
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **42/2022** riunita a N° Gen. Rep. **2/2023**
data udienza : 12-09-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto n°002 con integrazione

Esperto alla stima: Elsa Frescura
Codice fiscale: FRSLSE69T66G642C
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: architetto.elsa@gmail.com
Pec: elsa.frescura@archiworldpec.it



SCHEMA SINTETICA LOTTO 002 (con integrazione)

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 42/2022, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

AMCO S.p.a.

contro

la Sig.ra

Diritto : proprietà per intero Sig.ra

Bene : Terreni agricoli a prato e bosco e fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte ;

Ubicazione : Via Santa Caterina s.n.c.-Strada Comunale del Comelico, Località Ceva Bassa, nel Comune di Auronzo di Cadore (BL);

Stato : terreni discreto e fabbricato sufficiente;

Dati Catastali attuali : Foglio n°98 mappale 26, Qualità Bosco Alto, Classe 2, Superficie mq. 1470, Reddito Dominicale Euro 4,18, Reddito Agrario Euro 0,23; Foglio n°98 mappale 37, Qualità Prato, Classe 2, Superficie mq. 930, Reddito Dominicale Euro 1,44, Reddito Agrario Euro 1,44; Foglio n°98 mappale 43, Qualità Prato, Classe 2, Superficie mq. 1510, Reddito Dominicale Euro 2,34, Reddito Agrario Euro 2,34; Foglio n°98 mappale 48, Qualità Prato, Classe 2, Superficie mq. 430, Reddito Dominicale Euro 0,67, Reddito Agrario Euro 0,67; Foglio n°98 mappale 51, Qualità Prato, Classe 2, Superficie mq. 950, Reddito Dominicale Euro 1,47, Reddito Agrario Euro 1,47; Foglio n°98 mappale 479, Qualità Prato, Classe 2, Superficie mq. 1030, Reddito Dominicale Euro 1,60, Reddito Agrario Euro 1,60; Foglio n°98 mappale 481, Qualità Prato, Classe 2, Superficie mq. 990, Reddito Dominicale Euro 1,53, Reddito Agrario Euro 1,53; Foglio n°98 mappale 574, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 253, Superficie Catastale mq. 282, Rendita Euro 261,33.

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : nessuna;

Valore base d'asta : Euro 106.322,00

Valore di stima complessivo : Euro 125.790,00

Valore di mutuo : Importo Capitale Euro 120.000,00 Importo Ipoteca Euro 240.000,00

Vendibilità : buona;

Pubblicità : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

Occupazione : nessuna ;

Titolo di occupazione : nessuno ;

Oneri : nessuno.

NOTA: la seguente scheda è integrata con il valore e le indicazioni relative al fabbricato rurale identificato al Foglio n°98 mappale 574 adiacente e vicino ai terreni (Verbale d'udienza del 04/04/2023).



Beni in Auronzo Di Cadore (BL)
Località Ceva Bassa
 Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico

Lotto: 002

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Terreni a prato e bosco

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: stato libero

Corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: stato libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

2. Dati Catastali

Corpo: A - Terreni a prato e bosco

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 98, particella 26

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 25-27 torrente e strada comunale del Comelico.

Dati catastali: foglio 98, particella 37

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 34-38-39-43-41 e strada comunale del Comelico.

Dati catastali: foglio 98, particella 43

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 37-39-40-45-47-547 e strada comunale del Comelico.

Dati catastali: foglio 98, particella 48

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 46-568-50 e strada comunale del Comelico.

Dati catastali: foglio 98, particella 51

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 481-50-480-53-61-60-57-56-54.

Dati catastali: foglio 98, particella 479

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 568-46-47-45-77-78-450-480-50.

Dati catastali: foglio 98, particella 481

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 50-480-51-56-54 e strada comunale del Comelico.



Corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati catastali: foglio 98, particella 574

Confini: Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 43-47 e strada comunale del Comelico.

