

---

**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 001 - foglio 19, particella 40, subalterno 7**

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

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



## SCHEDA SINTETICA

Diritto: piena proprietà

Bene: appartamento

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

Stato: mediocre

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

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico/edilizia: irregolare

Situazione catastale: irregolare

Valore di stima: euro 71.000,00

Vendibilità: scarsa

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

Occupazione: occupato dall'esecutato

Oneri: spese per regolarizzazione catastale ed edilizia)

Ape: redatto in data 13.03.2019



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

**Lotto: 001**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A - appartamento subalterno 7**

**500/1000** [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

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

**500/1000** [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

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

**2. Dati Catastali**

**Corpo:** A - appartamento subalterno 7

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

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

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

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

Regolarizzabile mediante variazione catastale.

Onorario e oneri catastali: euro 1.000.00.

**Conformità catastale:** NO

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

**Corpo:** A - appartamento subalterno 7

si

**4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo:** A - appartamento subalterno 7

**Stato:** scarso

**5. Situazione edilizia / urbanistica**

**Corpo:** A - appartamento subalterno 7

**Conformità urbanistica:** SI

**Conformità edilizia:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Il locale adibito a centrale termica ad uso esclusivo dell'unità immobiliare è stato realizzato al piano primo nella porzione "in	pratica edilizia
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"><u>Oneri regolarizzazione:</u></div>



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

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

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - appartamento subalterno 7

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

## 7. Oneri

**Corpo:** A - appartamento subalterno 7

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

## 8. APE

**Corpo:** A - appartamento subalterno 7

Certificato energetico presente: SI

Redatto in data 13.03.2019

## 9. Altre avvertenze

## 10. Vendibilità

**scarsa.**

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

## 11. Pubblicità

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

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 71.000,00





**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - appartamento subalterno 7.**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

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

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

Nella scheda catastale non è delineato il locale centrale termica.

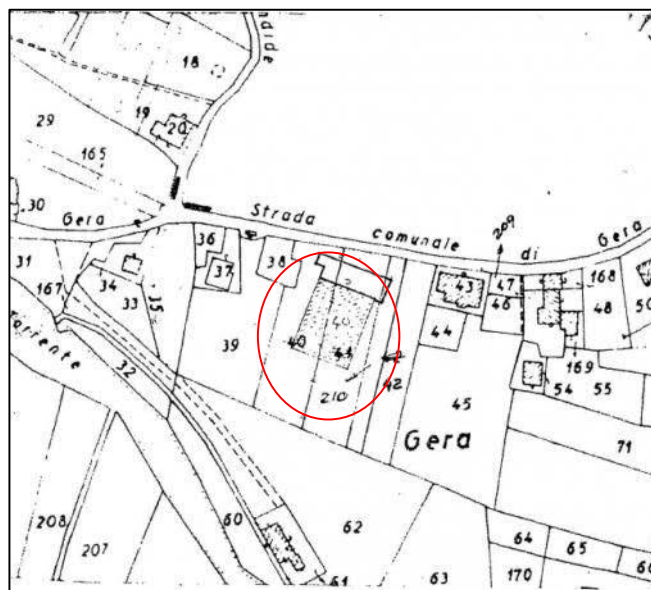
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



ortofoto







mappa dopo frazionamento del 03.09.1977

**Espropriazione per pubblica utilità:** no

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Padola, Auronzo, Misurina.

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

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici:** corriera 1 km, treno 25 km

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

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

### 1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

### 2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

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

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



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

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

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

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

Stato di manutenzione generale: scarso

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

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

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

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

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

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

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

#### Componenti edilizie e costruttive:

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

#### Impianti:

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



	termosifoni in alluminio
--	--------------------------

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

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

**Riscaldamento:**


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





Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078516 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

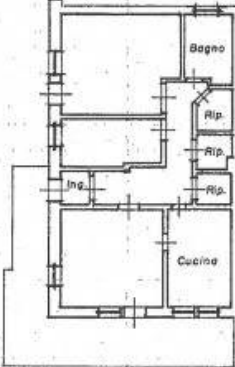
MODULARIO  
F. rip. rend. 497




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

MOD. BN  
LIRE  
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Nicolo' d. Comelico via GERA CIV. ....



