
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **42/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2023 ore 10-40

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Auronzo di Cadore (BL)

Lotto 001- Fabbricato uso residenziale tipologia "baita di montagna" al P.T.-1 con corte e terreni adiacenti ;

Lotto 002 – Terreni agricoli a prato e bosco.

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



SCHEDA SINTETICA LOTTO 001

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

AMCO S.p.a.

contro

la Sig.ra [REDACTED]

Diritto : proprietà per intero Sig.ra [REDACTED]

Bene : Fabbricato uso residenziale tipologia "baita di montagna" al P.T.-1 corte e terreni adiacenti;

Ubicazione : Via Della Grotta s.n.c., Località Piandalai, nel Comune di Auronzo di Cadore (BL);

Stato : sufficiente;

Dati Catastali attuali : Foglio n°92 mappale 289, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq. 40 Piano T.-1, Rendita Euro 116,20; Foglio n°92 mappale 289 Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 374; Foglio n°92 mappale 290, Qualità Prato, Classe 4, Superficie mq. 7386, Reddito Dominicale Euro 1,91, Reddito Agrario Euro 3,81; Foglio n°92 mappale 133, Qualità Bosco Alto, Classe 3, Superficie mq. 7990, Reddito Dominicale Euro 10,32, Reddito Agrario Euro 0,83;

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : situazione fabbricato regolare;

Valore base d'asta : Euro 47.414,00

Valore di stima complessivo : Euro 56.958,00

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;

A.P.E. (Allegato D): Classe energetica G – codice identificativo attestato 3587/2023 con validità fino 16/01/2033.

NOTE : Si notifica che vi sono dei manufatti non sanabili che dovranno essere rimossi ad un costo forfettario di Euro 1.000,00 defalcato dal valore di stima (vedere pag.6 e 19)



Beni in **Auronzo Di Cadore (BL)**
Località Piandalai
 Via Della Grotta s.n.c.

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

() - Stato Civile: stato libero - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di divorzio dal Sig.

del

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

2. Dati Catastali

Corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 92, particella 289

Confini: L'immobile confina con la corte indentificata catastalmente al Foglio n°92 mappale 289 ente urbano che confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°92 mappale 290.

Dati catastali: foglio 92, particella 289

Confini: Il terreno ente urbano confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°92 mappale 290.

Dati catastali: foglio 92, particella 290

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°92 mappali 133-148-147-146-124 e strada vicinale.

Dati catastali: foglio 92, particella 133

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°92 mappali 148-147-290-124 -134 e strada vicinale.

Conformità catastale: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

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

Corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 e terreni adiacenti

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.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti

Stato: sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7



5. Situazione edilizia/urbanistica

Corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti

Conformità edilizia: SI

Nota: presenza di manufatti non sanabili da demolire al costo forfettario di Euro 1.000,00

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14

7. Oneri

Corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 e terreni adiacenti

Nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15

8. APE

Corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con terreni e terreni adiacenti

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti

Nessuna

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

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.15

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 47.414,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 56.958,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15

13. Valore mutuo

Importo ipoteca Euro 240.000 Importo capitale Euro 120.000.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località Piandalai, Via Della Grotta s.n.c.

Note: Trattasi di fabbricato rurale a P.T.-1 con destinazione residenziale con corte (a prato) aperta verso valle e i terreni adiacenti a bosco. (vedere Allegato A)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: stato libero - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di divorzio dal Sig. [REDACTED] del [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 92, particella 289, indirizzo Località Piandalai, piano P.T-1, comune Auronzo di Cadore, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie mq. 40, rendita € Euro 116,20

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2014 Pratica n. BL0035159 in atti dal 20/03/2014 VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 17778.1/2014);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2008 Pratica n. BL0100045 in atti dal 27/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3674.1/2008);COSTITUZIONE del 27/06/2007 Pratica n. BL0107660 in atti dal 27/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1953.1/2007).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: L'immobile confina con la corte indentificata catastalmente al Foglio n°92 mappale 289 ente urbano che confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°92 mappale 290.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 92, particella 289, qualità ente urbano, superficie catastale 374 mq