Conformità catastale:

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
La difformità riscontrata non incide sulla rendita ma graficamente i piani 1-2 hanno l'orientamento sbagliato pertanto graficamente risultano difformi.	Pratica variazione catastale per inesatta rappresentazione grafica <i>Oneri regolarizzazione:</i> Compilazione pratica + diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 600,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

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

Corpo: A - Terreni a prato e bosco

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 488 del 17/05/2022, nell'Istanza di vendita del 24/06/2022 che fa riferimento all'atto di pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 24/06/2022 ai nn 7888/6296 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

I dati corrispondono a verbale del 04/04/2023 del G.E. Dott.ssa Gersa Gerbi del Tribunale di Belluno e alla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento n°1111 del 23/12/2022 trascritta il 24/01/2023 ai nn 883/770.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 6

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Terreni a prato e bosco

Stato: discreto

Corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

Stato: sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 10

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Terreni a prato e bosco

Corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

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



6. Stato di possesso

Corpo: A - Terreni a prato e bosco

Libero

Corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 19

7. Oneri

Corpo: A - Terreni a prato e bosco

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuno

Corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 20

8. APE

Corpo: A - Terreni a prato e bosco

Corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Terreni a prato e bosco

Corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.20

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 106.322,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 125.790,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21

13. Valore mutuo

Importo ipoteca Euro 250.000 Importo capitale Euro 120.000

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.21



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni a prato e bosco.

agricolo sito in Auronzo Di Cadore (BL) CAP: 32041 frazione: Località Ceva Bassa, Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico

Note: Trattasi di terreni vicini fra loro nella maggioranza a prato pianeggianti ad eccezione del mappale 26 che è a boscaglia e degradante verso il torrente. Sono facilmente raggiungibili da Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico. Vedere Allegato A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 98, particella 26, qualità Bosco Alto, classe 2, superficie catastale 1470 mq, reddito dominicale: € Euro 4,18, reddito agrario: € Euro 0,23

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 25-27 torrente e strada comunale del Comelico.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 98, particella 37, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 930 mq, reddito dominicale: € Euro 1,44, reddito agrario: € Euro 1,44

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 34-38-39-43-41 e strada comunale del Comelico.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 98, particella 43, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1510 mq, reddito dominicale: € Euro 2,34, reddito agrario: € Euro 2,34

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 37-39-40-45-47-547 e strada comunale del Comelico.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 98, particella 48, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 430 mq, reddito dominicale: € Euro 0,67, reddito agrario: € Euro 0,67

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 46-568-50 e strada comunale del Comelico.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 98, particella 51, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 950 mq, reddito dominicale: € Euro 1,47, reddito agrario: € Euro 1,47

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 481-50-480-53-61-60-57-56-54.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 98, particella 479, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 1030 mq, reddito dominicale: € Euro 1,60, reddito agrario: € Euro 1,60

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 568-46-47-45-77-78-450-480-50.

Identificato al catasto Terreni:

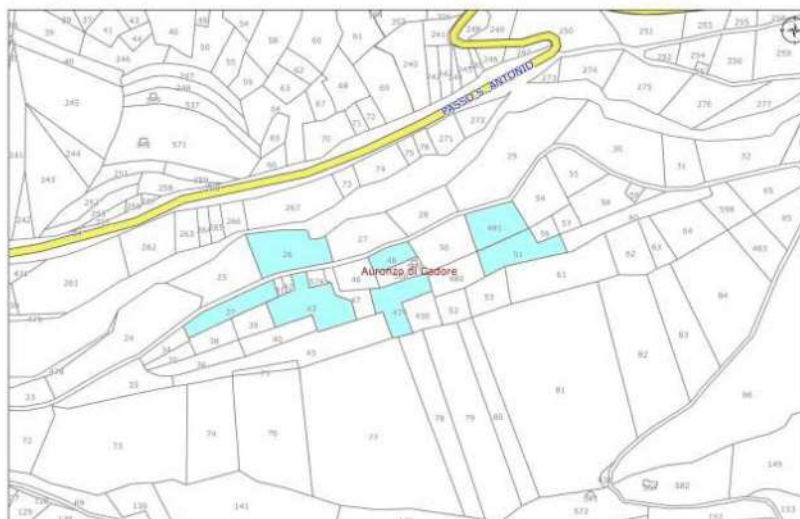
Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 98, particella 481, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 990 mq, reddito dominicale: € Euro 1,53, reddito agrario: € Euro 1,53

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 50-480-51-56-54 e strada comunale del Comelico..

