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

[REDACTED]

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

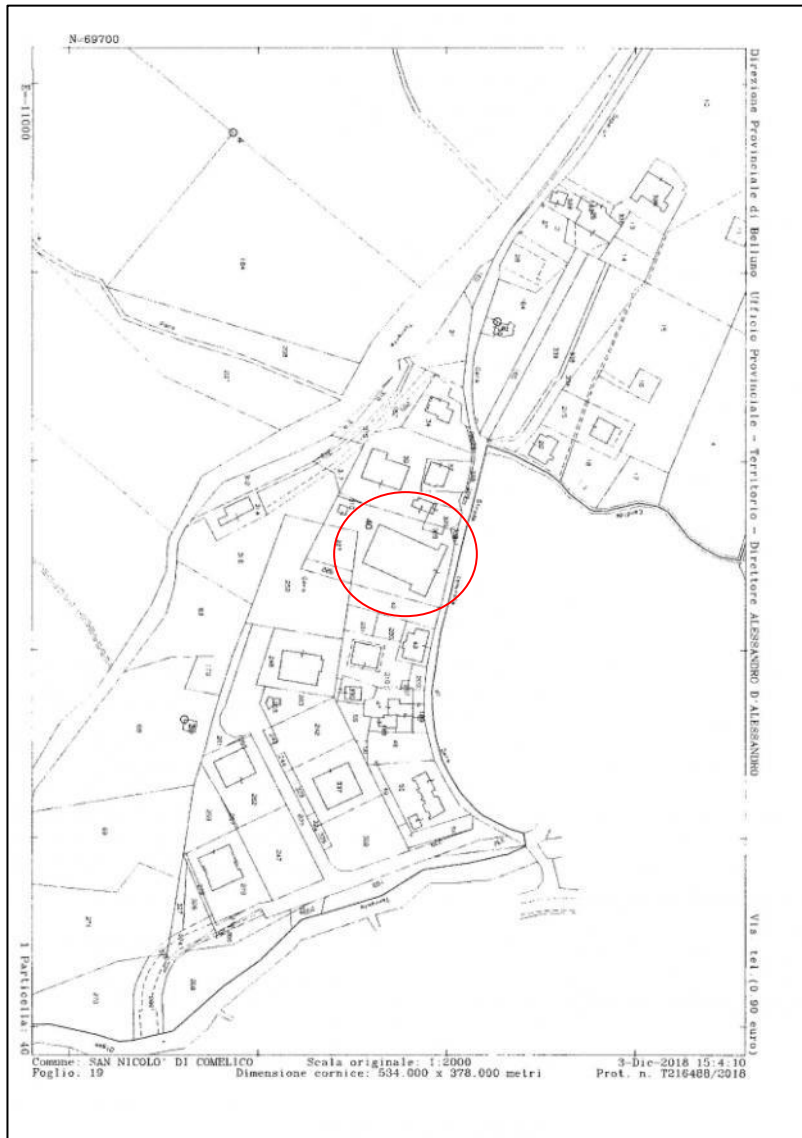
Confini: piano terra: sub 12 (B.C.N.C.); piano primo: nord ed est corte; sud sub 12 (B.C.N.C.) e sub 8, ovest sub 12 (B.C.N.C.) e corte; piano secondo: nord, est e ovest corte, sud corte e sub 12 (B.C.N.C.); piano secondo: nord sub 12 (B.C.N.C.) e corte, sud, est e ovest corte.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



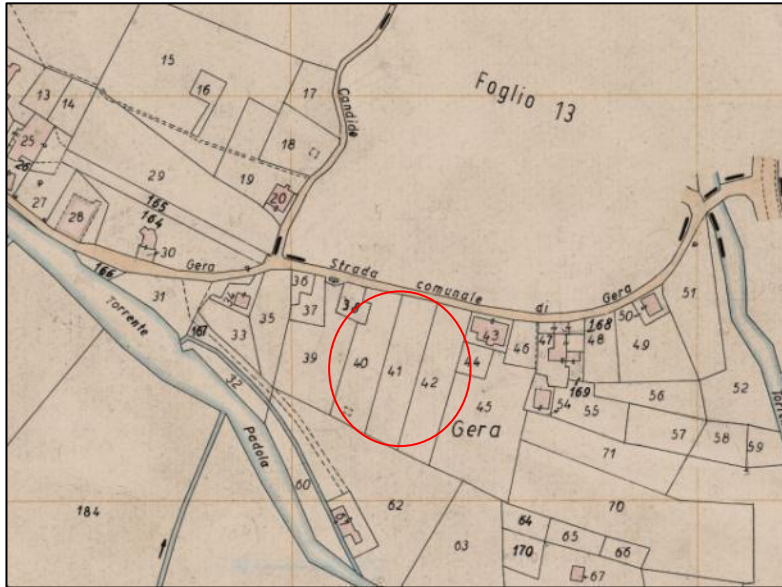


ortofoto

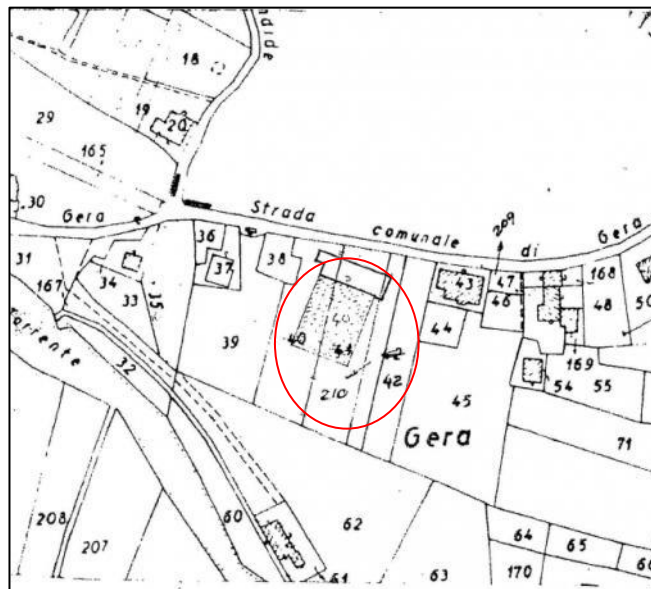


estratto mappale





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]

