
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Lucrezia securitisation srl**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **68/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GERSA GERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti ~~001~~; 002, ~~003~~

Esperto alla stima: Antonio Ortolan
Codice fiscale: RTLNTN59S05F999S
Studio in: via R. Psaro, civico n. 21 - Belluno
Telefono: 0437 970700
Email: studio.ortolan@gmail.com
Pec: antonio.ortolan@pec.eppi.it



~~8.8 Regime fiscale della vendita~~ Imposta di registro ordinaria o agevolata in esito ai requisiti del soggetto che si aggiudicherà il bene.

~~8.9 Valore Mutuo:~~ Nessuna iscrizione al riguardo è stata rintracciata a seguito dell'ispezione ipotecaria esperita in data 16 marzo 2023.

Beni in **San Gregorio Nelle Alpi (BL)**
Località/Frazione **Roncoi di Dentro**
via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Lotto: 002

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: B

1/1 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: C

1/1 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Corpo: D

1/1 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 31

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 5, particella 615

Conformità catastale: SI

Corpo: B

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 4, particella 15

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Dati catastali: foglio 4, particella 44



Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Conformità catastale: SI

Corpo: C

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 5, particella 15

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Dati catastali: foglio 5, particella 16

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Conformità catastale: SI

Corpo: D

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 5, particella 47

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Dati catastali: foglio 5, particella 66

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Dati catastali: foglio 5, particella 830

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 31



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

Corpo: A

I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Corpo: B

I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Corpo: C

I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Corpo: D

I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 31

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: mediocre

Corpo: B

Stato: in stato di abbandono

Corpo: C

Stato: in stato di abbandono

Corpo: D

Stato: in stato di abbandono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 35

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

Corpo: B

Corpo: C

Corpo: D

Conformità edilizia: SI



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

6. Stato di possesso

Corpo: A

Occupato da Occupato [REDACTED] Autorizzazione del G.E. in data 09 novembre 2022.

Corpo: B

Libero

Corpo: C

Libero

Corpo: D

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 44

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Non documentate

Corpo: B

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna

Corpo: C

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Corpo: D

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 49

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: D

Corpo: B

Certificato energetico presente: NO

Corpo: C

Certificato energetico presente: NO

Corpo: D

Certificato energetico presente: NO



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.49

9. Altre avvertenze

Corpo: A

Corpo: B

Corpo: C

Corpo: D

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.49

10. Vendibilità

sufficiente.

La piccola unità residenziale per la sua collocazione molto lontana dai centri abitati e in zona boscata, per la consistenza estremamente ridotta e la dotazione degli impianti si presta quasi esclusivamente per il mercato delle seconde case.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

11. Pubblicità

L'abitazione con piccolo scoperto esclusivo di pertinenza, si colloca in un'area boscata alle pendici del Monte Pizzocco all'interno del Parco delle Dolomiti Bellunesi, in area isolata che garantisce assoluta tranquillità, ancorché vi sia la presenza di un'abitazione a poca distanza, si presta certamente per un uso di seconda casa per trascorrere i weekend così come per periodi feriali; resta inoltre la peculiarità di distare meno di 3 Km dal centro del Comune di San Gregorio.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

13. Valore mutuo

Nessuna iscrizione al riguardo è stata rintracciata a seguito dell'ispezione ipotecaria esperita in data 16 marzo 2023

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.52

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL) CAP: 32030 frazione: Roncoi



di Rentro, via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: [redacted] quindi antecedente la L. 151 del 19-05-1975. I beni oggetto di perizia sono astati acquisiti per provenienza successoria, [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 5, particella 615, indirizzo località Roncoi di Dentro n. 70, piano T-1-2, comune San Gregorio nelle Alpi, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, superficie 107, rendita € 149,77

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Va segnalato che a ridosso della parete est dell'edificio vi è una tettoia precaria adibita al ricovero della legna, costruita con materiali di fortuna (legno, puntelli, tavole, lamiere et cetera), certamente in assenza di Titolo edilizio, di autorizzazione sismica oltre a non risultare accatastata, pertanto dovrà necessariamente essere oggetto di rimozione.

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL) CAP: 32030 frazione: Pendici cima Piz nel gruppo del Pizzocco., via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

sezione censuaria San Gregorio nelle Alpi (BL), foglio 4, particella 15, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 6590, reddito dominicale: € 5,79, reddito agrario: € 2,04

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

sezione censuaria San Gregorio nelle Alpi (BL), foglio 4, particella 44, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 3270, reddito dominicale: € 3,38, reddito agrario: € 1,35

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per



un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Entrambe le particelle risultano catastalmente identificate come pascolo, mentre dalla ricognizione in loco, ma anche dalle ortofoto rintracciate sul portale S.I.T.I.C. a partire dall'anno 2007 risulta palese la sostituzione delle aree a pascolo con quelle a bosco per l'intero versante; certamente il rimboschimento ha avuto inizio almeno 25 - 30 anni prima, come intuibile anche dalla presenza a macchia di leopardo di resinose (abeti) che certamente non sono autoctoni e non risultano la specie più adeguata per essere inserita (diverso era il pensiero negli anni 60 e 70 del secolo scorso), considerando la quota altimetrica, ma anche altri fattori peculiari per il migliore sviluppo delle piante messe a dimora e/o di crescita autonoma.

