

---

**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 004 -foglio 19, particella 226 e 227**

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

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



## SCHEDA SINTETICA

Diritto: piena proprietà

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

Stato: mediocre

Dati catastali attuali:

foglio 19, particella 226

foglio 19, particella 227

Differenze rispetto al pignoramento: no

Situazione urbanistico/edilizia: regolare

Situazione catastale: regolare

Valore di stima: euro 16.900,00

Vendibilità: scarsa

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

Occupazione: occupato dall'esecutato



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

Località Gera

**Lotto: 004****1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A - area urbana mappale 226****1/4** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**1/4** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**1/4** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**1/1** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**Corpo: B - area urbana mappale 227****1/2** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**1/2** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**2. Dati Catastali****Corpo: A - area urbana mappale 226****Categoria:** Terreno [T] (area urbana)**Dati catastali:** foglio 19, particella 226**Confini:** nord subalterno 16 della particella 40; est e sud mappale 252; ovest mappale 227.

**Corpo: B - area urbana mappale 227**

**Categoria:** Terreno [T] (area urbana)

**Dati catastali:** foglio 19, particella 227

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

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

**Corpo: A - area urbana mappale 226**

si

**Corpo: B - area urbana mappale 227**

si

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A - area urbana mappale 226**

**Stato:**

**Corpo: B - area urbana mappale 227**

**Stato:**

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

#### 6. Stato di possesso

**Corpo: A - area urbana mappale 226**

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

**Corpo: B - area urbana mappale 227**

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

#### 7. Oneri

**Corpo: A - area urbana mappale 226**

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

**Corpo: B - area urbana mappale 227**

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

#### 8. APE

**Corpo: A - area urbana mappale 226**

Certificato energetico presente: NO  
non necessario



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

## 9. Altre avvertenze

## 10. Vendibilità

**scarsa.**

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

## 11. Pubblicità

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

## 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 9.890

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

**Identificativo corpo: A - area urbana mappale 226.**

**Terreno [T] sito in Gera**

### Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

### Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

### Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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



**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di [redacted] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

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

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

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

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

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

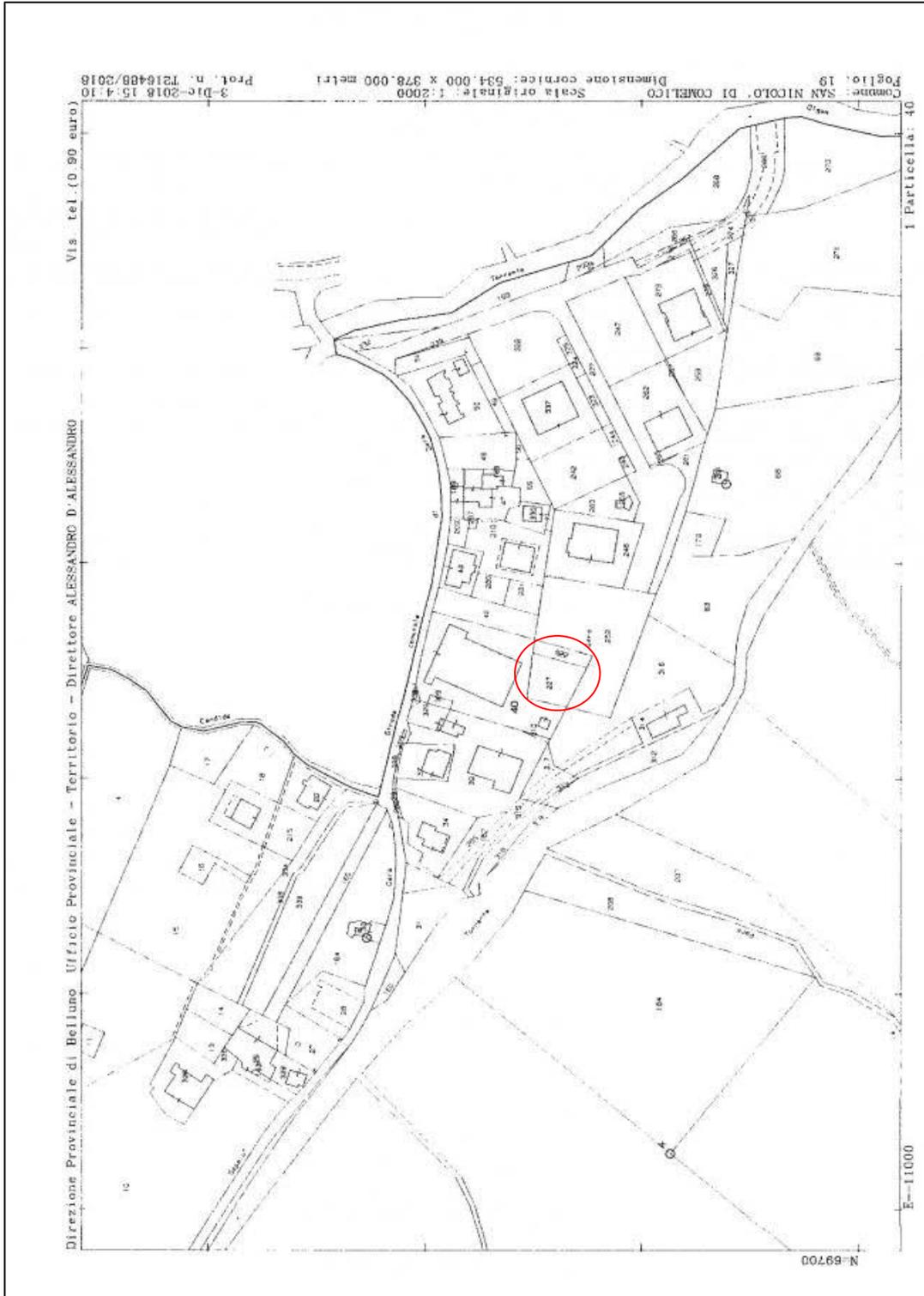
Confini: nord subalterno 16 della particella 40; est e sud mappale 252; ovest mappale 227.

