
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Evolve SPV S.r.l.**

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **15/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-02-2025 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona
Codice fiscale: BMBLGU73H17A501W
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Email: studioassociatobombassei@gmail.com
Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it



SCHEDA SINTETICA LOTTO 01

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 15/2023, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

Evolve SPV S.r.l.

contro

il [REDACTED]

Diritto : 1/1 quota di proprietà [REDACTED]

Bene : Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere;

Ubicazione : Via La Grava - SP347, Frazione Zoldo Alto-Chiesa nel Comune di Val di Zoldo(BL);

Stato : sufficiente;

Dati Catastali attuali : Foglio n°29 mappale 361, Qualità Prato, Classe 2, Superficie catastale mq. 3280, Reddito Dominicale Euro 6,78, Reddito Dominicale Euro 5,08; Foglio n°30 mappale 520, Qualità Fabbricato Diruto, Superficie catastale mq. 22 ;

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : nessuna ;

Valore di asta lotto : Euro 5.338,00

Valore di stima complessivo lotto : Euro 6.280,00

Valore di mutuo : vedere atti di causa;

Vendibilità : sufficiente;

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

Occupazione : nessuna ;

Titolo di occupazione : nessuno;

Oneri : nessuno;

Beni in **Val di Zoldo (BL)**
Località/Frazione **Zoldo Alto - Chiesa**
Via La Grava - SP347

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

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

2. Dati Catastali

Corpo: A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 29, particella 361

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°29 mappali 358-359-353-360-530-352-362 e al Foglio n°30 mappali 50-51 e strada vicinale.

Dati catastali: foglio 30, particella 520

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°30 mappali 522 (corte)-521-518 e al Foglio n°30 mappali 50-51 e strada vicinale.

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 - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°201 del 14/03/2023,nell'Istanza di vendita del 11/04/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 24/03/2023 ai nn 3657/3075 , affinchè 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 - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

Stato: sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 9

7. Oneri

Corpo: A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 10

8. APE

Corpo: A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.10

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.10

10. Vendibilità

sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come 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.11

12. Prezzo

Prezzo base d'asta lotto : € 5.338,00

Prezzo valore di stima complessivo lotto: € 6.280,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere.

agricolo sito in frazione: Zoldo Alto - Chiesa, Via La Grava - SP347

Note: Trattasi di terreni a bosco in prossimità della SP 347 e porzione di fabbricato rurale rudere raggiungibile tramite percorso sterrato/sentiero dalla S.P. 347 per passo Duran. I beni si trovano nella stessa zona ma i luoghi differenti (Vedere Allegato C-D)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED], sezione censuaria Val di Zoldo- Zoldo Alto, foglio 29, particella 361, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 3280, reddito dominicale: € 6,78, reddito agrario: € 5,08

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 15/03/2016 LEGGE REG. 5 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Zoldo Alto I345; trasferito al comune di Val Di Zoldo sezione Zoldo Alto M374B.(n. 15/2016);Impianto meccanografico del 01/11/1975.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°29 mappali 358-359-353-360-530-352-362 e al Foglio n°30 mappali 50-51 e strada vicinale.

Identificato al catasto Terreni:

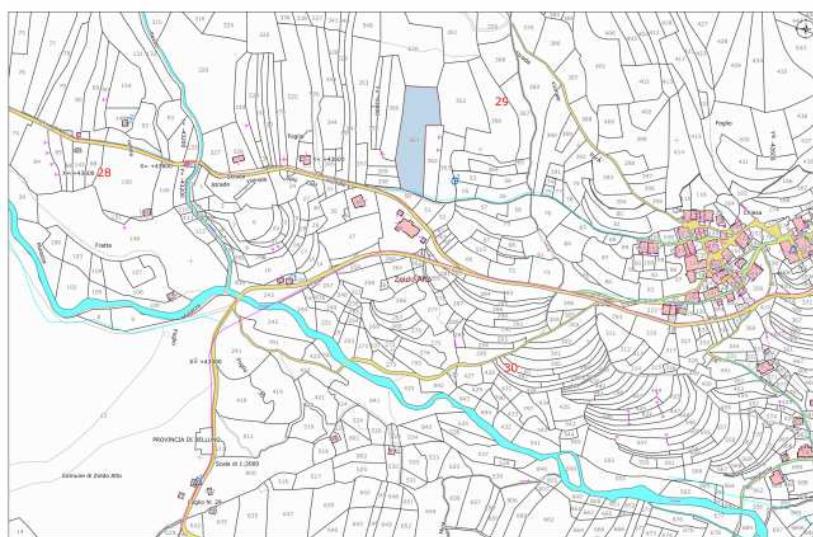
Intestazione [REDACTED] sezione censuaria Val di Zoldo- Zoldo Alto, foglio 30, particella 520, qualità Fabb. Diruto, superficie catastale 22