Identificativo corpo: C.

agricolo sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL) CAP: 32030 frazione: Pendici cima Piz nel gruppo del Pizzocco., via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

sezione censuaria San Gregorio nelle Alpi (BL), foglio 5, particella 15, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie catastale 1880, reddito dominicale: € 0,49, reddito agrario: € 0,29

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

sezione censuaria San Gregorio nelle Alpi (BL), foglio 5, particella 16, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 5550, reddito dominicale: € 4,59, reddito agrario: € 1,72

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Entrambe le particelle risultano catastalmente identificate come pascolo, mentre dalla ricognizione in loco, ma anche dalle ortofoto rintracciate sul portale S.I.T.I.C. a partire dall'anno 2007 risulta palese la sostituzione delle aree a pascolo con quelle a bosco per l'intero versante; certamente il rimboschimento ha avuto



inizio almeno 25 - 30 anni prima, come intuibile anche dalla presenza a macchia di leopardo di resinose (abeti) che certamente non sono autoctoni e non risultano la specie più adeguata per essere inserita (diverso era il pensiero negli anni 60 e 70 del secolo scorso), considerando la quota altimetrica, ma anche altri fattori peculiari per il migliore sviluppo delle piante messe a dimora e/o di crescita autonoma.

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL) CAP: 32030 frazione: Roncoi di Dentro, via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Note: Superficie desunta dalle visure catastali e non riscontrata in loco.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

sezione censuaria San Gregorio nelle Alpi (BL), foglio 5, particella 47, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie catastale 7790, reddito dominicale: € 2,01, reddito agrario: € 1,21

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

sezione censuaria San Gregorio nelle Alpi (BL), foglio 5, particella 66, qualità pascolo cespugliato, classe U, superficie catastale 3890, reddito dominicale: € 1,00, reddito agrario: € 0,60

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

sezione censuaria San Gregorio nelle Alpi (BL), foglio 5, particella 830, superficie catastale 6440, reddito dominicale: € 9.98, reddito agrario: € 8.31

Confini: I confini in loco non risultano materializzati e non si ritiene opportuno provvedere alla loro materializzazione in ragione dei costi necessari, anche alla luce dell'esiguo valore del bene. Per la loro identificazione ci si è avvalsi della cartografia del S.I.T.I.C., più che sufficiente per un'individuazione anche approssimativa delle particelle sul terreno, comunque sufficiente a comprenderne gli elementi essenziali per il giudizio di stima.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le particelle 47 e 66 risultano catastalmente identificate come pascolo cespugliato e la particella 830 a prato, quando dalla ricognizione in loco, ma anche dalle ortofoto rintracciate sul portale S.I.T.I.C. a partire dall'anno 2007



risulta palese la sostituzione delle aree a pascolo con quelle a bosco per l'intero versante; certamente il rimboschimento ha avuto inizio almeno 25 - 30 anni prima, come intuibile anche dalla presenza a macchia di leopardo di resinose (abeti) che certamente non sono autoctoni e non risultano la specie più adeguata per essere inserita (diverso era il pensiero negli anni 60 e 70 del secolo scorso), considerando la quota altimetrica, ma anche altri fattori peculiari per il migliore sviluppo delle piante messe a dimora e/o di crescita autonoma.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ad uso residenziale, unitamente a parte dei terreni (boschi) che compongono il "Lotto 2" sono ubicati in località Roncoi di Dentro, alle pendici del gruppo del Pizzocco e, più precisamente, della Cima Piz L'abitazione si raggiunge lasciando il centro municipale del Comune di San Gregorio in direzione Sospirolo prendendo immediatamente la via Monte Pizzocco in direzione "Roncoi"; dopo un breve percorso in salita circa 1,1 Km la strada spiana e prosegue in direzione Roncoi di Fuori fino a incontrare, dopo circa 200 metri, un quadrivio dove procedere dritti ancora per circa 1,1 Km fino a giungere ad una diramazione verso sinistra dove è evidente la presenza di un cartello di divieto di transito, poco a monte del quale, la strada è delimitata da una sbarra. Dalla sbarra, per circa 300 metri la carrabile è gravata da servitù di transito a favore dell'abitazione oggetto dell'esecuzione e dei terreni che unitamente costituiscono il "Lotto 2".

Il proprietario del fondo servente dovrebbe consegnare al [redacted] fondo dominante la chiave e il telecomando di apertura della sbarra, oltre a predisporre un collegamento citofonico con apertura a distanza fino all'abitazione dell'esec [redacted]. In alternativa a quest'ultima opzione il proprietario del fondo servente poteva versare alla proprietaria [redacted] del fondo dominante la somma di € 3.000,00 (euro tremila,00). [redacted] l'opera non risulterebbe eseguita e nemmeno consegnata la cifra in denaro alternativa all'esecuzione delle opere, così come non sarebbe stato consegnato il telecomando ma la sola chiave manuale. Percorso il tratto di strada privata successivo alla sbarra, per lo più in salita, si arriva all'edificio di nostro interesse che si colloca su un pendio, piuttosto importante a monte del fabbricato, leggermente più dolce a valle; l'abitazione gode di un piccolo spiazzo piano sui fronti est e sud. Poco prima di arrivare all'edificio dell'esecuta [redacted], sulla destra salendo vi è l'abitazione del proprietario del fondo servente. Detto che l'abitazione di cui ci si interessa costituisce la testa est di un corpo di più grandi dimensioni, i due corpi di fabbrica sono gli unici presenti nel raggio di almeno 250 ÷ 300 metri e si collocano in uno spazio sufficientemente aperto, con buona posizione e soleggiamento. La proprietà dista circa 3 Km dal centro di San Gregorio nelle Alpi (non vi è servizio di mezzi pubblici) dove oltre alla sede municipale vi è l'Ufficio Postale, la scuola materna e quella elementare, mentre la scuola media è disponibile nel vicino Comune di Santa Giustina (BL); la scuola media superiore è reperibile sia nel vicino Comune di Belluno che in quello di Feltre (BL). Nel centro di San Gregorio vi sono anche un piccolo negozio di generi alimentari a conduzione familiare e alcuni bar e ristoranti. Per raggiungere gli altri terreni (boschi), sempre compresi nel "Lotto 2", bisogna tornare sul percorso iniziale fino al primo bivio dove, dopo avere svoltato a destra, si imboccando la strada che porta al Rifugio "Casera Ere", strada da percorrere fino al parcheggio oltre il quale è presente una sbarra che, anche se aperta, non può essere superata con veicoli se non a fronte di avere richiesto e ottenuto un'apposita autorizzazione rilasciata dal Comune di San Gregorio nelle Alpi (BL). È utile specificare che, di norma, il permesso viene rilasciato ai soli proprietari dei fondi raggiungibili con la strada tagliafuoco (forestale) per ragioni riconducibili alla lavorazione/manutenzione della proprietà. La strada è naturalmente percorribile a piede senza alcuna limitazione. Gli ulteriori terreni che costituiscono il "Lotto 2" si trovano tutti a monte del descritto parcheggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente - strada privata con parcheggi possibilità di parcheggio su terreno di pertinenza dell'abitazione.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia (buona), scuola primaria (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Belluno - Feltre.