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 488 del 17/05/2022, nell'Istanza di vendita del 24/06/2022 che fa riferimento all'atto di pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 24/06/2022 ai nn 7888/6296 affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.



Planimetria con individuazione terreni





Ortofoto zona dove insistono i terreni

Note generali: Vedere Allegati A-C

Identificativo corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Auronzo Di Cadore (BL) CAP: 32041 frazione: Località Ceva Bassa snc, Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico

Note: Trattasi di fabbricato rurale di ampie dimensioni situato in adiacenza e vicino ai terreni. Anch'esso è facilmente raggiungibile da Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico. Vedere Allegato E

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 98, particella 574, indirizzo Località Ceva Bassa, piano P.T-1, comune Auronzo di Cadore, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.253, superficie mq.282, rendita € Euro 261,33

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2014 Pratica n. BL0054323 in atti dal 16/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31206.1/2014);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2014 Pratica n.BL0012769 in atti dal 07/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4645.1/2014);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/09/2010 Pratica n.BL0162907 in atti dal 22/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.8257.1/2010);COSTITUZIONE del 22/09/2009 Pratica n. BL0153228 in atti dal 22/09/2009 COSTITUZIONE (n. 2740.1/2009). Il bene al foglio n°98 mappale 574 ente urbano deriva da : Tipo Mappale del 21/09/2009 Pratica n. BL0152079 in atti dal 21/09/2009 presentato il 18/09/2009 (n. 152079.1/2009) ove è stato soppresso/variato il bene al Foglio n°98 mappale 44; il foglio n°98 mappale 44 deriva da VOLTURA D'UFFICIO del 03/01/1998 Pratica n. BL0119459 in atti dal 22/07/2009 ISTANZA PROT. 11573372009 DV 862/98 (n.6756.1/2009); Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno



Confini: Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°98 mappali 43-47 e strada comunale del Comelico.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono a verbale del 04/04/2023 del G.E. Dott.ssa Gersa Gerbi del Tribunale di Belluno e alla Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento n°1111 del 23/12/2022 trascritta il 24/01/2023 ai nn 883/770.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La difformità riscontrata non incide sulla rendita ma graficamente i piani 1-2 hanno l'orientamento sbagliato pertanto graficamente risultano difformi.

Regolarizzabili mediante: Pratica variazione catastale per inesatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: cambiare orientamento piani

Compilazione pratica + diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00 escluso oneri di legge**



Planimetria con identificazione immobile



Ortofoto con individuazione immobile

Note generali: Vedere Allegato E.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni quanto il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Auronzo di Cadore (BL) località turistica di montagna e sono facilmente raggiungibili tramite la strada comunale Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico direttamente dalla strada statale N.48 delle Dolomiti (sono circa 400 metri di distanza). Pertanto vicini al nucleo abitativo dove si trovano i servizi vari. Ricadono in zona omogenea "VV" vincolata a verde agricolo-forestale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Cortina D'Ampezzo.

Attrazioni paesaggistiche: Comune in ambito Unesco, Tre Cime di Lavaredo, Misurina, Bagni di Gogna, Foresta di Somadida e Monte Piana.

Attrazioni storiche: Museo Palazzo Corte Metto.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreni a prato e bosco**

Trattasi di terreni raggiungibili facilmente tramite la strada comunale Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico e adiacenti- vicini alla stessa. I terreni sono pianeggianti attualmente a prato ad esclusione del terreno identificato catastalmente al Foglio n°98 mappale 26 che si presenta boscato e scosceso verso il torrente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.310,00**

il terreno risulta di forma prevalentemente pianeggiante ed orografia valliva

Sistemazioni agrarie nessuna rilevata

Sistemi irrigui presenti presenza del torrente

Colture erbacee copertura erbacea foraggiera

Colture arboree latifoglie faggio frassino sterpaglia

Stato di manutenzione generale: discreto





Vista terreni verso ovest



Vista terreni



Vista terreni verso est





Vista terreni



Vista terreni

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte**

Trattasi di fabbricato rurale di ampie dimensioni e corte con al P.T. seminterrato quella che una volta era la stalla con la zona fuoco completamente in muratura di pietra con ingressi indipendenti a valle e con al P.1-2(sottotetto) che una volta veniva utilizzato quale ricovero fieno e zona letto durante l'alpeggio completamente in legno tipologia blokbau e assito verticale al P.2 e tetto in legno e lamiera con ingresso principale da portone in legno a monte (vi sono due ingressi anche su lati a nord e sud) Per accedere al sottotetto vi è una scala in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **401,80**