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal P.I.E. DAL MOLIN  
(Titolo, cognome e nome)  
ROBERTO


RISERVATO ALL'UFFICIO  
**16 OTT. 1991**

Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078516 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti  
Tot. schede: 19 - Formato di acq.: A4 (209x298) - Fogli di scala: 11  
n. 40 sub. 7 della provincia di BELLUNO n. 982

Foglio dei Fabbricati, n. ... - Situazione al 11/12/2018 - Comune di SAN NICOLO' DI COMELICO(1063). Soggetto: ZAMBELLI SOPALU' VALENTINO

planimetria subalterno 7



		Date: 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	div:
SAN NICOLO' DI COMELICO		19	40			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°ov	Piani	Scale	Int.	DESCRIZIONE
7	via gere	SN	1			ABITAZIONE
8	via gere	SN	1			ABITAZIONE
9	via gere	SN	T2			U.L.U. IN CORSO DI COSTRUZIONE
11						SOPPRESSO
12	via gere	SN	S1			B. C. N. C.-CORTE- TERRAZZA- SCALE COMUNALI SUB 1,8,9,15
13	via gere	SN	S1			AUTDRIMESSA
15	via gere	SN	S1			CIPACIO
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                      Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

elenco subalterni - elaborato planimetrico



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

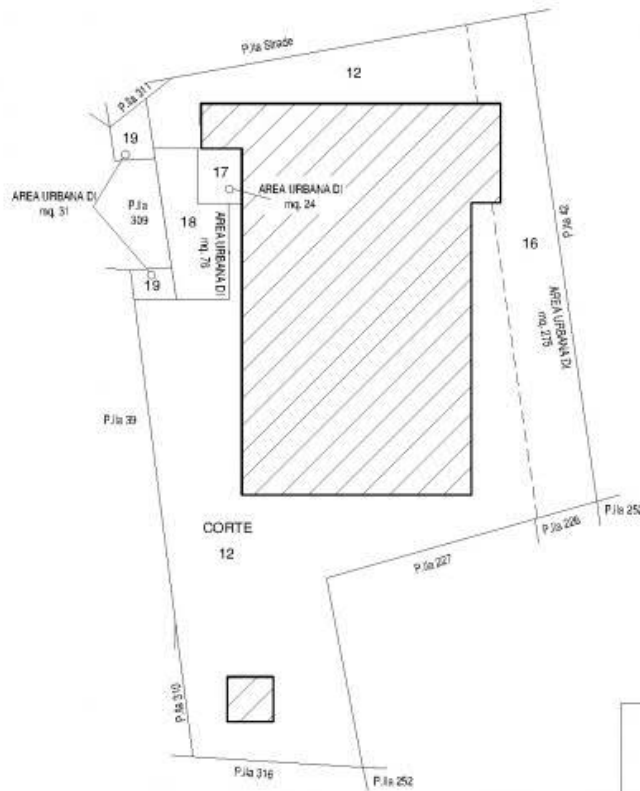
Particella: 40

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 (0663) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

corte





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

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato dal: FELIX NABOOD BIKOV	Inscritto all'atto: FELIX GALLI	Prov. Belluno	N. 015/05
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezioni: Foglio: 19	Particella: 40	Partecipazione n. 7/11/2015	dal
Dimostrazione grafica del subalterno			dal	Scala: 1 : 200
			Tipo: Mezzala s.	

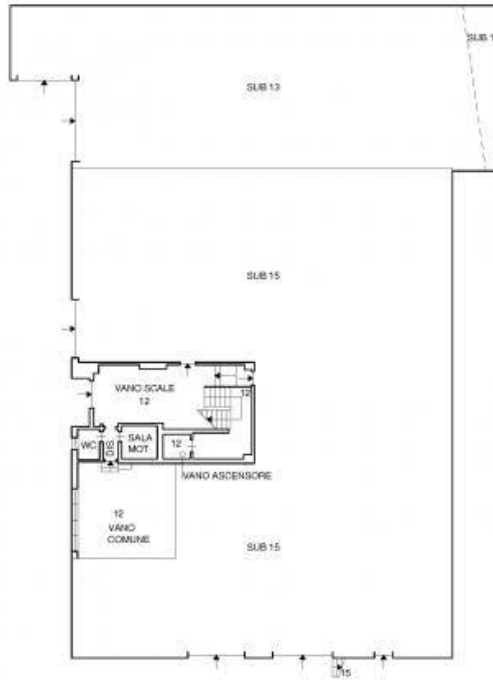
Presenza delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Comune di Belluno