Attrazioni paesaggistiche: Il Comune di San Gregorio nelle Alpi è sito in Valbelluna, in destra orografica del fiume Piave, all'interno del Parco Naturale delle Dolomiti Bellunesi che comprende il gruppo del Piz-zocco..

Attrazioni storiche: Il Comune di San Gregorio nelle Alpi confina a ovest con il Comune di Cesiomaggiore nel quale hanno sede il Museo Etnografico delle Dolomiti e il Museo della bicicletta..

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Unità immobiliare a destinazione residenziale composta da un piano terra nel quale sono ubicati l'ingresso da corte propria sul lato sud, vano scala di collegamento ai piani superiori (P. 1 - 2); al piano terra vi sono la cucina, dalla quale si accede all'abitazione, e il soggiorno, un disimpegno con la scala di collegamento ai piani superiori. Al piano primo sono ubicate le due camere da letto e il bagno, mentre il piano secondo sottotetto è destinato a soffitta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: T -1 -2

L'edificio è stato costruito nel: Antecedentemente il 01 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 70 di via Roncoi di Dentro; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45 al piano terra, 2,35 al piano primo e m 1,05 (minima) - m 2,10 (massima) al piano secondo sotto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso documenta un discreto stato per quanto alle strutture principali, murature, solai e copertura, risulta invece carente sotto l'aspetto degli impianti (manca completamente l'impianto di riscaldamento che è surrogato da una stufa a pellets al piano primo e da una stufa "economica" al piano terra), delle finiture e degli elementi qualificanti sotto il profilo della qualificazione energetica.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1979
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Bosco ceduo di scarsa qualità per la tipologia delle essenze presenti e per il totale stato di abbandono che si riscontra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.860,00**

Stato di manutenzione generale: in stato di abbandono

Condizioni generali dell'immobile: I terreni identificati al foglio 4 particella 15 e 44 non costituiscono un unico corpo, ma sono prossimi fra loro e si collocano alle pendici della Cima Piz nel gruppo del Pizzocco, con giacitura in pendenza, in alcuni punti anche piuttosto importante, con una buona esposizione al soleggiamento, su terreni asciutti tali da favorire una produzione di legnatico mediamente di buona qualità, seppure di scarsa quantità, legnatico utilizzabile esclusivamente per riscaldamento. Di seguito si riportano alcune ulteriori informazioni riconducibili ai singoli appezzamenti come di seguito individuati:
_ foglio 4 particella 15 – appezzamento della superficie di m² 6.590, catastalmente classificato a pascolo ancorché risulti completamente boscato, con crescita spontanea, di tipo misto ma prevalentemente a latifoglia (nocciolo - carpino - betulla) che si colloca a quota massima di circa m 1.100 ÷ 1.150 s.l.m.; l'area è raggiungibile grazie ad una strada forestale in buone condizioni d'uso, percorribile dai mezzi di normale utilizzo per lavori boschivi. La strada, che si sviluppa dalla località di Roncoi di Fuori, è liberamente percorribile fino ad un'area di parcheggio posta a quota di circa m 970 s.l.m. dove è presente un parcheggio. Dal parcheggio in avanti, data la presenza di una sbarra a movimentazione manuale, la strada non risulta più percorribile con mezzi ma unicamente a piedi. Il transito con mezzi va preventivamente autorizzato dal Comune San Gregorio, autorizzazione che normalmente viene rilasciata ai proprietari dei boschi soprastanti in caso di lavori di manutenzione e/o lavorazione della proprietà. Oltre la sbarra la strada boschiva prosegue fino al rifugio "Casera Ere". La particella è attraversata nel suo margine superiore (verso nord) dalla descritta strada, pertanto l'eventuale legna che dovesse essere ricavata dal taglio delle piante dovrebbe essere recuperato con un "tirato in alto".

La particella è compresa nel Parco delle Dolomiti Bellunesi e, nel vigente P.R.G., in zona omogenea E agricola "sottozona E1" posta sopra la linea di non edificabilità.

_ foglio 4 particella 44 – appezzamento della superficie di m² 3.270, catastalmente classificato a pascolo ancorché risulti completamente boscato, con crescita spontanea, di tipo misto ma prevalentemente a latifoglia (nocciolo - carpino - betulla) che si colloca a quota massima di circa m 1.050 ÷ 1.100 s.l.m.; per il resto valgono le informazioni indicate per la particella 15.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C**

Bosco ceduo di scarsa qualità per la tipologia delle essenze presenti e per il totale stato di abbandono che si riscontra.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.430,00**

Stato di manutenzione generale: in stato di abbandono

Condizioni generali dell'immobile: I terreni identificati al foglio 4 particella 15 e 44 non costituiscono un unico corpo, ma sono prossimi fra loro e si collocano alle pendici estreme della Cima Piz nel gruppo del Pizzocco, con giacitura in pendenza, in alcuni punti anche piuttosto importante, con una buona esposizione al soleggiamento, su terreni asciutti tali da favorire una produzione di legnatico mediamente di buona qualità, seppure di scarsa quantità, legnatico utilizzabile esclusivamente per riscaldamento. Di seguito si individuano alcune ulteriori informazioni riconducibili ai singoli appezzamenti come di seguito individuati:

