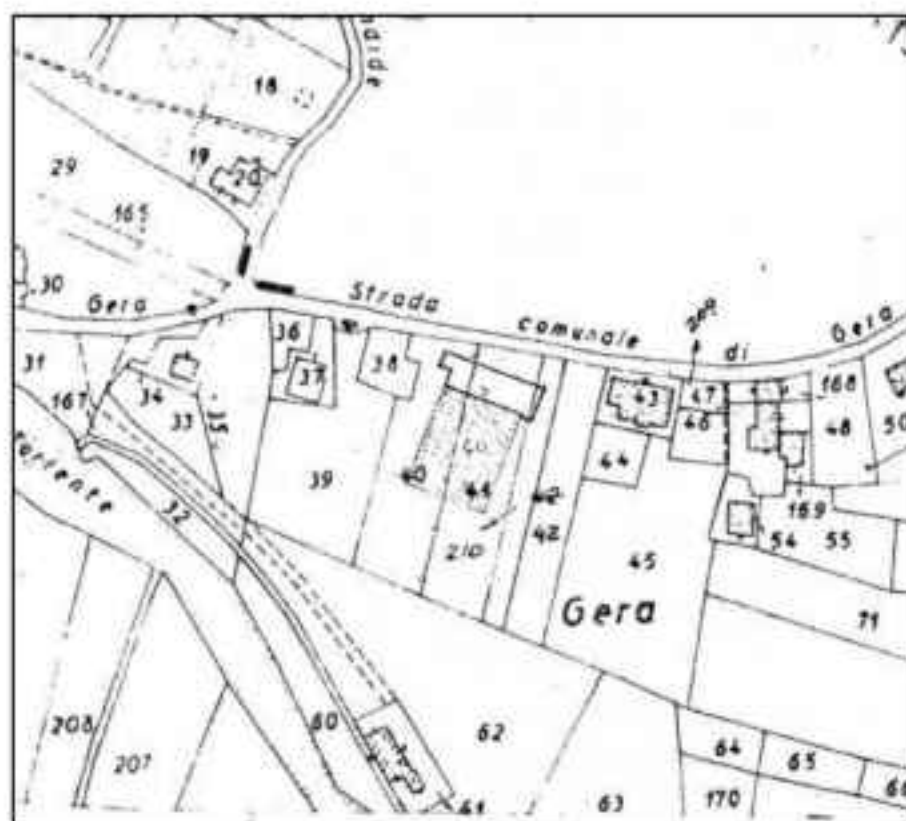
[REDACTED] a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

foglio 19, particella 40, subalterno 16, indirizzo Via Gera, piano S1, categoria area urbana, consistenza 275

Confini: nord strada pubblica; est particella 42; sud particella 226; ovest subalterno 12 (B.C.N.C.).**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



mappa dopo frazionamento del 03.09.1977



mappa dopo frazionamento del 12.07.1989

Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: D - mappale 309 del foglio 19.

agricolo sito in Gera

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] c.f. [redacted]

[redacted]

[redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] c.f. [redacted]

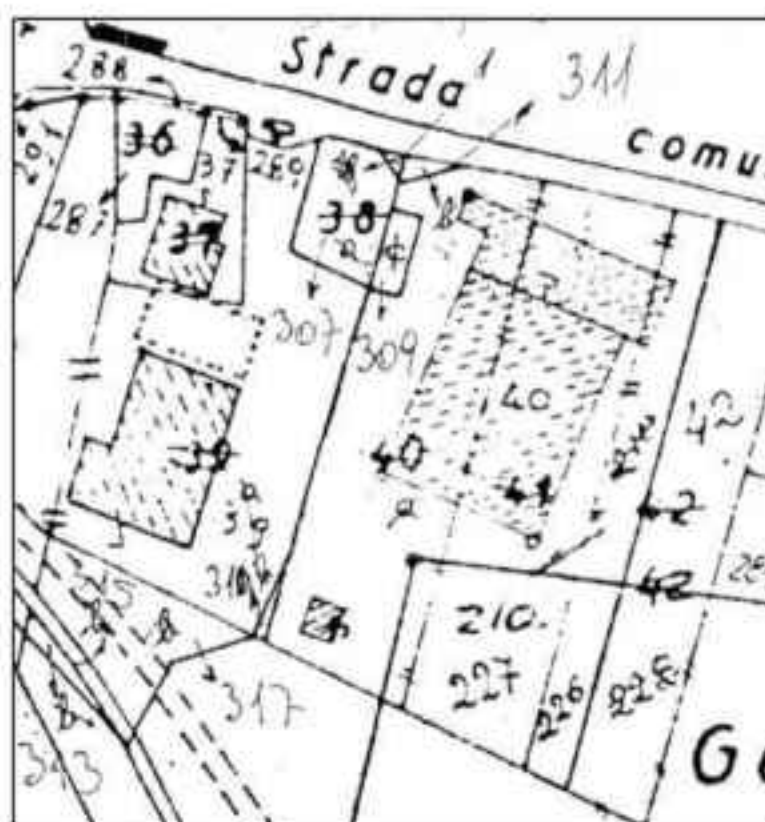
[redacted]

██████████ a ██████████ (BL) il ██████████ c.f. ██████████

██████████ n. a ██████████ (BL) il ██████████ c.f. ██████████

foglio 19, particella 309, qualità area rurale, superficie catastale 45. Confini: nord e sud subalterno 19 della particella 40;; est subalterno 18 della particella 40; ovest mappale 320.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si



mappa dopo frazionamento del 11.09.2001

Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: E - mappale 310 del foglio 19.

Ente urbano [EU] sito in Gera

Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Residenza: ██████████ (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Residenza: ██████████ (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

[REDACTED]

[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

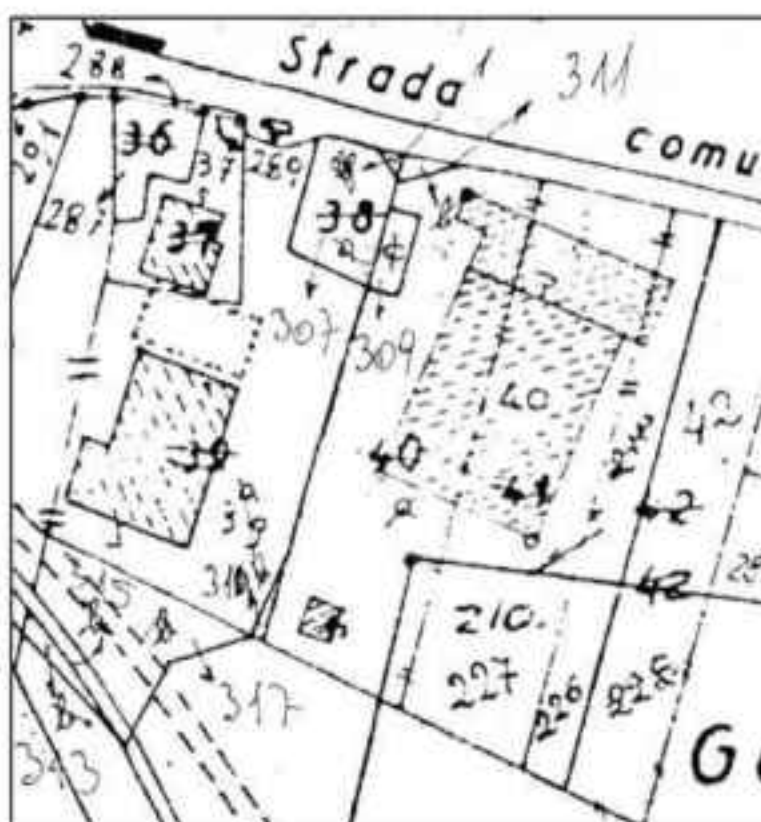
[REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

[REDACTED]

[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

[REDACTED] foglio 19, particella 310, indirizzo Via Gera , piano T, categoria area urbana, consistenza 10

Confini: nord e ovest particella 39;; est subalterno 12 (B.C.N.C.) della particella 40; sud map-pale 316.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si**

mappa dopo frazionamento del 11.09.2001

Espropriazione per pubblica utilità: no

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nella frazione Gera, in zona artigianale e residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, scuola elementare, ufficio postale, negozi alimentari - macelleria-bar

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Padola, Auronzo, Misurina.

Attrazioni paesaggistiche: luoghi di interesse turistico, comprensori sciistici e naturalistici.

Attrazioni storiche:

Principali collegamenti pubblici: corriera 1 km, treno 25 km

Descrizione: **Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]**
di cui al punto **A - porzione in corso di costruzione subalterno 9**

La porzione in corso di costruzione è sita al piano terra, primo e secondo di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.218,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,06; 2,88; H varie

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il sopralluogo è stato eseguito in data 05.02.2019 alla presenza del custode di Aste 33 di Treviso.

La porzione in corso di costruzione è sita al piano terra, primo e secondo di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione.

Il subalterno 9 - in corso di costruzione - occupa tutto il piano primo, la porzione verso nord del piano primo e l'intero piano secondo.

L'immobile ha l'alloggiamento per un'eventuale cabina ascensore. I livelli del fabbricato sono collegati da un vano scala interno, allo stato grezzo.

Sull'intero fabbricato dalla data della costruzione non stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria.

Esternamente l'intero edificio si presenta allo stato grezzo (non intonaco e non tinteggiato). La maggior parte dei parapetti dei poggioli sono provvisori, gli oscuri, i portoncini d'ingresso e le parti in legno necessitano di interventi di carteggiatura e tinteggiatura. La pavimentazione dei terrazzi è in cemento.



Porzione della corte comune all'intero fabbricato (subalterno 12) è occupata da materiale e attrezzatura edile di proprietà dell'impresa edile che esercita/esercitava al piano seminterrato dell'immobile. L'ingresso allo stabile avviene dalla corte comune (subalterno 12). Tutti i livelli sono messi in comunicazione dal vano scala interno all'edificio.

I piani primo e secondo hanno dei poggioli, mentre la terrazza su tutti i lati del piano terra fa parte del subalterno 12 (B.C.N.C.). L'unità immobiliare (in corso di costruzione) è priva di cantina e non ha dei posti auto identificati nel contesto del fabbricato e dell'area circostante.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a.; condizioni: buone; Note: Parapetti da completare
Copertura	tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: sufficienti;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera;
Strutture verticali	materiale: muratura;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare Note: da isolare, intonacare e tinteggiare

Impianti:

Elettrico	Impianto elettrico parziale con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma Note: da mettere a norma
-----------	--





Data: 03/12/2018 - Ora: 15.08.19 - Pag: 1
Visura n.: T218515 Fine

Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Comune di: SAN NICOLÒ DI COMELICO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particelle		Tipologia		del:
SAN NICOLÒ DI COMELICO			19	40				
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Foglio	Sezione	Int.	DESCRIZIONE		
7	via gas	SN	1			ABITAZIONE		
8	via gas	SN	1			ABITAZIONE		
9	via gas	SN	T2			U.I.U. IN CORSO DI COSTRUZIONE		
11						SOPPRESSO		
12	via gas	SN	S1			B.C. N.C. CORTE, TERRAZZA, SCALE COMUNALI		
						SUB 1,9,9,15		
13	via gas	SN	S1			AUTORIMESSA		
15	via gas	SN	S1			UFFICIO		
16	via gas	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 275		
17	via gas	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 24		
18	via gas	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 75		
19	via gas	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 31		

Unità immobiliari: 11

Tributariari: 0,00

Visura telematica

elenco subalterni

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pais Bianco Marco
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Belluno N. 01505

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di San Nicolo' Di Comelico

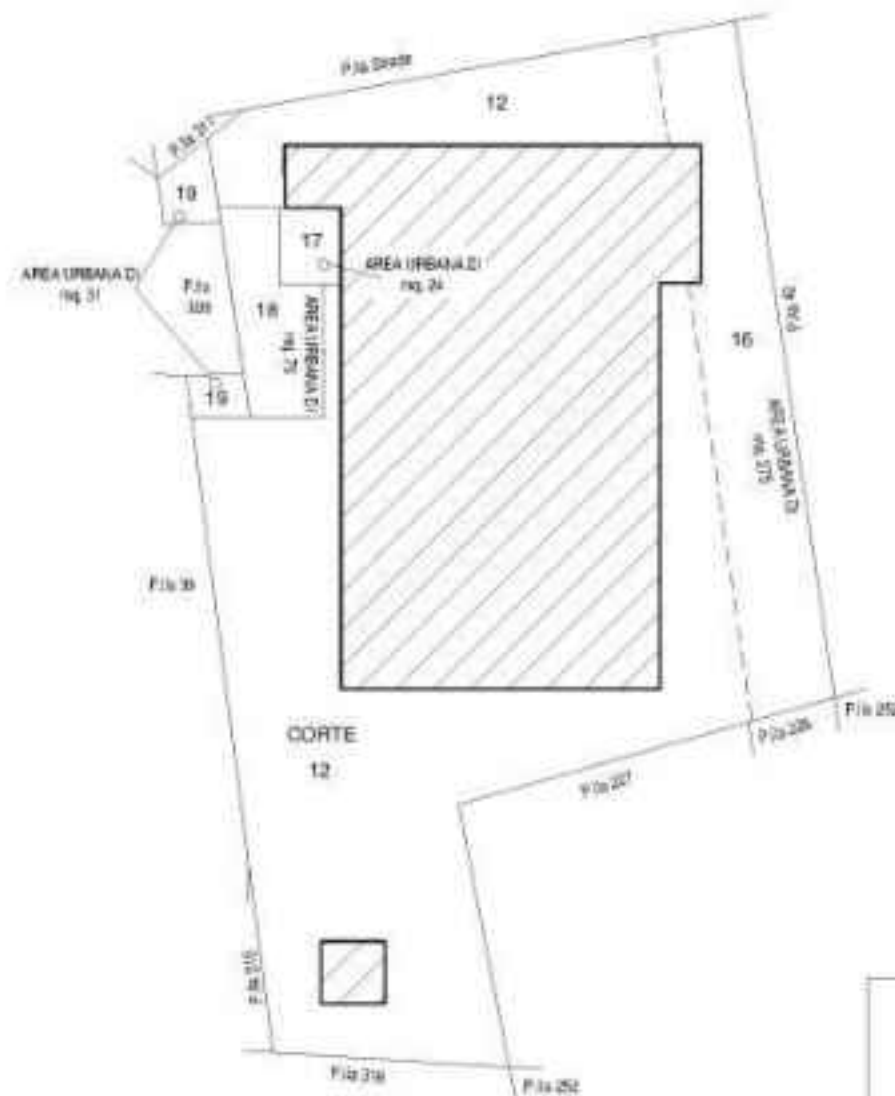
Protocollo n. B1.00/9665 del 21/12/2015

Sezione: Foglio: 19 Particella: 40

Tipo Mappale n. dal

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CORTE

Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (0663) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

corte

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: PIAZZA SOTTO STRADA	Intitolato all'edilizia: PIAZZA SOTTO STRADA	Per: Edilizia	N. Foglio
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezione: Foglio: 18	Particella: 40	Particella: 40	40
Elaborazione grafica del redattore	Trasmissione n.:	40	40	Scala 1 : 200

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (UDS) - Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio di Belluno

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

piano primo sottostrada

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Pais Bianco-Marco
 Iscritto all'albo:
 Periti Edili
 Prov. Belluno N. 01505

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Belluno**

Comune di San Nicolo' Di Comelico

Protocollo n. 81.00/8965 del 21/12/2015

Sezione: Foglio: 19

Particella: 40

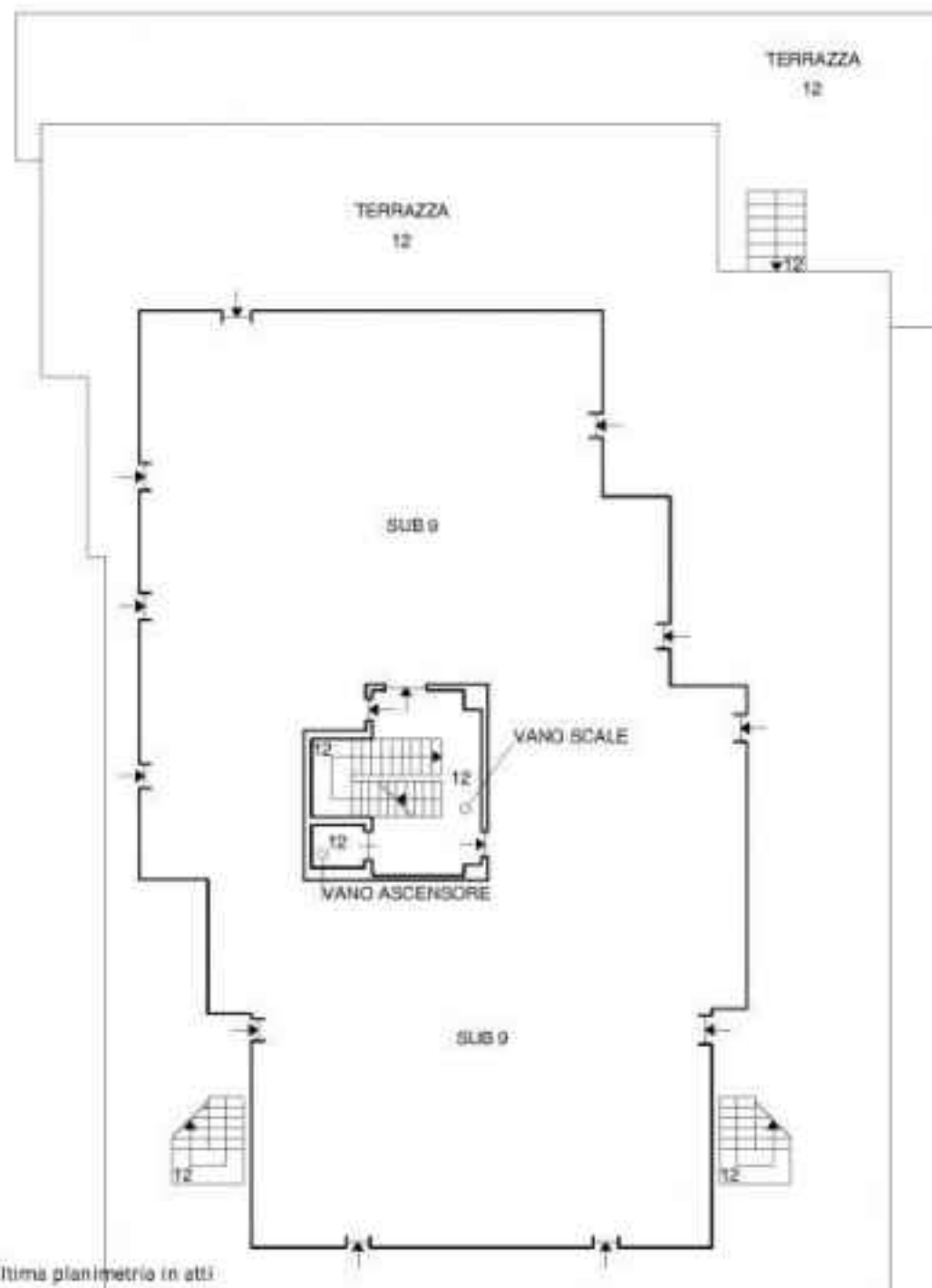
Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (UD) - Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

subalterno 9 piano terra

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

BIANCATO PLANTIETHED Comune di San Giovanni in Conca (19) Compilato da: Pilo Bianco Dario Data: 19/12/2018	Località: all'alpe Pirella (11) Partecipanti: 44 Fanno: 44 Tempo: 1:00
--	---