Derivante da: Tipo Mappale del 21/06/2007 Pratica n. BL0101696 in atti dal 21/06/2007 (n. 101696.1/2007) dove sono stati soppressi e variati i beni identificati catastalmente al Foglio n°92 mappali 132-290;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno ente urbano confina con il bene identificato catastalmente al Foglio n°92 mappale 290.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 92, particella 290, qualità prato, classe 4, superficie catastale 7386, reddito dominicale: € Euro 1,91, reddito agrario: € Euro 3,81

Derivante da: Tipo Mappale del 21/06/2007 Pratica n. BL0101696 in atti dal 21/06/2007 (n. 101696.1/2007) dove sono stati soppressi e variati i beni identificati catastalmente al Foglio n°92 mappali 132-289;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°92 mappali 133-148-147-146-124 e strada vicinale.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Auronzo di Cadore, foglio 92, particella 133, qualità Bosco Alto, classe 3, superficie catastale 7990, reddito dominicale: € Euro 10,32, reddito agrario: € Euro 0,83

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976.

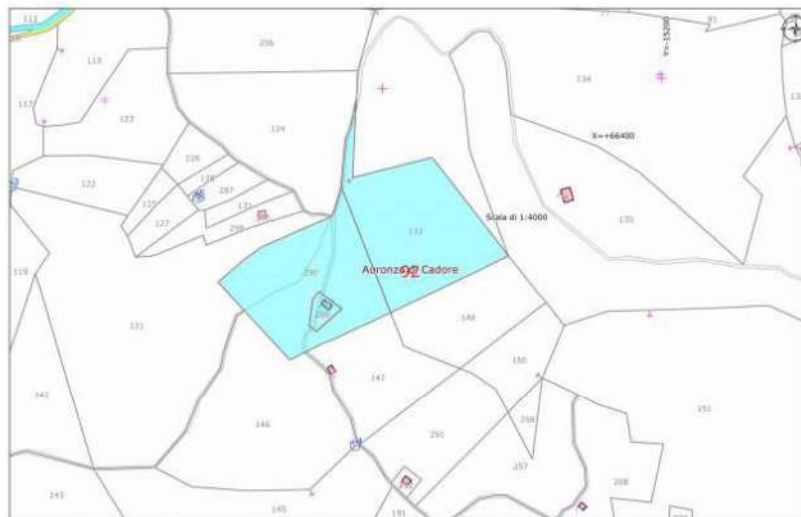
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il terreno confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°92 mappali 148-147-290-124 -134 e strada vicinale.

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 richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si notifica che in planimetria catastale viene segnato con un tratteggio il porticato non sanabile ma di fatto nella visura non viene indicato quale superficie pertanto non è necessaria una variazione catastale.



Planimetria con indicati i beni





Ortofoto con indicazione beni

Note generali: Vedere Allegati A-C

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Auronzo di Cadore (BL) raggiungibili tramite la Via Della Grotta strada prima asfaltata e poi in sterrato che si notifica essere stata da poco oggetto di manutenzione da parte del Comune. I beni sono raggiungibili con mezzo adeguato in circa 10 minuti e l'ultimo tratto di strada insiste sulla proprietà. La località Piandalai è situata sopra il paese in zona boscata e l'immobile principale è una struttura rurale tipologia baita di montagna. Come si evince dall'allegato fotografico è possibile avere una vista verso il lago e il centro paese e una panoramica verso le montagne circostanti. I beni 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: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti**