_ foglio 4 particella 15 - 16 – appezzamento della superficie di m² 7.430, catastalmente classificati rispettivamente a pascolo cespugliato e Bosco ceduo; entrambi risultano completamente boscati, con crescita spontanea, di tipo misto ma prevalentemente a latifolia (nocciolo - carpino - betulla) che si colloca a quota massima di circa m 1.100 ÷ 1.150 s.l.m.; l'area è raggiungibile grazie ad una strada boschiva che si sviluppa dalla località di Roncoi di Fuori, strada in buone condizioni d'uso, percorribile dai mezzi di normale utilizzo per lavori boschivi percorribile fino ad un'area di parcheggio posta a quota di circa m 970 s.l.m. dove è presente un parcheggio. Dal parcheggio in avanti la proprietà è unicamente a piedi per un sentiero molto bene segnato e discretamente largo percorribile in poco più di 15 ÷ 20 minuti. Le due particelle si sviluppano quasi interamente a valle dell'indicato sentiero. Si porrebbe comunque il problema di come portare fino al parcheggio l'eventuale legna che dovesse essere ricavata dal taglio delle piante, specificando che con molta probabilità non risulterebbe conveniente impiantare una teleferica. Le particelle sono comprese nel Parco delle Dolomiti Bellunesi e, nel vigente P.R.G. del Comune di San Gregorio nelle Alpi (BL), in zona omogenea E agricola "sottozona E1" posta sopra la linea di non edificabilità.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo .

Descrizione: **agricolo** di cui al punto D

Bosco ceduo di scarsa qualità per il quasi totale stato di abbandono che è stato riscontrato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.120,00**

Stato di manutenzione generale: in stato di abbandono

Condizioni generali dell'immobile: I terreni identificati al foglio 5 particella 47 - 66 e 830 costituiscono un unico corpo che si colloca in località Roncoi di Dentro, in prossimità dell'abitazione compresa in questo stesso "Lotto 2" (est - sud e nord della particella 615); la giacitura è per la quasi totalità della superficie in pendenza, in alcuni punti anche marcata, ma con una buona esposizione al soleggiamento, su terreni non troppo umidi, tali da favorire una produzione di legnatico mediamente di buona qualità, legnatico in ogni caso utilizzabile esclusivamente per riscaldamento. Il fondo è raggiungibile dalla strada privata che



serve la richiamata abitazione censita con la particella 615; va evidenziato che la parte a valle del fabbricato è servita anche da un tratturo cosicché il trasporto della legna risulta sufficientemente agevole, mentre la parte a nord è più difficilmente raggiungibile, ma si può procedere con tiro in basso mediante "tirfor" del legnatico derivato dall'eventuale taglio delle piante. Di seguito si individuano alcune ulteriori informazioni riconducibili ai singoli appezzamenti come di seguito individuati:

_ foglio 5 particella 47 - 66 - 830 - appezzamento della superficie di m² 18.190, catastalmente classificati rispettivamente a pascolo cespugliato e prato, mentre nella realtà quasi l'intera superficie risulta completamente boscati, con crescita spontanea, di tipo misto ma prevalentemente a latifoglia (nocciolo - carpino - betulla - qualche castagno); la quota della proprietà si sviluppa fra i 700 e gli 800 metri s.l.m.; Le particelle sono comprese nel Parco delle Dolomiti Bellunesi e, nel vigente P.R.G. del Comune di San Gregorio nelle Alpi (BL), in zona omogenea E agricola "sottozona E1" posta sopra la linea di non edificabilità e "sottozona E2".

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL) CAP: 32030 frazione: Roncoi di Dentro, via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Numero pratica: 2179

Intestazione: [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento manto di copertura - sostituzione travature avariate, intonacatura facciate esterne del fabbricato

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 15/09/1979 al n. di prot. 2179

Rilascio in data 24/10/1979 al n. di prot. 2179

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL) CAP: 32030 frazione: Roncoi di Dentro, via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Numero pratica: 696