Ultima prova in atti

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

FINANCIAL STATEMENTS

PROSSO, P. 111

Catena dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (0153) - c. Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico 3



interno al grezzo



vano scala interno al grezzo





interno al grezzo

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2018

Disa: 03/12/2018 - Ora: 14:51:51 - Fim
Visura n.: T210085 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (Codice: 1003)
Provincia di BELLUNO
Catasto Fabbricati
Foglio: 19 Particella: 40 Sub: 9

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Unica	Foglio	Particella	Sub	Zone Cata.	Infra Zone	Categoria	Classe	Conservato	Superficie Catastrale	Rendita		
1		19	40	9			Edificio di abitazione						VI RIAZIONE del 03/09/2012 protocollo n. 61006296 e art. del 10/09/2012 VERIFICA STATISTICA V. I. n. 695/2002

Indirizzo: Via Garibaldi 1-12
Posta: -
Benevento: -
Catasto: Catasto del Terzo censimento pagato al termine del termine del 1900/12

INTERESTATI

N	Cognome e Nome	Qualità	Indirizzo	Provincia	Cap	Stato
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI ELETTORALI: 10/09/2012 del 10/09/2012 protocollo n. 61006296 e art. del 10/09/2012 VERIFICA STATISTICA V. I. n. 695/2002

Imposta Terreno Catastrale:
Codice Catastrale 1003 - Sezione - Foglio 19 - Particella 40

Unità immobiliare n. 1
Tributarie: Euro 0,90

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

visura catastale

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]**di cui al punto **B - autorimessa subalterno 13 graffato con il subalterno 14**

Trattasi di un'autorimessa seminterrata e un locale deposito ubicati verso nord di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione.

Quota e tipologia del diritto**1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto**1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto**1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto**1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto**1/2 del subalterno 13 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto**1/2 del subalterno 13 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **253,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,16; 4,55

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il sopralluogo è stato eseguito in data 05.02.2019 alla presenza del custode di Aste 33 di Treviso.

[REDACTED]



La porzione di immobile identificata con i subalterni 13 e 14 è sita al piano seminterrato di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione, verso il lato nord. L'immobile ha l'alloggiamento per un'eventuale cabina ascensore. I livelli del fabbricato sono collegati da un vano scala interno, allo stato grezzo.

Sull'intero fabbricato dalla data della costruzione non stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria.

Esternamente l'intero edificio si presenta allo stato grezzo (non intonaco e non tinteggiato). La maggior parte dei parapetti dei poggioli sono provvisori, gli oscuri, i portoncini d'ingresso e le parti in legno necessitano di interventi di carteggiatura e tinteggiatura. La pavimentazione dei terrazzi è in cemento. Porzione della corte comune all'intero fabbricato (subalterno 12) è occupata da materiale e attrezzatura edile di proprietà dell'impresa edile che esercita/esercitava al piano seminterrato dell'immobile. L'ingresso allo stabile avviene dalla corte comune (subalterno 12). Tutti i livelli sono messi in comunicazione dal vano scala interno all'edificio.

I piani primo e secondo hanno dei poggioli, mentre la terrazza su tutti i lati del piano terra fa parte del subalterno 12 (B.C.N.C.).

L'unità immobiliare con destinazione autorimessa e deposito è allo stato grezzo e priva di impianti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo; materiale: c.a.; condizioni: sufficienti;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera;
Strutture verticali	materiale: muratura;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare Note: da isolare, intonacare e tinteggiare



Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Palm Bianco Marco
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Belluno N. 01505

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di San Nicolò Di Comelico

Protocollo n. 81.007/2065 del 21/12/2015

Serione: Foglio: 19

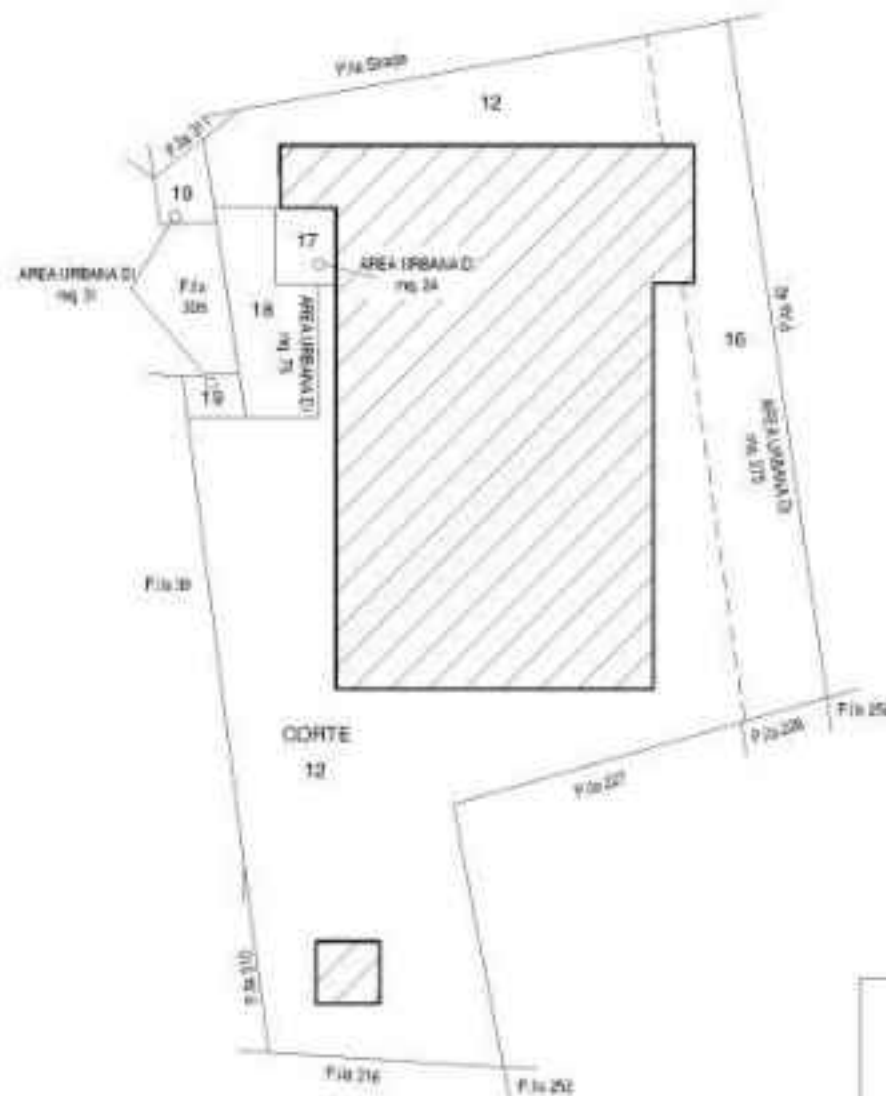
Particella: 40

Tipo Mappale n.

dal

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CORTE

Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (063) - Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

corte

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: PIAZZA SOTTO STRADA	Intitolato all'edilizia: PIAZZA SOTTO STRADA	Per: Edilizia	N. Edizione
Committente: San Nicola di Comelico	Autore: Foglio: 19	Particella: 40	Prodotto da: 01/2018	443
Elaborazione grafica del redattore	Trasmissione n.:	443	Scala: 1 : 200	

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



Catalogo dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLA DI COMELICO (DK53) - c. Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Provvisore di Belluno

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

piano primo sottostrada

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Pais Bianco Marco
 Iscritto all'albo:
 Periti Edili
 Prov. Belluno N. 01505

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Belluno

Comune di San Nicleo' Di Comelico

Protocollo n. 81.00/9665 del 21/12/2015

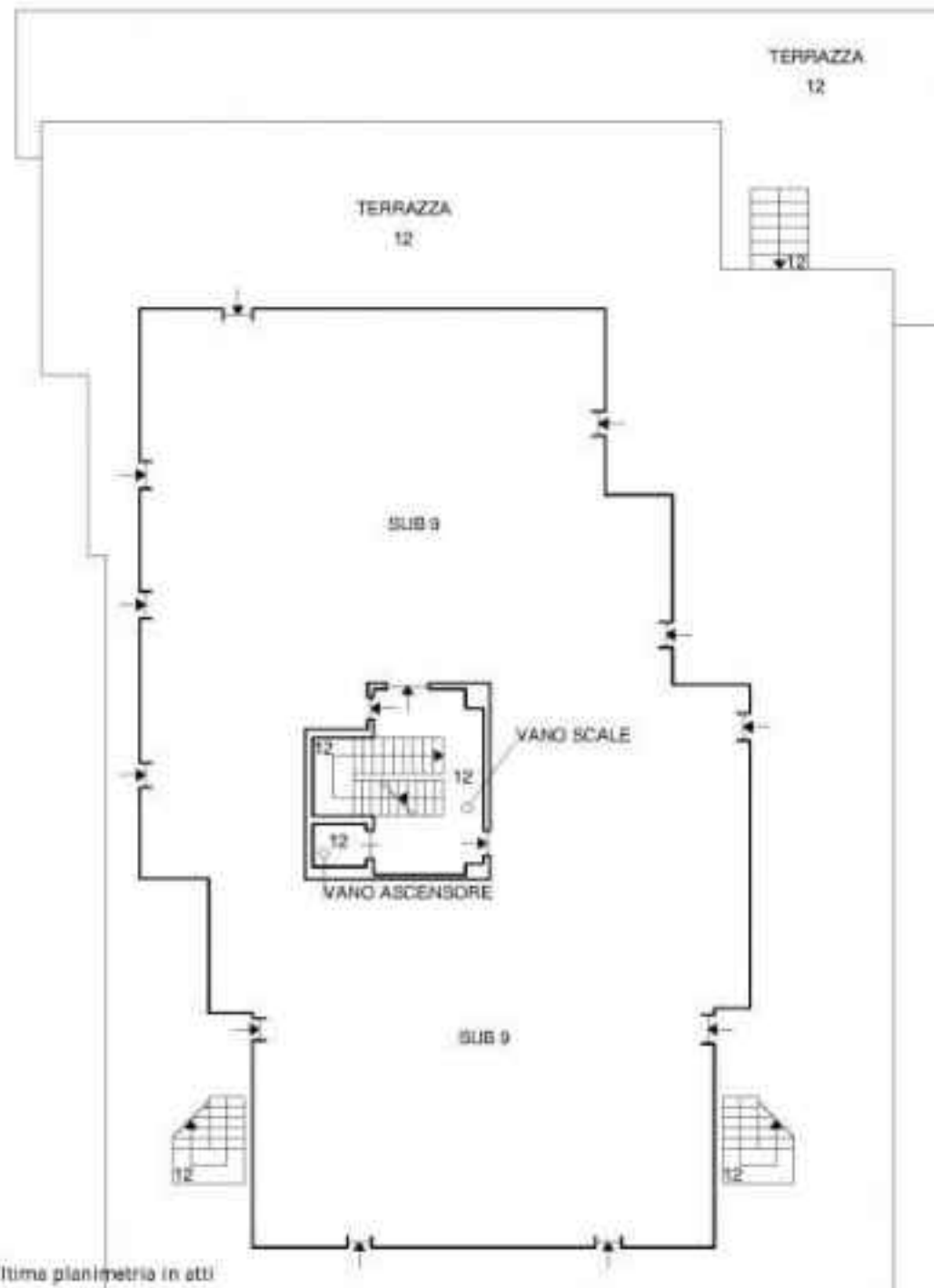
Sezione: Foglio: 19 Particella: 40

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

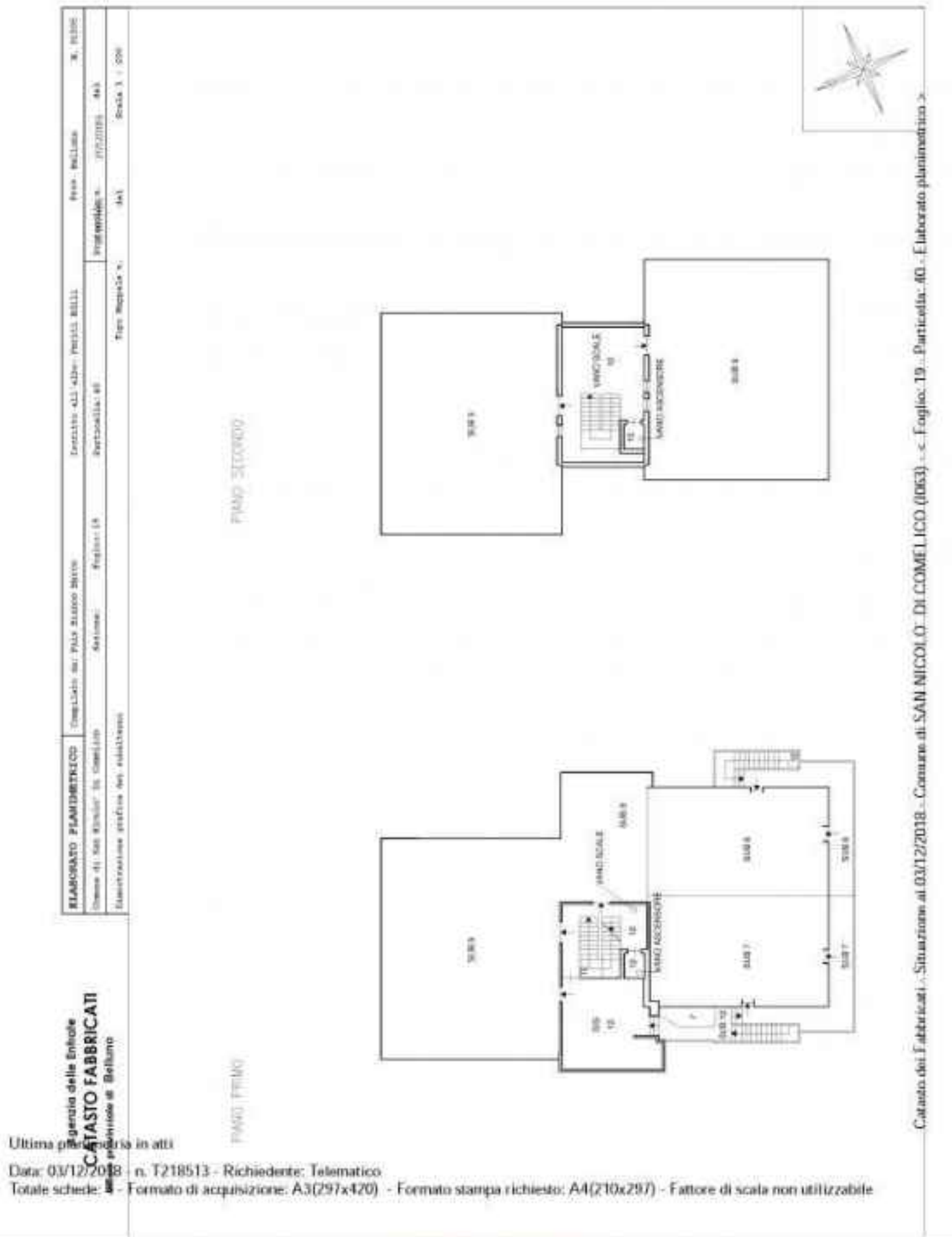
Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLO' DI COMELICO (063) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

piano terra

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico



piano primo e secondo

Data: 11/12/2018 - n. BL0078518 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. BL0219590 del 27/11/2014
Planimetria di u.s.u. in Comune di San Nicolo' Di Comelico
Via Gera civ. 28

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 40
Subalterno: 13

Compilata da:
Paolo Bianco Maron
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Belluno N. 015

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO
H = 455 - 315 cm.

DEP.

H = 315 cm.

H = 455 cm.

AUTORIMESSA

SUB 14

LIMITE PROPRIETA

Catasto dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 11/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (063) Soggetto: ZAMBELLI SOPALU' VALINOTTO - Foglio 19 Particella 40 Subalterno 13 - Via GERA n. 28 piano SI.

Data: 11/12/2018 - n. BL0078518 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato disegno: A4(210x297) - Formato scala: 1:1

planimetria subalterno 13 e 14



interno autorimessa



deposito

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al punto **C - area urbana subalterno 16**

Trattasi di una porzione di terreno facente parte della particella 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico (BL).

E' delimitato dalla via pubblica con una recinzione in legno e l'accesso avviene dal subalterno 12 (B.C.N.C.) del mappale 40. Fa parte della corte dell'intero edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione.