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/02/2018 Pratica n. BL0012355 in atti dal 15/02/2018 SEGNALAZIONE PROT. 101123/2017 (n.1513.1/2018) IMMOBILE CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 522 DEL FOGLIO 30; VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/02/2016 in atti dal 15/03/2016LEGGE REG. 5 DEL 18/2/2016 proveniente dal comune di Zoldo Alto I345; trasferito al comune di Val Di Zoldo sezione Zoldo Alto M374B(n. 15/2016);Impianto meccanografico del 01/11/1975.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°30 mappali 522 (corte)-521-518 e al Foglio n°30 mappali 50-51 e strada vicinale.

Note: Il bene al Foglio n°30 mappale 520 catastalmente ha diritto sulla corte identificata al Foglio n°30 mappale 522.

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°201 del 14/03/2023, nell'Istanza di vendita del 11/04/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 24/03/2023 ai nn 3657/3075 , affinchè si venda solo quanto richiesta dall'istanza.



Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con indicazione posizione beni

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Sia il terreno quanto la porzione di fabbricato rurale rudere si trovano nelle vicinanze della S.P. 347 per passo Duran che porta nella valle agordina e si trovano nella parte del Comune di Val di Zoldo denominata Zoldo Alto. Zoldo Alto è una località posta su un pianoro coperto da ampi boschi di conifere, in Val Zoldana ed è una rinomata località sciistica che fa parte del più grande comprensorio sciistico veneto, lo Skicivetta, che collega sci ai piedi le località di Zoldo, Alleghe, Selva di Cadore. In questa zona gli sciatori possono divertirsi su 35 km di piste per lo sci alpino e i chilometri di piste diventano però 80 nell'area sciistica attorno al gruppo del Civetta e 1200 nell'intera sciarea Dolomiti Superski. I beni ricadono in ZTO "E2 – Area agricolo-produttiva" e "E1 – Bosco" del PRG comunale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Longarone Cortina D'Ampezzo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, lago Coldai, Monte Pelmo, Monte Punta, Civetta.

Attrazioni storiche: Borghi di Fornesighe, Brusadaz, Mareson, Museo del Ferro e del Chiodo.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere**

Trattasi di terreno prevalentemente a bosco facilmente raggiungibili dalla strada provinciale per il passo Duran mentre il fabbricato rurale diruto di cui la proprietà in capo alla parte eseguita è di circa la metà, è raggiungibile da un percorso e si trova in zona boscata sempre in prossimità della S.P per passo Duran e ha diritto catastalmente su corte al Foglio 30 mappale 522 (vedere Allegati C)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]).
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.280,00 oltre porzione fabbricato rurale diruto**

il terreno risulta di forma in pendenza e pianeggiante ed orografia montana

Sistemazioni agrarie nessuna

Colture arboree latifoglie, faggio frassino e sterpaglia

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato rurale da rilevazione aerea risulta diroccato come da foto in allegato.



Vista terreni Foglio n°29



Vista terreni Foglio n°29



Vista terreno Foglio 30



Vista sedime fabbricato rurale Foglio n°30



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 04/05/1981, ai nn. 1620/I.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

4.1 Conformità edilizia:



A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere - Rilievo drone

agricolo

Note generali sulla conformità: Da comunicazione del Comune di Val di Zoldo del 21/02/2024 non sono rinvenute pratiche edilizie relative al fabbricato diruto (vedere Allegato B)

4.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	VISTI gli strumenti urbanistici generali e attuativi, vigenti ed adottati, attualmente in vigore nel territorio comunale
Zona omogenea:	“E2 – Area agricolo-produttiva” e “E1 – Bosco”
Norme tecniche di attuazione:	Il terreno al Foglio n°29 mappale 361 : Nel PRG: la particella ricade per la maggior parte in zona “E2 – Area agricolo-produttiva” disciplinata dalla normativa di settore L.R. 11/2004 e ss.mm.ii; la restante parte in zona “E1 – Bosco” disciplinata dalla normativa di settore L.R. 11/2004 e ss.mm.ii; attraversata da viabilità; la particella è interamente sottoposta al vincolo idrogeologico; Il bene al Foglio n°30 mappale 520 :Nel PRG: la particella ricade interamente in zona “E2 – Area agricolo-produttiva” disciplinata dalla normativa di settore L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.