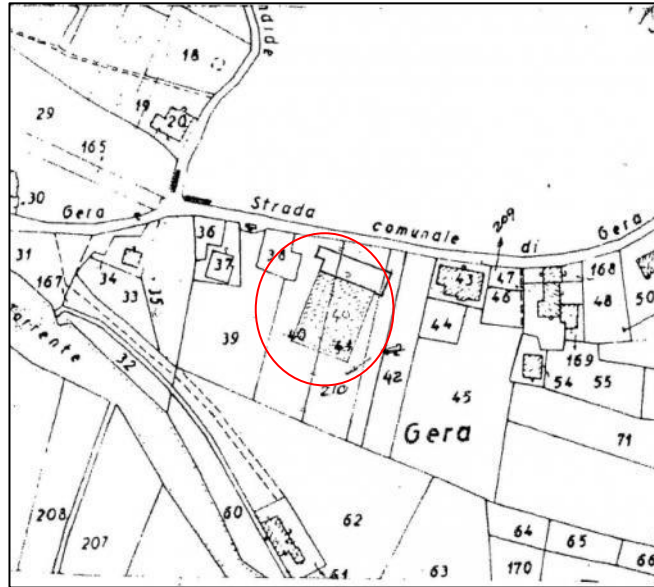
foglio 19, particella 40, subalterno 13 graffato con 14, indirizzo Via Gera , piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza 233, superficie 250, rendita € 252,7

Confini: nord, ovest ed est terrapieno; sud terrapieno, sub 15 e sub 17.

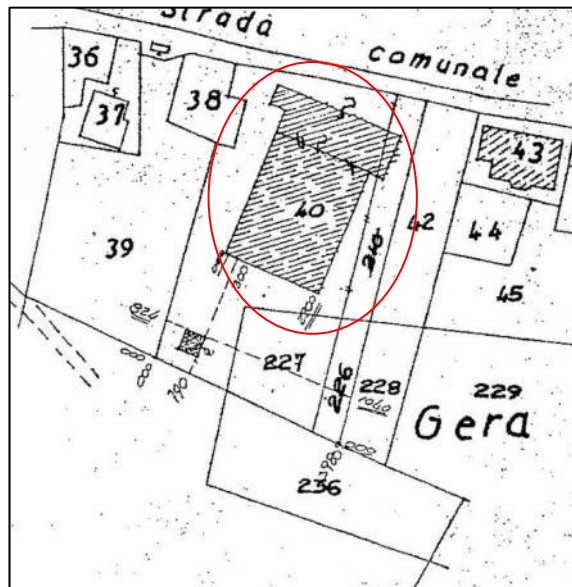
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

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.

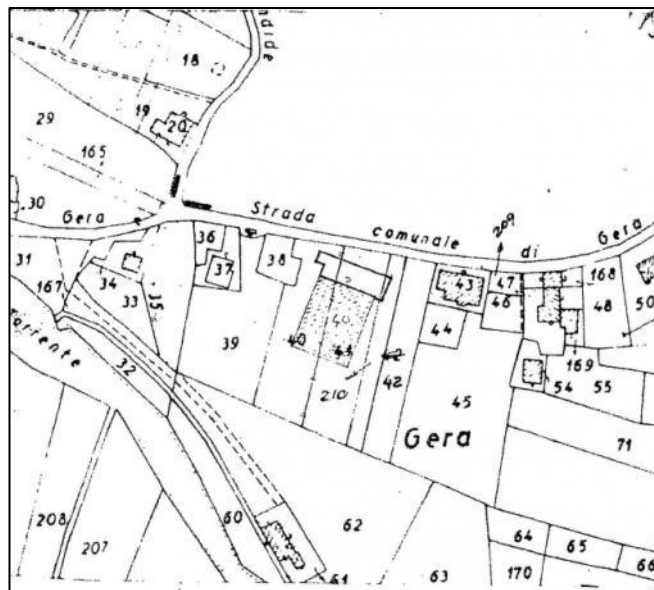
[redacted]

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.).

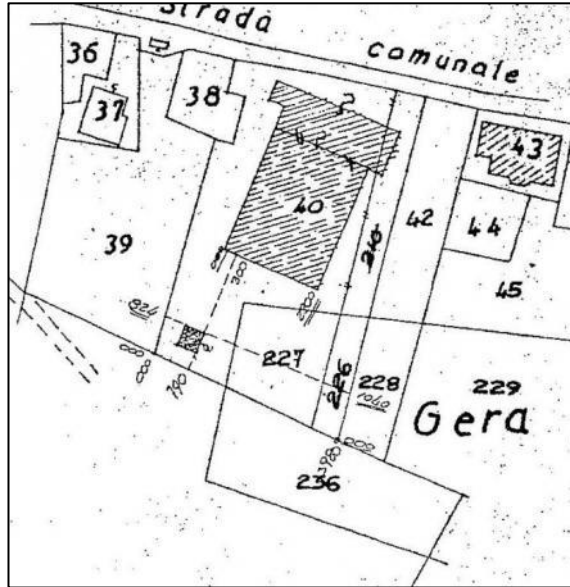
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

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

[redacted]