Il sopralluogo è stato eseguito in presenza di notevole manto nevoso ma è palese che l'area identificata con il subalterno 16 è in discesa da nord verso sud e, a detta degli esecutati, il terreno è percorribile solo pedonalmente in quanto presenta dei gradini per ovviare alla differenza di quota.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]



Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **275,00**

E' posto al piano: terra





Data: 03/12/2018 - Ora: 15.08.19 - Pag: 1
Visura n.: T218515 Fine

Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Comune di: SAN NICOLÒ DI COMELICO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particelle		Tipologia	del:
SAN NICOLÒ DI COMELICO			19	40			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Foglio	Sezione	Int.	DESCRIZIONE	
7	via gas	SN	1			ABITAZIONE	
8	via gas	SN	1			ABITAZIONE	
9	via gas	SN	T2			U.I.U. IN CORSO DI COSTRUZIONE	
11						SOPPRESSO	
12	via gas	SN	S1			B.C. N.C. CORTE, TERRAZZA, SCALE COMUNALI	
						SUB 1,9,9,15	
13	via gas	SN	S1			AUTORIMESSA	
15	via gas	SN	S1			UFFICIO	
16	via gas	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 275	
17	via gas	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 24	
18	via gas	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 75	
19	via gas	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 31	

Unità immobiliari: 11

Tributariari: 0,00

Visura telematica

elenco subalterni

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Pais Bianco-Maroo
Iscritto all'albo:	Periti Edili
Prov. Belluno	N. 01505

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di San Nicolo' Di Comelico

Protocollo n. 81.00/8965 del 21/12/2015

Sezione: Foglio: 19

Particella: 40

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CORTE



Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (1063) - Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

planimetria subalterno 16





Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2018

Data: 03/12/2018 - Ora: 14.55.36 - Fm
Visura n: T215322 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (Codice: 1003)										
		Provincia di UDINE										
Catasto Fabbricati		Foglio: 19 Particella: 40 Sub: 18										
Unità immobiliare												
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Indirizzo	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Destra	
1	1000	19	40	18			area urbana		275 m ²			INERAZIONE da 1231/100/14 prot. n. 81/02/1000 in atti da 1231/100/14 TRAC. TRAC. DEL. 03/08/04 n. 0107 p. 106/10 100/14
Valore: 174.000,00 Euro (11/01/2018)												
INTERESTATI												
N											DIRETTI E ONERI REALI	
1											1/4 Proprietà per 1/4	
2											1/4 Proprietà per 1/4	
3											1/4 Proprietà per 1/4	
4											1/4 Proprietà per 1/4	
DATI DERIVANTI DA: 1231/100/14 TRAC. TRAC. DEL. 03/08/04 n. 0107 p. 106/10 100/14												

Maggiore Tenuto Generale
Catasto Comune 1003 - Sezione - Foglio 19 - Particella 40

Unità immobiliare n. 1 Tributi annuali: Euro 0,00

Visura Internet
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

visura catastale

Descrizione: **agricolo** di cui al punto D - mappale 309 del foglio 19

Trattasi di un terreno di modeste dimensioni su cui è stata realizzata la strada di accesso al mappale 40 dello stesso foglio. La strada ingloba il mappale 309 e porzione del mappale 40; tra i due mappali non esiste delimitazione.

Quota e tipologia del diritto**1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

il terreno risulta di forma rettangolare



Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **E - mappale 310 del foglio 19**

Trattasi di un terreno di modeste dimensioni adiacente alla particella 40. Tra i due mappali non esiste delimitazione.

Quota e tipologia del diritto

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]



Quota e tipologia del diritto

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 del subalterno 14 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

Il terreno risulta di forma triangolare



Data presentazione: 19/10/2001 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078521 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

MODULINO
F. 109 rev. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOO. BN ICE

LSRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. NICOLO' COMELICO ISORATA GERA civ.

AREA URBANA di mq. 10

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Declarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Completata dal geom. ZANFOL REHO
(Titolo, cognome e nome)
S. Stefano de Carolis

Iscritto all'albo dei Geometri
Belluno

data 30-9-01 Firma ge. Zanfol

Identificativi catastali
Data presentazione: 19/10/2001 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078521 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ufficio Planimetria in atti
Tot. fogli: 10 - Foglio di acc.: A4

RESERVATO ALL'UFFICIO

Catastrofici Pubblici - B. 11/12/2018 - Comune di SAN NICOLO' DI COMELICO (063) - < Foglio: 19 Particella: 310 > - Sub:

Planimetria catastale



3.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Dati precedenti relativi ai corpi: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9**

Titolare/Proprietario: [redacted] n. il [redacted] e [redacted] n. il [redacted] (proprietari) e [redacted] n. il [redacted] (usufruttuario) del mappale 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico (BL). [redacted] n. il [redacted] proprietario del mappale 41 del foglio 19 del Comune di San Nicolò Comelico, **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1973**. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] e [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] dal 07/03/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Collesan Angelo di S. Stefano di Cadore (BL), in data 07/03/1973, ai nn. 22353/7356; registrato a Pieve di Cadore (BL), in data 23/03/1973, ai nn. 358 /vol 78 mod I°; trascritto a Belluno, in data 05/04/1973, ai nn. 2516/2411.

Note: Con denuncia di variazione catastale del 29.10.1985 n. 388 veniva soppresso il mappale 41 e veniva fuso con il mappale 40. Veniva quindi costituito il nuovo mappale 40.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14**Dati precedenti relativi ai corpi: C - area urbana subalterno 16**

Titolare/Proprietario: [redacted] n. il [redacted] e [redacted] n. il [redacted] (proprietari) e [redacted] n. il [redacted] (usufruttuario) del mappale 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico (BL). [redacted] n. il [redacted] proprietario del mappale 41 del foglio 19 del Comune di San Nicolò Comelico, **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1973**. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] e [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] dal 07/03/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Collesan Angelo di S. Stefano di Cadore (BL), in data 07/03/1973, ai nn. 22353/7356; registrato a Pieve di Cadore (BL), in data 23/03/1973, ai nn. 358 /vol 78 mod I°; trascritto a Belluno, in data 05/04/1973, ai nn. 2516/2411.

Titolare/Proprietario: [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] per 1/4, [redacted] n. a Comelico Superiore (BL) il [redacted] per 1/4, [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] per 1/4, [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] per 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito



di notaio A. Collesan di Santo Stefano di Cadore (BL), in data 19/05/1979, ai nn. 29317; registrato a Pieve di Cadore, in data 06/06/1979, ai nn. 637/vol 84 mod I°; trascritto a Belluno, in data 19/06/1979, ai nn. 3959/3496.

Note: Con denuncia di variazione catastale del 29.10.1985 n. 388 veniva soppresso il mappale 41 e veniva fuso con il mappale 40. Veniva quindi costituito il nuovo mappale 40.

A seguito di tipo mappale del 14.05.1987 e di frazionamento del 12.07.1989 il mappale 210 veniva soppresso e il mappale 40 veniva frazionato. Venivano così costituiti, tra altri, i nuovi mappali 40 (mq 2302), 227 (mq 499) e 226 (mq 167).

Nella variazione catastale del 16.10.1991 veniva istituito il subalterno 6 (ora subalterno 16). Nell'accatastamento del 27.11.2014 prot. BL0219590 è stato soppresso il subalterno 6 ed è stato creato l'attuale subalterno 16 (area urbana).

La porzione di fabbricato (autorimessa) identificata attualmente con il sub 14 è stata edificata su parte dell'ex mappale 210 (ora subalterno 16 - area urbana)-(in comproprietà per 1/4 ciascuno a [REDACTED]).

La porzione di autorimessa e deposito identificata attualmente con il sub 13 è stata costruita sul mappale 40 (in comproprietà per 1/2 ciascuno a [REDACTED]).

Dati precedenti relativi ai corpi: D - mappale 309 del foglio 19

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] cf. [REDACTED] per 1/4; [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] PER 1/4; [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 27/07/1983. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio A. Collesan di Santo Stefano di Cadore (BL), in data 09/11/1975, ai nn. 25155; registrato a Pieve di Cadore (BL), in data 21/11/1975, ai nn. 851/vol 81 mod I°; trascritto a Belluno, in data 01/12/1975, ai nn. 6743/6235.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/11/1985. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 10/11/2001. In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata - a rogito di Notaio P. Brando di Forno di Zoldo (BL), in data 20/11/1985, ai nn. 828; registrato a Belluno, in data 05/12/1985, ai nn. 2029/serie II°.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4 dal 10/11/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata - a rogito di Notaio A. Calcagno di Belluno, in data 10/11/2001, ai nn. 101229; trascritto a Belluno, in data 04/12/2001, ai nn. 14074/11415.

Note: con frazionamento del 11/09/2001 n. prot. 144952, il mappale 38 (mq. 230) veniva frazionato nei mappali 307 (mq. 181), 308 (mq. 4) e 309 (mq. 45).

Dati precedenti relativi ai corpi: E - mappale 310 del foglio 19

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/11/1985. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 25/09/1993. In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata - a rogito di Notaio P. Brando di Forno di Zoldo (BL), in data 20/11/1985, ai nn. 828; registrato a Belluno, in data 05/12/1985, ai nn. 2029/serie II°.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal 25/09/1993 al 10/11/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A. Calcagno di Belluno, in data 25/09/1993, ai nn. 48352; registrato a Belluno, in data 15/10/1993, ai nn. 335/2V.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4 dal 10/11/2001 al . In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata - a rogito di Notaio A. Calcagno di Belluno, in data 10/11/2001, ai nn. 101229; registrato a Belluno, in data 04/12/2001, ai nn. 14075/11416.

Note: con frazionamento del 11/09/2001 n. prot. 144952, il mappale 39 veniva frazionato nei mappali 39 e 310 (mq.10).

4. PRATICHE EDILIZIE:

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Gera

Numero pratica: prot. 141 del 17-02-1973 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione con magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1973 al n. di prot. 141

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole del 10-06-1977 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: cambiamento parziale di destinazione del piano primo e apertura nuove luci

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/1977 al n. di prot. 919

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 2701 del 03-11-1981 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione cantine interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/1981 al n. di prot. 2512

Rilascio in data 03/11/1981 al n. di prot. 2701

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 22/82 del 21-10-1982



Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: [REDACTED]
Per lavori: costruzione cantine e ristrutturazione 2° piano
Oggetto: ristrutturazione
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 381, pratica edilizia n. 1/89 del 08-02-1989
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: modifiche esterne e finiture al fabbricato
Presentazione in data 30/11/1988 al n. di prot.
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia n. 12/93 del 05-05-1993
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: parziale cambio d'uso del piano terra e modifiche esterne
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 16/02/1993 al n. di prot.
Rilascio in data 05/05/1993 al n. di prot. 12/93
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 342, pratica edilizia n. 5/97 del 24-02-1997
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione appartamenti
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 27/01/1997 al n. di prot.
La pratica non è mai stata rilasciata.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 2095 del 28-05-2009
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: realizzazione appartamenti
Presentazione in data 19/05/2009 al n. di prot. 1819
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria n. 48/92 del 10-06-1993
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: costruzione di volume tecnico per ascensore
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/10/1991 al n. di prot. 3340
Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 48/92

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria prot. 76 del 10-06-1993
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85



Per lavori: ampliamento volume ai piani terra e primo, ampliamento volume garage e cc.

Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 76

Note generali sulla conformità: Le pratiche edilizie si riferiscono all'immobile realizzato sulla particella 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico (BL). Le pratiche edilizie hanno interessato l'intera particella 40 e la zona di proprietà circostante l'immobile, tra cui anche il mappale 309.

**Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q],
Garage o autorimessa [G],
Corte o resede [CO],
area urbana subalterno 16,
mappale 309 del foglio 19,
mappale 310 del foglio 19**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 zone residenziali semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	> 50%
Altezza massima ammessa:	12,50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO





Copertina N.T.A.

tenzione dei giardini, dei parchi, degli spazi liberi e del relativo patrimonio arboreo.

Art. 17 - PRESCRIZIONE DI SPAZI PER PARCHEGGI AUTOVEICOLI.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni esistenti, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq. 10 per ogni 10 mq. di costruzione.

Art. 18 - PUBBLICITA' ED AFFISSIONI.

In tutto il territorio comunale ai bordi delle sedi stradali è fatto divieto di collocare cartelle scritte, insegne luminose o apparecchi comunque pubblicitari, sia fissi che mobili, al di fuori degli spazi appositamente predisposti dall'Amministrazione Comunale per l'affissione.

Tali spazi dovranno essere in luoghi tali da non turbare le visuali panoramiche e i caratteri ambientali e paesaggistici.

Possano essere concesse deroghe solo per indicazioni di carattere turistico di interesse locale e di segnalazione di servizi per gli utenti stradali.

Art. 19 - DEROGHE ALLE NORME SULLA FABBRICAZIONE.

In caso di progettazione urbana di un nucleo edilizio, composto di almeno cinque fabbricati su lotti contigui, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle norme sulla fabbricazione.

Le deroghe suddette si riferiscono alle misure plani-altimetriche previste dalle norme sulla fabbricazione contenute negli articoli 4, 5, 6, mentre non possono essere modificati l'indice di fabbricabilità di zona, la distanza minima dei fabbricati dalla strada principale, e quella dai confini interni, laterali,

Art. 17 delle N.T.A.



COMUNE DI
S. NICOLÒ DI COMELICO

P.R.G.

SCALA 1:1000

P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE
SAN NICOLÒ - CAMPITELLO - LADUNA - GERA COSTA - CAPPELLA TAMAI

VARIANTE PARZIALE ART. 50 COMMA 4 L. 61/85
P.R.G. VARIANTE 2006

C.C. 1 **3 aprile 2007** **C.C. 35**

Firma: _____
Luogo: _____

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: _____

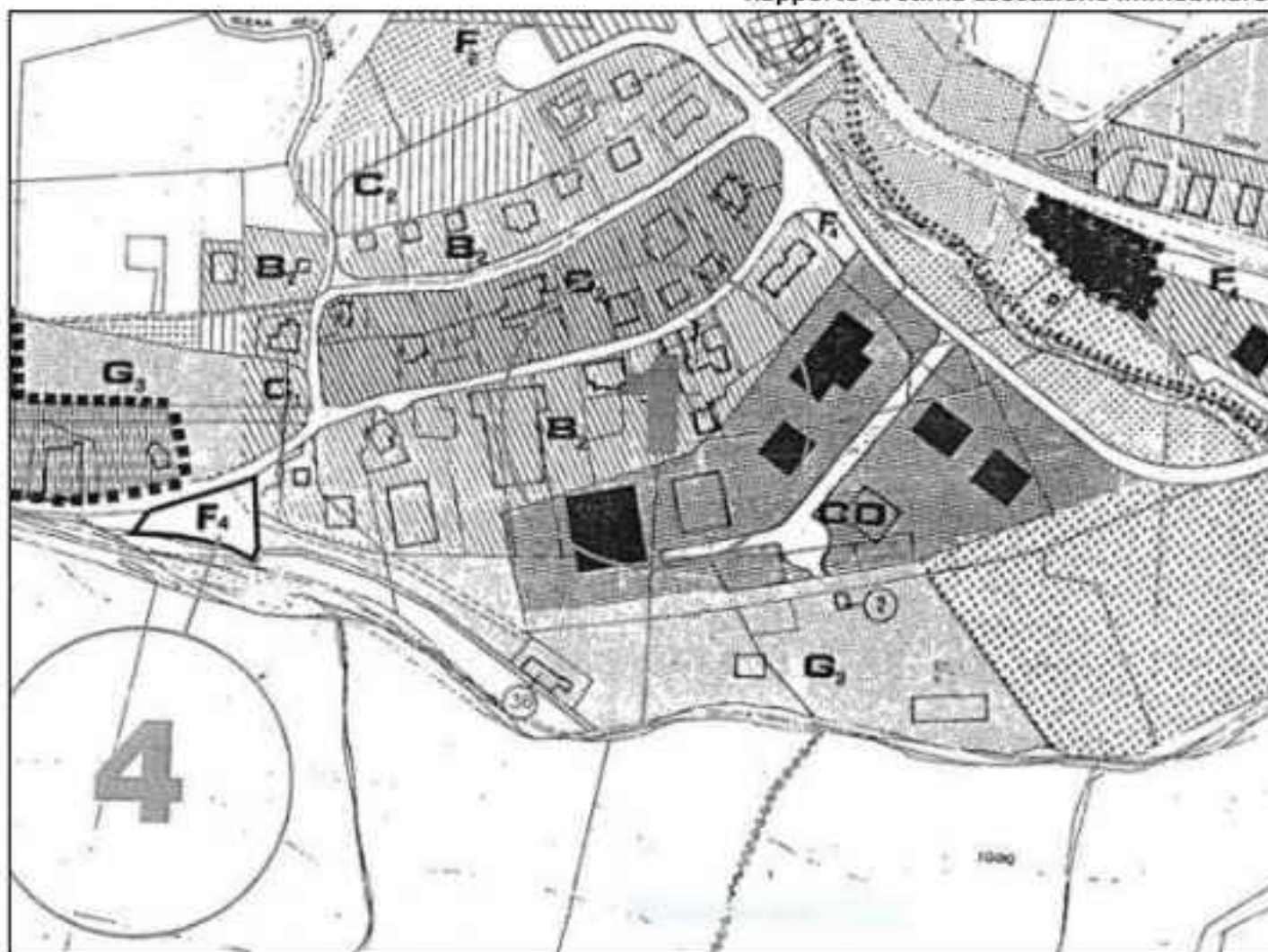
PROPOSTA: _____

DELIBERAZIONE: _____

ESITO: _____

NOTE: _____

Legenda zone PRG



Zone PRG



Art. 4 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B2.

La zona B2, destinata ad edilizia residenziale di tipo semi-intensivo sono indicate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con la loro sigla. Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al precedente articolo 2.