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 legale annotata a favore di Uniriscossione S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: POTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01; Importo ipoteca: € 73023; Importo capitale: € 36511,50 ; A rogito di Uniriscossione S.p.a. in data 06/02/2006 ai nn. 104067; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 22/02/2006 ai nn. 2548/400
- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo art 77 DPR n°602/1973; Importo ipoteca: € 203730,16; Importo capitale: € 101865,08 ; A rogito di Equitalia Nord S.p.a. in data 06/11/2012 ai nn. 244/1612; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 23/11/2012 ai nn. 12742/1363

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Evolve SPV S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 14/03/2023 ai nn. 201/1612 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 24/03/2023 ai nn. 3657/3075;

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 - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere

Accessori

A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere 1. Fabbricato rurale diruto	Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq Destinazione urbanistica: E2 – Area agricolo-produttiva Valore a corpo: € 3000 Note: Trattasi di porzione di fabbricato attualmente rudere di dimensioni di circa ml 7,00x3,10. Da visura catastale risulta aver diritto alla corte al Foglio n°30 mappale 522.
---	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni. Il fabbricato rurale verrà valutato a corpo in Accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FOGLIO N°29 MAPPALE 361	sup reale linda	3.280,00	1,00	3.280,00
		3.280,00		3.280,00



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" dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Val di Zoldo considerando per i terreni a bosco hanno un valore di €/mq. 0,88 mentre per i terreni a prato il valore segnalato è di €/mq. 1,98 considerato che il terreno si presenta in prevalenza boscato ed è vicino alla strada pertanto con comodità di accesso si ritiene di dare un valore medio fra quelli segnalati ossia di €/mq 1,40; mentre per la porzione di fabbricato rurale la valutazione è stata fatta a corpo (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili 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" dell'Agenzia delle Entrate .

8.3 Vendibilità:

sufficiente

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere. agricolo con annesso Fabbricato rurale diruto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.280,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
FOGLIO N°29 MAPPALE 361	3.280,00	€ 1,00	€ 3.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.280,00
Valore corpo			€ 3.280,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 6.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.280,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno a bosco e porzione di fabbricato rurale rudere	agricolo con annesso Fabbricato rurale diruto	3.280,00	€ 6.280,00	€ 6.280,00

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.

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 5.338,00**



SCHEDA SINTETICA LOTTO 02

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 15/2023, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da :

Evolve SPV S.r.l.

contro

il [REDACTED]

Diritto : 1/1 quota di proprietà [REDACTED]

Bene : Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno (da demolire);

Ubicazione : Via Dogna, Località Penei, nel Comune di Longarone (BL);

Stato : sufficiente;

Dati Catastali attuali : Foglio n°28 mappale 48, Qualità Incolt Ster, Superficie catastale mq. 739 ; Foglio n°28 mappale 49, Qualità Incolt Ster, Superficie catastale mq. 54 ; Foglio n°28 mappale 50, Qualità Incolt Ster, Superficie catastale mq. 1150; Foglio n°28 mappale 90, Qualità Incolt Ster, Superficie catastale mq. 440 ; Foglio n°28 mappale 331, Qualità Incolt Ster, Superficie catastale mq. 10 ; Foglio n°28 mappale 346, Qualità Incolt Ster, Superficie catastale mq. 195;

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : conforme riguardo alle serre se mantenuta l'attuale attività mentre i manufatti in legno devono essere demoliti;

Valore di asta lotto : Euro 54.958,36

Valore di stima complessivo lotto : Euro 77.998,00

Valore di mutuo : vedere atti di causa;

Vendibilità : sufficiente;

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

Occupazione : nessuna al momento del sopralluogo;

Titolo di occupazione : -----;

Oneri : demolizione manufatti in legno per un costo forfettario di Euro 5.000,00;

NOTA : si notifica che con nota del 07/05/2024 il Responsabile Ufficio Tecnico comunicava che "Presa visione del fascicolo in atti, si ritiene che le due serre poste in opera sul sedime identificato catastalmente alla sez. A fg.n. 28 mappale n. 50, sono da considerare regolari precisando comunque che il loro utilizzo possa essere mantenuto esclusivamente da operatore del settore e che comunque le stesse vengano utilizzate conformemente alla vigente disciplina regionale in materia di serre, in caso di cessazione di attività le stesse dovranno essere rimosse ovvero smantellate con il completo ripristino dello stato dei luoghi. Si ritiene altresì che il manufatto denominato "deposito" posto a monte delle due serre debba essere smantellato come da precedenti ordinanze comunali".

Beni in **Longarone (BL)**
 Località/Frazione Penei
 Via Dogna

Lotto: 002

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno (da demolire)

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 15

2. Dati Catastali

Corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno (da demolire)

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 28, particella 48

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 271-48-338-356-e strada comunale.

Dati catastali: foglio 28, particella 49

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 50-323-356 e strada .

Dati catastali: foglio 28, particella 50

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 49-323-347-346-345-344-343-342-334 e strada .

Dati catastali: foglio 28, particella 90

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 88-89-322-91 e strada .

Dati catastali: foglio 28, particella 331

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 330-101-100 e strada .