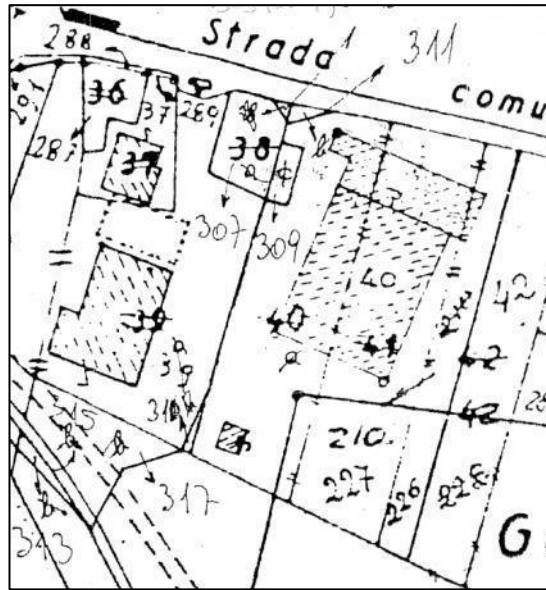


██████████ a ██████████ (BL) il ██████████ c.f. ██████████

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

foglio 19, particella 309, qualità area rurale, superficie catastale 45Confini: 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.

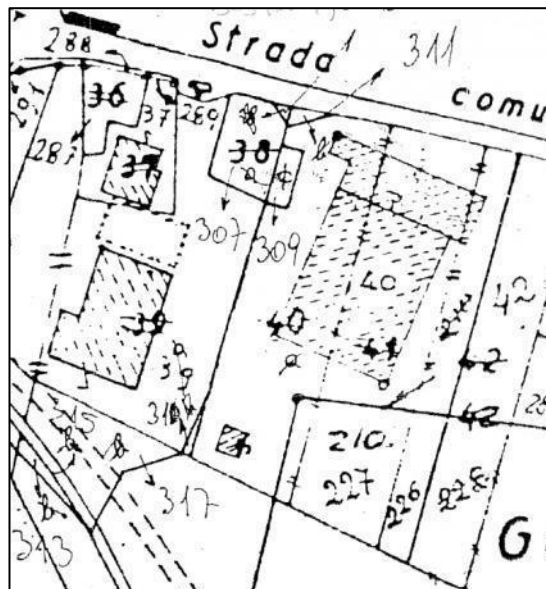
[redacted]

[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



mapa 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 Catastali

Comune di: SAN NICOLO' DI COMELICO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	dati:
SAN NICOLO' DI COMELICO			19	40			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°ov	Piani	Scala	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						SCOPRESSO	
12	via gere	SN	S1			B. C. N. C.-CORTE- TERRAZZA- SCALE COMUNALI SUB 7,8,9,15	
13	via gere	SN	S1			AUTORIMESSA	
15	via gere	SN	S1			CIPRICO	
16	via gere	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 275	
17	via gere	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 24	
18	via gere	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 75	
19	via gere	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 31	

Unità immobiliari n. 11

Tributari erariali: 0,00

Visura telematica

elenco subalterni



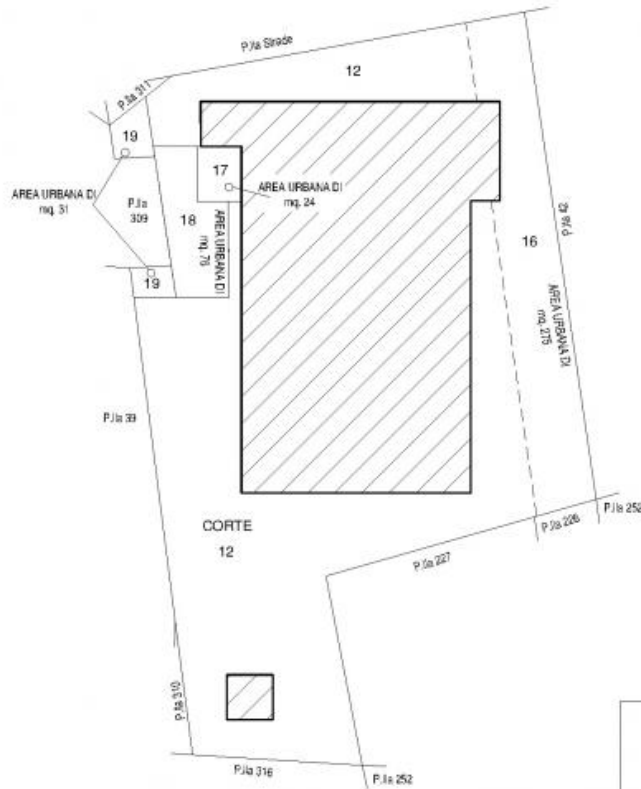
Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

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. BL0079665 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 NICOLO' DI COMELICO (1063) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

corte



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

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato dal: FELIX BIABOZ BIABOZ	Inscritto all'Albo: FELIX BILILI	Prov. Belluno	N. 015/05
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezioni: Foglio: 19	Particella: 40	2/11/2015	dal
Distribuzione grafica del subaltero			dal	Scala 1 : 200

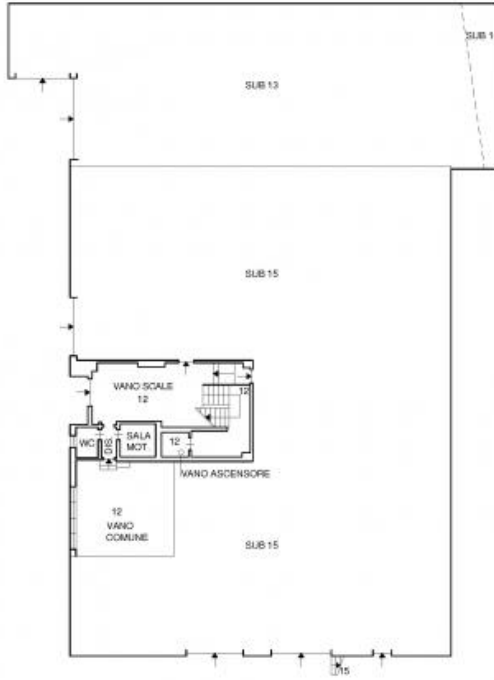
Presenza delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio di Belluno