Ultima planimetria in atti

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

Totale schede: 3 - 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

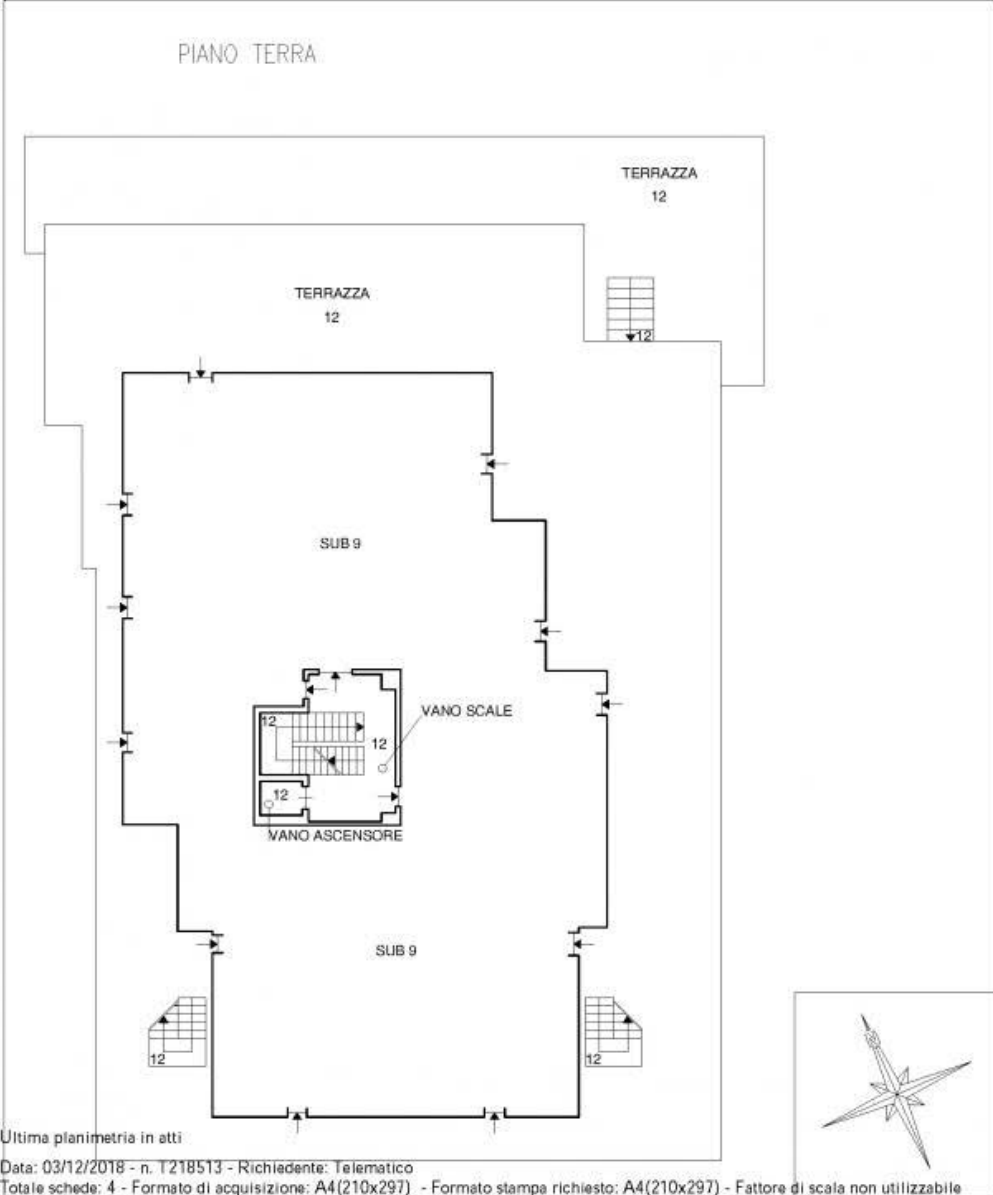
Sezione: Foglio: 19

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

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: FELIX NABOOD BICOV	Inscritto all'atto: FELIX NABOOD BICOV	Prov. Belluno	N. 015/05
Comune di San Nicolò di Comelico	Sezioni:	Foglio: 19	Particella: 40	7/11/2015 dal
Distribuzione grafica del subaltero:			Tipo Mappale s.	dal
				Scala 1 : 200

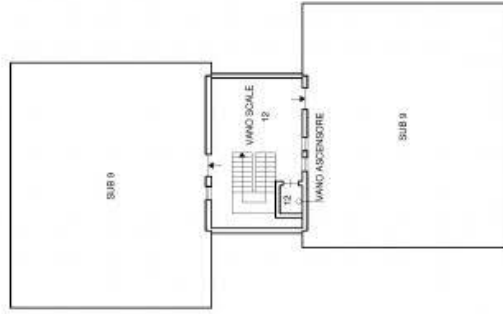
Presenza delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Comune di Belluno

Ultima planimetria in atti

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

Totale schede: 8 - 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 NICOLO' DI COMELICO (0663) - < Foglio: 19 - Particella: 40 - Elaborato planimetrico >

piano primo e secondo



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

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>SAN NICOLÒ DI COMELICO</b> (Codice: 1063) Provincia di <b>BELLUNO</b> Foglio: 19 Particella: 40 Sub.: 7
-----------------------------	--

Unità immobiliare												
N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone Cens. Zone	Micro Zone	Categoria	Cens.	Consistenza	Superficie Catastrale	Pendenza	
1		19	40	7			A/2	1	5 vani	Totale: 94 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** 86 m <sup>2</sup>	Euro 300,07 L. 600.000	Variazione del 09/1/2015 - Intervento in virtue dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GERARDO pane: 1												
Riscatto: T31920999 Partita: 396 Mod.92 21												

INTESTATI			DIRITTI E ONERI REALI		
N	CATEGORIA	VALORE	CATEGORIA	VALORE	DESCRIZIONE
1					01 Proprietà per 3001000
2					01 Proprietà per 5001000

Misura Terreni Comuni:  
 Codice Comune 1063 - Sezione - Foglio 19 - Particella 40  
 Unità Immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,00

Visura telematica  
 \* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria  
 \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

visura catastale





cucina



soggiorno



bagno





**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

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

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

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

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

Oggetto: nuova costruzione

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

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

Intestazione: [REDACTED]

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

Oggetto: variante

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

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione cantine interrato

Oggetto: nuova costruzione

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

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

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione cantine e ristrutturazione 2° piano

Oggetto: ristrutturazione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

Intestazione: [REDACTED]