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



ortofoto



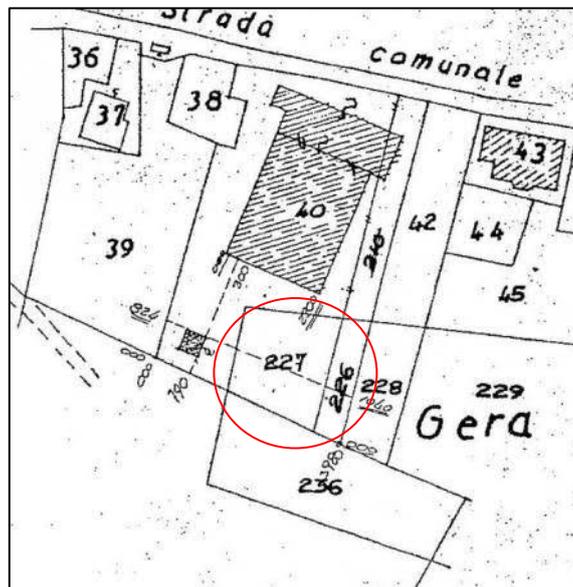


estratto mappale





mappa d'impianto



mappa dopo frazionamento del 12.07.1989

**Espropriazione per pubblica utilità:** no

**Identificativo corpo:** B - area urbana mappale 227.

**Terreno [T] sito in Gera**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted] (BL)

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



**Identificato al catasto Fabbricati:**

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

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

**Espropriazione per pubblica utilità:** no

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

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

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

**Attrazioni storiche:**

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

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **A - area urbana mappale 226**

Trattasi di un terreno prativo intercluso.

L'accesso avviene attraverso i fondi confinanti e dal subalterno 12 (B.C.N.C.) del mappale 40.

Alla data del sopralluogo (05.02.2019) l'area era occupata da materiale e attrezzatura dell'impresa edile che esercita/esercitava in una porzione di immobile realizzato sulla particella 40 del foglio 19.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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



**3. Quota e tipologia del diritto**

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

**4. Quota e tipologia del diritto**

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale:



Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078520 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

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

MOD. BN (CE)  
LIRE  
250

Planimetria di u.i. in Comune di S.NICOLA' di COMELICO via Loc. GERA civ. ....