Ultima planimetria 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

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



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

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

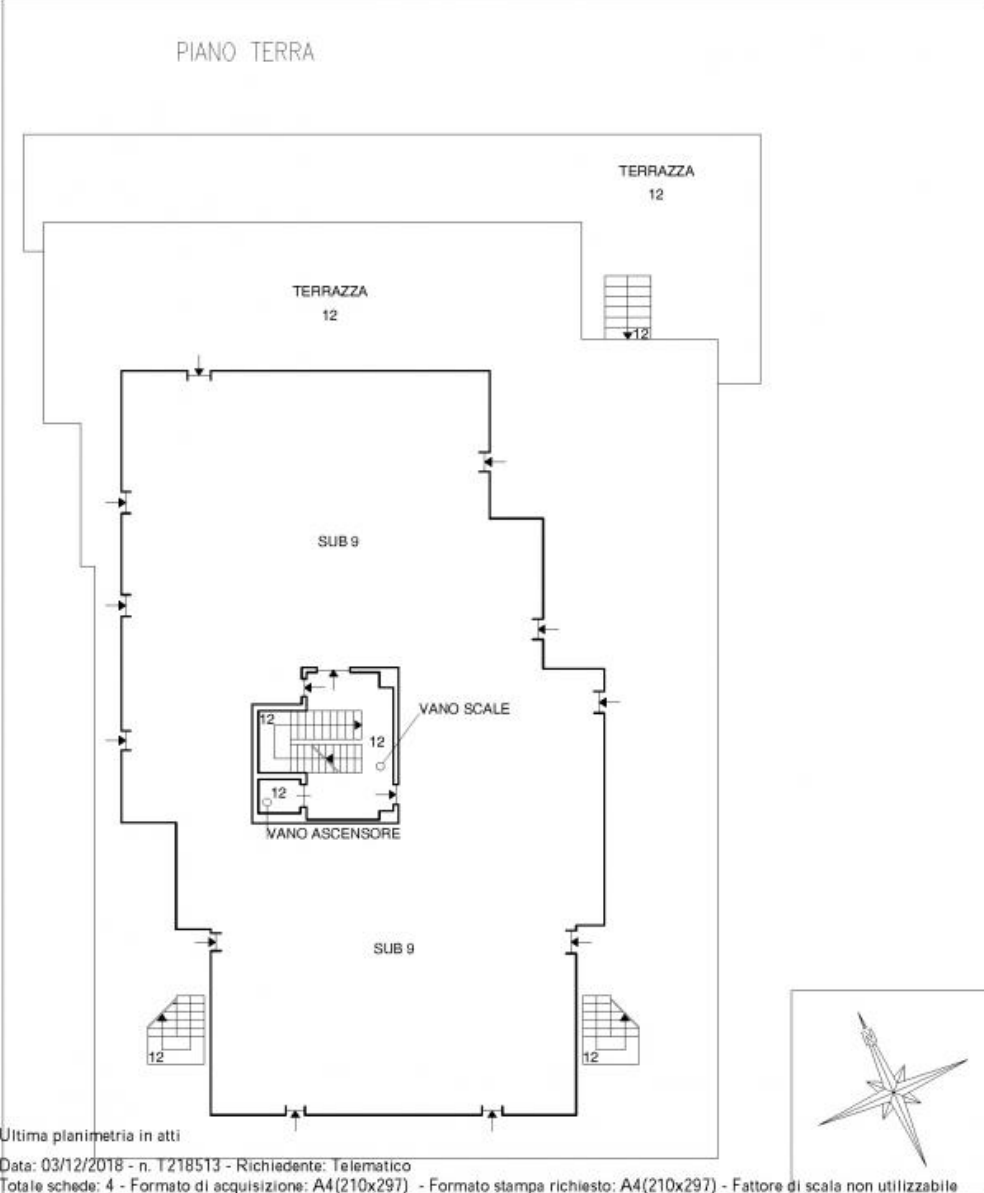
Protocollo n. BL0079665 del 21/12/2015

Sezione: Foglio: 19 Particella: 40

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200



subalterno 9 piano terra



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

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: FELIX BLANCO BILCO	Inscritto all'atto: FELIX BILCO	Prov. Belluno	N. 015/05
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezioni: Foglio 19	Particella: 40	Espresso in n. 2/11/2015	dal
Distribuzione grafica del subalterno			del	Scala 1 : 200

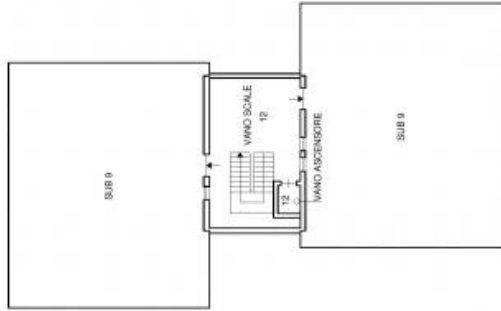
Presenza delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Incide di Belluno

Ultima planimetria in atti

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

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



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

subalterno 9 piano primo e secondo





interno al grezzo



vano scala interno al grezzo





interno al grezzo



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: 14:51:51 Fine
Visura n.: T210985 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SAN NICOLO' DI COMELICO (Codice: 1063)										
Catasto Fabbricati		Provincia di BELLUNO										
		Foglio: 19 Particella: 40 Sub.: 9										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbane	Foglio	Particella	Sub	Zone Cens.	Infra Zone	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		19	40	9			in corso di costruz.					VA. RILAZIONE di 10/2005/2012 protocollo n. B L0052366 in atti di 10/30052012 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. p. 4055/10010
INT ESTATI		DATI DERIVANTI DA										
N.	DATA NASCITA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI									
1			(1) Proprietà per 5000/1000									
2			(2) Proprietà per 5000/1000									