Dati catastali: foglio 28, particella 346

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 50-345-347 e strada .

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
I manufatti serra al Foglio n°28 mappale 50 non sono censiti al catasto fabbricati.	<p>Pratiche di accatastamento</p> <p><u>Oneri regolarizzazione:</u></p> <p>Rilievo compilazione pratica di accatastamento comprensiva di tipo mappale e diritti esclusi oneri di legge: € 4.000,00</p>

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 15

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

Corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono

riportati nell'atto di pignoramento n°201 del 14/03/2023,nell'Istanza di vendita del 11/04/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 24/03/2023 ai nn 3657/3075 , affinchè si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 15](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno

Stato: scarso

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 17](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno (da demolire)

Le n°2 serre sono considerate regolari se mantenuta l'attuale attività.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)

6. Stato di possesso

Corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno

Libero al momento del sopralluogo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 25](#)

7. Oneri

Corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno

Costo demolizione manufatti/depositi in legno computati forfettariamente in Euro 5.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 26](#)

8. APE

Corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno

Certificato energetico presente: NO

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.26](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.26](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.26](#)

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come 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.26](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta lotto : € 54.958,36

Prezzo valore di stima complessivo lotto: € 77.998,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.2626](#)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno (da demolire)

agricolo sito in Longarone (BL) CAP: 32013 frazione: Località Penei, Via Dogna

Note: Trattasi di terreni a boscaglia e prato incolti in prossimità del fiume Piave in località Dogna con la presenza di alcuni manufatti in legno da demolire e due serre per attività di florovivaista (Vedere Allegato A-B)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Longarone, foglio 28, particella 48, qualità INCOLT STER, superficie catastale mq. 739

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/02/2014 in atti dal 18/07/2014 LEGGE REG. 9 DEL 21/02/2014 proveniente dal comune E672; trasferito al comune M342A. (n. 1/2014);Variazione in atti dal 29/10/1985 (n. 782) e sono stati variati i beni al Foglio n°28 mappale 90-331-346;Variazione del 25/09/1978 in atti dal 11/12/1980 (n. 500);Impianto meccanografico del 01/03/1976

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 271-48-338-356-e strada comunale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Longarone, foglio 28, particella 49, qualità INCOLT STER, superficie catastale mq. 54

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/02/2014 in atti dal 18/07/2014LEGGE REG. 9 DEL 21/02/2014 proveniente dal comune E672; trasferito al comune M342A. (n. 1/2014);Variazione in atti dal 29/10/1985 (n. 782) dove è variato e soppresso il bene al Foglio n°28 mappale 332;Variazione del 25/09/1978 in atti dal 11/12/1980 (n. 500);Impianto meccanografico del 01/03/1976

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 50-323-356 e strada .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Longarone, foglio 28, particella 50, qualità INCOLT STER, superficie catastale mq. 1150

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/02/2014 in atti dal 18/07/2014 LEGGE REG. 9 DEL 21/02/2014 proveniente dal comune E672; trasferito al comune M342A. (n. 1/2014);Variazione in atti dal 29/10/1985 (n. 782) dove è stato variato soppresso il bene al Foglio n°28 mappale 333;Variazione del 25/09/1978 in atti dal 11/12/1980 (n. 500);Impianto meccanografico del 01/03/1976.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 49-323-347-346-345-344-343-342-334 e strada .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Longarone, foglio 28, particella 90, qualità INCOLT STER, superficie catastale mq.440

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/02/2014 in atti dal 18/07/2014 LEGGE REG. 9 DEL 21/02/2014 proveniente dal comune E672; trasferito al comune M342A. (n. 1/2014);Variazione in atti dal 29/10/1985 (n. 782) ove sono stati variati i beni al Foglio n°28 mappali 48-331-346;Impianto meccanografico del 01/03/1976.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 88-89-322-91 e strada .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria Longarone, foglio 28, particella 331, qualità IN-COLT STER, superficie catastale mq.10

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/02/2014 in atti dal 18/07/2014 LEGGE REG. 9 DEL 21/02/2014 proveniente dal comune E672; trasferito al comune M342A. (n. 1/2014);Variazione in atti dal 29/10/1985 (n. 782) ove sono stati variati i beni al Foglio n°28 mappali 48-90-346;Variazione del 25/09/1978 in atti dal 11/12/1980 (n. 500).

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 330-101-100 e strada .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Longarone, foglio 28, particella 346, qualità IN-COLT STER, superficie catastale mq. 195

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/02/2014 in atti dal 18/07/2014 LEGGE REG. 9 DEL 21/02/2014 proveniente dal comune E672; trasferito al comune M342A. (n. 1/2014);Variazione in atti dal 29/10/1985 (n. 782) ove sono variati i beni al Foglio n° 28 mappali 48-90-331.