In tali zone l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- 1) Tipologia edilizia: l'edificio deve essere conseguente alla tipologia della zonizzazione, a blocco, a schiera.
- 2) Denom. edilizia fondiaria: la denom. edil. e in fondiaria non può superare i 2 mq./mq.
- 3) Indice di copertura: l'indice di copertura non deve essere superiore al 50%.
- 4) L'altezza dei fabbricati non può essere inferiore a ml. 2,50 né superiore a ml. 12,50, né all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formano oggetto di previsioni pianivolumetriche; sono ammesse tuttavia edifici di altezza diversa da adibire ad attività di pubblico interesse locali destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro o ad altre simili attività (seggi, ecc.).
- 5) Distanza dalla strada: ove non esistano particolari allineamenti precostituiti, (ad es. filo strada), la distanza minima è di ml. 5.
- 6) Distanza dal confine: dal confine la distanza non deve essere inferiore a ml. 5; è consentita tuttavia la costruzione in aderenza o in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.
- 7) Distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10; è tuttavia consentita la costruzione in appoggio nel rispetto delle norme precedenti.

Art. 4 delle N.T.A.

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera

Occupato da [REDACTED]



Note: La maggior parte dei locali in corso di costruzione sono occupati da materiale e cose degli esecutari.

Identificativo corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14

Garage o autorimessa [G] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera

Libero

Note: Porzione di corte comune (subalterno 12) è occupata da attrezzatura e materiale edile.

Identificativo corpo: C - area urbana subalterno 16

Corte o resede [CO] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera

Libero

Identificativo corpo: D - mappale 309 del foglio 19

agricolo sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera

Libero

Identificativo corpo: E - mappale 310 del foglio 19

Ente urbano [EU] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € [REDACTED]
[REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]; A rogito di notaio De Ciutiis Marco di Longarone (BL) in data 01/09/2008 ai nn. 29/13; Registrato a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 3517/1T; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 11155/1701

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento iscritto/trascritto a Belluno in data 02/02/2018 ai nn. 1381/1147;



6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - porzione in corso di costruzione subalterno 9****Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Non è stata redatta una tabella millesimale**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** non necessario**Indice di prestazione energetica:****Note Indice di prestazione energetica:****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14****Garage o autorimessa [G] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Non è stata redatta una tabella millesimale**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** non necessario**Indice di prestazione energetica:****Note Indice di prestazione energetica:****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: C - area urbana subalterno 16****Corte o resede [CO] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Non è stata redatta una tabella millesimale**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** non necessario**Indice di prestazione energetica:****Note Indice di prestazione energetica:****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

Identificativo corpo: D - mappale 309 del foglio 19

sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non necessario

Indice di prestazione energetica: specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E - mappale 310 del foglio 19

Ente urbano [EU] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non necessario

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] di cui al punto**A - porzione in corso di costruzione subalterno 9****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il criterio di misurazione per la superficie adottato nella presente valutazione è la "superficie esterna lorda" (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazione Immobiliari di Tecnoborsa V edizione (2018) nel cap.18, si intende "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. Mentre nella determinazione della superficie principale non sono compresi: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazze e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica". Al fine di ponderare il valore delle superficie accessorie rispetto a quelle principali verranno adottati i così detti "rapporti o indici mercantili". Con "rapporto mercantile" viene indicato il "rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale". In relazione allo stato dell'immobile che è al grezzo, alle superfici accessorie delle terrazze verrà applicato il coefficiente di ponderazione pari a 25% della superficie principale, mentre alle superfici dei locali al grezzo verrà applicato il coefficiente pari al 60%. La superficie, computata al lordo della muratura dell'unità immobiliare, è stata dedotta dalle misurazioni effettuate sul posto e/o ricavate dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali e dal progetto depositato in Comune.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	sup lorda di pavimento	507,00	0,60	304,20
piano primo	sup lorda di pavimento	220,00	0,60	132,00
terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	76,00	0,25	19,00
piano secondo	sup lorda di pavimento	344,00	0,60	206,40
terrazzi piano secondo	sup lorda di pavimento	71,00	0,25	17,75
		1.218,00		679,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Garage o autorimessa [G] di cui al punto B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il criterio di misurazione per la superficie adottato nella presente valutazione è la "superficie esterna lorda" (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione (2018) nel cap.18, si intende "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. Mentre nella determinazione della superficie principale non sono compresi: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazze e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica. Al fine di ponderare il valore delle superficie accessorie rispetto a quelle principali verranno adottati i così detti "rapporti o indici mercantili". Con "rapporto mercantile" viene indicato il "rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale". Alla superficie dell'autorimessa verrà applicato il coefficiente pari al 40%, in considerazione della destinazione e delle finiture al grezzo, mentre alla superficie del deposito verrà applicato il coefficiente pari al 45%. La superficie, computata al lordo della muratura dell'unità immobiliare, è stata dedotta dalle misurazioni effettuate sul posto e/o ricavate dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali e dal progetto depositato in Comune.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
autorimessa	sup lorda di pavi- mento	237,00	0,40	94,80
deposito	sup lorda di pavi- mento	16,00	0,45	7,20
		253,00		102,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Corte o resede [CO] di cui al punto C - area urbana subalterno 16**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'area urbana è stata ricavata dalla visura catastale attuale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
area urbana	sup reale netta	275,00	1,00	275,00
		275,00		275,00

Agricolo di cui al punto D - mappale 309 del foglio 19**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale storica depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
area rurale	sup reale netta	45,00	1,00	45,00
		45,00		45,00



Ente urbano [EU] di cui al punto E - mappale 310 del foglio 19**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno è stata ricavata dalla visura catastale attuale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
area urbana	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

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

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee Guida per le valutazioni immobiliari redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Ufficio tecnico di San Nicolò di Comelico (BL);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI abitazioni di tipo economico 850/1150 euro/mq
Borsino Immobiliare abitazioni di tipo economico 574/689/804 euro/mq.

8.3 Vendibilità:**scarsa**

Lo stabile di cui fa parte la porzione di immobile in corso di costruzione è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente un deposito/magazzino occupato da un'attività artigianale ormai dismessa. Tali caratteristiche incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.

8.4 Pubblicità:

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari



8.5 Valutazione corpi:

A - porzione in corso di costruzione subalterno 9.

B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14. Garage o autorimessa [G]

Il valore di mercato della proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato", come individuato dalla specifica normativa.

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:

"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- European Valuation Standard 2016 (EVS 1): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

- International Valuation Standards (IVS): *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, sia con la definizione delle Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il "valore di vendita forzata" secondo gli standard internazionali ed il Codice delle valutazioni immobiliari di TecnoBorsa (V edizione, capitolo 3) viene definito come segue: *"si intende la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile..."* Inoltre il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. In queste circostanze il prezzo ottenibile non soddisfa la definizione del valore di mercato.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A.:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di valutazione ed altri beni che verranno chiamati "comparabili", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetti di recenti compravendite e di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto.

Viene considerato come base di confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione e si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.



Si ritiene che la destinazione attuale del bene oggetto di esecuzione immobiliare, considerata la tipologia dello stesso e lo stato di avanzamento dei lavori che è al grezzo, sia particolare e che il suo valore sia notevolmente influenzato, sia per lo stato in cui si presenta (grezzo, sia dalla sua localizzazione e dalle dimensioni e i diversi tipi di finitura dell'intero stabile e soprattutto dalle diverse tipologie di destinazione d'uso.

Per poter utilizzare il metodo di stima M.C.A. sono stati ricercati degli immobili simili a quello da valutare, appartenenti allo stesso segmento di mercato e oggetto di recenti compravendite. Le ricerche non hanno sortito esito positivo ad eccezione di una perizia di stima datata ottobre 2018, relativa ad un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito nelle immediate vicinanze di quello oggetto del presente elaborato ma con destinazione diversa.

Pertanto non potendo fare un diretto raffronto tra i beni oggetto di recenti compravendite di valore noto, verranno utilizzati, come ausilio alla stima, i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate - banca delle quotazioni immobiliari -2° semestre anno 2018 (OMI)- ultimo aggiornamento e dal Borsino immobiliare - quotazioni febbraio 2018.

Nelle schede della banca dati dell'OMI sono riportati i valori unitari minimi e massimi delle unità immobiliari alla data della stipula degli atti di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione). Il Borsino Immobiliare riporta i valori statistici secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale riferiti ai beni in condizioni ordinarie (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione).

Nella prospettiva che vengano realizzate delle unità immobiliari residenziali, la scrivente prenderà come riferimento i valori riportati dall' OMI e dal Borsino Immobiliare relativi alle abitazioni.

I valori riportati dall'OMI per le abitazioni civili di tipo economico, con uno stato di conservazione normale, in zona centrale, sono pari a euro/mq. 850 - 1.150.

I valori del Borsino Immobiliare, per le abitazioni civili di tipo economico, in buono stato, sono pari a euro/mq. 574-689-804.

Ai fini della valutazione degli immobili oggetto di elaborato peritale, il C.T.U. ha tenuto in considerazione il contesto in cui si trova l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in corso di costruzione, i servizi offerti dalla zona, l'accessibilità carrabile e pedonale allo stabile, l'ubicazione dell'unità immobiliare nel contesto dell'edificio; le caratteristiche tipologiche, la vetustà, lo stato di conservazione ma soprattutto delle notevoli dimensioni dell'intero immobile, dei diversi livelli di finitura, delle diverse destinazioni d'uso e dei lavori di ultimazione delle opere interne ed esterne.

Il prezzo stimato è comprensivo delle parti comuni e condominiali.

Nella prospettiva di realizzare degli alloggi residenziali c'è la possibilità di parcheggiare l'auto sulla corte comune (subalterno 12) verso il lato nord e nell'autorimessa identificata al corpo B, anche perchè in relazione a quanto disposto dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di San Nicolò di Comelico, le nuove costruzioni devono essere necessariamente dotate di posti auto (1 mq/20mc).

L'accesso alla corte comune verso il lato sud è possibile solo passando attraverso le aree identificate con i subalterni 17 e 18 di proprietà di [REDACTED] ma non oggetto di esecuzione immobiliare. Su tali subalterni e su porzione del sub 12 (corte comune) insiste la strada di accesso al lotto (mappale 40) dalla via pubblica.

Alla luce di quanto sopra la scrivente ritiene di adottare, per la stima, come valore unitario euro/mq. 900 (deprezzato con l'indice mercantile in relazione allo stato grezzo).



A - porzione in corso di costruzione subalterno 9.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	304,20	€ 900,00	€ 273.780,00
piano primo	132,00	€ 900,00	€ 118.800,00
terrazzo piano primo	19,00	€ 900,00	€ 17.100,00
piano secondo	206,40	€ 900,00	€ 185.760,00
terrazzi piano secondo	17,75	€ 900,00	€ 15.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 611.415,00
Valore corpo			€ 611.415,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 611.415,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 611.415,00

B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14. Garage o autorimessa [G]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	94,80	€ 900,00	€ 85.320,00
deposito	7,20	€ 900,00	€ 6.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.800,00
Valore corpo			€ 91.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.800,00

C - area urbana subalterno 16. Corte o resede [CO]

L'area di terreno prativa, oggetto di stima (subalterno 16), è ubicata verso il lato est dell'immobile realizzato sulla particella 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico e fa parte dello stesso mappale. La porzione di terreno è in pendenza ed è priva di piante. La superficie è pari a mq. 275.

Ha un'ipotetica potenzialità edificatoria ma ardua pare essere l'edificazione di un qualsivoglia manufatto data la natura in pendenza del terreno e la conformazione planimetria dello stesso. Dovendo rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati, imposte dalla normativa vigente comunale e nazionale, lo spazio atto all'edificazione risulta essere nullo.

Piuttosto, l'area potrebbe essere inglobata nella proprietà comune del fabbricato e valorizzare lo stesso edificio che sarebbe dotato di maggior area prativa, che se pur in declivio, sfalciata e ordinata, sarebbe sicuramente apprezzata dagli occupanti dell'immobile.

Difficoltosa è la determinazione del più probabile valore di mercato in quanto non è usuale trovare sul mercato immobiliare un bene con tali caratteristiche.

Non avendo valori di riferimento, la scrivente pur tenendo conto del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU riportato nel verbale di deliberazione della Giunta Comunale di San Nicolò di Comelico del 30.05.2012, che è pari a euro/mq. 60,00, ritiene congruo attribuire un valore di stima pari a euro/mq. 30,00 in considerazione del fatto che il terreno ha un'ipotetica potenzialità edificatoria che però non può essere sfruttata e fa parte integrante della corte del fabbricato distinto catastalmente con la particella 40 del foglio 19.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area urbana	275,00	€ 30,00	€ 8.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.250,00
Valore corpo			€ 8.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.250,00

D - mappale 309 del foglio 19. agricolo

L'area di terreno dove insiste porzione di strada di accesso al mappale 40, oggetto di stima, è ubicata verso il lato ovest dell'immobile realizzato sulla particella 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico. La porzione di terreno è in pendenza e la superficie è pari a mq. 45. Fa parte integrante del complesso immobiliare che sorge sul mappale 40.

Difficoltosa è la determinazione del più probabile valore di mercato in quanto non è usuale trovare sul mercato immobiliare un bene con tali caratteristiche.

Non avendo valori di riferimento, la scrivente pur tenendo conto del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU riportato nel verbale di deliberazione della Giunta Comunale di San Nicolò di Comelico del 30.05.2012, che è pari a euro/mq. 60,00, ritiene congruo attribuire un valore di stima pari a euro/mq. 30,00 in considerazione del fatto che il terreno ha un'ipotetica potenzialità edificatoria che però non può essere sfruttata e fa parte integrante della corte del fabbricato distinto catastalmente con la particella 40 del foglio 19.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area rurale	45,00	€ 30,00	€ 1.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.350,00
Valore corpo			€ 1.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.350,00

E - mappale 310 del foglio 19. Ente urbano [EU]

L'area di terreno dove insiste porzione di strada di accesso al mappale 40, oggetto di stima, è ubicata verso il lato ovest dell'immobile realizzato sulla particella 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico. La porzione di terreno è pianeggiante e la superficie è pari a mq. 10. Fa parte integrante del complesso immobiliare che sorge sul mappale 40. Difficoltosa è la determinazione del più probabile valore di mercato in quanto non è usuale trovare sul mercato immobiliare un bene con tali caratteristiche.

Non avendo valori di riferimento, la scrivente pur tenendo conto del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU riportato nel verbale di deliberazione della Giunta Comunale di San Nicolò di Comelico del 30.05.2012, che è pari a euro/mq. 60,00, ritiene congruo attribuire un valore di stima pari a euro/mq. 30,00 in considerazione del fatto che il terreno ha un'ipotetica potenzialità edificatoria che però non può essere sfruttata e fa parte integrante della corte del fabbricato distinto catastalmente con la particella 40 del foglio 19.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area urbana	10,00	€ 30,00	€ 300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 300,00
Valore corpo			€ 300,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - porzione in corso di costruzione subalterno 9	Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]	679,35	€ 611.415,00	€ 611.415,00
B - autorimessa subalterno 13 graffato con subalterno 14	Garage o autorimessa [G]	102,00	€ 91.800,00	€ 91.800,00
C - area urbana subalterno 16	Corte o resede [CO]	275,00	€ 8.250,00	€ 8.250,00
D - mappale 309 del foglio 19	agricolo	45,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00
E - mappale 310 del foglio 19	Ente urbano [EU]	10,00	€ 300,00	€ 300,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 106.967,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: la divisibilità non viene considerata in quanto svaluterebbe gli immobili.

La maggior appetibilità commerciale può essere quella di prevedere di ricavare delle unità immobiliari residenziali con annessi posti auto (art. 17 delle N.T.A.).

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 606.147,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 606.000,00

Data generazione:
02.04.2019

L'Esperto alla stima
Lorena Romano

Il presente elaborato peritale è stato inviato in data 05.04.2019, a mezzo A.R., agli esecutati.



Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A.**

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **1/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.05.2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n. 4 lotti in Via Gera - San Nicolò di Comelico (BL)
Lotto 004 -foglio 19, particella 226 e 227

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Lorena Romano
RMNLRN64B56G224D
via C. Battisti 66 - 32021 Agordo
043765243
studio.arcadia@alice.it
lorena.romano@geopec.it



SCHEDA SINTETICA

Diritto: piena proprietà

Ubicazione: Via Gera 32040 San Nicolò di Comelico (BL)

Stato: mediocre

Dati catastali attuali:

foglio 19, particella 226

foglio 19, particella 227

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico/edilizia: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore di stima: euro 16.900,00

Vendibilità: scarsa

Pubblicità: siti internet e giornali di settore - vendite immobiliari.

Occupazione: occupato dall'esecutato



Beni in San Nicolo' Di Comelico (BL)
Località Gera

Lotto: 004

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - area urbana mappale 226

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/4 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Corpo: B - area urbana mappale 227

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: A - area urbana mappale 226

Categoria: Terreno [T] (area urbana)

Dati catastali: foglio 19, particella 226

Confini: nord subalterno 16 della particella 40; est e sud mappale 252; ovest mappale 227.



Corpo: B - area urbana mappale 227

Categoria: Terreno [T] (area urbana)

Dati catastali: foglio 19, particella 227

Confini: nord e ovest particella 40; est mappale 226; sud mappale 252.

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

Corpo: A - area urbana mappale 226

si

Corpo: B - area urbana mappale 227

si

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - area urbana mappale 226

Stato:

Corpo: B - area urbana mappale 227

Stato:

5. Situazione edilizia / urbanistica

6. Stato di possesso

Corpo: A - area urbana mappale 226

Occupato da materiali e attrezzatura edile della Ditta che esercita/esercitava nei locali del piano seminterrato

Corpo: B - area urbana mappale 227

Occupato da materiali e attrezzatura edile della Ditta che esercita/esercitava nei locali del piano seminterrato

7. Oneri

Corpo: A - area urbana mappale 226

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: B - area urbana mappale 227

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: A - area urbana mappale 226

Certificato energetico presente: NO
non necessario



Corpo: B - area urbana mappale 227
 Certificato energetico presente: NO
 non necessario

9. Altre avvertenze

10. Vendibilità

scarsa.

Le aree di terreno prative, oggetto di stima, sono pianeggianti e prive di piante. La superficie del mappale 226 è pari a mq. 167, quella del mappale 227 è pari a mq. 499. Sono fondi interclusi che per sfruttare al meglio la loro potenzialità edificatoria dovrebbero essere fusi con i terreni limitrofi che ricadono nella stessa zona del P.R.G. (zona CD mista residenziale, produttiva e commerciale)

11. Pubblicità

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 9.890

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - area urbana mappale 226.