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:
 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. BL0079665 del 21/12/2015

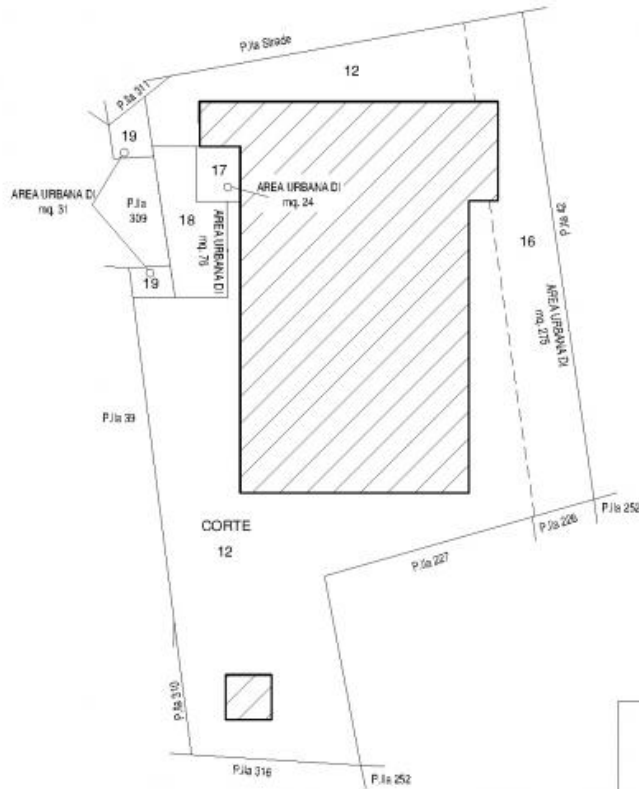
Sezione: Foglio: 19 Particella: 40

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 NICOLO' DI COMELICO (1063) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

corte



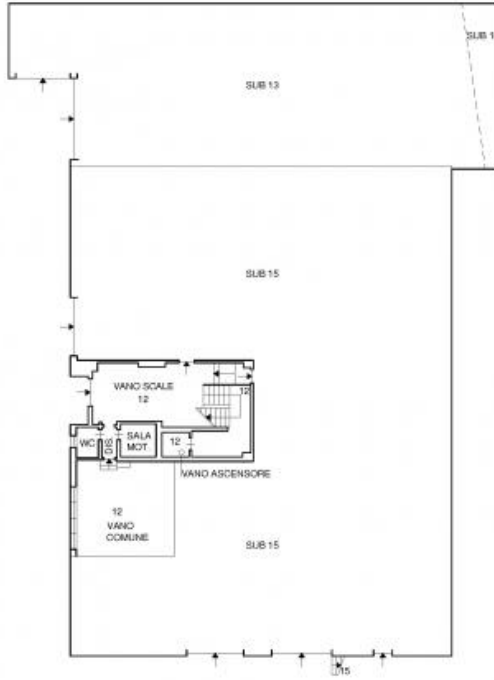
Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: FELIX BLANCO BILCO	Inscritto all'Albo: FELIX BILLO	Prov. Belluno	N. 015/05
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezioni: Foglio: 19	Particella: 40	Espresso in a. 2/11/2015	dal
Distribuzione grafica del subaltero			dal	Scala 1 : 200

Ultima presenza delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio di Belluno

Ultima planimetria in atti
 Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO



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



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

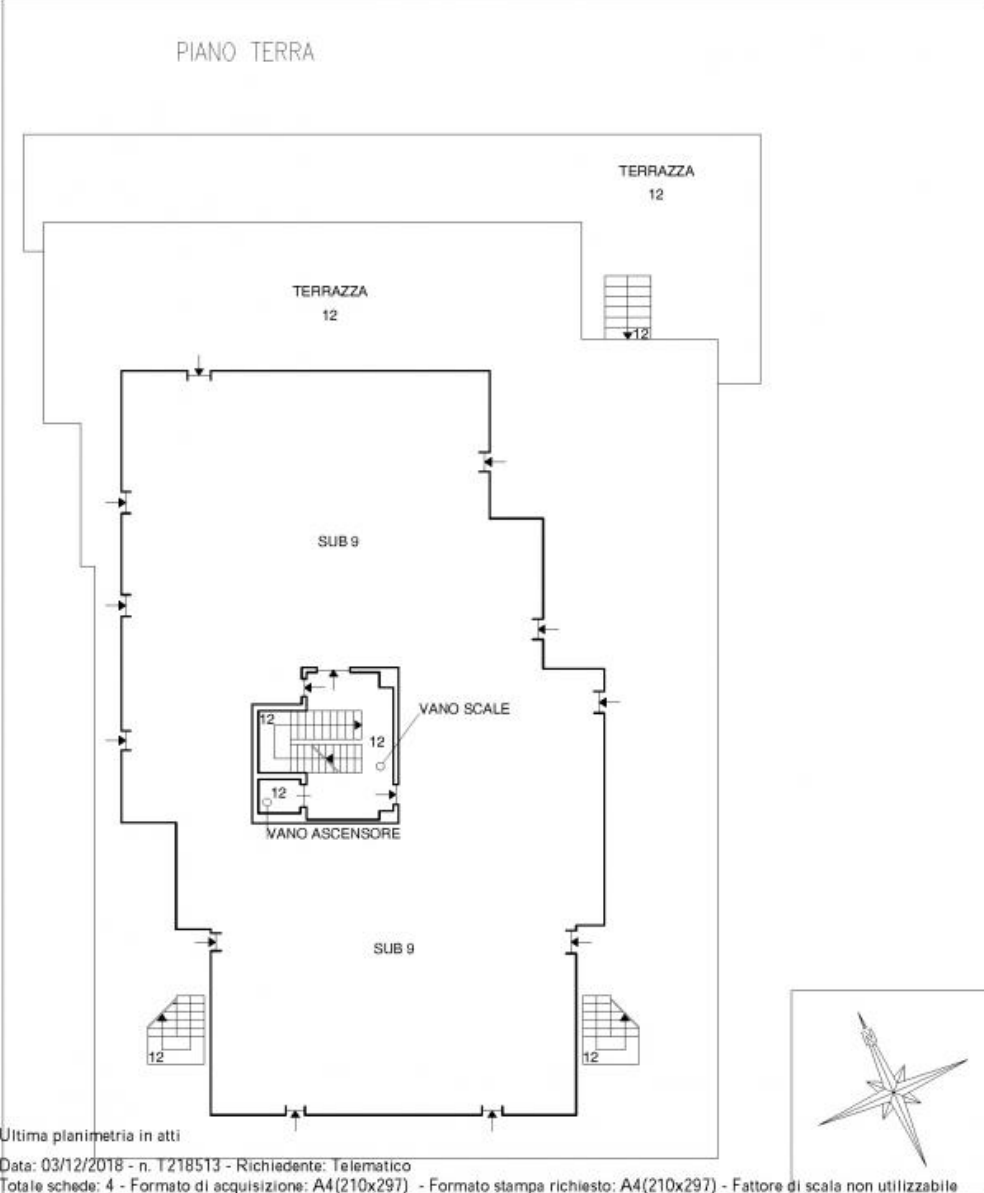
Protocollo n. BL0079665 del 21/12/2015

Sezione: Foglio: 19 Particella: 40

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200



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

piano terra



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

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: FELIX BLANCO BILCO	Inscritto all'atto: FELIX BILCO	Prov. Belluno	N. 015/05
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezione: Foglio 19	Particella: 40	Espresso in n. 2/11/2015	dal
Distribuzione grafica del subaltero			dal	Scala 1 : 200

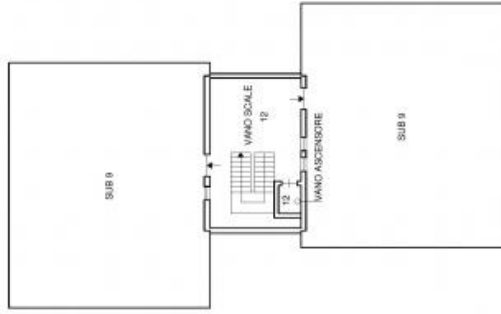
Presenza delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Incide di Belluno