Confini: Il bene confina con i beni al Foglio n°28 mappali 50-345-347 e strada .

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°201 del 14/03/2023,nell'Istanza di vendita del 11/04/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 24/03/2023 ai nn 3657/3075 , affinchè si venga solo quanto richiesta dall'istanza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I manufatti serra non sono censiti al catasto fabbricati.

Regolarizzabili mediante: Pratiche di accatastamento

Rilievo compilazione pratica di accatastamento comprensiva di tipo mappale e diritti esclusi oneri di legge: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00 esclusi oneri di legge**

Note: Considerato che la serra non è posta su terreno naturale bensì su basamento di calcestruzzo e comunque usata come attività che produce reddito si ritiene che debba essere soggetta all'accatastamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di pignoramento si compongono in terreni inculti e di n°2 serre e di depositi in legno da demolire in località Dogna in Longarone vicini all'alveo del fiume Piave. Il Comune di Longarone si trova vicino al capoluogo di provincia e all'autostrada pertanto in zona strategica soprattutto dal punto di vista della mobilità infatti vi è una zona industriale molto sviluppata. I beni ricadono in zone Z.T.O. ES "zona agricola speciale" E1.3 " aree boscate" del P.I. del Comune

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, la Sequoia di Faè, l' Abete bianco di Cajada

Attrazioni storiche: Museo Longarone Vajont, Palazzo Mazzolà, Murazzi, Castello della Gardona Museo della Pietra e degli Scalpellini di Castellavazzo Museo Pietre Vive

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno**

Trattasi di terreni a verde con essenze arborea e sterpaglia accessibili direttamente dalla strada comunale . In particolare sul terreno al Foglio n° 28 mappale 50 vi sono due serre tipologia tunnel con basamento in cemento e struttura in acciaio e materiale plastico con altezza massima di ml 3,50 di cui quella posta a ovest insiste per circa mq. 50 su terreno demaniale (Foglio n°28 mappale 323). Si notifica che la parte eseguita ha stipulato un contratto con tale ente per l'utilizzo dei terreni limitrofi demaniali ove di fatto ha realizzato altri manufatti per l'attività di florovivaista. Sempre sul mappale 50 lato est in prossimità della strada sono stati realizzati dei manufatti/depositi in legno con superficie di circa mq. 90 per ricovero attrezzi e materiali vari che dovranno essere demoliti come da comunicazioni/ordinanze varie del Comune di Longarone (Vedere Allegato B).

Per la demolizione di tali manufatti si prevede un costo forfettario di Euro 5.000 e per quanto riguarda la parte che attualmente insiste su terreno demaniale si terrà conto nel valore di stima finale decurtando allo stesso una percentuale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.134,00**

il terreno risulta di forma pianeggiante ed orografia valliva

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti fiume Piave

Colture arboree latifoglie faggio frassino e sterpaglia

Stato di manutenzione generale: scarso

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste anche un impianto di riscaldamento e ventilazione	





Vista dall'alto



Vista serre





Vista da sud



Vista da ovest

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO - a rogito di Tribunale di Belluno, in data 06/03/2003, ai nn. 125; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18/06/2003, ai nn. 8011/6249.

Note: I beni al Foglio n° 28 mappali 49-50 erano pervenuti [REDACTED] per 1/2 di quota di proprietà [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Calcagno in data 25/10/1980 rep n°972; i beni al Foglio n°28 mappali 48-331 erano pervenuti [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di quota di proprietà [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Vallunga in data 13/06/1991 rep n°19994 trascritto ai nn. 6754/5733 in data 10/07/1991; i beni al Foglio n°28 mappali 90-346 erano pervenuti [REDACTED] per 1/2 di quota di proprietà [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Vallunga in data 13/06/1991 rep n°19994 trascritto ai nn 6755/5734 in data 10/07/1991.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia n°324/1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Movimentazione terra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/01/1981 al n. di prot. 13116

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione serre e manufatti in legno

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/12/1997 al n. di prot.