E' posto al piano: P.T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: da trave al P.1 viene dichiarata la data del 1916 ma sicuramente risale ad una data antecedente

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Località Ceda Bassa Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico s.n.c.; ha un'altezza utile interna di circa al P.T. H.ml. 2,18 sottotrave , al P.1 H.ml 3,18 e al sottotetto da H.ml. 3,13 sotto colmo a H.ml. 1,27

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2+1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: sufficienti ;
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: P.T.
Strutture verticali	materiale: struttura in legno tipologia blokbau ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: P.1-2 Note: Al P.2 facciate principale vi è assito verticale in legno

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portoncini in legno tipici dei fabbricati rurali
Manto di copertura	materiale: lamiera preverniciata color grigio piombo coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: tavolato di legno condizioni: sufficienti Note: La zona al P.T. uso stalla non è pavimentata
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: da restaurare Riferito limitatamente a: portone esterno tipico dei vecchi tabià
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: scala accesso al P.2 sottotetto



Vista principale da ovest





Foto da est



Foto al P.T.



Foto al P.1





Foto al P.2

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Collesan di Santo Stefano dui Cadore (BL), in data 07/11/1978, ai nn. 28582; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01/12/1978, ai nn. 8066/7377

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2013** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Vallunga di Puos D'Alpago (BL), in data 14/10/1977, ai nn. 5208; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/11/1977, ai nn. 7908/7232.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Miriello di Santo Stefano dui Cadore (BL), in data 03/01/1998, ai nn. 30164; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/02/1998, ai nn. 854/737.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonino Calcagno di Belluno, in data 15/07/2003, ai nn. 111906/19189; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06/08/2003, ai nn. 9913/7644.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonino Calcagno di Belluno, in data 16/07/2009, ai nn. 124615/23442; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/07/2009, ai nn. 8830/6225.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 26/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 14/11/2013, ai nn. 20895/9990; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05/02/2014, ai nn. 1061/803.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 26/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di Atto di accettazione eredità - a rogito di Notaio Paolo Giovanetti , in data 24/09/2013, ai nn. 3953/3164; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 07/10/2013, ai nn. 3668/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/10/2013, ai nn. 10620/8107.



Note: Vedere Allegato C-D

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni a prato e bosco

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Miriello di Santo Stefano dui Cadore (BL), in data 03/01/1998, ai nn. 30164; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/02/1998, ai nn. 854/737.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 26/07/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonino Calcagno di Belluno, in data 16/07/2009, ai nn. 124615/23442; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/07/2009, ai nn. 8830/6225.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 14/11/2013, ai nn. 20895/9990; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05/02/2014, ai nn. 1061/803.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di accettazione eredità - a rogito di Notaio Paolo Giovanetti , in data 24/09/2013, ai nn. 3953/3164; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 07/10/2013, ai nn. 3668/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/10/2013, ai nn. 10620/8107.

Note: Vedere Allegato E.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni a prato e bosco

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: A richiesta di accesso atti per verifica eventuali pratiche è stato risposto : effettuate le verifiche d'Ufficio come di rito, si comunica che non risultano presenti negli archivi comunali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della richiesta.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte



4.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGRV del 02/04/1975 n°934 e s.m.i.
Zona omogenea:	Zona VV "vincolata a verde agricolo forestale
Norme tecniche di attuazione:	Zona "VV" (vincolate a verde agricolo - forestale) soggette art 26 e vari commi delle N.T.A.Vedere CDU in Allegato B

Note sulla conformità: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Si notifica che in C.D.U. si segnala che i terreni sono sottoposti alla L.R.Veneto 14/2017 "Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana" e s.m.i. pertanto le aree escluse dall'ambito di urbanizzazione consolidata sono soggette a quanto previsto all'art.12 della legge stessa e che alla data della certificazione risultano in corso le fasi preliminari di approvazione della variante al PRG ai sensi di detta legge che è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n°26 del 24/08/2022. (vedere Allegato B).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni a prato e bosco