Ultima planimetria in atti

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

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO SECONDO



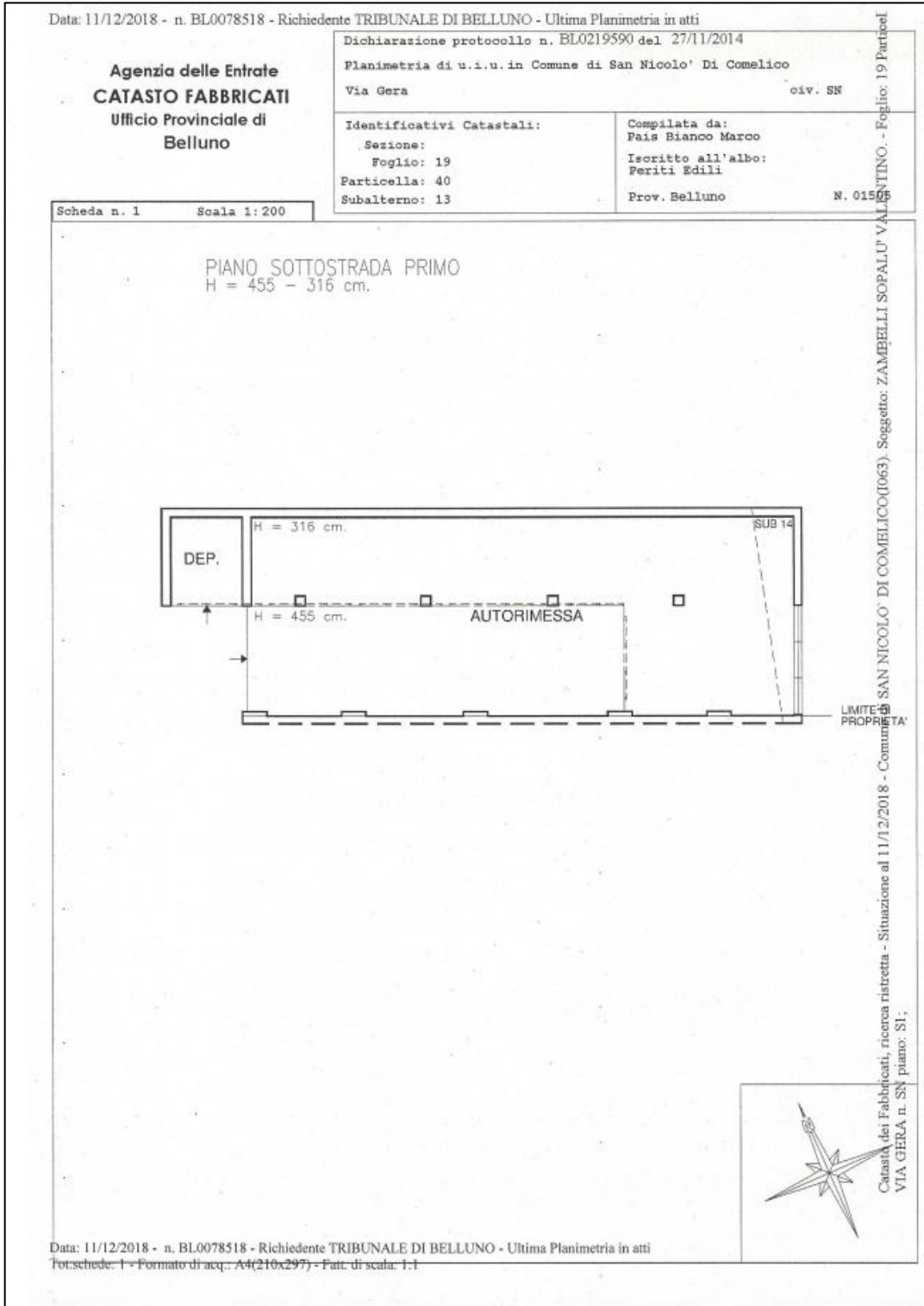
PIANO PRIMO



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

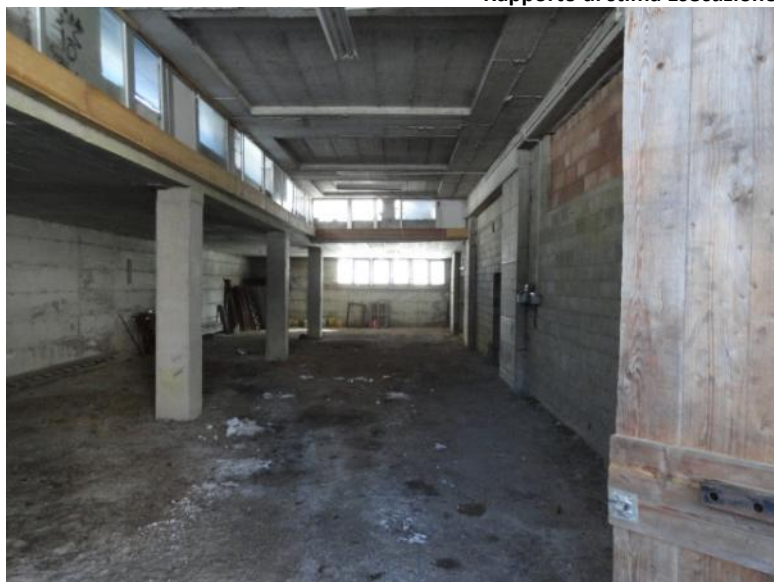
piano primo e secondo





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 esecutari, 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 Catastali

Comune di: SAN NICOLO' DI COMELICO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipologia	di:
SAN NICOLO' DI COMELICO			19	40			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°cat	Piani	Scala	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						SCOPRESSO	
12	via gere	SN	S1			B. C. N. C.-CORTE- TERRAZZA- SCALE COMUNALI SUB 7,8,9,15	
13	via gere	SN	S1			AUTORIMESSA	
15	via gere	SN	S1			CPIRICO	
16	via gere	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 275	
17	via gere	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 24	
18	via gere	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 76	
19	via gere	SN	S1			AREA URBANA DI MQ. 31	

Unità immobiliari n. 11

Tributariali: 0,00

Visura telematica

elenco subalterni



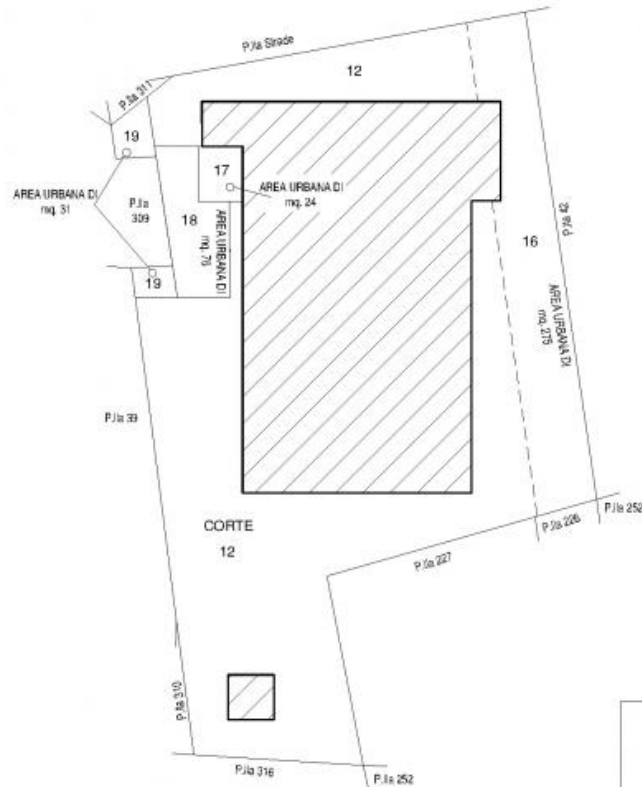
Data: 03/12/2018 - n. T218513 - Richiedente: Telematico

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. BL0079665 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 NICOLO' DI COMELICO (1063) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

planimetria subalterno 16







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: 14:53:36 - Fine
 Visura n.: T211322 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (Codice: 1063) Provincia di BELLUNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 40 Sub.: 16

Unità immobiliare

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Intero Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastrale	Rendita
1	Urbane	19	40	16			area urbana		275m ²			IN FRAZIONE di 123110014 protocollo n. BL0219590 in atti di 123110014 FRAZ. TRAS.F. DIR. SUBG. DIVI DIST. (L. 190216.10014)

Indirizzo: VIA GERA n. 31 piano: 31

INTESTATI

N	COGNOME E NOME	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
3	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4
4	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/4

DATI ULTERIORI (Foglio: 19 Particella: 40 Sub.: 16) - Fraz. Tras. F. Dir. Subg. Divi Dist. (L. 190216.10014)

Mappali Termini Comuni: Codice Comune 1063 - Sezione - Foglio 19 - Particella 40

Unità Immobiliari n. 1 Tributariali: Euro 0,00

Visura telematica
* 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

[REDACTED]



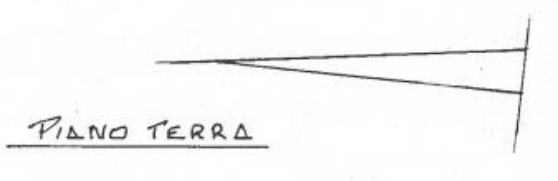
Data presentazione: 19/10/2001 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078521 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. NICOLÒ COMELICO a BORRATA GERÀ civ.