NOTE: In data 05/03/1998 con ordinanza n°21 viene richiesta integrazione alla sanatoria, in data 27/05/1998 è stata presentata l'integrazione richiesta e in seguito la Commissione Edilizia in data 11/02/1999 esprimeva parere favorevole per le serre ad esclusione dei manufatti deposito in legno. Con Ordinanza n°39 del 25/06/1999 al fine del rilascio della concessione in sanatoria per le serre una sanzione pecuniaria di Lire 6.165.192,00. Con Ordinanza n°41 del 29/06/1999 si ingiungeva alla parte esecutata di demolire con ripristino stato dei luoghi dei depositi in legno lato est. La parte esecutata in seguito all'entrata in vigore della L.R. Veneto n°19/1999 art 9 visto che la stessa permetteva l'installazione di serre senza la necessità di titoli abilitativi non ha mai pagato la sanzione. Da quel momento sono stati fatti ulteriori accertamenti, pareri, ordinanze, note inviate a vari enti tra cui la Procura della Repubblica e in data 07/09/2000 il Comune di Longarone a seguito di accertamento in loco redige il Verbale di accertamento di inadempienza spontanea all'ordine di demolizione di lavori di edilizia abusiva al Prot n°11065 del 07/09/2000 ove si dice "accertata l'inadempienza di demolizionecostituisce titolo per l'immissione nel possesso e la trascrizione nei registri immobiliari" (vedere Allegato B). In seguito la parte esecutata ha fatto ricorso al TAR in opposizione a quanto sopra ove si dichiara perento il ricorso.

4.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Il sottoscritto vista la situazione complessa ha fatto istanza al Prot n°3674 del 22/03/2024 all'Ufficio Tecnico Comunale che si esprima in merito ed è stato risposto : Presa visione del fascicolo in atti, si ritiene che le due serre poste in opera sul sedime identificato catastalmente alla sez. A fg . n. 28 mapp.le n. 50, sono da considerare regolari precisando comunque che il loro utilizzo possa essere mantenuto esclusivamente da operatore del settore e che comunque le stesse vengano utilizzate conformemente alla vigente disciplina regionale in materia di serre, in caso di cessazione di attività le stesse dovranno essere rimosse ovvero smantellate con il completo ripristino dello stato dei luoghi.

Si ritiene altresì che il manufatto denominato "deposito" posto a monte delle due serre debba essere smantellato come da precedenti ordinanze comunali.



4.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	strumenti urbanistici generali e attuativi, vigenti ed adottati, attualmente in vigore nel territorio comunale
Zona omogenea:	ES " zona agricola speciale" E1.3 " aree boscate"
Norme tecniche di attuazione:	I beni al Foglio n°28 mappali 49-50-346 risultano classificati dal vigente P.R.G. a z.t.o. ES " zona agricola speciale" di cui all'art. 20 delle vigenti n.t.a. ; Il P.A.T.I. " Longaronese ", adottato con deliberazione di C.C. n° 9 del 15.03.2010 ai sensi degli artt. 14, 15, e 16 della L.R. 11/2004 e s.m.i. ed approvato con verbale e determinazione conclusiva di conferenza di servizi in data 07.06.2013 prot. 5930, comprende l'area nell'A.T.O. 1 " ambiti fluviali maggiori ", la classifica come unità paesaggistica " dei corsi d'acqua, golene, ambiti fluviali maggiori " di cui all'art. 16 delle n.t.a.. I beni al Foglio n°28 mappali 48-90-331 risultano classificati dal vigente P.R.G., a z.t.o. E1.3 " aree boscate" di cui all'art. 20d delle vigenti n.t.a. ; Il P.A.T.I. " Longaronese ", adottato con deliberazione di C.C. n° 9 del 15.03.2010 ai sensi degli artt. 14, 15, e 16 della L.R. 11/2004 e s.m.i. ed approvato con verbale e determinazione conclusiva di conferenza di servizi in data 07.06.2013 prot. 5930, comprende l'area nell'A.T.O. 1 " ambiti fluviali maggiori ", la classifica come unità paesaggistica " dei corsi d'acqua, golene, ambiti fluviali maggiori " di cui all'art. 16 delle n.t.a. Ai sensi di quanto indicato all'art. 7 comma 2 ^a delle n.t.a. del vigente P.G.R.A. (Piano digestione del rischio Alluvioni 2021/2027) , si certifica che le aree ricadono in area " fluviale " di cui all'art. 10 delle n.t.a.