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: CONDONO EDILIZIO

Presentazione in data 22/03/1988 al n. di prot. 696/05

Rilascio in data 11/01/2023 al n. di prot. 195/2023

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B



agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: D

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 – Norme generali per le zone agricole.
<p>“Zone “E”. Nelle zone classificate agricole, ogni intervento resta disciplinato alla Legge Regionale 5.3.1985 n° 24, dalla L.R. 61/1985 e dalle presenti norme tecniche di attuazione. La classificazione in sottozone E1 E2, E3, E4, è finalizzata alla salvaguardia dell’uso del suolo e delle risorse naturali, ed è stata predisposta utilizzando parametri fisici, socio – economici e storico paesaggistici. Il territorio comunale, se non soggetto ad altro azionamento e/o vincolo, è classificato secondo le seguenti zone: E 2: Zone silvo – pastorali di montagna e collina in cui sono ammesse costruzioni di annessi rustici o costruzioni ad uso agricolo e cambio di destinazione dei rustici esistenti secondo la L.R. 24/85. E 3: Zone agricolo – pastorali dove sono ammesse costruzioni di annessi rustici, case di abitazione e cambio di destinazione d’uso dei rustici esistenti secondo la L.R. 24/85. E 3S: Aree a destinazione agrituristica e di servizio al “Parco delle Dolomiti Bellunesi”. E 4: Aree destinate all’organizzazione dei centri rurali – zone urbanizzate La costruzione di piccoli accessori (fino alla volumetria massima di mc. 25) ad uso legnaia, deposito, allevamento animali da cortile, ecc., è concessa nelle zone E2, E3, E4 tramite semplice autorizzazione, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio. E’ consentita inoltre, con semplice autorizzazione, la costruzione di piccoli fienili tipo “barc”, con copertura “mobile” a due falde in scandole, canadesi o lamiera verniciata testa di moro, imperniata su due o più pali, con dimensioni planimetriche massime di ml. 6.00 x 4.00 ed avente altezza variabile da ml. 0.00 a ml. 7.00. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 1 Le zone E 1 sono prevalentemente coperte da boschi e da incolti, sia di proprietà pubblica che privata. All’interno di queste zone non viene consentita la realizzazione di nessuna nova costruzione ad uso residenziale; sui manufatti esistenti sono consentite operazioni secondo i rispettivi “tipi di intervento” e “gradi di intervento” urbanistico ed edilizi indicati nella tavola di progetto n° 13.3. E’ concessa a valle della zona evidenziata con linea tratteggiata di colore verde la costruzione di annessi rustici, in aggiunta all’esistente, come definiti dall’art. 2 della L.R. 24/85 nei limiti di una superficie lorda di pavimento, anche su più piani, pari al rapporto di copertura dell’1% del fondo rustico fino ad una superficie massima complessiva di mq 100. Tali limiti possono essere superati, previa formazione ed approvazione da parte del competente Ispettorato Provinciale per l’Agricoltura, di un piano di sviluppo aziendale (come definito dalle Direttive Regolamento CEE n° 797 recepito dalla R.V. con delibera n° 230 del 24.7.1986 e successive modificazioni) che dimostri che le nuove costruzioni siano strettamente connesse ed in funzione della conduzione del fondo. Per le zone E1 vengono fissati i seguenti parametri: a – superficie lorda di pavimento pari all’1% della superficie del fondo rustico; b – altezza massima fuori terra ml 6.00 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento; c – distanza dai confini: il distacco dai confini di norma non dovrà essere inferiore a ml. 5.00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante; 28 sostituito al rispettivo articolo dalla variante al PRG ai sensi della L.R. 24/85 in data 30/07/91 d – distanze tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non dovrà di norma essere inferiore a ml 10.00; in</p>	



casi particolari il distacco dovrà essere pari alla somma delle altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/1985. e – distanza dalle strade: la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 500, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli (sentiero, mulattiere, ecc.) la distanza può essere ridotta a ml. 3.00. Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85 e L.R. 61/85 art. 27. Porticati, logge e "pioi" coperti non vengono considerati ai fini del calcolo della volumetria urbanistica fino ad una profondità di ml. 2,0029. In via straordinaria è consentita la messa in opera di baracche in legno a carattere precario a servizio della coltivazione del bosco, installazione di teleferiche ed adeguamento delle strade silvo-pastorali esistenti. Oltre i 1300 metri di altitudine è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso o interesse collettivo, rifugi alpini aperti al pubblico, malghe, nonché abitazioni funzionali alla loro conduzione, che verranno recuperati, ristrutturati o realizzati secondo inderogabili esigenze pubbliche. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 2 Nelle zone classificate E 2, aree queste silvo – pastorali di montagna e collina, è concessa la costruzione di annessi rustici, come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85 nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico, fino ad una superficie massima complessiva di mq. 400. Tali limiti possono essere superati previa formazione ed approvazione da parte del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura, di un piano di sviluppo aziendale (come definito dalle Direttive Regolamento CEE n° 797 recepito dalla R.V. con delibera n° 230 del 24.7.1986 e successive modificazioni) che dimostri che le nuove costruzioni siano strettamente connesse ed in funzione della conduzione del fondo. E' ammessa l'edificazione di case di abitazione alle condizioni stabilite dall'art. 3 della L.R. 24/85. Per le zone E2 vengono fissati i seguenti parametri: a – superficie lorda di pavimento pari allo 5% della superficie del fondo rustico; b – altezza massima fuori terra ml. 7.50 p altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento; c – distanza dai confini: il distacco dai confini di norma non dovrà essere inferiore a ml. 5.00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante; d – distanze tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml. 10.00; per le altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/1985. e – distanza dalle strade: la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 5.00, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli (sentiero, mulattiere, ecc.) la distanza può essere ridotta a ml. 3.00. Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85 e L.R. n° 61/85 art. 27. Porticati, logge e "pioi" coperti non vengono considerati ai fini del calcolo della volumetria urbanistica fino ad una profondità di ml. 2,00.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	Ampliamenti piano volumetrici sono eventualmente in esito alla L.R. 2050 e all'ultimo periodo dell'art. 48 delle N.T.A.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