AREA URBANA di mq. 10




PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Banco - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - 011

Catasto dei Fabbricati - Sfruttazione al 11/12/2018 - Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO(0663) - < Foglio: 19 Particella: 310 > - Sub: 1111

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal geom. <u>ZAMPOL REMO</u> (Titolo, cognome e nome) <u>S. Stefano di Coste</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali Data presentazione: 19/10/2001 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078521 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti Tot. schede: <u>10</u> - Formato di acq.: A4(210x297)mm di scala: <u>1:200</u>	Iscritto all'albo de i. <u>Geometri</u> della provincia di <u>Belluno</u> n. <u>404</u> data <u>20-9-01</u> Firma <u>Geo. Zampol Remo</u>	

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] 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] 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] 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] [REDACTED] [REDACTED] n. a [REDACTED] [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: Condominio 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.



tezione 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 10 mq. per ogni 20 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 tali cartoni 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, limitati.

Art. 17 delle N.T.A.




ZONA DI S. NICCOLO' DI COMELICO
P.R.G.

MUN. 02
SCALA 1:5000

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

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


C.C. 7 3-5-10-1007- G.C. 35



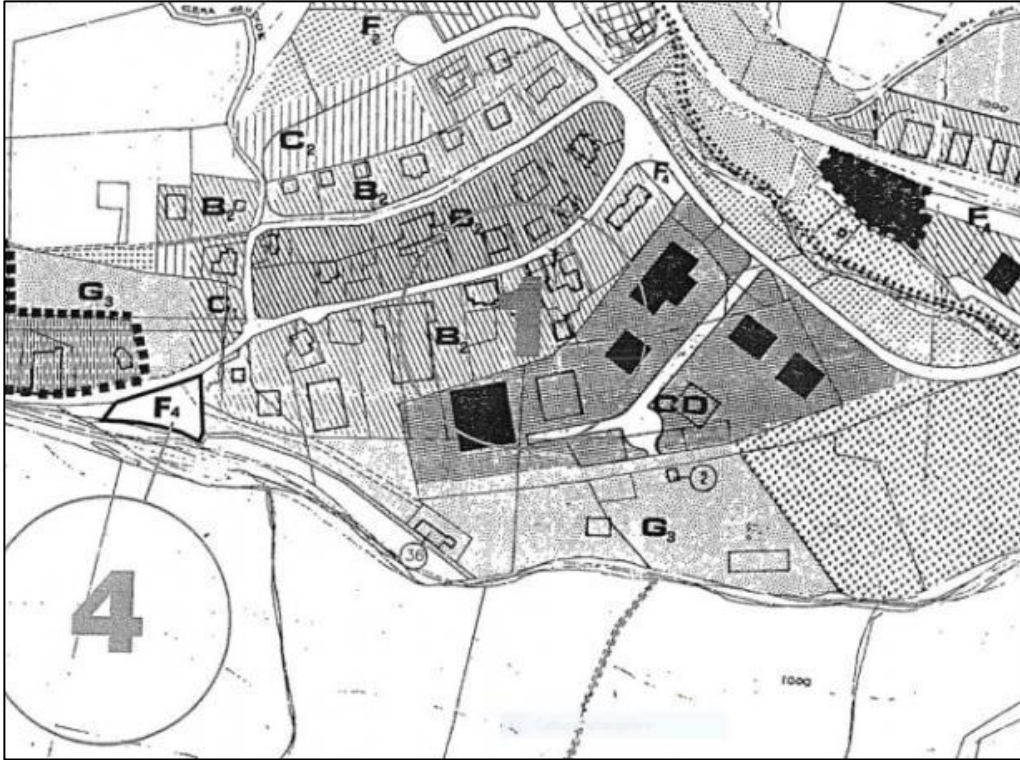
FORMETRO A.R.P. (AREE RURALI PROTETTE)

Legenda zone PRG

LEGENDA

	AREE VERDI URBANE		AREE A VERDE
	AREE VERDI AGROICOLE		AREE VERDI RURALI
	AREE VERDI AGROICOLE - PRODUTTIVE		ATTREZZATURE ECOLOGICHE
	SOLAI AREE VERDI		AREE VERDI RURALI
	AREE VERDI - PRODOTTI INDUSTRIALI		AREE VERDI RURALI
	AREE VERDI AGRICOLE - PRODUTTIVE		AREE VERDI RURALI
	AREE VERDI AGRICOLE		AREE VERDI RURALI
	AREE VERDI AGRICOLE - PRODUTTIVE		AREE VERDI RURALI
	AREE VERDI AGRICOLE		AREE VERDI RURALI
	AREE VERDI AGRICOLE - PRODUTTIVE		AREE VERDI RURALI
	AREE VERDI AGRICOLE		AREE VERDI RURALI





Zone PRG



Art. 4 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B2.

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 (isolata, 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. 5,50 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 edificare 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 precostruiti, (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 esecutanti.

**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

Criteria 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 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 oggetti 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 equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	237,00	0,40	94,80
deposito	sup lorda di pavimento	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 equivalente
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 equivalente
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 equivalente
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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
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.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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 Adegamenti 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.