Terreno [T] sito in Gera

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]



Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

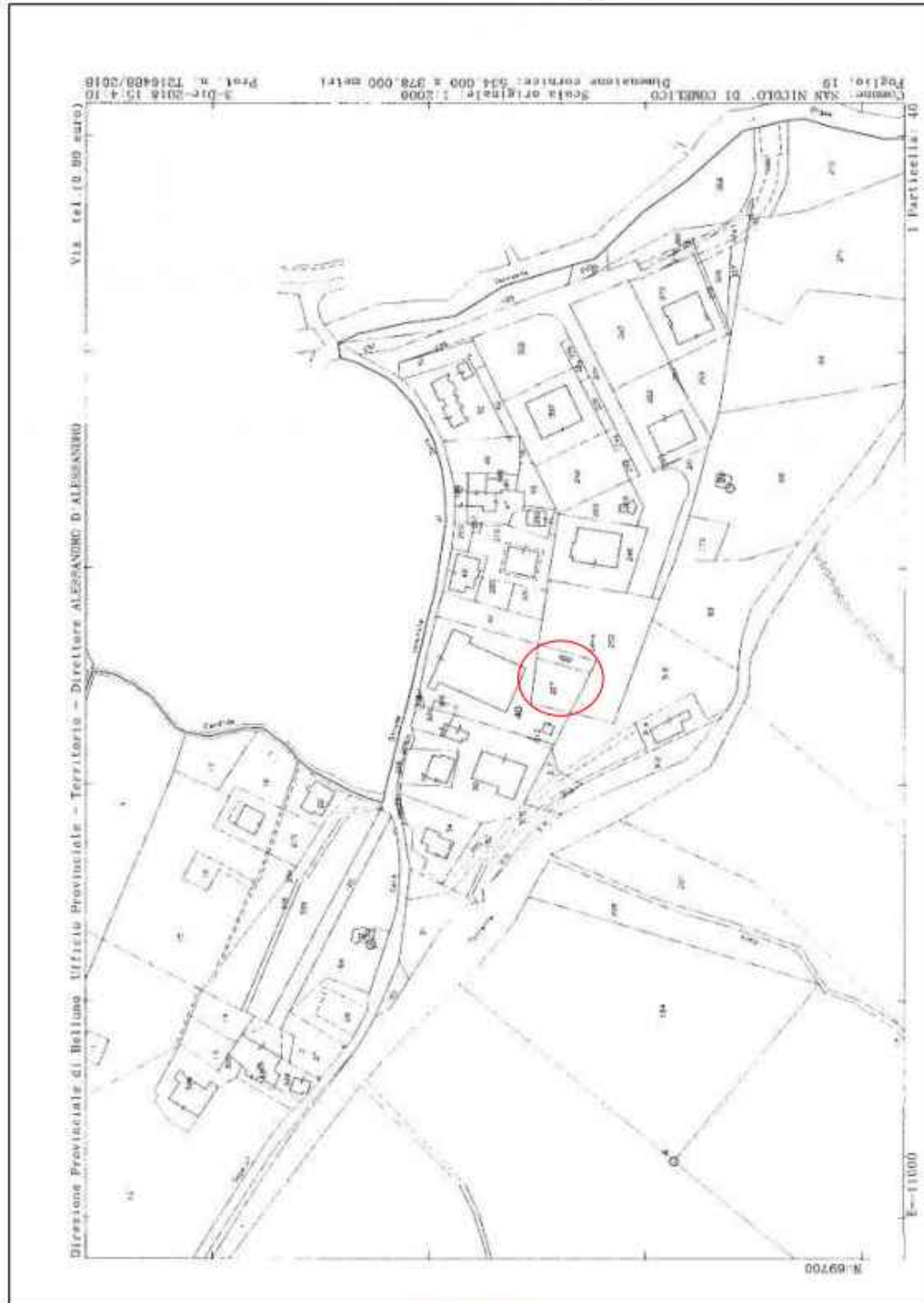
[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

foglio 19, particella 226, indirizzo Via Gera , categoria area urbana, consistenza 167

Confini: nord subalterno 16 della particella 40; est e sud mappale 252; ovest mappale 227.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si**

ortofoto





estratto mappale





mappa d'impianto



mappa dopo frazionamento del 12.07.1989

Espropriazione per pubblica utilità: no

Identificativo corpo: B - area urbana mappale 227.

Terreno [T] sito in Gera

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] n. a [REDACTED] [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

[REDACTED]

Confini: nord e ovest particella 40; est mappale 226; sud mappale 252.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** si**Espropriazione per pubblica utilità:** no**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili sono ubicati nella frazione Gera, in zona artigianale e residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** scuola materna, scuola elementare, ufficio postale, negozi alimentari - macelleria-bar**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali**Importanti centri limitrofi:** Padola, Auronzo, Misurina.**Attrazioni paesaggistiche:** luoghi di interesse turistico, comprensori sciistici e naturalistici.**Attrazioni storiche:****Principali collegamenti pubblici:** corriera 1 km, treno 25 kmDescrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **A - area urbana mappale 226**

Trattasi di un terreno prativo intercluso.

L'accesso avviene attraverso i fondi confinanti e dal subalterno 12 (B.C.N.C.) del mappale 40. Alla data del sopralluogo (05.02.2019) l'area era occupata da materiale e attrezzatura dell'impresa edile che esercita/esercitava in una porzione di immobile realizzato sulla particella 40 del foglio 19.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]



3. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

4. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale:



Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078520 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

MODULARO
P. n. 1000/1991

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di S.NICOLÒ di COMELICO via Loc. GERA civ. _____

AREA URBANA Di mq. 167

ESTRATTO DI MAPPA
FG. 19 mapp. 226
SCALA 1/2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal P.L.E. DAL MOLIN
(Nome, cognome e nome)
ROBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078520 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti
Identificativo catastale 1000/1991
Totale fogli 1 - Formato di acq. A4(297x210) - n. fogli di scala 1
F. 1 della provincia di BELLUNO n. 982

16/10/1991

planimetria catastale

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2018

Data: 03/12/2018 - Ora: 14:59:28 - Fine
 Visura n. 7214120 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di SANMICHELE DI COMELICO (Codice: 1003)										
		Provincia di BELLUNO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 19 Particella: 226										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DESCRITTIVI	
	Sezione Unica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Intero Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Destino
1		19	226				area urbana		97 m ²			COSTITUZIONE del 25/12/1981 in atti del 25/12/1981 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE pr. C/1989/13801
Indirizzo: VIA GARA												
Rivista: Passo 1 100												
INTERESTATI												
N.	NOME COGNOME						CATEGORIA		SOGGETTI E CONDIZIONI			
1	[REDACTED]						[REDACTED]		1/2 Proprietà del 19			
2									1/2 Proprietà del 19			
3									1/2 Proprietà del 19			
4									1/2 Proprietà del 19			
DATI INFORMATIZZATI: 11/02/2018 e 11/02/2019 per la prima e seconda lettura. 11/02/2018 e 11/02/2019 per la seconda lettura. 11/02/2018 e 11/02/2019 per la terza lettura. 11/02/2018 e 11/02/2019 per la quarta lettura. 11/02/2018 e 11/02/2019 per la quinta lettura. 11/02/2018 e 11/02/2019 per la sesta lettura. 11/02/2018 e 11/02/2019 per la settima lettura. 11/02/2018 e 11/02/2019 per la ottava lettura. 11/02/2018 e 11/02/2019 per la nona lettura. 11/02/2018 e 11/02/2019 per la decima lettura.												

Allegati: Terzo Catastro
 Codice Catastro 1003 - Sezione - Foglio 19 - Particella 226

Unità immobiliare n. 1 Tributi annessi: Euro 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

visura catastale



Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B - area urbana mappale 227**

Trattasi di un terreno prativo intercluso.

L'accesso avviene attraverso i fondi confinanti e dal subalterno 12 (B.C.N.C.) del mappale 40. Alla data del sopralluogo (05.02.2019) l'area era occupata da materiale e attrezzatura dell'impresa edile che esercita/esercitava in una porzione di immobile realizzato sulla particella 40 del foglio 19.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **499,00**

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale



Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BLO078519 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

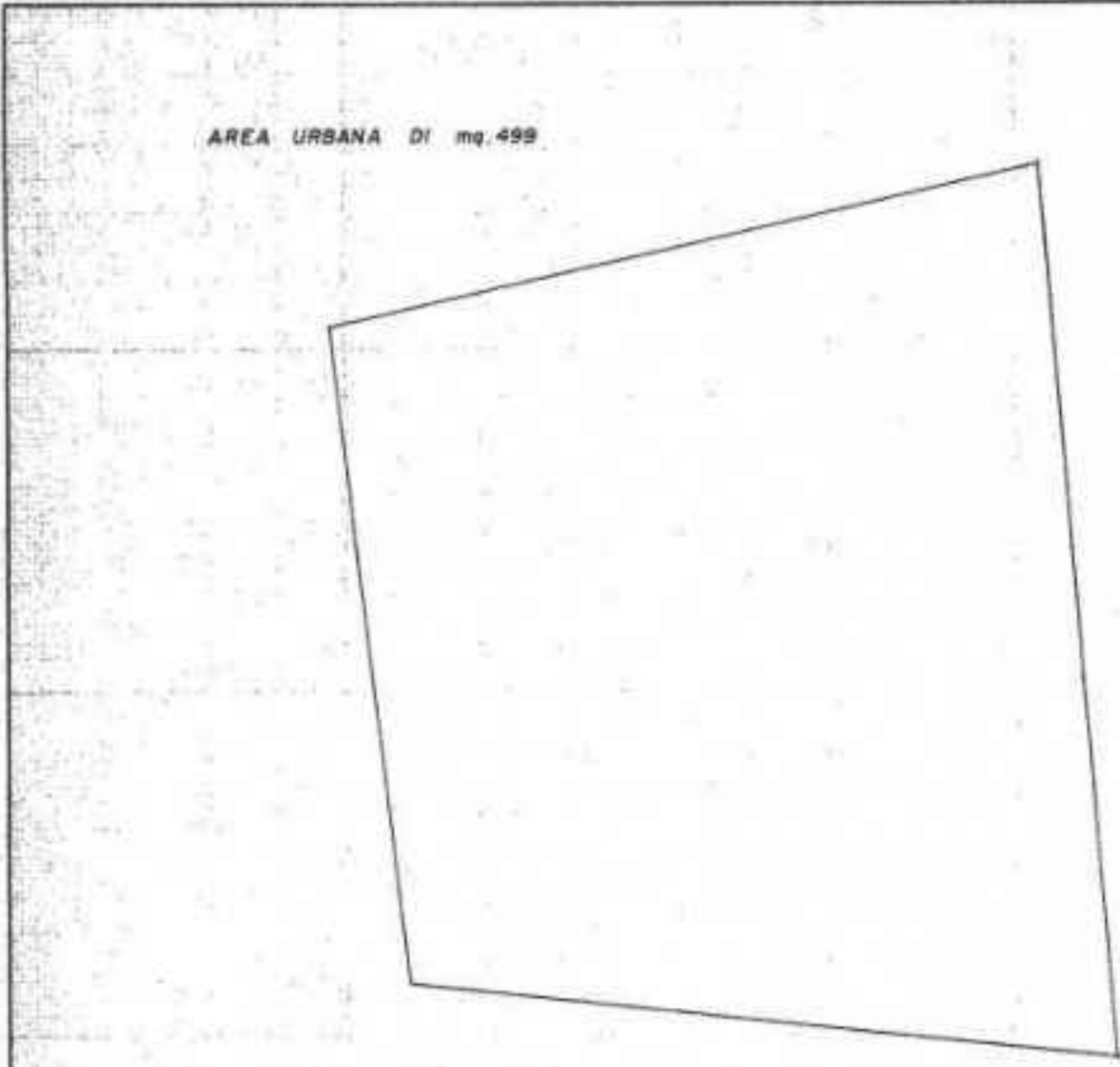
MODULARIO
F. 10. 1991. 187

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 99 (CEI)
LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di S. NICOLÒ di COMELICO via Loc. GERA civ. _____

AREA URBANA DI mq. 499



ESTRATTO DI MAPPA
FG. 19 mapp. 227
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Declarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Completata dal P.L. DAL MOLIN
(Firma, cognome e nome)
ROBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO
6 OTT. 1991
13/2000/PI

Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BLO078519 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti
Foglio 1 - Formato di acq. A4 (297x210) - Fatto di scala 1:1
n. 227

Catasto dei Pubblici - Denominazione al 11/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (063) - < Foglio: 19 Particella: 227 > - Sub.

planimetria catastale

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2018

Data: 03/12/2018 - Ora: 14:55:24 - Fine
 Visura n.: T213610 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (Codice: 1003)
Catena Fabbricati	Provincia di BELLUNO
	Foglio: 19 Particella: 227

Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Intero	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie	
1	Urban.	19	227		Com.	Zona	Area urbana				IN FRAZIONE del 26/07/1981 e del 26/07/1981 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, IMPIANTO, RIFORMAZIONE e, SOTTILI, 1/1000
Indirizzo: IVIA S. ROSSO piano T.											
Riscaldamento: -											
Anno di costruzione: 1980											
INTESTATI											
N.	DATA INADDEBITO				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI SULLI		
1									Il Tribunale di 0000000		
2									Il Tribunale di 0000000		

Integrità Terreno Catastrale:
 Codice Catastrale 1003 - Sezione - Foglio 19 - Particella 227

Unità immobiliare n. 1 Tributariale: Euro 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

visura catastale



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - area urbana mappale 226

Titolare/Proprietario: [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] per 1/4, [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] per 1/4, [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] per 1/4, [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] per 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio A. Collesan di Santo Stefano di Cadore (BL), in data 19/05/1979, ai nn. 29317; registrato a Pieve di Cadore, in data 06/06/1979, ai nn. 637/vol 84 mod i°; trascritto a Belluno, in data 19/06/1979, ai nn. 3959/3496.

Note: A seguito di tipo mappale del 14.05.1987 e di frazionamento del 12.07.1989 il mappale 210 veniva

soppresso e il mappale 40 veniva frazionato. Venivano così costituiti, tra altri, i nuovi mappali 40 (mq 2302), 227 (mq 499) e 226 (mq 167).

Dati precedenti relativi ai corpi: B - area urbana mappale 227

Titolare/Proprietario: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/2, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/2.

Note: A seguito di tipo mappale del 14.05.1987 e di frazionamento del 12.07.1989 il mappale 210 veniva soppresso e il mappale 40 veniva frazionato. Venivano così costituiti, tra altri, i nuovi mappali 40 (mq 2302), 227 (mq 499) e 226 (mq 167).

Il mappale 227 (facente parte dell'ex mappale 40) è intestato a [REDACTED] per 1/2 e a [REDACTED] per 1/2. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Collesan Angelo di S. Stefano di Cadore (BL), in data 07/03/1973, ai nn. 22353/7356; registrato a Pieve di Cadore (BL), in data 23/03/1973, ai nn. 358 /vol 78 mod I°; trascritto a Belluno, in data 05/04/1973, ai nn. 2516/2411.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

4.2 Conformità urbanistica:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - area urbana mappale 226

Dati precedenti relativi ai corpi: B - area urbana mappale 227

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	CD zone miste residenziali, produttive e commerciali
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 8
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,00 metri



REGIONE VENETO

COMUNE DI

S. NICOLO' COMELICO

PROVINCIA DI BELLUNO

REGIONE DEL VENETO
COMITATO TECNICO REGIONALE
Subarea di area Regionali

26 LUG. 1984 N. 699 -

IL SEGRETARIO
ROBERTO ORSAGGIOADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 44 DEL 3.9.1983. =

COMUNE DI S. NICOLÒ COMELICO
Attestato di deposito
Fogli in deposito 25
Data di deposito 7/10/83
Firma del Sindaco

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1983

REGIONE DEL VENETO

Attestato alla deliberazione di
Giunta Regionale n.
in data 5.3.79 9 OTT. 1984

INSTRUMENTO PER L'ORDINAMENTO

ELABORATO DA

5

OGGETTO

NORME TECNICHE D' ATTUAZIONE

STUDIO TECNICO

architetti MAURIZIO STRIOLO
FULVIO VECCHIETTI

padova via c. battisti 192 tel 049 - 25391
belluno via cipro 13 tel 0437 - 28445

Copertina N.T.A.

dentati al di fuori delle zone D, possono ampliare, con le modalità di cui alla L.R. n° 1/82, la propria superficie, una sola volta anche successivamente alla scadenza di detta legge.

Nel caso in cui sia riconosciuta una parte non autorizzata nell'edificio esistente, tale parte potrà essere sanata con il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi alle attività produttive.

Art. 8 - ZONE C D MISTE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI.

L'edificazione è subordinata al piano attuativo (seguibile anche per stralci funzionali) ad eccezione dell'area ubicata a Costa.

Queste zone sono destinate all'insediamento di edifici per attività produttive non inquinanti, depositi, mostre, uffici, attività commerciali nonché alle residenze secondo il seguente schema distributivo indicativo:

- piano terra destinato a laboratori artigianali, officine, autorimesse;
- piano primo destinato ad uffici, mostre, magazzini, attività commerciali;
- piano secondo
o sottotetto destinato alla residenza

(con previsioni planivolumetriche da allegarsi al Piano attuativo potranno essere studiate soluzioni differenziate).

La residenza di tipo stabile è riservata ai proprietari, custodi ed addetti, dovrà in termini volumetrici essere compresa tra un minimo del 20% ad un massimo del 35% dell'intera volumetria disponibile.