Trattasi di fabbricato rurale tipologia baita di montagna che da sanatoria risulta con destinazione d'uso residenziale che è possibile raggiungere dalla strada comunale denominata Via Della Grotta tramite una strada sterrata che recentemente è stata oggetto di manutenzione e l'ultimo pezzo è strada insistente sui terreni di proprietà. La parte bassa completamente in muratura di pietra con parti in legno e la parte sottotetto in legno (tipologia blokbau) che si compone in un piano terra composto da zona giorno con pranzo e cucina e tramite una scala in legno si accede ad un soppalco in legno che occupa per superficie solo la parte sopra la zona giorno-pranzo, ad uso camera. L'accesso principale avviene dallato sud-est tramite il portone in legno tipico delle ex costruzioni rurali. Esternamente verso sud presenta un ampio porticato non sanabile dal quale è possibile una vista sul paese di Auronzo di Cadore, il lago e le montagne circostanti visto che il terreno attorno verso valle di proprietà è privo di alberi (vedere Allegato A). E' presente l'impianto elettrico che è possibile alimentare tramite generatore di corrente portatile, l'acqua corrente non è presente eventualmente è possibile installare un accumulo e il riscaldamento



avviene con stufa a legna (vedere Allegato A).

Si notifica che sul lato ad ovest del fabbricato vi è un manufatto in legno (ricovero legna) di dimensioni 2,00x1,80 ml che non è sanabile pertanto come il porticato sopracitato, dovranno essere rimossi ad un costo forfettario di Euro 1.000,00 da defalcare dal valore di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: stato libero - Ulteriori informazioni sul debitore: A seguito di divorzio dal Sig. [REDACTED] del [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15.768,84** (di cui i terreni mq. **15.386**)

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

L'edificio è stato costruito nel: da trave di como sembra risalire al 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002/2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Della Grotta s.n.c., Località Piandalai; ha un'altezza utile interna di circa al P.T. 2,40/2,60 ml sottotavolato, al P.1 soppalco da ml 1,00 a 1,60

L'intero fabbricato è composto da n. n°2 piani complessivi di cui fuori terra n. n°2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: da normalizzare ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola e doppia (finestre e portafinestra) materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Manto di copertura	materiale: lamiera preverniciata color grigio piombo coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: zona soggiorno pranzo
Pavim. Interna	materiale: piastre di porfido condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona cucina
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: soppalco
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: da restaurare Riferito limitatamente a: portone esterno tipico dei vecchi tabià



Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: portone interno
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala di accesso soppalco

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: buone conformità: dichiarazioni di conformità non trovate Riferito limitatamente a: l'impianto deve essere alimentato con generatore di corrente
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente anni 2003/2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è stato realizzato ed alimentato con generatore di corrente portatile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufa a legne
Stato impianto	sufficiente
Esiste la dichiarazione di conformità	NO





Vista da sud



Vista ingresso lato est



Vista da ovest





3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/04/1979 proprietario ante ventennio. In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Vallunga di Puos D'Alpago (BL), in data 14/10/1977, ai nn. 5210/3164; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/11/1977, ai nn. 7910/7234.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/07/2013 ad oggi (attuale proprietaria) . 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 proprietaria) . 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



4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Condono Edilizio n°16/04 del 21/07/2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Lavori di ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/12/2004 al n. di prot. 11963

Rilascio in data 21/07/2014 al n. di prot. 11963

L'importo è stato saldato? SI.

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Come evidenziato in descrizione sulla parte a sud del fabbricato vi è la presenza di una tettoia tipo porticato di dimensioni in pianta 7,45 x 2,80 ml e un altro manufatto usato quale ricovero legna di dimensioni in pianta 2,00x 1,80 ml che non essendo sanabili dovranno essere rimossi ad un costo forfettario di Euro 1.000,00 per dare il lavoro finito secondo la regola dell'arte (vedere Allegato A-D).

Il fabbricato principale risulta come da elaborati allegati al condono.

Note generali sulla conformità: Vedere Allegato C-D

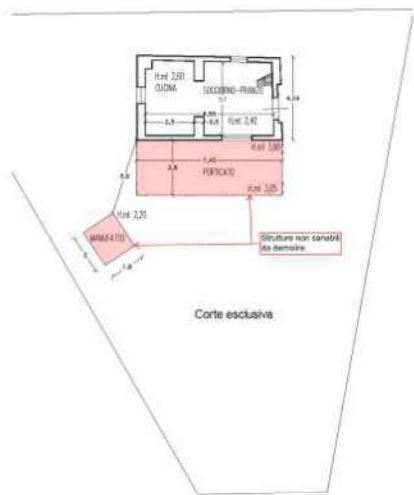
4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

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

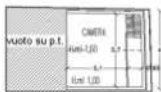
Vedere conformità edilizia

Note : 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 B).