agricolo



Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E agricola di cui parte nelle "sottozona E1" posta sopra la linea di non edificabilità, nelle "sottozona E1".
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 – Norme generali per le zone agricole.
<p>"Zone "E". Nelle zone classificate agricole, ogni intervento resta disciplinato alla Legge Regionale 5.3.1985 n° 24, dalla L.R. 61/1985 e dalle presenti norme tecniche di attuazione. La classificazione in sottozone E1 E2, E3, E4, è finalizzata alla salvaguardia dell'uso del suolo e delle risorse naturali, ed è stata predisposta utilizzando parametri fisici, socio – economici e storico paesaggistici. Il territorio comunale, se non soggetto ad altro azzonamento e/o vincolo, è classificato secondo le seguenti zone: E 1: Aree interessate dai boschi comunali e privati e terreni non produttivi, nelle quali sono consentiti interventi edilizi di dimensioni ridotte ex novo ad uso annesso rustico; aree sopra i 1300 m. di altitudine (art. 3 comma 4° L.R. 24/85). E 2: Zone silvo – pastorali di montagna e collina in cui sono ammesse costruzioni di annessi rustici o costruzioni ad uso agricolo e cambio di destinazione dei rustici esistenti secondo la L.R. 24/85. E 3: Zone agricole – pastorali dove sono ammesse costruzioni di annessi rustici, case di abitazione e cambio di destinazione d'uso dei rustici esistenti secondo la L.R. 24/85 E 3S: Aree a destinazione agrituristica e di servizio al "Parco delle Dolomiti Bellunesi". E 4: Aree destinate all'organizzazione dei centri rurali – zone urbanizzate. La costruzione di piccoli accessori (fino alla volumetria massima di mc. 25) ad uso legnaia, deposito, allevamento animali da cortile, ecc., è concessa nelle zone E2, E3, E4 tramite semplice autorizzazione, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio. E' consentita inoltre, con semplice autorizzazione, la costruzione di piccoli fienili tipo "barc", con copertura "mobile" a due falde in scandole, canadesi o lamiera verniciata testa di moro, imperniata su due o più pali, con dimensioni planimetriche massime di ml. 6.00 x 4.00 ed avente altezza variabile da ml. 0.00 a ml. 7.00. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 1 Le zone E 1 sono prevalentemente coperte da boschi e da incolti, sia di proprietà pubblica che privata. All'interno di queste zone non viene consentita la realizzazione di nessuna nuova costruzione ad uso residenziale; sui manufatti esistenti sono consentite operazioni secondo i rispettivi "tipi di intervento" e "gradi di intervento" urbanistico ed edilizi indicati nella tavola di progetto n° 13.3. E' concessa a valle della zona evidenziata con linea tratteggiata di colore verde la costruzione di annessi rustici, in aggiunta all'esistente, come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85 nei limiti di una superficie lorda di pavimento, anche su più piani, pari al rapporto di copertura dell'1% del fondo rustico fino ad una superficie massima complessiva di mq 100. Tali limiti possono essere superati, previa formazione ed approvazione da parte del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura, di un piano di sviluppo aziendale (come definito dalle Direttive Regolamento CEE n° 797 recepito dalla R.V. con delibera n° 230 del 24.7.1986 e successive modificazioni) che dimostri che le nuove costruzioni siano strettamente connesse ed in funzione della conduzione del fondo. Per le zone E1 vengono fissati i seguenti parametri: a – superficie lorda di pavimento pari all'1% della superficie del fondo rustico; b – altezza massima fuori terra ml 6.00 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento; c – distanza dai confini: il distacco dai confini di norma non dovrà essere inferiore a ml. 5.00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante; 28 sostituito al rispettivo articolo dalla variante al PRG ai sensi della L.R. 24/85 in data 30/07/91 23 d – distanze tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non dovrà di norma essere inferiore a ml 10.00; in casi particolari il distacco dovrà essere pari alla somma delle altre distanze valgono le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 24/1985. e – distanza dalle strade: la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 500, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi ad uso esclusivamente pedonale o percorribile da mezzi agricoli (sentiero, mulattiere, ecc.) la distanza può essere ridotta a ml. 3.00. Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85 e L.R. 61/85 art. 27. Porticati, logge e "pioi" coperti non vengono considerati ai fini del calcolo della volumetria urbanistica fino ad una profondità di ml. 2.00. In via straordinaria è consentita la messa in opera di baracche in legno a carattere precario a servizio della coltivazione del bosco, installazione di teleferiche ed adeguamento delle strade silvo-pastorali esistenti. Oltre i 1300 metri di altitudine è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso o interesse collettivo, rifugi alpini aperti al pubblico, malghe, nonché abitazioni funzionali alla loro</p>	



conduzione, che verranno recuperati, ristrutturati o realizzati secondo inderogabili esigenze pubbliche.
--

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E agricola "sottozona E1" posta sopra la linea di non edificabilità .
Norme tecniche di attuazione:	Vedi "Corpo B" del medesimo Lotto

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E agricola "sottozona E1" posta sopra la linea di non edificabilità - "sottozona E2"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 48 – Norme generali per le zone agricole.
<p>Art. 48 – Norme generali per le zone agricole. "Zone "E". Nelle zone classificate agricole, ogni intervento resta disciplinato alla Legge Regionale 5.3.1985 n° 24, dalla L.R. 61/1985 e dalle presenti norme tecniche di attuazione. La classificazione in sottozona E1 E2, E3, E4, è finalizzata alla salvaguardia dell'uso del suolo e delle risorse naturali, ed è stata predisposta utilizzando parametri fisici, socio – economici e storico paesaggistici. Il territorio comunale, se non soggetto ad altro azzonamento e/o vincolo, è classificato secondo le seguenti zone: E 1: Aree interessate dai boschi comunali e privati e terreni non produttivi, nelle quali sono consentiti interventi edilizi di dimensioni ridotte ex novo ad uso annesso rustico; aree sopra i 1300 m. di altitudine (art. 3 comma 4° L.R. 24/85). E 2: Zone silvo – pastorali di montagna e collina in cui sono ammesse costruzioni di annessi rustici o costruzioni ad uso agricolo e cambio di destinazione dei rustici esistenti secondo la L.R. 24/85. E 3: Zone agricolo – pastorali dove sono ammesse costruzioni di annessi rustici, case di abitazione e cambio di destinazione d'uso dei rustici esistenti secondo la L.R. 24/85 E 3S: Aree a destinazione agrituristica e di servizio al "Parco delle Dolomiti Bellunesi". E 4: Aree destinate all'organizzazione dei centri rurali – zone urbanizzate. La costruzione di piccoli accessori (fino alla volumetria massima di mc. 25) ad uso legnaia, deposito, allevamento animali da cortile, ecc., è concessa nelle zone E2, E3, E4 tramite semplice autorizzazione, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio. E' consentita inoltre, con semplice autorizzazione, la costruzione di piccoli fienili tipo "barc", con copertura "mobile" a due falde in scandole, canadesi o lamiera verniciata testa di moro, imperniata su due o più pali, con dimensioni planimetriche massime di ml. 6.00 x 4.00 ed avente altezza variabile da ml. 0.00 a ml. 7.00. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E 1 Le zone E 1 sono prevalentemente coperte da boschi e da incolti, sia di proprietà pubblica che privata. All'interno di queste zone non viene consentita la realizzazione di nessuna nova costruzione ad uso residenziale; sui manufatti esistenti sono consentite operazioni secondo i rispettivi "tipi di intervento" e "gradi di intervento" urbanistico ed edilizi indicati nella tavola di progetto n° 13.3. E' concessa a valle della zona evidenziata con linea tratteggiata di colore verde la costruzione di annessi rustici, in aggiunta all'esistente, come definiti dall'art. 2 della L.R. 24/85 nei limiti di una superficie lorda di pavimento, anche su più piani, pari al rapporto di copertura dell'1% del fondo rustico fino ad una superficie massima complessiva di mq 100. Tali limiti possono essere superati, previa formazione ed approvazione da parte del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura, di un piano di sviluppo aziendale (come definito dalle Direttive Regolamentoo CEE n° 797</p>	