Particolare cura deve essere posta in sede di progettazione, in quanto gli edifici planivolumetricamente nel loro insieme devono rispettare l'ambiente naturale circostante; i prospetti de-



vono essere risolti preservando architettonicamente le forme tradizionali del luogo ed inserirsi correttamente nel paesaggio; in particolare dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti suggerimenti:

- a) la forma dell'edificio deve essere prevista a pianta regolare disposta secondo gli allineamenti dei vecchi edifici della zona ove si realizza l'intervento;
- b) le falde di copertura devono essere due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, ad eccezione di eventuali mostre, sono ammesse solo scandole, lamiere o tegole canadesi;
- c) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico;
- d) i materiali di finitura esterna possono essere: di pietra locale, di muratura intonacata con superficie di intonaco liscio a calce a fresco, colorato come sopra.
Sono vietati in via assoluta i colori blu, verde, nero e simili.
Sono consentiti tamponamenti in legno;
- e) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti del luogo tra larghezza e altezza;
- f) si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso carrabile. Particolare cura andrà posta nello studio dei percorsi pedonali;
- g) le recinzioni, se eseguite, dovranno essere risolte in modo unitario tra tutti i lotti e realizzate preferibilmente in materiale ligneo.

Art. 8 delle N.T.A.



In tali zone l'edificazione è soggetta alla seguente normativa:

- 1) Tipologia edilizia: edifici isolati a blocco con copertura a due falde: possibilità di accorpamento delle mostre-uffici;
- 2) indice massimo di copertura fondiaria : 40 %
- 3) densità fondiaria massima : 2 mc./mq.
- 4) altezza massima : 9,50 m. 10,00
- 5) N° massimo piani compreso sottotetto : 3
- 6) distanza minima confini di proprietà : 5 ml. o a confine
- 7) distanza minima fabbricati : 10 ml. o accorpati
- 8) distanza strade di sezione inf. m. 7,00 : 5 ml.
- 9) distanza strade di sezione sup. m. 7,00 : 7,5 ml.

Art. 9 - ZONE AGRICOLE - MONTANE. E.

Sono le zone destinate all'agricoltura, ai boschi, ai pascoli e le costruzioni devono essere al servizio dell'uso produttivo del suolo, quali stalle, fienili, silos, malghe, depositi. Sono esclusi gli allevamenti industriali.

In tali zone l'edificazione delle case di abitazione è concessa a condizione che essa sia in funzione della conduzione del fondo.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- Indice di edificabilità fondiario: non può superare, in base alla superficie fondiaria del fondo metrico e al tipo di coltura praticata, i limiti stabiliti dalla legge regionale n. 58 del 13/9/1978. Intendesi per fondo rustico l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, inscrivibili, seppur parzialmente, in un cerchio di 4.000 metri di diametro;
- altezza massima : 6,50 m.

Art. 8 delle N.T.A.

COMUNE DI S. NICOLO' DI COMELICO	P.R.G.	tovr. 02	SCALA 1:2000	LEGENDA																																																																
P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE SAN NICOLO' - CAMPITELLO - LACUNA - GERA COSTA - CAPPELLA TAMAI				<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;">AGGLOMERATI URBANI</td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;">AREE A SERVIZI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE RESID. SEMINTENSIVE</td> <td></td> <td>VERDE PUBBLICO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE RESID. SEMINTENSIVE</td> <td></td> <td>ATTREZZATURE SCOLASTICHE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE RESID. ESTENSIVE</td> <td></td> <td>AREE PER MARCHESORI</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE ARTIG.-PICCOLA INDUST.</td> <td></td> <td>ZONE DI BICICLO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE MISTE RESID.-PRODUTTIVE</td> <td></td> <td>AREA RISERVATA CENTRALE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ZONE AGRICOLE</td> <td></td> <td>AREE RISERVATE STRADALE E FLUVIALE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>FABBRICATI ESISTENTI</td> <td></td> <td>AREE A VERDE PRIVATO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>FABBRICATI PREVISTI DI NUOVA FABBRICAZIONE</td> <td></td> <td>VINCULO</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> LIMITE MINIMO DI ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE DALLE STRADE </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> NUOVI TRACCIATI STRADALI </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> DELIMITAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> PISTE CICLABILI - PERCORSI PEDONALI </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> che violano le distanze minime delle zone C₁ e C₂ indicative </td> </tr> <tr> <td colspan="4"> PERIMETRO A.R.P. (AREE RURALI PROTETTE) </td> </tr> </table>		AGGLOMERATI URBANI		AREE A SERVIZI		ZONE RESID. SEMINTENSIVE		VERDE PUBBLICO		ZONE RESID. SEMINTENSIVE		ATTREZZATURE SCOLASTICHE		ZONE RESID. ESTENSIVE		AREE PER MARCHESORI		ZONE ARTIG.-PICCOLA INDUST.		ZONE DI BICICLO		ZONE MISTE RESID.-PRODUTTIVE		AREA RISERVATA CENTRALE		ZONE AGRICOLE		AREE RISERVATE STRADALE E FLUVIALE		FABBRICATI ESISTENTI		AREE A VERDE PRIVATO		FABBRICATI PREVISTI DI NUOVA FABBRICAZIONE		VINCULO	LIMITE MINIMO DI ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE DALLE STRADE				NUOVI TRACCIATI STRADALI				DELIMITAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO				PISTE CICLABILI - PERCORSI PEDONALI				ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE				che violano le distanze minime delle zone C ₁ e C ₂ indicative				PERIMETRO A.R.P. (AREE RURALI PROTETTE)			
	AGGLOMERATI URBANI		AREE A SERVIZI																																																																	
	ZONE RESID. SEMINTENSIVE		VERDE PUBBLICO																																																																	
	ZONE RESID. SEMINTENSIVE		ATTREZZATURE SCOLASTICHE																																																																	
	ZONE RESID. ESTENSIVE		AREE PER MARCHESORI																																																																	
	ZONE ARTIG.-PICCOLA INDUST.		ZONE DI BICICLO																																																																	
	ZONE MISTE RESID.-PRODUTTIVE		AREA RISERVATA CENTRALE																																																																	
	ZONE AGRICOLE		AREE RISERVATE STRADALE E FLUVIALE																																																																	
	FABBRICATI ESISTENTI		AREE A VERDE PRIVATO																																																																	
	FABBRICATI PREVISTI DI NUOVA FABBRICAZIONE		VINCULO																																																																	
LIMITE MINIMO DI ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE DALLE STRADE																																																																				
NUOVI TRACCIATI STRADALI																																																																				
DELIMITAZIONE DELLE ZONE DI DEGRADO																																																																				
PISTE CICLABILI - PERCORSI PEDONALI																																																																				
ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE																																																																				
che violano le distanze minime delle zone C ₁ e C ₂ indicative																																																																				
PERIMETRO A.R.P. (AREE RURALI PROTETTE)																																																																				

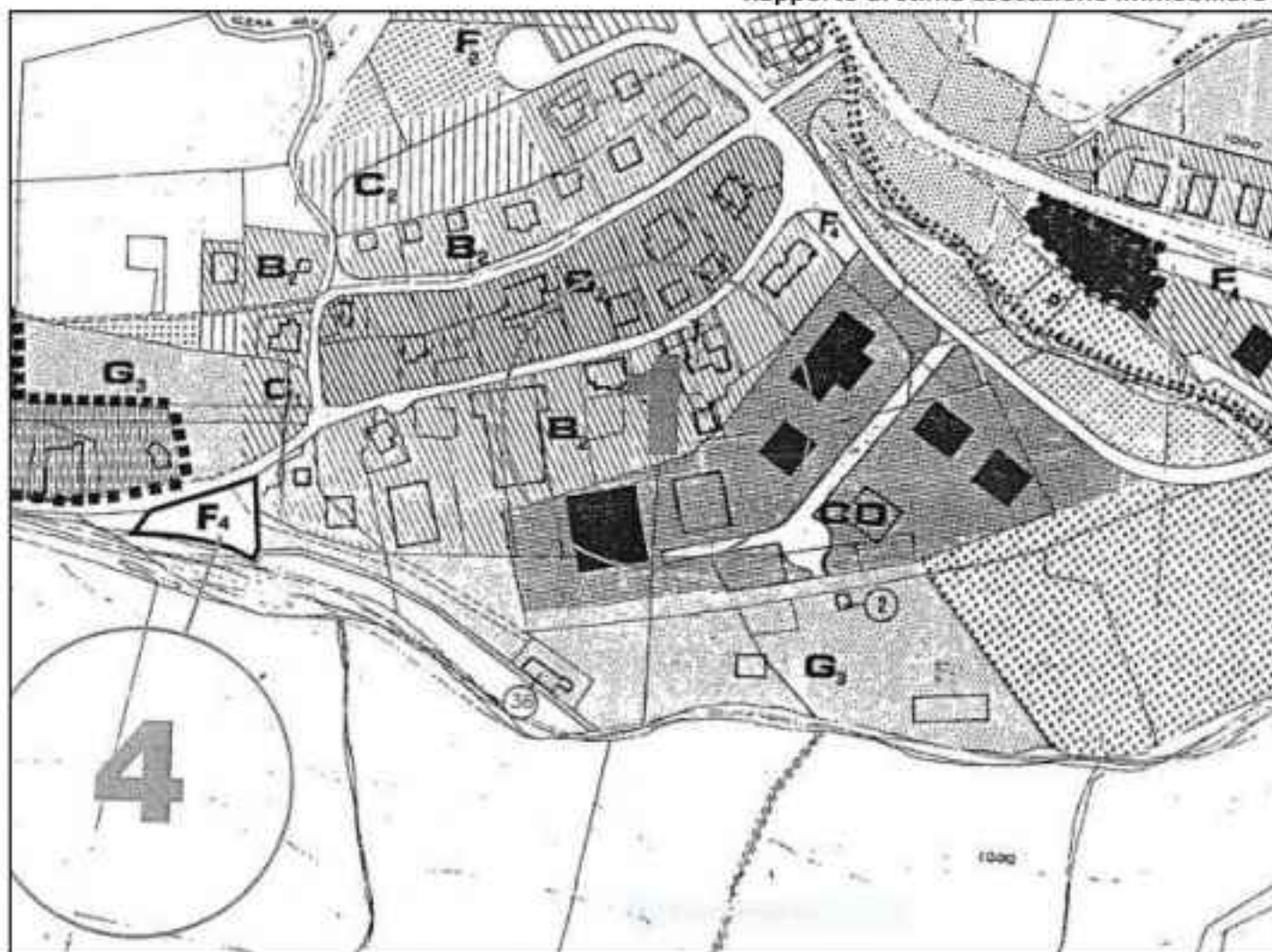
C.C. 7 3 Aprile 2007 **C.C. 35**

L. SINGIO

L. BIGNARDI

L. BIGNARDI

Legenda PRG



Zone PRG

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - area urbana mappale 226

Terreno [T] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera

Occupato da [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

Note: L'area è occupata da attrezzatura e materiale edile

Identificativo corpo: B - area urbana mappale 227

Terreno [T] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera

Occupato da [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

Note: L'area è occupata da attrezzatura e materiale edile

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 Iscrizioni:**

Per entrambi i corpi:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € [REDACTED]
 [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; A rogito di notaio De Ciutiis Marco di Longarone (BL) in data 01/09/2008 ai nn. 29/13; Registrato a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 3517/1T; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 11155/1701

6.2.2 Pignoramenti:

Per entrambi i corpi:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [REDACTED]
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento iscritto/trascritto a Belluno in data 02/02/2018 ai nn. 1381/1147;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - area urbana mappale 226****Terreno [T] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente/non necessario**Indice di prestazione energetica:****Note Indice di prestazione energetica:****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B - area urbana mappale 227****Terreno [T] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente/non necessario

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Terreno [T] di cui al punto A - area urbana mappale 226

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'area urbana è stata ricavata dalla visura catastale attuale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area urbana	sup reale netta	167,00	1,00	167,00
		167,00		167,00

Terreno [T] di cui al punto B - area urbana mappale 227

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'area urbana è stata ricavata dalla visura catastale attuale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area urbana	sup reale netta	499,00	1,00	499,00
		499,00		499,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee Guida per le valutazioni immobiliari redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
 Ufficio tecnico di San Nicolò di Comelico (BL).

8.3 Vendibilità:**scarsa**

Le aree di terreni prativi, oggetto di stima, sono pianeggianti e prive di piante. La superficie le mappale 226 è pari a mq. 167, mentre quella del mappale 227 è pari a mq. 499. Sono fondi interclusi che per sfruttare al meglio la loro potenzialità edificatoria dovrebbero essere fusi con i terreni limitrofi che ricadono nella stessa zona del P.R.G. (zona CD mista residenziale, produttiva e commerciale)

8.4 Pubblicità:

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari

8.5 Valutazione corpi:**A - area urbana mappale 226. Terreno [T]**

L'area di terreno prativa, oggetto di stima, è pianeggiante ed è priva di piante. La superficie è pari a mq. 167.

E' un fondo intercluso che per sfruttare al meglio la sua potenzialità edificatoria dovrebbe essere fuso con i terreni limitrofi che ricadono nella stessa zona del P.R.G.

Difficoltosa è la determinazione del più probabile valore di mercato in quanto non è usuale trovare sul mercato immobiliare un bene con tali caratteristiche.

Non avendo valori di riferimento, la scrivente ha fatto riferimento al valore medio delle aree edificabili ai fini IMU riportato nel verbale di deliberazione della Giunta Comunale di San Nicolò di Comelico del 30.05.2012, che è pari a euro/mq. 30,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	167,00	€ 30,00	€ 5.010,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.010,00
Valore corpo			€ 5.010,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.010,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.010,00

B - area urbana mappale 227. Terreno [T]

L'area di terreno prativa, oggetto di stima, è pianeggiante ed è priva di piante. La superficie è pari a mq. 499.

E' un fondo intercluso che per sfruttare al meglio la sua potenzialità edificatoria dovrebbe essere fuso con i terreni limitrofi che ricadono nella stessa zona del P.R.G.

Difficoltosa è la determinazione del più probabile valore di mercato in quanto non è usuale trovare sul mercato immobiliare un bene con tali caratteristiche.

Non avendo valori di riferimento, la scrivente ha fatto riferimento al valore medio delle aree edificabili ai fini IMU riportato nel verbale di deliberazione della Giunta Comunale di San Nicolò di Comelico del 30.05.2012, che è pari a euro/mq. 30,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	499,00	€ 30,00	€ 14.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.970,00
Valore corpo			€ 14.970,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.970,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - area urbana mappale 226	Terreno [T]	167,00	€ 5.010,00	€ 5.010,00
B - area urbana mappale 227	Terreno [T]	499,00	€ 14.970,00	€ 14.970,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.997,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: la divisibilità non viene considerata in quanto svaluterebbe il bene.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.983,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.900,00

Data generazione:
02.04.2019

L'Esperto alla stima
Lorena Romano

Il presente elaborato peritale è stato inviato in data 05.04.2019, a mezzo A.R., agli esecutati.



Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **1/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24.11.2020

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
n. 5 lotti in Via Gera - San Nicolò di Comelico (BL)
Lotto 005 - foglio 19, particella 40, subalterno 15

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Lorena Romano
RMNLRN64B56G224D
via C. Battisti 66 - 32021 Agordo
043765243/ 3495073169
studio.arcadia@alice.it
lorena.romano@geopec.it



SCHEDA SINTETICA

Diritto: piena proprietà

Bene: deposito

Ubicazione: Via Gera - 32040 San Nicolò di Comelico (BL)

Stato: mediocre

Dati catastali attuali: foglio 19, particella 40, subalterno 15

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico/edilizia: irregolare relativamente al deposito olii lubrificanti esausti

Situazione catastale: regolare

Valore di stima: euro 219.000,00

Vendibilità: scarsa

Pubblicità: siti internet e giornali di settore - vendite immobiliari.

Occupazione: occupato dall'esecutato

Oneri: spese per regolarizzazione catastale ed edilizia



Beni in **San Nicolo' Di Comelico (BL)**

Località/Frazione

Gera

Lotto: 005**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A - opificio subalterno 15**

500/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (BL) - Stato

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

500/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (BL) - Sta-

to Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Dati Catastali**Corpo: A - opificio subalterno 15****Categoria:** Opifici [D1]**Dati catastali:** foglio 19, particella 40, subalterno 15**Confini:** nord sub 13; ovest (scale - B.C.N.C.), sud, est e ovest corte (B.C.N.C.)**Conformità catastale:** SI**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento****Corpo: A - opificio subalterno 15**

si

4. Condizioni dell'immobile**Corpo: A - opificio subalterno 15****Stato:** scarso**5. Situazione edilizia / urbanistica****Corpo: A - opificio subalterno 15****Conformità urbanistica:** SI**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Le pareti esterne del deposito olii lubrificanti sono in muratura e prive di rivestimento ligneo. All'attualità sono presenti due porte di accesso in luogo di una porta e due finestre, previste nel progetto.	Pratica edilizia a sanatoria <u>Oneri regolarizzazione:</u> Pratica edilizia a sanatoria. Sanzione determinata dal responsabile del procedimento da un minimo di euro 516 a un massimo di euro 5.164: € 516,00 Onorario del tecnico per redazione pratica edilizia: € 600,00



6. Stato di possesso

Corpo: A - opificio subalterno 15

Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

7. Oneri

Corpo: A - opificio subalterno 15

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Corpo: A - opificio subalterno 15

Certificato energetico presente: NO

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e pertanto L'APE non deve essere redatta.

9. Altre avvertenze

10. Vendibilità

scarsa.

Lo stabile di cui fa parte l'unità residenziale è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente il deposito/magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, occupato dalle attrezzature e dai materiali dell'attività artigianale degli esecutati, ormai dismessa. Le caratteristiche dell'intero fabbricato incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.

11. Pubblicità

La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 219.000



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - opificio subalterno 15.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (BL) -

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (BL)

- Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) i [REDACTED] c.f.

[REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] c.f.

foglio 19, particella 40, subalterno 15, indirizzo Via Gera , piano S1, categoria D/1, rendita € 1736

Confini: nord sub 13; ovest (scale - B.C.N.C.), sud, est e ovest corte (B.C.N.C.)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



ortofoto



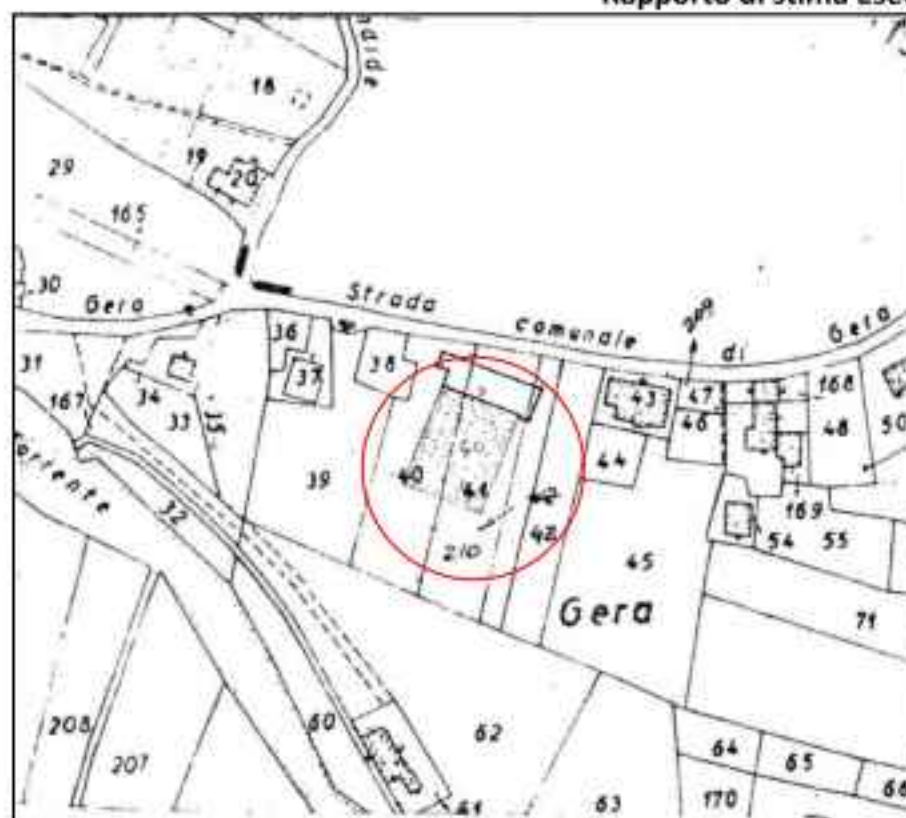


estratto mappale attuale



mappa d'impianto





mappa dopo frazionamento del 03.09.1977

Espropriazione per pubblica utilità: no

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nella frazione Gera, in zona artigianale e residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, scuola elementare, ufficio postale, negozi alimentari - macelleria-bar

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Padola, Auronzo, Misurina.

Attrazioni paesaggistiche: luoghi di interesse turistico, comprensori sciistici e naturalistici.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: corriera 1 km, treno 25 km

Descrizione: **Opifici [D1] di cui al punto A - opificio subalterno 15**

I locali oggetto di esecuzione immobiliare sono siti al piano seminterrato e al piano ammezzato dell'edificio adibito ad abitazioni, ex attività artigianale edile e parzialmente in corso di costruzione. I locali al piano seminterrato hanno accesso pedonale e carrabile dall'esterno e sono utilizzati come deposito di materiale e mezzi usati un tempo dalla ex ditta edile degli esecutari. L'accesso pedonale avviene anche dal vano scala comune all'intero fabbricato.

Al piano ammezzato è ubicato un ufficio, con ingresso indipendente dall'esterno, utilizzato sempre dalla ex ditta edile degli esecutari.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato principale sussiste un manufatto di modeste dimensioni, adibito, un tempo, a deposito olii combustibili. Anche detta costruzione fa parte del subalterno 15.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (BL) - Stato Civile:

[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] (BL) - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **603,50**

L'edificio è stato costruito nel: 1973. Il manufatto di modeste dimensioni(ex deposito olii combustibili) è stato realizzato nel 1989.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi , di cui fuori terra n. 3 e di cui 1 seminterrato. Il manufatto di modeste dimensioni è composto da un solo piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso

Il sopralluogo all'intero edificio è stato eseguito in data 05.02.2019 alla presenza del custode di Aste 33 di Treviso.

Il sopralluogo al subalterno 15 è stato eseguito in data 28.08.2020 alla presenza del custode di Aste 33 di Treviso.

I locali di deposito sono siti al piano seminterrato e l'ufficio è ubicato al piano ammezzato di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione. Occupano la porzione di fabbricato verso i lati sud, est ed ovest.

Il deposito ha un'altezza utile interna di circa m. 4,55 e l'ufficio di circa m. 2,50. Il manufatto di modeste dimensioni (ex deposito olii lubrificanti esausti) ha un'altezza media di 3.15 m.

L'immobile ha l'alloggiamento per un'eventuale cabina ascensore, che assieme al vano scala, è comune all'intero edificio.

Sull'intero fabbricato dalla data della costruzione non stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria.

Esternamente l'intero edificio si presenta allo stato grezzo (non intonaco e non tinteggiato). La maggior parte dei parapetti dei poggioli sono provvisori, gli oscuri, i portoncini d'ingresso e le parti in legno necessitano di interventi di carteggiatura e tinteggiatura. La pavimentazione dei terrazzi (subalterno 12 - B.C.N.C.), comune anche al subalterno 15, è in cemento.

Porzione della corte comune all'intero fabbricato (subalterno 12) è occupata da materiale e attrezzatura edile di proprietà dell'ex impresa edile degli esecutati che esercitava al piano seminterrato dell'immobile.

In prossimità dell'edificio sussiste un manufatto in muratura di modeste dimensioni, composto da un unico piano terra. Tale manufatto, al tempo dell'attività di impresa edile degli esecutati, veniva utilizzato come deposito degli olii motore esausti.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ; Note: Parapetti da completare
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera ;
Strutture verticali	materiale: muratura ;



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Gli infissi del locale adibito ad ufficio sono in legno con doppio vetro.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare Note: da isolare, intonacare e tinteggiare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma Note: da mettere a norma
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1973
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No.
Tipologia di impianto	stufa a pellets nel locale adibito a ufficio. Il deposito/magazzino non ha riscaldamento.
Stato impianto	scarso
Potenza nominale	inferiore a 35 Kw
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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 pe- ricolosi	NO
--	----





Direzione Provinciale di Belluno

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: **SAN NICOLO' DI COMELICO**

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Data: 30/07/2020 - Ora: 10.49.00 - Pag: 1

Vianen : T82936

Free

Comune		Sezione		Foglio 19	Particelle a)		Tipo mappa	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Plan	Scale	Int.	DESCRIZIONE		
7	via gara	SN	1			ABITAZIONE		
8	via gara	SN	1			ABITAZIONE		
9	via gara	SN	T2			U.L.U. IN CORSO DI COSTRUZIONE		
11						SOPPRESSO		
12	via gara	SN	51			R.C. N.C.-CORTE, TERRAZZA, SCALE COMUNI		
						SUB 7,8,9,15		
13	via gara	SN	51			AUTORIMESSA		
15	via gara	SN	51			UFFICIO		
16	via gara	SN	51			AREA URBANA DI MQ. 275		
17	via gara	SN	51			AREA URBANA DI MQ. 24		
19	via gara	SN	51			AREA URBANA DI MQ. 75		
19	via gara	SN	51			AREA URBANA DI MQ. 51		

Unità Immobiliari n. 11

Tributi erariali: 0,00

Vigra telematica

elenco subalterni - elaborato planimetrico



Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pais Bianco Marco
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Belluno N. 01505

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di San Nicolo' Di Comelico

Protocollo n. 810070655 del 21/12/2015

Serzione: Foglio: 19

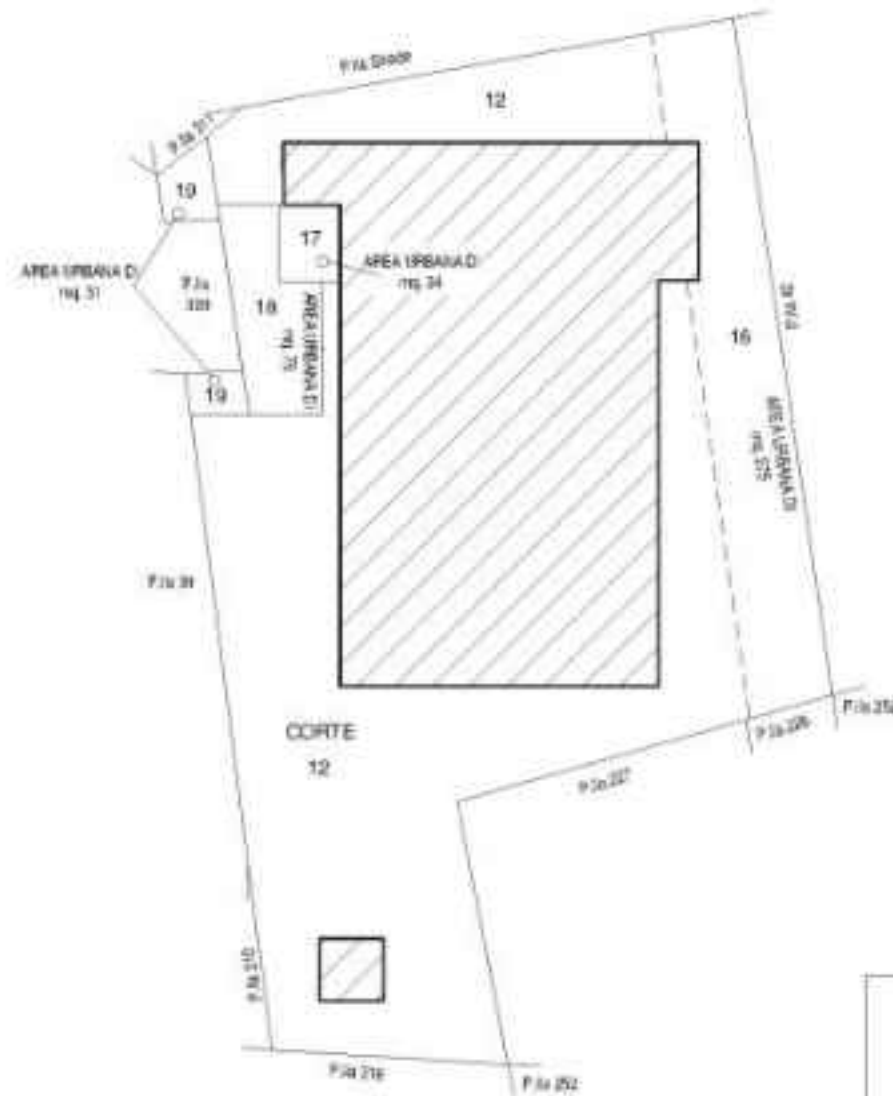
Particella: 40

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CORTE

Ultima planimetria in atti

Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2020 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (0663) - Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

corte

Data: 30/07/2020 - n. TB2934 - Richiedente: Telenatico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: FIDA BILANO MORO	Intitolato all'ing. FIDELI BILLO	Prov. Siciliana	n. 91105
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezione: Foglio: 39	Particella: 87	Prov. Siciliana	dal 041
Disegnatura grafica del catastrale	Tipi Regole n.:	dal 041	Prov. Siciliana	Scale: 1 : 300

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Sezione di Belluno

Ultima planimetria in atti

Data: 30/07/2020 - n. TB2934 - Richiedente: Telenatico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2020 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (ID653) - c. Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico 3

piano primo sottostrada

Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Fais Bianco Marco
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Belluno N. 01505

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di San Nicolo' Di Comelico

Protonello n. BL00/0665 del 21/12/2015

Sezione: Foglio: 19

Particella: 40

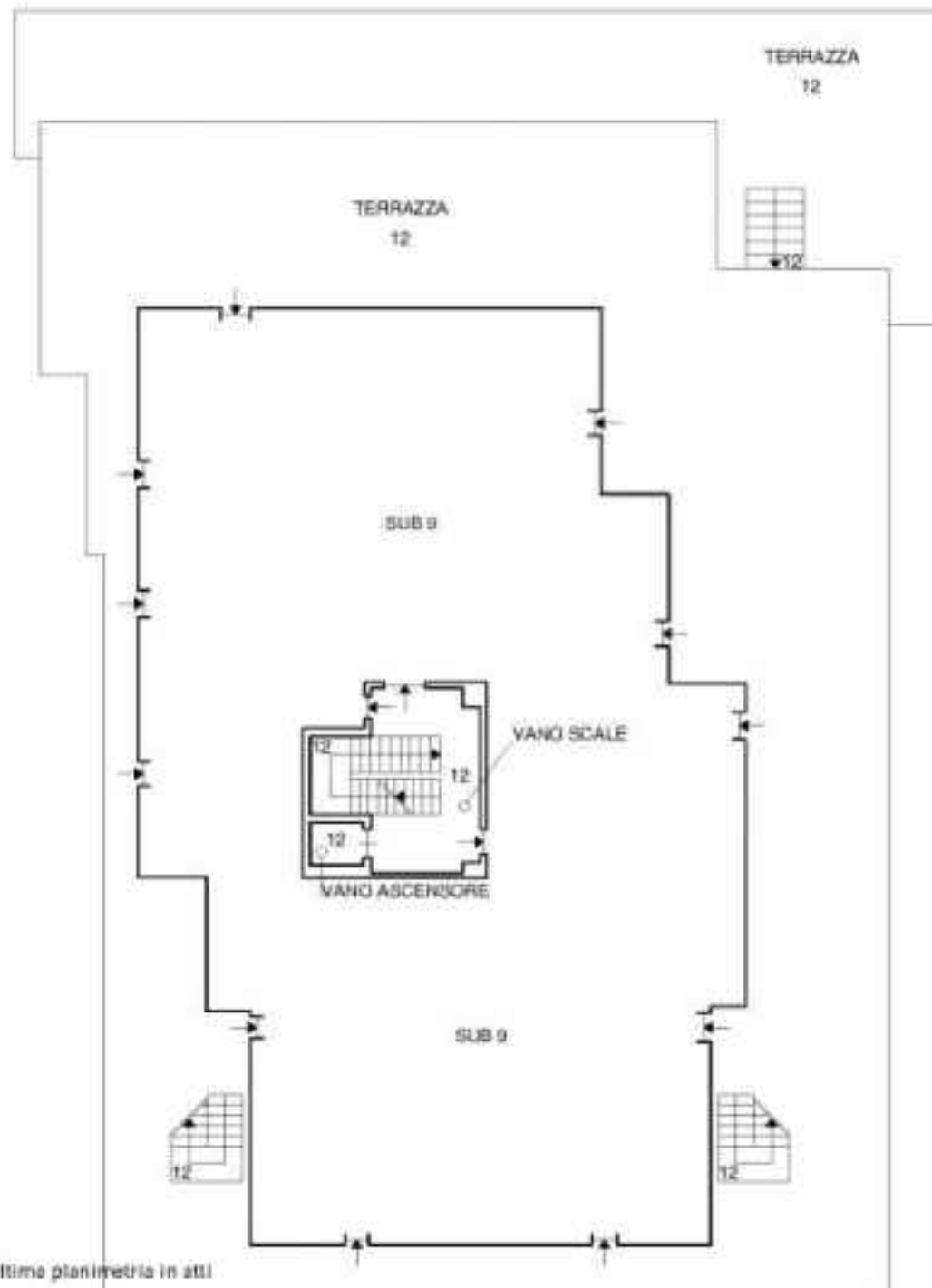
Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 30/07/2020 - n. T82934 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampe richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2020 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (0663) - Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico

piano terra

Data: 30/07/2020 - n. TB2934 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Fida Bianco Marco		Scaduto il: 4/2011		Firma del cliente		#. Foglio	
Comune di: 84010/01 - El. Camelle	Fascina:		Foglio 10		Foglio 10/10/11 n. 1		Foglio 10/10/11 n. 1	
Sommatoria grafica del catastrato								
					Tipo Mappa n. 443		Scala 1 : 200	

Agenda delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
00/07/2009
schede: 100
all'indirizzo di Belluno

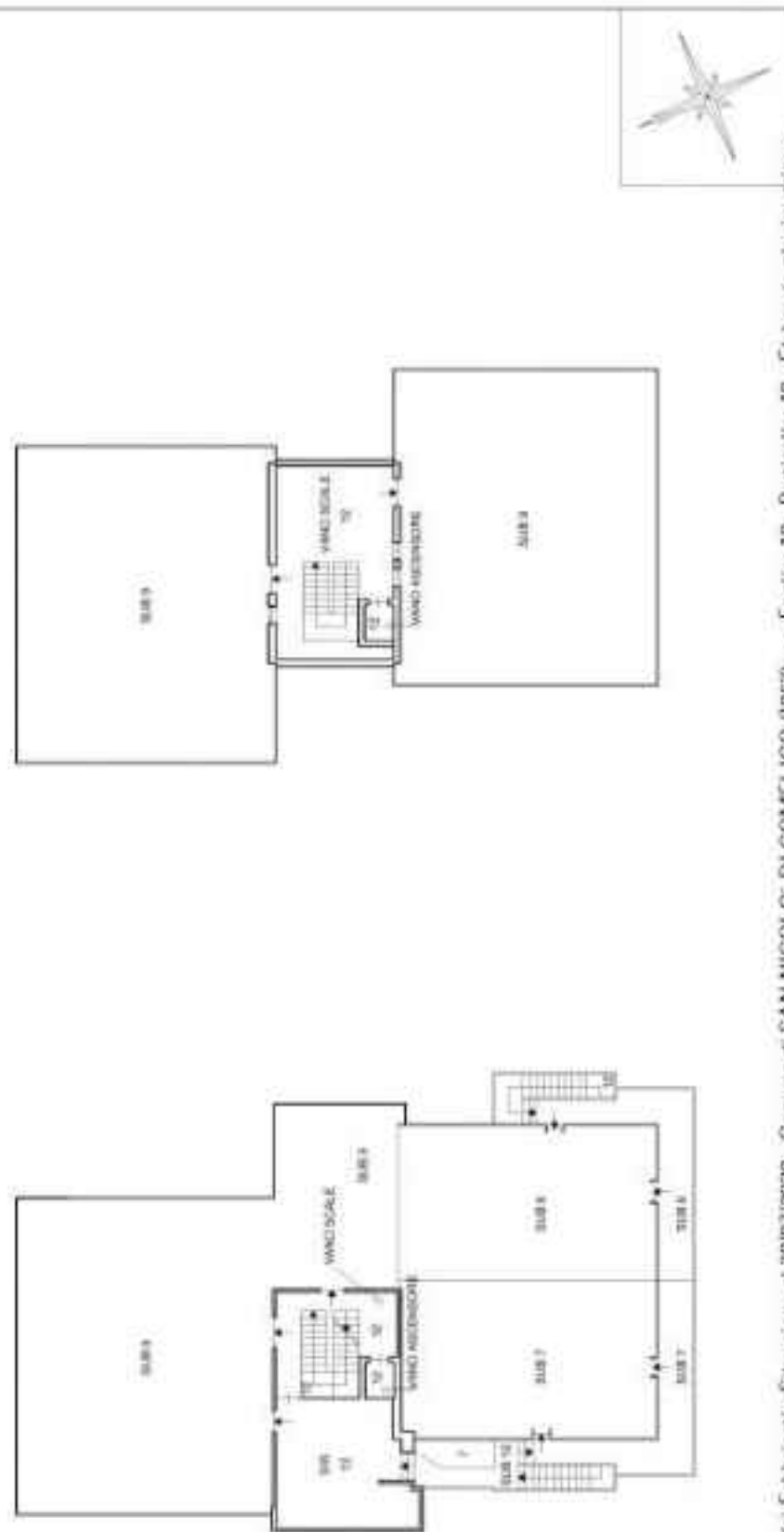
Ultimate performance is in all

Data: 30/01/2020 - n. TB2934 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

SECOND PART

Control Drive



Catento del Fabbricanti : Situazione al 30/07/2020 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (1053) - c. Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico 3-

piano primo e secondo





ufficio





deposito

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] n. il [redacted] e [redacted] n. il [redacted] (proprietari) e [redacted] n. il [redacted] (usufruttuario) del mappale 40 del foglio 19 del Comune di San Nicolò di Comelico (BL). [redacted] n. il [redacted] proprietario del mappale 41 del foglio 19 del Comune di San Nicolò Comelico, **proprietario/i ante ventennio al 07/03/1973**. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] [redacted] n. a [redacted] (BL) il [redacted] dal 07/03/1973 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Collesan Angelo di S. Stefano di Cadore (BL), in data 07/03/1973, ai nn. 22353/7356; registrato a Pieve di Cadore (BL), in data 23/03/1973, ai nn. 358 /vol 78 mod I°; trascritto a Belluno, in data 05/04/1973, ai nn. 2516/2411.