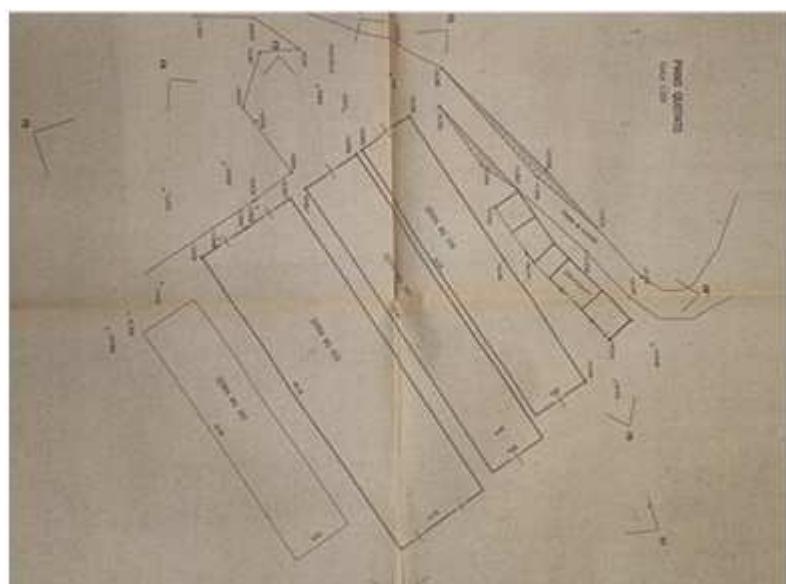




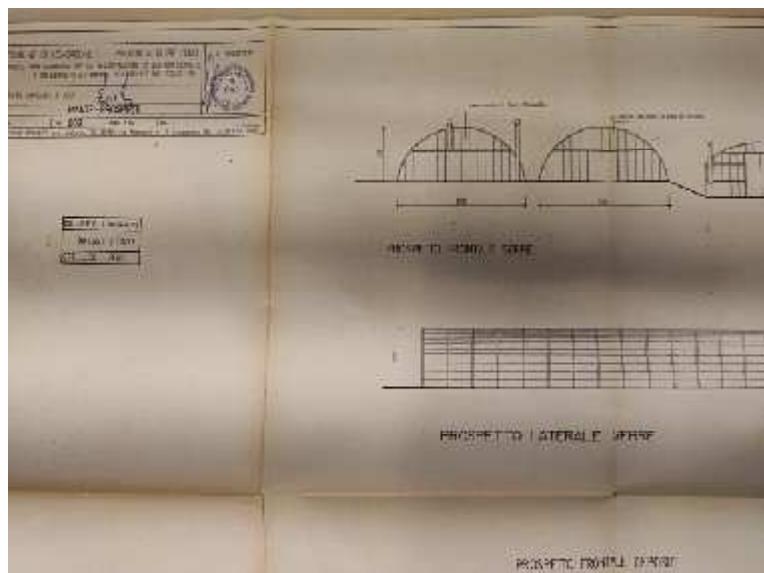
A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno - Sovrapposizione su ortofoto con indicazione beni oggetto di procedura esecutiva



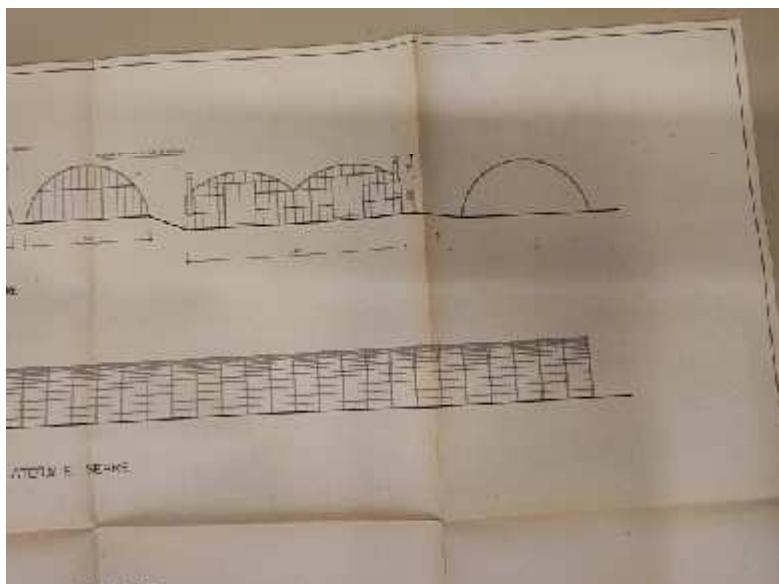
A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno - Sovrapposizione e rilievo con drone



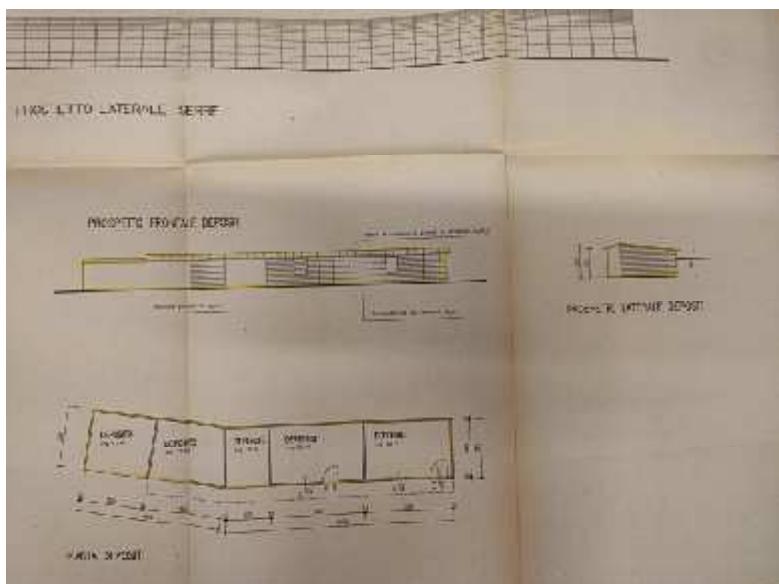
A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno - Planimetrie di sanatoria



A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno - Prospetti di sanatoria



A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno - Prospetti di sanatoria



A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno - Depositi/manufatti in legno da demolire

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo i luoghi erano liberi.