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

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

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

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

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

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

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

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

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

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

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

Oneri Totali: € 2.516,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



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

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

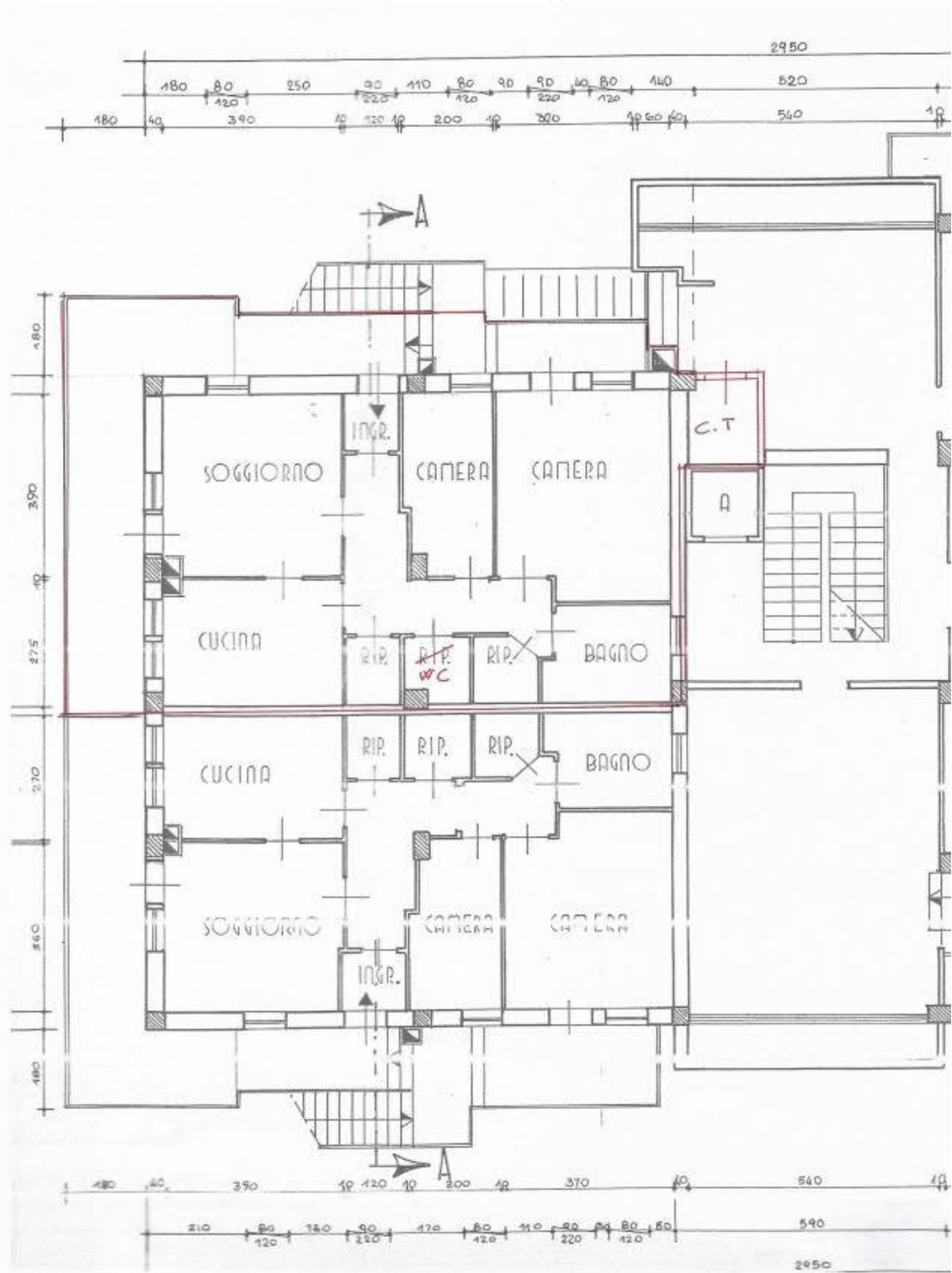
**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica







Planimetria subalterno 7



REGIONE VENETO

COMUNE DI

S. NICOLO' COMELICO

PROVINCIA DI BELLUNO

REGIONE DEL VENETO  
COMITATO TECNICO REGIONALE  
Setole in data Argomenti:

26 LUG. 1984 N. 699 -

IL SEGRETARIO  
Rosario Lorenzato

ADOPTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N.44 DEL 3.9.1983.=



IL SINDACO  
COSTAN DAVARA GUSETTI

COMUNE DI SAN NICOLO' COMELICO  
Attestato in data 7/10/83  
Fogli impiegati 25  
San Nicolò di Comelico  
Ventisette  
7/10/83

# PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1983

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

ELABORATO IN **5**

COORDINATORE  
Arch. Maurizio Striolo

OGGETTO **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**STUDIO TECNICO**

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

Copertina N.T.A.



## Art. 4 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B 2.

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

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

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

Art. 4 delle N.T.A.