Note: Con denuncia di variazione catastale del 29.10.1985 n. 388 veniva soppresso il mappale 41 e veniva fuso con il mappale 40. Veniva quindi costituito il nuovo mappale 40.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 141 del 17-02-1973 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione con magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1973 al n. di prot. 141

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole del 10-06-1977 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Per lavori: cambiamento parziale di destinazione del piano primo e apertura nuove luci

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/1977 al n. di prot. 919

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 2701 del 03-11-1981 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione cantine interrato
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 24/11/1981 al n. di prot. 2512
 Rilascio in data 03/11/1981 al n. di prot. 2701
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 22/82 del 21-10-1982
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione cantine e ristrutturazione 2° piano
 Oggetto: ristrutturazione
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione per l'esecuzione delle opere 15/88
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ristrutturazione e consolidamento deposito olii lubrificanti
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 17/03/1988 al n. di prot.
 Rilascio in data 17/03/1989 al n. di prot. 15/88
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La Concessione riporta la prescrizione che: *"il deposito dovrà essere realizzato totalmente in legno secondo le tecniche tradizionali"*. Alla data del sopralluogo (28.08.2020) l'aspetto esteriore del manufatto non rispetta la prescrizione. La costruzione ha dimensioni leggermente più ridotte rispetto al progetto autorizzato in quanto le pareti esterne sono prive di rivestimento ligneo.

Numero pratica: prot. 381, pratica edilizia n. 1/89 del 08-02-1989
 Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: modifiche esterne e finiture al fabbricato
 Presentazione in data 30/11/1988 al n. di prot.
 La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia n. 12/93 del 05-05-1993
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: parziale cambio d'uso del piano terra e modifiche esterne
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 16/02/1993 al n. di prot.
 Rilascio in data 05/05/1993 al n. di prot. 12/93
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 342, pratica edilizia n. 5/97 del 24-02-1997
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: realizzazione appartamenti
 Oggetto: ristrutturazione
 Presentazione in data 27/01/1997 al n. di prot.
 La pratica non è mai stata rilasciata.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: parere favorevole, prot. 2095 del 28-05-2009
 Intestazione: [REDACTED]



Per lavori: realizzazione appartamenti
Presentazione in data 19/05/2009 al n. di prot. 1819
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria n. 48/92 del 10-06-1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: costruzione di volume tecnico per ascensore

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1991 al n. di prot. 3340

Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 48/92

Numero pratica: pratica edilizia a sanatoria prot. 76 del 10-06-1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento volume ai piani terra e primo, ampliamento volume garage e cc.

Rilascio in data 10/06/1993 al n. di prot. 76

4.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le pareti esterne del deposito olii lubrificanti sono in muratura e prive di rivestimento ligneo. All'attualità sono presenti due porte di accesso in luogo di una porta e due finestre, previste nel progetto.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: apposizione di tavole in legno all'esterno dei muri perimetrali.

Pratica edilizia a sanatoria. Sanzione determinata dal responsabile del procedimento da un minimo di euro 516 a un massimo di euro 5.164: € 516,00

Onorario del tecnico per redazione pratica edilizia: € 600,00

Oneri Totali: € 1.116,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

I rimanenti vani sono conformi alle pratiche edilizie depositate in Comune.

4.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

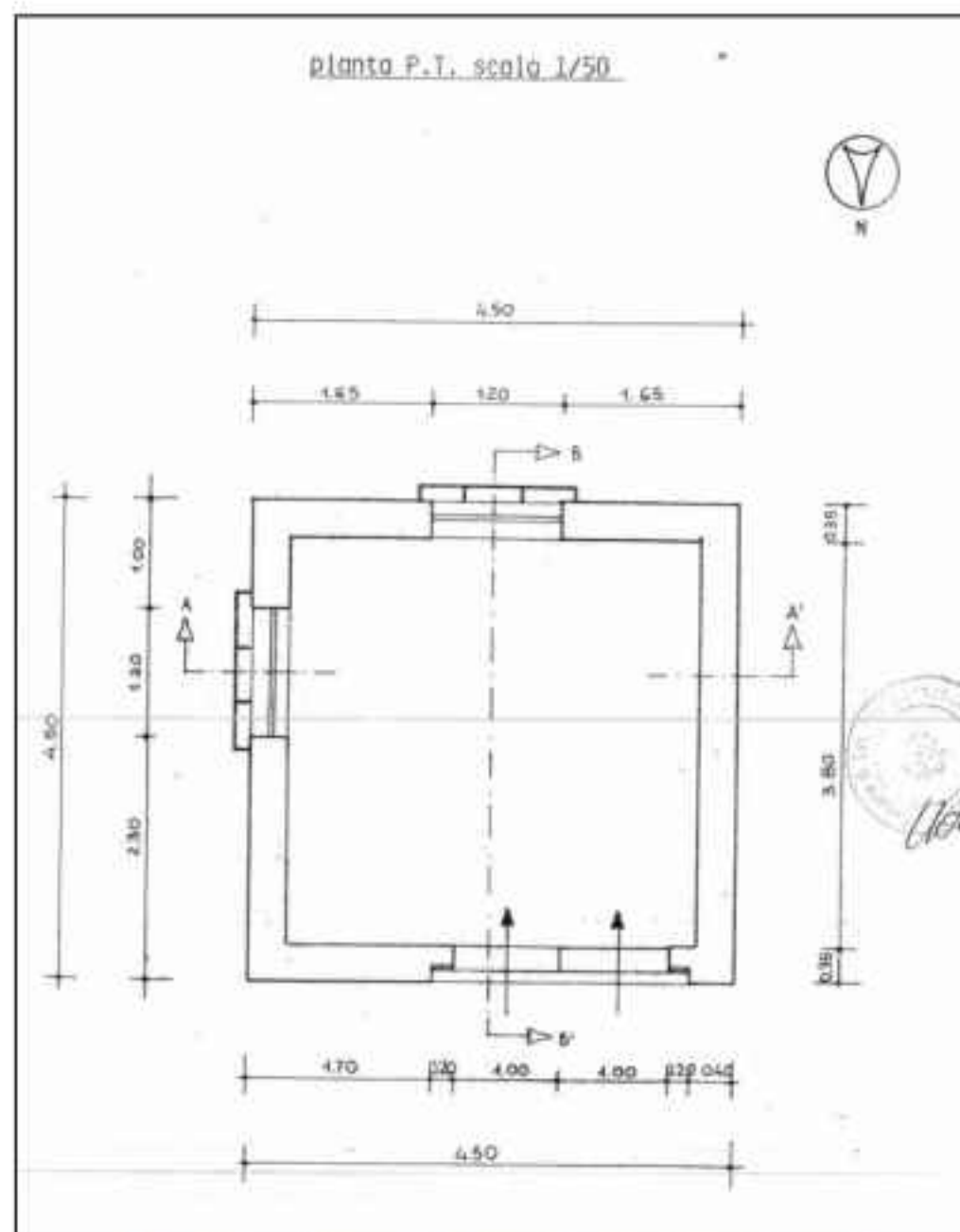
Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 zone residenziali semintensive
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	> 50%



Altezza massima ammessa:	12,50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

A - opificio subalterno 15 - deposito olii lubrificanti esausti



A - opificio subalterno 15

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Porzione di corte comune (subalterno 12) è occupata da attrezzatura e materiale edile dell'ex attività artigianale edile degli esecutati.

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: i

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 Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [redacted]

[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € [redacted] Importo capitale: € [redacted]

A rogito di notaio De Ciutiis Marco di Longarone (BL) in data 01/09/2008 ai nn. 29/13;

Registrato a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 3517/1T; Iscritto/trascritto a Belluno in data 02/09/2008 ai nn. 11155/1701

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] (relativo al solo subalterno 15)

Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento iscritto/trascritto a Belluno in data 02/08/2019 ai nn. 8878/6991;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non è stata redatta una tabella millesimale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e pertanto L'APE non deve essere redatta.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Opifici [D1] di cui al punto A - opificio subalterno 15

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione per la superficie adottato nella presente valutazione è la "superficie esterna lorda" (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazione Immobiliari di Tecnoborsa V edizione (2018) nel cap.18, si intende "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.), la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo. Mentre nella determinazione della superficie principale non sono compresi: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazze e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica". Al fine di ponderare il valore delle superficie accessorie rispetto a quelle principali verranno adottati i così detti "rapporti o indici mercantili". Con "rapporto mercantile" viene indicato il "rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale". Alla superficie dei locali adibiti a deposito, in considerazione della destinazione, verrà applicato il coefficiente pari al 45%, all'ufficio verrà applicato il coefficiente pari al 90% e al piccolo deposito esterno verrà applicato il coefficiente del 50%. La superficie, computata al lordo della muratura dell'unità immobiliare, è



stata dedotta dalle misurazioni effettuate sul posto e/o ricavate dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali e dal progetto depositato in Comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Deposito	sup lorda di pavimento	550,00	0,45	247,50
Ufficio	sup lorda di pavimento	35,00	0,90	31,50
Piccolo deposito esterno	sup lorda di pavimento	18,50	0,50	9,25
		603,50		288,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Unità immobiliare parte di un edificio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee Guida per le valutazioni immobiliari redatte dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Ufficio tecnico di San Nicolò di Comelico (BL);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Capannoni = OMI 255/320 euro/mq.
Capannoni = Borsino Immobiliare 140/200/260 euro/mq.
Uffici = OMI 770/1.050 euro/mq.
Uffici = Borsino Immobiliare 350/425/500 euro/mq.

8.3 Vendibilità:

scarsa

Lo stabile di cui fa parte l'unità residenziale è stato realizzato negli anni '70. L'immobile nel suo complesso è di notevoli dimensioni e con diversi tipi di finitura e destinazione d'uso ed è carente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esternamente il fabbricato è allo stato grezzo, come pure la maggior parte della superficie interna del fabbricato. Al piano terra è presente il deposito/magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, occupato dalle attrezzature e dai materiali dell'attività artigianale degli esecutari, ormai dismessa. Le caratteristiche dell'intero fabbricato incidono negativamente sul grado di commerciabilità del lotto in quanto l'intero immobile potrebbe risultare appetibile esclusivamente ad imprese operanti nel settore immobiliare interessate ad ultimare le opere edilizie rimaste incomplete, frazionando l'intero stabile in più unità immobiliari con destinazione residenziale e posti auto. All'attualità il fabbricato è parzialmente utilizzabile.

8.4 Pubblicità:



La vendita dovrebbe essere pubblicizzata su siti internet e sui giornali di settore - vendite immobiliari.

8.5 Valutazione corpi:

A - opificio subalterno 15. Opifici [D1]

Il valore di mercato della proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La base di valore appropriata per la stima delle garanzie immobiliari è il "valore di mercato", come individuato dalla specifica normativa.

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*. Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- European Valuation Standard 2016 (EVS 1): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

- International Valuation Standards (IVS): *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni"*.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, sia con la definizione delle Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il "valore di vendita forzata" secondo gli standard internazionali ed il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 3) viene definito come segue: *"si intende la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile..."*. Inoltre il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. In queste circostanze il prezzo ottenibile non soddisfa la definizione del valore di mercato. Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A.:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di valutazione ed altri beni che verranno chiamati "comparabili", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetti di recenti compravendite e di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto.

Viene considerato come base di confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione e si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si ritiene che la destinazione attuale del bene oggetto di esecuzione immobiliare, considerata la



tipologia dello stesso, sia particolare e che, inoltre, il suo valore sia notevolmente influenzato dalla sua localizzazione e dalle dimensioni e i diversi tipi di finitura dell'intero stabile e soprattutto dalle diverse tipologie di destinazione d'uso presenti nell'intero immobile.

Per poter utilizzare il metodo di stima M.C.A. sono stati ricercati degli immobili simili a quello da valutare, appartenenti allo stesso segmento di mercato e oggetto di recenti compravendite. Le ricerche non hanno sortito esito positivo ad eccezione di una perizia di stima, datata ottobre 2017, relativa ad un immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito nelle immediate vicinanze di quello oggetto del presente elaborato. Il fabbricato oggetto della perizie del 2017 ha caratteristiche diverse rispetto l'immobile oggetto della presente relazione in quanto l'epoca di costruzione è più recente, è stato completato sia esternamente che internamente, presenta un buon grado di finiture e può essere immediatamente utilizzato senza apportarvi ingenti opere.

Pertanto non potendo fare un diretto raffronto tra i beni oggetto di recenti trasferimenti di valore noto, verranno utilizzati, come ausilio alla stima, i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate - banca delle quotazioni immobiliari -2° semestre anno 2019 (OMI)- ultimo aggiornamento e dal Borsino immobiliare - quotazioni settembre 2020.

Nelle schede della banca dati dell'OMI sono riportati i valori unitari minimi e massimi delle unità immobiliari alla data della stipula degli atti di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione). Il Borsino Immobiliare riporta i valori statistici secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta a livello locale riferiti ai beni in condizioni ordinarie (per la maggior parte, immobili di non recente costruzione).

I valori riportati dall'OMI per i capannoni, con uno stato di conservazione normale, in zona centrale, sono pari a euro/mq. 255-320, mentre per gli uffici i valori sono pari ad euro/mq 770-1050.

I valori del Borsino Immobiliare, per i capannoni, sono pari a euro/mq. 140-200-260, mentre per gli uffici sono pari a euro/mq. 350-425-500.

Ai fini della valutazione degli immobili oggetto di elaborato peritale, il C.T.U. ha tenuto in considerazione il contesto in cui si trova l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, i servizi offerti dalla zona, l'accessibilità carrabile e pedonale allo stabile, l'ubicazione dell'unità immobiliare nel contesto dell'edificio; le caratteristiche tipologiche, la qualità dei materiali e delle finiture, la distribuzione planimetrica e l'ampiezza degli spazi interni, la vetustà, lo stato di conservazione ma soprattutto le notevoli dimensioni dell'intero immobile, dei diversi livelli di finitura, delle diverse destinazioni d'uso e dei lavori necessari per l'ultimazione delle opere esterne.

Il prezzo stimato è comprensivo delle parti comuni.

Sussiste la possibilità di parcheggiare l'auto sulla corte comune (subalterno 12) verso il lato nord. L'accesso alla corte comune verso il lato sud è possibile solo passando attraverso le aree identificate con i subalterni 17 e 18 di proprietà di [REDACTED] ma non oggetto di esecuzione immobiliare. Su tali subalterni e su porzione del sub 12 (corte comune) insiste la strada di accesso al lotto (mappale 40) dalla via pubblica.

Alla luce di quanto sopra la scrivente ritiene di adottare, per la stima, come valore unitario base euro/mq. 900.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	247,50	€ 900,00	€ 222.750,00
Ufficio	31,50	€ 900,00	€ 28.350,00
Piccolo deposito esterno	9,25	€ 900,00	€ 8.325,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.425,00
Valore corpo			€ 259.425,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 259.425,00

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - opificio subalterno 15	Opifici [D1]	288,25	€ 259.425,00	€ 259.425,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 38.913,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.116,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: E' possibile dividere il deposito in due parti in quanto sono presenti due ingressi carrabili indipendenti; in tale ipotesi è necessario realizzare un secondo w.c. In ogni caso rimangono delle porzioni di immobile e di corte comuni all'intero edificio. Il locale adibito a ufficio non è comodamente divisibile.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 219.395,25
---	--------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"

€ 219.00,00

L'Esperto alla stima
Lorena Romano

Il presente elaborato peritale è stato inviato in data 22.10.2020 , a mezzo A.R., agli esecutati e a mezzo PEC al legale del creditore procedente.