AREA URBANA Di mq.167

ESTRATTO DI MAPPA  
FG.19 mapp. 226  
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

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

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078520 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti  
Tot. schede: 19 - Formato di acq.: A4(209x298) - Fatt. di scala: 1:1  
della provincia di BELLUNO n. 992

9/25  
C/1808/9

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2018 - Comune di SAN NICOLA' DI COMELICO(063) - < Foglio: 19 Particella: 226 > - Sub: 19

planimetria catastale



		Data: 03/12/2018 - Ora: 14:59:28 Fine Visura n.: T214120 Pag: 1										
<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2018												
<b>Dati della richiesta</b>		Comune di <b>SANNICOLA DI COMELICO</b> (Codice: 1063) Provincia di <b>BELLUNO</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Foglio: 19 Particella: 226										
<b>Unità immobiliare</b>												
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Intero	Categoria	Cassa	Consistenza	Superficie	Pendenza	
1	Urbana	19	226		Curc.	Zona	area urbana		97 m <sup>2</sup>	Catastale		
Costituzione del 16/10/1991 in attuazione del 26/10/1991 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (p. CI 1989.1/1991)												
Indirizzo: VIA GERB.; Particella: -; Modulo: 40												
<b>INTESTATI</b>												
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/2			
2	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/2			
3	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/2			
4	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà per 1/2			
DATI DERIVANTI DA: TRACCE DI PROTEZIONE DEI BENI CULTURALI (art. 10, l. 30/08/1984) in attuazione del 19/11/2014 Registrazione: Sede COOR REF. INTERESTATA X SUCC. DOC. RI. n. 9073.1/2014)												
Mappali Termini Comuni: Codice Comune 1063 - Sezione - Foglio 19 - Particella 226												
Unità Immobiliari n. 1      Tributariali: Euro 0,90												
Visura telematica * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.												

visura catastale



Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B - area urbana mappale 227**

Trattasi di un terreno prativo intercluso.

L'accesso avviene attraverso i fondi confinanti e dal subalterno 12 (B.C.N.C.) del mappale 40. Alla data del sopralluogo (05.02.2019) l'area era occupata da materiale e attrezzatura dell'impresa edile che esercita/esercitava in una porzione di immobile realizzato sulla particella 40 del foglio 19.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)



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

## 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED] (BL)

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

Superficie complessiva di circa mq **499,00**

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale



Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078519 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. 1984/487

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

MOD. BN (CEL)  
LIRE  
250

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

**AREA URBANA DI mq. 499**

ESTRATTO DI MAPPA  
FG. 19 mapp. 227  
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

227 228 229  
236 237

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

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

RISERVATO ALL'UFFICIO  
6 OTT. 1991  
B/244/PI

Data presentazione: 16/10/1991 - Data: 11/12/2018 - n. BL0078519 - Richiedente TRIBUNALE DI BELLUNO - Ultima Planimetria in atti  
Titolari catastali: tributo all'Albo de Partiti - Nid  
F. 1 - Formato di acq.: A4(209x300) - Fatt. di scala: 1:1  
n. 227 della provincia di BELLUNO n. 982

planimetria catastale



 Direzione Provinciale di Belluno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastrali		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2018		Data: 03/12/2018 - Ora: 14.56.24 - Fine Visura n.: T213610 Pag: 1								
<b>Dati della richiesta</b> Comune di SAN NICOLÒ DI COMELICO (Codice: 1063) Provincia di BELLUNO Catasto Fabbricati Foglio: 19 Particella: 227												
<b>Unità immobiliare</b>												
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons. Zone	Micro Zone	Categoria	Categoria	Consistenza	Superficie Catastrale	Pendenza	
1		19	227				area urbana					VA REAZIONE del 19/10/1991 in atti del 12/07/1991 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, AMPLIAMENTO, SOPRAELEVAZIONE in BS (11.1/1991)
Indirizzo		VIA CERA pane: T.				Particella		395	Mod. 92		121	
Risolto		area urbana di n. 499										
Sonsoloni												
<b>INTESTATI</b>												
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	[REDACTED]				[REDACTED]		01 Proprietà per 500/1000					
2	[REDACTED]				[REDACTED]		01 Proprietà per 500/1000					
Mappali Terreni Comuni: Codice Comune 1063 - Sezione - Foglio 19 - Particella 227						Unità immobiliare n. 1                      Tributariali: Euro 0,90						
Visura telematica * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

visura catastale



### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati precedenti relativi ai corpi: **A - area urbana mappale 226**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio A. Collesan di Santo Stefano di Cadore (BL), in data 19/05/1979, ai nn. 29317; registrato a Pieve di Cadore, in data 06/06/1979, ai nn. 637/vol 84 mod i°; trascritto a Belluno, in data 19/06/1979, ai nn. 3959/3496.