Magazzini e locali di deposito [C2]

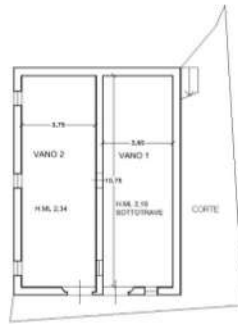
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGRV del 02/04/1975 n°934 e s.m.i.
Zona omogenea:	Zona VV "vincolata a verde agricolo forestale
Norme tecniche di attuazione:	Zona "VV" (vincolate a verde agricolo - forestale) soggetta art 26 e vari commi delle N.T.A .Vedere CDU in Allegato E

Note sulla conformità: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Si notifica che in C.D.U. si segnala che i beni sono sottoposti alla L.R.Veneto 14/2017 "Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana" e s.m.i. pertanto le aree escluse dall'ambito di urbanizzazione consolidata sono soggette a quanto previsto all'art.12 della legge stessa e che alla data della certificazione risultano in corso le fasi preliminari di approvazione della variante al PRG ai sensi di detta legge che è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n°26 del 24/08/2022. (vedere Allegato E).

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte





B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte - Rilievo immobile al P.T.



B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte - Rilievo immobile al P.1



B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte - Rilievo immobile al P.2



5. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - Terreni a prato e bosco**

agricolo sito in Auronzo Di Cadore (BL), Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico
Libero

Identificativo corpo: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Auronzo Di Cadore (BL), Via Santa Caterina-Strada Comunale del Comelico
Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc Coop per Azioni contro [REDACTED]; [REDACTED] rivante da: Contratto di mutuo del 27/07/2009; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 27/07/2009 ai nn. 124661/23453; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/08/2009 ai nn. 9449/1606 ; Note: Trattasi di ipoteca iscritta sui beni oggetto di pignoramento ai tempi in proprietà al Sig. [REDACTED] quale datore di ipoteca e la parte eseguita Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] era la parte finanziata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni a prato e bosco

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc Coop per Azioni contro [REDACTED]; [REDACTED] rivante da: Contratto di mutuo del 27/07/2009; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di Notaio Antonino Calcagno di Belluno in data 27/07/2009 ai nn. 124661/23453; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 06/08/2009 ai nn. 9449/1606 ; Note: Trattasi di ipoteca iscritta sui beni oggetto di pignoramento (ex Foglio n°98 mappale 44) ai tempi in proprietà al Sig. [REDACTED] quale datore di ipoteca e la parte eseguita Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] era la parte finanziata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED] rivante da: Verbale di pignoramento del 17/05/2022 ; A rogito di UNEP del Tribunale di Belluno in data 17/05/2022 ai nn. 488 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 24/06/2022 ai nn. 6296/7888;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni a prato e bosco



- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] -
[REDACTED]; [REDACTED] rivante da: Verbale di pignoramento del 23/12/2022 ; A rogito di UNEP
del Tribunale di Belluno in data 23/12/2022 ai nn. 1111 iscritto/trascritto a Agenzia delle
Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 24/01/2023 ai nn.
883/770;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: si (vedere Allegato E)

6.3 Misure Penali Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna.

agricolo di cui al punto A - Terreni a prato e bosco

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene i terreni il calcolo della consistenza si utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 26	sup reale lorda	1.470,00	1,00	1.470,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 37	sup reale lorda	930,00	1,00	930,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 43	sup reale lorda	1.510,00	1,00	1.510,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 48	sup reale lorda	430,00	1,00	430,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 51	sup reale lorda	950,00	1,00	950,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 479	sup reale lorda	1.030,00	1,00	1.030,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 481	sup reale lorda	990,00	1,00	990,00
		7.310,00		7.310,00



Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANO 1 AL P.T.	sup reale lorda	48,25	1,00	48,25
VANO 2 AL P.T.	sup reale lorda	50,35	1,00	50,35
VANO 1 AL P.1	sup reale lorda	34,67	1,00	34,67
VANO 2 AL P.1	sup reale lorda	32,22	1,00	32,22
VANO 3 AL P.1	sup reale lorda	31,71	1,00	31,71
VANO-SOTTOTETTO AL P.2	sup reale lorda	98,60	1,00	98,60
CORTE	sup reale lorda	106,00	0,10	10,60
		401,80		306,40