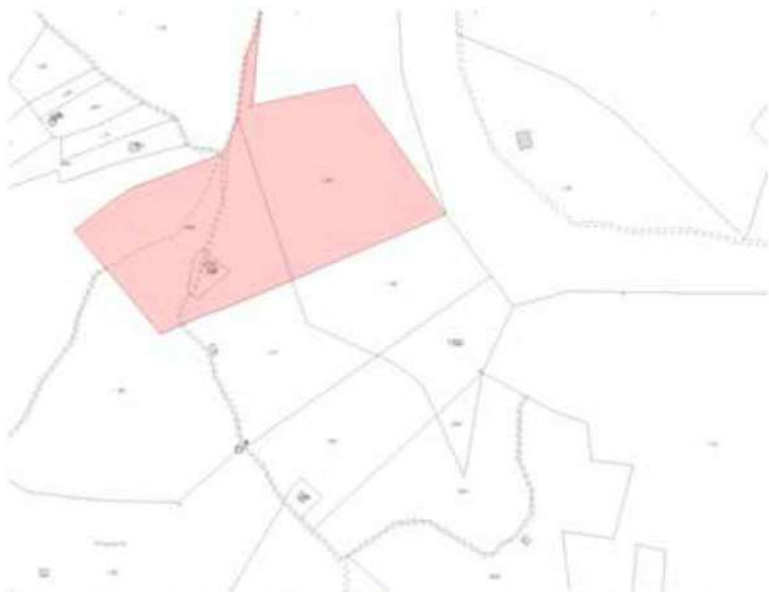




A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti - Rilievo immobile al P.T.



A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti - Rilievo immobile al P.1



A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti - Planimetria terreni



5. STATO DI POSSESSO:

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.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANYS.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;

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:**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 con corte e terreni adiacenti****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. Per quanto attiene i terreni il calcolo della consistenza si utilizza la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CUCINA	sup reale lorda	13,60	1,00	13,60
SOGGIORNO-PRANZO	sup reale lorda	17,72	1,00	17,72
CAMERA (ZONA SOPPALCO)	sup reale lorda	18,52	0,60	11,11
CORTE	sup reale lorda	343,00	0,01	3,43
TERRENO FIOGLIO N°92 MAPPALE 290	sup reale lorda	7.386,00	1,00	7.386,00
TERRENO FIOGLIO N°92 MAPPALE 133	sup reale lorda	7.990,00	1,00	7.990,00
		15.768,84		15.421,86

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

Premesso che trattasi di un fabbricato tipologia baita di montagna che è un immobile richiesto ma da una clientela ristretta pertanto la stima del valore di mercato del bene in oggetto risulta particolarmente complessa dal momento che non si dispone di atti di compravendita riguardanti immobili simili (nella zona in questione sono pochi e di solito in proprietà di persone del posto) con i quali effettuare una comparazione pertanto non è possibile applicare i rigorosi metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); quindi i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore.

I valori segnalati dall'OMI che per quella zona di Auronzo di Cadore (Extraurbana/RURALE) per abitazioni di tipo popolare stato conservativo normale parte da €/mq 1000 a €/mq 1100 e considerando la tipologia e la zona visti i siti web (immobiliare.it, idealista.it ecc) e nel confronto con tecnici del settore nel particolare l'agenzia che aveva valutato la vendita dell'immobile sono stati segnalati dei valori che vanno da €/mq. 900 ai €/mq 1050. Viste le considerazioni fatte si ritiene in base all'ubicazione (raggiungibile in pochi minuti con mezzo adeguato e bellissima vista), dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche (non vi è la presenza del servizio igienico) considerando che ancora in questo momento è possibile vista la destinazione residenziale fare degli ampliamenti minimi rispettando la tipologia edilizia, in



relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti apportando le giuste detrazioni si ritiene di applicare prudenzialmente il valore di €/mq 900.