Note: A seguito di tipo mappale del 14.05.1987 e di frazionamento del 12.07.1989 il mappale 210 veniva



soppresso e il mappale 40 veniva frazionato. Venivano così costituiti, tra altri, i nuovi mappali 40 (mq 2302), 227 (mq 499) e **226** (mq 167).

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B - area urbana mappale 227

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/2, [REDACTED] n. a [REDACTED] (BL) il [REDACTED] per 1/2.

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

Il mappale 227 (facente parte dell'ex mappale 40) è intestato a [REDACTED] per 1/2 e a [REDACTED] per 1/2. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Collesan Angelo di S. Stefano di Cadore (BL), in data 07/03/1973, ai nn. 22353/7356; registrato a Pieve di Cadore (BL), in data 23/03/1973, ai nn. 358 /vol 78 mod I°; trascritto a Belluno, in data 05/04/1973, ai nn. 2516/2411.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

##### 4.1 Conformità edilizia:

##### 4.2 Conformità urbanistica:

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - area urbana mappale 226**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - area urbana mappale 227**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	CD zone miste residenziali, produttive e commerciali
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 8
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,00 metri



REGIONE VENETO

COMUNE DI

S. NICOLO' COMELICO

PROVINCIA DI BELLUNO

REGIONE DEL VENETO  
COMITATO TECNICO REGIONALE  
Soluzioni in data Argomenti

26 LUG. 1984 N. 699 -

IL SEGRETARIO  
Rosario Lorenzato

ADOPTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N. 41 DEL 3.9.1983. =



COMUNE DI SAN NICOLÒ COMELICO  
Attesto la...  
Fogli impiegati 25  
San Nicolò di Comelico  
7/10/83  
Verificato  
7/10/83

# PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1983

REGIONE DEL VENETO  
Alegato alla deliberazione di  
Giunta Regionale n.  
in data 5379  
9 OTT. 1984  
DEPARTAMENTO PER L'ORGANISTICO

ELABORATO IN **5**

OGGETTO **NORME TECNICHE D' ATTUAZIONE**

**STUDIO TECNICO**

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

Copertina N.T.A.



denti al di fuori delle zone D, possono ampliare, con le modalità di cui alla L.R. n° 1/82, la propria superficie, una sola volta anche successivamente alla scadenza di detta legge.

~~Nel caso in cui sia riconosciuta una parte non autorizzata nell'edificio esistente, tale parte potrà essere sanata con il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi alle attività produttive.~~

#### Art. 8 - ZONE C D MISTE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI.

L'edificazione è subordinata al piano attuativo (eseguibile anche per stralci funzionali) ad eccezione dell'area ubicata a Costa.

Queste zone sono destinate all'insediamento di edifici per attività produttive non inquinanti, depositi, mostre, uffici, attività commerciali nonché alle residenze secondo il seguente schema distributivo indicativo:

- piano terra      destinato a laboratori artigianali, officine, autorimesse;
- piano primo     destinato ad uffici, mostre, magazzini, attività commerciali;
- piano secondo o sottotetto    destinato alla residenza

(con previsioni planivolumetriche da allegarsi al Piano attuativo potranno essere studiate soluzioni differenziate).

La residenza di tipo stabile è riservata ai proprietari, custodi ed addetti, dovrà in termini volumetrici essere compresa tra un minimo del 20% ad un massimo del 35% dell'intera volumetria disponibile.