Note: A seguito di istanza depositata 09 novembre 2022 il G.E. ha autorizzato l'esecutata e la di lei famiglia a proseguire nell'occupazione dell'immobile sino all'aggiudicazione/assegnazione dell'immobile.

Identificativo corpo: B

agricolo sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL), via Roncoi di Dentro, civico n. 70
Libero

Identificativo corpo: C

agricolo sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL), via Roncoi di Dentro, civico n. 70
Libero

Identificativo corpo: D

agricolo sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL), via Roncoi di Dentro, civico n. 70
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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 06/09/2021 ai nn. 604/2021 iscritto/trascritto a BELLUNO in data 29/09/2021 ai nn. /12145/9969;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 06/09/2021 ai nn. 604/2021 iscritto/trascritto a BELLUNO in data 29/09/2021 ai nn. /12145/9969;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 06/09/2021 ai nn. 604/2021 iscritto/trascritto a BELLUNO in data 29/09/2021 ai nn. /12145/9969;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BELLUNO in data 06/09/2021 ai nn. 604/2021 iscritto/trascritto a BELLUNO in data 29/09/2021 ai nn. /12145/9969;

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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 annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 130000 ; A rogito di CUOMO AMELIA in data 13/10/2014 ai nn. 24982/10159; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 20/10/2014 ai nn. 9887/1181

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 11/05/2021 ai nn. 1148/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 17/05/2021/5767/538

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



██████████ contro ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 130000 ; A rogito di CUOMO AMELIA in data 13/10/2014 ai nn. 24982/10159; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 20/10/2014 ai nn. 9887/1181

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 11/05/2021 ai nn. 1148/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 17/05/2021/5767/538

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 130000 ; A rogito di CUOMO AMELIA in data 13/10/2014 ai nn. 24982/10159; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 20/10/2014 ai nn. 9887/1181

Dati precedenti relativi ai corpi: C



- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 11/05/2021 ai nn. 1148/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 17/05/2021/5767/538

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 130000 ; A rogito di CUOMO AMELIA in data 13/10/2014 ai nn. 24982/10159; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 20/10/2014 ai nn. 9887/1181

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848



Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 22000; Importo capitale: € 15555,55 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 12/03/2019 ai nn. 690/2019; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 16/07/2021/8959/848

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] PAOLA; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9600 ; A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 15/03/2021 ai nn. 481/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 19/04/2021/4464/408

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] PAOLA; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 11/05/2021 ai nn. 1148/2021; Iscritto/trascritto a BELLUNO in data 17/05/2021/5767/538

Dati precedenti relativi ai corpi: D

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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

sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL), via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non documentate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Essendo l'immobile di tipo unifamiliare non vi sono spese di natura "condominiale": 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non documentate.

Millesimi di proprietà: Non vi sono tabelle millesimali, anche in ragione della tipologia unifamiliare dell'unità immobiliare che, di fatto, costituisce un tutt'uno con l'altra unità immobiliare ad uso autorimessa, anch'essa oggetto della presente perizia.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità abitativa non risulta coerente con i criteri definiti dalle vigenti normative in materia di barriere architettoniche (L. 13/89 - D.M. 239/89 - D.G.R. Veneto 1428/2011).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL), via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

agricolo sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL), via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Identificativo corpo: D

agricolo sito in San Gregorio Nelle Alpi (BL), via Roncoi di Dentro, civico n. 70

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza delle unità oggetto di perizia è stata desunta dagli elaborati di progetto reperiti in occasione dell'accesso agli atti del Comune di San Gregorio nelle Alpi (BL) per la verifica della regolarità urbanistica-edilizia; oltre a ciò sono state eseguite alcune verifiche dimensionali a campione a seguito delle quali è stato possibile verificare che le eventuali differenze riscontrate fra lo stato rappresentato negli elaborati di progetto e quanto riscontrato rientra nelle tolleranze costruttive previste dal D.P.R. 380/01 art. 34-bis.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra e primo	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
accessori all'abitazione (soffitta) P. 2 sottotetto	sup lorda di pavimento	43,00	0,45	19,35
		125,00		101,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

agricolo di cui al punto B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie desunta dalle visure catastali e non riscontrata in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco (pascolo al N.C.T.)	sup reale lorda	9.860,00	1,00	9.860,00
		9.860,00		9.860,00



agricolo di cui al punto C

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie desunta dalle visure catastali e non riscontrata in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
bosco (bosco ceduo e pas- colo al N.C.T.)	sup reale lorda	7.430,00	1,00	7.430,00
		7.430,00		7.430,00

agricolo di cui al punto D

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie desunta dalle visure catastali e non riscontrata in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco (pascolo cesp e prato al N.C.T.) part. 47 - 66 e porz. di m ² 5.440 della part. 830	sup reale lorda	17.120,00	1,00	17.120,00
bosco (prato al N.C.T.) por- zione m ² 1.000 part. 830	sup reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
		18.120,00		18.120,00

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

Vedi considerazioni espresse per il "Lotto 1".