Per la valutazione dei terreni adiacenti 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 che per terreni a bosco il valore è di €/mq. 1,02. (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari, tecnici del settore, siti web e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e "Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno" Anno 2019 dell'Agenzia delle Entrate.

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 - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 e terreni adiacenti. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.957,52.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CUCINA	13,60	€ 900,00	€ 12.240,00
SOGGIORNO-PRANZO	17,72	€ 900,00	€ 15.948,00
CAMERA (ZONA SOPPALCO)	11,11	€ 900,00	€ 9.999,00
CORTE	3,43	€ 900,00	€ 3.087,00
TERRENO FIOGLIO N°92	7.386,00	€ 1,02	€ 7.533,72
MAPPAL 290			
TERRENO FIOGLIO N°92	7.990,00	€ 1,02	€ 8.149,80
MAPPAL 133			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.957,52
Valore corpo			€ 56.957,52
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.957,52
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.957,52

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fabbricato uso residenziale tipologia "baita" P.T-1 e terreni adiacenti	Abitazione di tipo popolare [A4]	15.421,86	€ 56.957,52	€ 56.958,00

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.	€ 8.543,63
Costo rimozione manufatti non sanabili:	€ 1.000,00



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

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 arrotondato: € 47.414,00

8.9 Valore Mutuo:

Importo ipoteca Euro 240.000 Importo capitale Euro 120.000.



SCHEDA SINTETICA LOTTO 002

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

AMCO S.p.a.

contro

la Sig.ra [REDACTED]

Diritto : proprietà per intero Sig.ra [REDACTED]

Bene : Terreni agricoli a prato e bosco;

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

Stato : discreto;

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;

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : nessuna;

Valore base d'asta : Euro 13.165,00

Valore di stima complessivo : Euro 15.490,00

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.



Beni in **Auronzo Di Cadore (BL)**
Località Ceva Bassa
 Via Santa Caterina s.n.c.-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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21

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.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21

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.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21



4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Terrenia prato e bosco

Stato: discreto

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 23

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Terrenia prato e bosco

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Terrenia prato e bosco

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 27

7. Oneri

Corpo: A - Terrenia prato e bosco

nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 28

8. APE

Corpo: A - Terrenia prato e bosco - nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.28

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Terrenia prato e bosco

nessuno

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.28

10. Vendibilità

buona.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

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.29

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 13.165,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 15.490,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29

13. Valore mutuo

Importo ipoteca Euro 240.000 Importo capitale Euro 120.000

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.29



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 s.n.c.-Strada Comunale del Comelico**

Note: Trattasi di terreni vicini fra loro nella maggioranza a prato pianeggianti ad eccezione del mappale 26 che è a bosco misto 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 01/04/1976Millesimi di proprietà di parti comuni: nessunoConfini: 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 01/04/1976Millesimi di proprietà di parti comuni: nessunoConfini: 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 01/04/1976Millesimi di proprietà di parti comuni: nessunoConfini: 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 01/04/1976Millesimi di proprietà di parti comuni: nessunoConfini: 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