Particolare cura deve essere posta in sede di progettazione, in quanto gli edifici planivolumetricamente nel loro insieme devono rispettare l'ambiente naturale circostante; i prospetti de-

Art. 8 delle N.T.A.



vono essere risolti preservando architettonicamente le forme tradizionali del luogo ed inserirsi correttamente nel paesaggio; in particolare dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti suggerimenti:

- a) la forma dell'edificio deve essere prevista a pianta regolare disposta secondo gli allineamenti dei vecchi edifici della zona ove si realizza l'intervento;
- b) le falde di copertura devono essere due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, che non devono essere piane, ad eccezione di eventuali mostre, sono ammesse solo scandole, lamiere o tegole canadesi;
- c) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico;
- d) i materiali di finitura esterna possono essere: di pietra locale, di muratura intonacata con superficie di intonaco liscio a calce a fresco, colorato come sopra.  
Sono vietati in via assoluta i colori blu, verde, nero e simili.  
Sono consentiti tamponamenti in legno;
- e) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti del luogo tra larghezza e altezza;
- f) si sottolinea l'importanza del rapporto che intercorre tra l'ubicazione dell'edificio e l'accesso carrabile. Particolare cura andrà posta nello studio dei percorsi pedonali;
- g) le recinzioni, se eseguite, dovranno essere risolte in modo unitario tra tutti i lotti e realizzate preferibilmente in materiale ligneo.

Art. 8 delle N.T.A.



In tali zone l'edificazione è soggetta alla seguente normativa:

- 1) Tipologia edilizia: edifici isolati a blocco con copertura a due falde: possibilità di accorpamento delle mostre -uffici;
- 2) indice massimo di copertura fondiaria : 40 %
- 3) densità fondiaria massima : 2 mc./mq.
- 4) altezza massima : 9,50 m. *10,00*
- 5) N° massimo piani compreso sottotetto : 3
- 6) distanza minima confini di proprietà : 5 ml. o a confine
- 7) distanza minima fabbricati : 10 ml. o accorpati
- 8) distanza strade di sezione inf. m. 7.00 : 5 ml.
- 9) distanza strade di sezione sup. m. 7.00 : 7,5 ml.

*Variazione della  
C.R. n. 298 del 5-5-1985*

#### Art. 9 - ZONE AGRICOLE - MONTANE. E.

Sono le zone destinate all'agricoltura, ai boschi, ai pascoli e le costruzioni devono essere al servizio dell'uso produttivo del suolo, quali stalle, fienili, silos, malghe, depositi. Sono esclusi gli allevamenti industriali.

In tali zone l'edificazione delle case di abitazione è concessa a condizione che essa sia in funzione della conduzione del fondo.

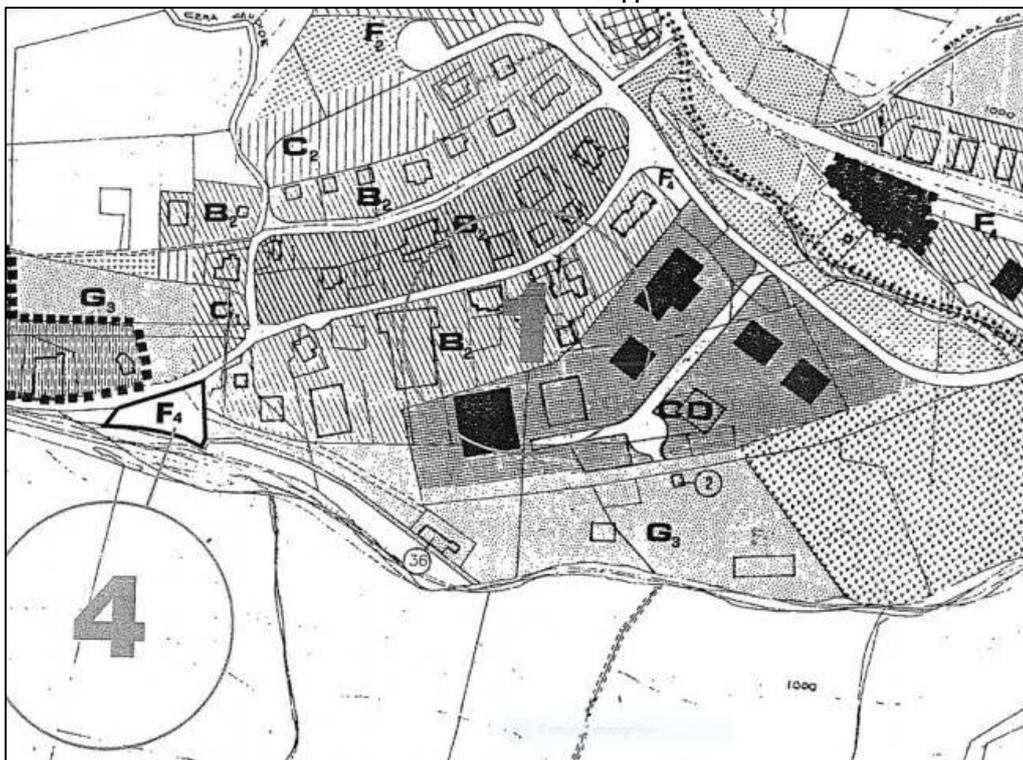
L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- Indice di edificabilità fondiario: non può superare, in base alla superficie fondiaria del fondo metrico e al tipo di coltura praticata, i limiti stabiliti dalla legge regionale n. 58 del 13/9/1978. Intendasi per fondo rustico l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, inscrivibili, seppur parzialmente, in un cerchio di 4.000 metri di diametro;
- altezza massima : 6,50 m.