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

Per la valutazione dei terreni si è fatto riferimento ai "Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno" Anno 2019 dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Auronzo di Cadore considerando per i terreni a prato un valore di €/mq. 2,40 valore segnalato per terreni seminativi nel merito si consideri che dei terreni vicini sono coltivati in più i terreni si affacciano o sono vicini alla strada comunale con comodità di accesso e la vicinanza al torrente, invece per il terreno (Foglio n°98 mappale 26) classificato bosco alto il valore segnalato è di €/mq. 1,02 ma visto che presenta più una tipologia di bosco misto (faggetti ecc) che ha un valore segnalato di €/mq. 0,56 ma considerando comunque la comoda accessibilità si ritiene di dare un valore più alto ossia di €/mq 1,00. Per la valutazione del fabbricato rurale che in genere viene fatta a corpo sentite le agenzie del posto e tecnici che per immobili simili viste le dimensioni importanti, l'ubicazione comoda e vicina al centro abitato, mancanza impianti e stato conservativo sufficiente si aggira dai 100.000/120.000 (l'agenzia che aveva in vendita il bene ha segnalato il valore di Euro 110.000) pertanto vista la superficie commerciale calcolata si ritiene prudenzialmente di dare un valore di €/mq. 360,00 (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visibili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno" Anno 2019 dell'Agenzia delle Entrate e Siti web, Agenzie immobiliari e tecnici del posto.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).



8.5 Valutazione corpi:

A - Terreni a prato e bosco. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.486,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 26	1.470,00	€ 1,00	€ 1.470,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 37	930,00	€ 2,40	€ 2.232,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 43	1.510,00	€ 2,40	€ 3.624,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 48	430,00	€ 2,40	€ 1.032,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 51	950,00	€ 2,40	€ 2.280,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 479	1.030,00	€ 2,40	€ 2.472,00
TERRENO FIOGLIO N°98 MAPPALE 481	990,00	€ 2,40	€ 2.376,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.486,00
Valore corpo			€ 15.486,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.486,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.486,00

B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.304,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANO 1 AL P.T.	48,25	€ 360,00	€ 17.370,00
VANO 2 AL P.T.	50,35	€ 360,00	€ 18.126,00
VANO 1 AL P.1	34,67	€ 360,00	€ 12.481,20
VANO 2 AL P.1	32,22	€ 360,00	€ 11.599,20
VANO 3 AL P.1	31,71	€ 360,00	€ 11.415,60
VANO-SOTTOTETTO AL P.2	98,60	€ 360,00	€ 35.496,00
CORTE	10,60	€ 360,00	€ 3.816,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.304,00
Valore corpo			€ 110.304,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.304,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.304,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni a prato e bosco	agricolo	7.310,00	€ 15.486,00	€ 15.486,00
B - Fabbricato rurale al P.T.-1-2 con corte	Magazzini e locali di deposito [C2]	306,40	€ 110.304,00	€ 110.304,00



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.	€ 18.868,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.322,00
---	---------------------

8.9 Valore Mutuo:

Importo ipoteca Euro 250.000 Importo capitale Euro 120.000

Allegati (gli allegati A-B-C-D sono stati depositati il 18/01/2023)

Allegato A: Documentazione fotografica (Lotto 001-Lotto 002) ;

Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, C.D.U. con estratto N.T.A., Estratto L.R.V. n°14/2017 e Estratto P.R.G. depositati presso l'Ufficio Tecnico (Lotto 001-Lotto 002 con integrazione);

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari (Lotto 001-Lotto 002));

Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale ,Elaborati grafici di Rilievo ,Verbale di sopralluogo, APE e Documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale (Lotto 001-Lotto 002);

Allegato E (integrazione Lotto 002) : Planimetria generale e Ortofoto con indicazione fabbricato , Elaborati grafici di Rilievo e Verbale di Sopralluogo).

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione perizia Lotto 002 con integrazione:
12-06-2023

L'Esperto alla stima
Elsa Frescura