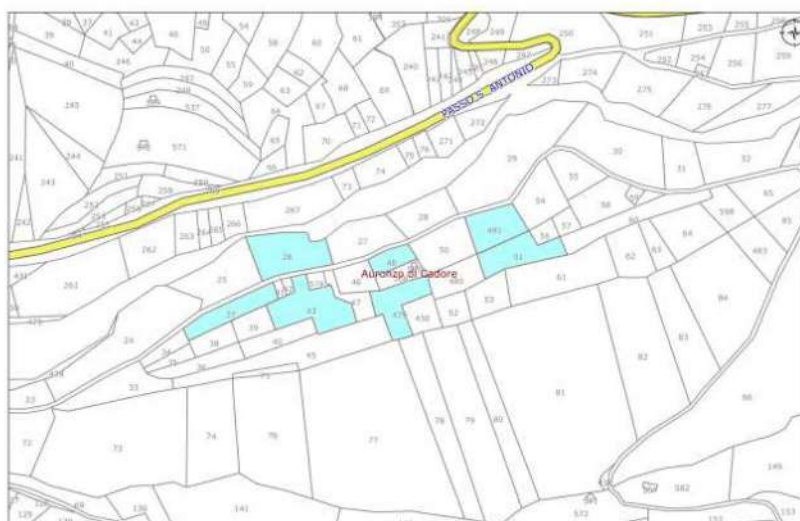
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/04/1976

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 richiesta dall'istanza.



Planimetria con individuazione terreni





Ortofoto zona dove insistono i terreni

Note generali: Vedere Allegati A-C

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni 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 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - 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 e sterpaglia

Stato di manutenzione generale: discreto



Vista terreni verso ovest



Vista terreni





Vista terreni verso est



Vista terreni



Vista terreni

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario 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. Nota: Atto di compravendita relativo al bene al Foglio n°98 mappale 48.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario 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. Nota : Atto di divisione relativo ai beni al Foglio n°98 mappali 26-37. Ri-congiungimento dell'usufrutto in data 28/04/1979.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 26/07/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Miriello di Santo Stefano di 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. Nota : Atto di compravendita relativo al bene al Foglio n°98 mappale 51 - "LA TRASCRIVENDA VENDITA . CONVENUTA A RISCHIO E PERICOLO DELL'ACQUIRENTE AI SENSI DEL 2COMMA DELL'ART. 1488 C.C. E QUINDI CON ESCLUSIONE DELLE GARANZIE PER L'EVIZIONE" (vedere Allegato C).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario 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. Nota : Atto di compravendita relativo al bene al Foglio n°98 mappale 43 ove il Sig. [REDACTED] acquista il bene dal Sig. [REDACTED] il quale a sua volta aveva acquistato il bene con atto di compravendita del 21/07/2000 a rogito del Notaio Miriello di Santo Stefano di Cadore e trascritto ai nn 8139/6362 in data 26/07/2000.

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. Nota : Atto di compravendita dove il Sig. [REDACTED] acquista dalla Sig.ra [REDACTED] i beni al Foglio n°98 mappali 479-481. Il terreno al Foglio n°98 mappale 479 era pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] a seguito di Denuncia di Successione del 16/10/2003 rep n°86/363 trascritta in data 05/11/2003 ai nn 14895/11634 per la quota di 1/3 di proprietà in morte della Sig.ra [REDACTED] (non risulta accettazione eredità) e da Atto di donazione accettata del Notaio Azio Perucon prot n°75261 del 11/10/1984 trascritto in data 27/10/1984 ai nn 8928/7986 dalle Sig.re [REDACTED]. Il terreno al Foglio n°98 mappale 481 era pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] con atto di Donazione accettata del Notaio Angelo Collesan rep n°28585 del 07/11/1978 trascritto in data 01/11/1978 ai nn 8069/7380. Per una migliore comprensione si rimanda alla visione dell'Allegato C e certificato notarile agli atti.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/07/2013 ad oggi (attuale proprietaria) . 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 proprietario) . 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



4. PRATICHE EDILIZIE:**4.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Nessuna.

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).

5. STATO DI POSSESSO:**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.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANYS.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;

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:** 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 equivalente
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



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 alcuni terreni vicini sono coltivati in più i terreni si affacciano o sono vicini alla strada comunale con comodità di accesso e vicini 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.

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.

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



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	€ 15.490,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia pervizi come da disp. del G.E.	€ 2.322,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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 arrotondato:	€ 13.165,00
---	--------------------

8.9 Valore Mutuo:

Importo ipoteca Euro 240.000 Importo capitale Euro 120.000

Allegati

- 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);
 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).
 GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione:
18-01-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Elsa Frescura