Art. 8 delle N.T.A.







Zone PRG

## 5. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - area urbana mappale 226**

**Terreno [T] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

Note: L'area è occupata da attrezzatura e materiale edile

**Identificativo corpo: B - area urbana mappale 227**

**Terreno [T] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera**

**Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

Note: L'area è occupata da attrezzatura e materiale edile

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Per entrambi i corpi:

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

6.2.2 Pignoramenti:

Per entrambi i corpi:

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

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - area urbana mappale 226**

**Terreno [T] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera**

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

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

**Millesimi di proprietà:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente/non necessario

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - area urbana mappale 227**

**Terreno [T] sito in San Nicolo' Di Comelico (BL), Gera**

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

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



**Millesimi di proprietà:****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente/non necessario**Indice di prestazione energetica:****Note Indice di prestazione energetica:****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Terreno [T] di cui al punto A - area urbana mappale 226****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area urbana	sup reale netta	167,00	1,00	167,00
		<b>167,00</b>		<b>167,00</b>

**Terreno [T] di cui al punto B - area urbana mappale 227****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area urbana	sup reale netta	499,00	1,00	499,00
		<b>499,00</b>		<b>499,00</b>

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

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



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;  
 Ufficio tecnico di San Nicolò di Comelico (BL).

**8.3 Vendibilità:****scarsa**

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

**8.4 Pubblicità:**

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

**8.5 Valutazione corpi:****A - area urbana mappale 226. Terreno [T]**

L'area di terreno prativa, oggetto di stima, è pianeggiante ed è priva di piante. La superficie è pari a mq. 167.

È un fondo intercluso che per sfruttare al meglio la sua potenzialità edificatoria dovrebbe essere fuso con i terreni limitrofi che ricadono nella stessa zona del P.R.G.

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

Non avendo valori di riferimento, la scrivente ha fatto riferimento al valore medio delle aree edificabili ai fini IMU riportato nel verbale di deliberazione della Giunta Comunale di San Nicolò di Comelico del 30.05.2012, che è pari a euro/mq. 30,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	167,00	€ 30,00	€ 5.010,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.010,00
Valore corpo			€ 5.010,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.010,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.010,00

**B - area urbana mappale 227. Terreno [T]**

L'area di terreno prativa, oggetto di stima, è pianeggiante ed è priva di piante. La superficie è pari a mq. 499.

È un fondo intercluso che per sfruttare al meglio la sua potenzialità edificatoria dovrebbe essere fuso con i terreni limitrofi che ricadono nella stessa zona del P.R.G.

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

Non avendo valori di riferimento, la scrivente ha fatto riferimento al valore medio delle aree edificabili ai fini IMU riportato nel verbale di deliberazione della Giunta Comunale di San Nicolò di Comelico del 30.05.2012, che è pari a euro/mq. 30,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area urbana	499,00	€ 30,00	€ 14.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.970,00
Valore corpo			€ 14.970,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.970,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - area urbana mappale 226	Terreno [T]	167,00	€ 5.010,00	€ 5.010,00
B - area urbana mappale 227	Terreno [T]	499,00	€ 14.970,00	€ 14.970,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 2.997,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: la divisibilità non viene considerata in quanto svaluterebbe il bene.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 16.983,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 16.900,00</b>

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.