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
 Uffici del registro di Belluno;
 Ufficio tecnico di San Gregorio nelle Alpi (BL);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
 Siti Agenzie Immobiliari;
 Altre fonti di informazione: Tecnici Estimatori, operatori del settore.

8.3 Vendibilità:**sufficiente**

La piccola unità residenziale per la sua collocazione molto lontana dai centri abitati e in zona boscata, per la consistenza estremamente ridotta e la dotazione degli impianti si presta quasi esclusivamente per il mercato delle seconde case.

8.4 Pubblicità:

L'abitazione con piccolo scoperto esclusivo di pertinenza, si colloca in un'area boscata alle pendici del Monte Pizzocco all'interno del Parco delle Dolomiti Bellunesi, in area isolata che garantisce assoluta tranquillità, ancorché vi sia la presenza di un'abitazione a poca distanza, si presta certamente per un uso di seconda casa per trascorrere i weekend così come per periodi feriali; resta inoltre la peculiarità di distare meno di 3 Km dal centro del Comune di San Gregorio.

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.445,50.

Nella determinazione del valore con il metodo comparativo si è fatto prevalente riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate optando per il caso specifico, in esito alla dotazione di impianti e alle finiture, per il valori minimo proposto per il 1° semestre 2022, ovvero quello più recente disponibile; è stata naturalmente considerata la Fascia/zona extraurbana/rurale la tipologia "Abitazione di tipo civile" in quanto non prevista per l'area la tipologia popolare oltre allo stato conservativo normale, ma sappiamo che l'immobile è in mediocre stato di conservazione. Allo scopo è stato poi applicato un coefficiente di vetustà con un abbattimento del valore ottenuto pari al 45%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano terra e primo	82,00	€ 750,00	€ 61.500,00
accessori all'abitazione (soffitta) P. 2 sottotetto	19,35	€ 750,00	€ 14.512,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.012,50
vetustà detrazione del 45.00%			€ -34.205,63
impianti e finiture detrazione del 20.00%			€ -8.361,38
Valore corpo			€ 33.445,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.445,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.445,50

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.437,00.

Nel giudizio di stima sono stati analizzati i Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno - Annualità 2019 (ultima disponibile), tarati in esito alla ricognizione eseguita in loco. Nella determina del valore unitario (€/m²) si è considerato quasi esclusivamente il solo valore del suolo, con minima incidenza del legnatico presente. Sono state naturalmente tenute in debita considerazione la possibilità di raggiungere comodamente gli appezzamenti boschivi, se i medesimi siano a monte o a valle delle strade forestali. la giacitura et cetera.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
bosco (pascolo al N.C.T.)	9.860,00	€ 0,45	€ 4.437,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.437,00
vetustà detrazione del 0.00%			€ 0,00
impianti detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 4.437,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.437,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.437,00

C. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.972,00.



Nel giudizio di stima sono stati analizzati i Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno - Annualità 2019 (ultima disponibile), tarati in esito alla ricognizione eseguita in loco. Nella determina del valore unitario (€/m²) si è considerato quasi esclusivamente il solo valore del suolo, con minima incidenza del legnatico presente. Sono state naturalmente tenute in debita considerazione la possibilità di raggiungere comodamente gli appezzamenti boschivi, se i medesimi siano a monte o a valle delle strade forestali, la giacitura et cetera.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco (bosco ceduo e pascolo al N.C.T.)	7.430,00	€ 0,40	€ 2.972,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.972,00
vetustà detrazione del 0.00%			€ 0,00
impianti detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 2.972,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.972,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.972,00

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.060,00.

Nel giudizio di stima sono stati analizzati i Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno - Annualità 2019 (ultima disponibile), tarati in esito alla ricognizione eseguita in loco. Nella determina del valore unitario (€/m²) si è considerato quasi esclusivamente il solo valore del suolo, con minima incidenza del legnatico presente. Sono state naturalmente tenute in debita considerazione la possibilità di raggiungere comodamente gli appezzamenti boschivi, se i medesimi siano a monte o a valle delle strade forestali, la giacitura et cetera. Sempre ai fini del giudizio di stima si è scorporato dalla particella 830 una superficie di circa m² 1.000 dal resto della particella, coincidente con l'area in prossimità dell'abitazione (part. 615), allo scopo di assegnarle un valore quale "corte di pertinenza" dell'abitazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco (pascolo cesp e prato al N.C.T.) part. 47 - 66 e porz. di m ² 5.440 della part. 830	17.120,00	€ 0,50	€ 8.560,00
bosco (prato al N.C.T.) porzione m ² 1.000 part. 830	1.000,00	€ 1,50	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.060,00
vetustà detrazione del 0.00%			€ 0,00
impianti detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 10.060,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.060,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	101,35	€ 33.445,50	€ 33.445,50
B	agricolo	9.860,00	€ 4.437,00	€ 4.437,00
C	agricolo	7.430,00	€ 2.972,00	€ 2.972,00
D	agricolo	18.120,00	€ 10.060,00	€ 10.060,00



8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'abitazione non risulta divisibile in esito alle ridotte caratteristiche dimensionali.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.914,50

8.8 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro ordinaria

8.9 Valore Mutuo:

Nessuna iscrizione al riguardo è stata rintracciata a seguito dell'ispezione ipotecaria esperita in data 16/03/2021

Beni in **San Gregorio Nelle Alpi (BL)**
Località/Frazione **Paderno**
via Tonazza, civico n. 23

~~Lotto: 003~~

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A

1/1 ~~██████████~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~██████████~~

Corpo: B

1/1 ~~██████████~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~██████████~~

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 58

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 13, particella 724, subalterno 4

Conformità catastale: SI

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 13, particella 724, subalterno 5

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 58