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

**Art. 17 - PRESCRIZIONE DI SPAZI PER PARCHEGGI AUTOVEICOLI.**

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

**Art. 18 - PUBBLICITA' ED AFFISSIONI.**

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

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

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

**Art. 19 - DEROGHE ALLE NORME SULLA FABBRICAZIONE.**

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

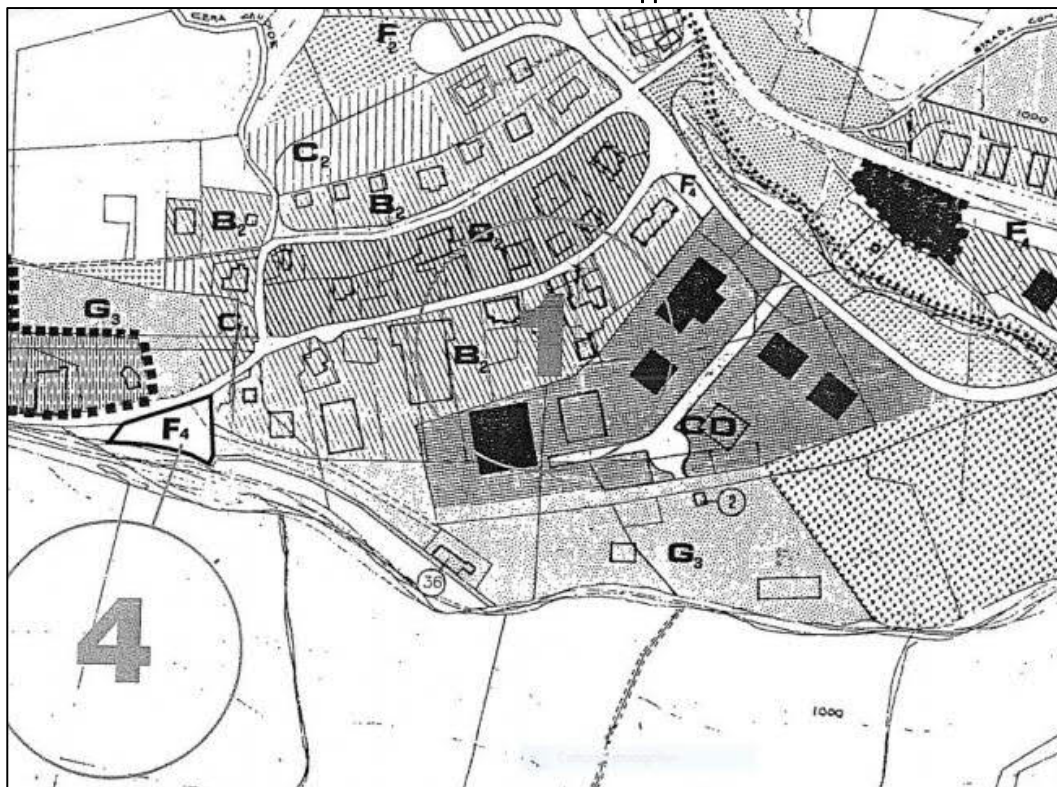
Le deroghe suddette si riferiscono alle misure plani-altimetriche previste dalle norme sulla fabbricazione contenute negli articoli 4, 5, 6, mentre non possono essere modificati: l'indice di fabbricabilità di zona, le distanze minime dei fabbricati dalla strada principale, e quelle dai confini interni,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

Art 17 delle N.T.A.









Zone PRG

## 5. STATO DI POSSESSO:

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

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

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

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

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

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

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

## 6.2.2 Pignoramenti:

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

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

## 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 6.3 Misure Penali

Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

## Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non è stata redatta una tabella millesimale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** redatta in data 13.03.2019

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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



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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

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

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di San Nicolò di Comelico (BL);

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

Borsino Immobiliare 574/689/804 euro/mq.

#### 8.3 Vendibilità:

##### scarsa

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

#### 8.4 Pubblicità:

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





immobiliari

**8.5 Valutazione corpi:****A - appartamento subalterno 7. Abitazione di tipo civile [A2]**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il metodo M.C.A.:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Riepilogo:**

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

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **71.071,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **71.000,00**

Data generazione:  
02.04.2019

L'Esperto alla stima  
**Lorena Romano**

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