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 legale annotata a favore di Uniriscossione S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: POTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01; Importo ipoteca: € 73023; Importo capitale: € 36511,50 ; A rogito di Uniriscossione S.p.a. in data 06/02/2006 ai nn. 104067; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 22/02/2006 ai nn. 2548/400
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Bancalntesa S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 165000; Importo capitale: € 110000 ; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli di Belluno in data 01/06/2005 ai nn. 9891/3804; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/06/2005 ai nn. 7552/1264

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Evolve SPV S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 14/03/2023 ai nn. 201/1612 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 24/03/2023 ai nn. 3657/3075;
- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a. contro [REDACTED] ; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 27/08/2014 ai nn. 558/1612 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 01/10/2014 ai nn. 9151/7265;

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 : costo forfettario per demolizione manufatti/depositi in legno di Euro 5.000,00.

agricolo di cui al punto **A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie linda dei terreni e delle serre esistenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
FOGLIO N°28 MAPPALE 48	sup reale linda	739,00	1,00	739,00
FOGLIO N°28 MAPPALE 49	sup reale linda	54,00	1,00	54,00
FOGLIO N°28 MAPPALE 90	sup reale linda	440,00	1,00	440,00
FOGLIO N°28 MAPPALE 331	sup reale linda	10,00	1,00	10,00
FOGLIO N°28 MAPPALE 346	sup reale linda	195,00	1,00	195,00
SERRA A EST	sup reale linda	336,00	1,00	336,00
SERRA A OVEST	sup reale linda	360,00	1,00	360,00
		2.134,00		2.134,00

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" dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Longarone considerando la conformazione dei terreni a verde con essenze arborea e sterpaglia quindi facendo riferimento ai valori di qualità incolto sterile di €/mq. 0,075 e qualità prato di €/mq. 1,98 si ritiene di dare un valore medio fra quelli segnalati ossia di €/mq 1,00; mentre per la stima del valore delle serre considerando la particolarità di destinazione d'uso e tipologia di costruzione si è fatto riferimento a valutazioni fatte da altri tecnici per le stesse serre e manufatti simili in altre località nel merito sono stati segnalati valori in base alle condizioni di manutenzione da €/mq. 110 a €/mq. 150 considerato il caso specifico ove lo stato dei luoghi è scarso ma soprattutto vincolato all'attività ivi svolta si ritiene di dare il valore minimo segnalato di €/mq. 110 comprendendo anche il sedime (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnici del settore (stime in altre procedure esecutive) -"Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno" dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Vendibilità:

sufficiente

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A - Terreni con presenza di n°2 serre e manufatti in legno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 77.998,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
FOGLIO N°28 MAPPALE 48	739,00	€ 1,00	€ 739,00

FOGLIO N°28 MAPPALE 49	54,00	€ 1,00	€ 54,00
FOGLIO N°28 MAPPALE 90	440,00	€ 1,00	€ 440,00
FOGLIO N°28 MAPPALE 331	10,00	€ 1,00	€ 10,00
FOGLIO N°28 MAPPALE 346	195,00	€ 1,00	€ 195,00
SERRA A EST	336,00	€ 110,00	€ 36.960,00
SERRA A OVEST	360,00	€ 110,00	€ 39.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.998,00
Valore corpo			€ 77.998,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.998,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.998,00

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 con presenza di n°2 serre e manufatti in legno	agricolo	2.134,00	€ 77.998,00	€ 77.998,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e per parte serra insistente su terreno demaniale	€ 14.039,64
Costo forfettario demolizione manufatti/depositi in legno come da ordinanze comunali:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.958,36
---	-------------

Allegati

- Allegato A: Documentazione fotografica (lotto 1-2);
 Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici agli atti e Certificati di Destinazione Urbanistica (lotto 1-2);
 Allegato C: Documentazione agli atti presso A.D.E .di Belluno (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari) (lotto 1-2)
 Allegato D: Planimetrie, Ortofoto, Elaborati grafici di Rilievo , Verbale di Sopralluogo e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale di cui Certificati vari ,Istanza del 12/02/2024, Atti di provenienza (lotto 1-2).

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA

Data generazione:
12-05-2024

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona

