

# TRIBUNALE DI BELLUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 30/2023  
Giudice dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da

**Iqera Italia S.p.A.**  
rappresentata dall'avvocato  
Isabella Melchiori del Foro di Treviso

contro  
XXXXXX

## RELAZIONE DI STIMA LOTTI 1 E 2

---

L'esperto stimatore  
Dott. arch. Monica Nevyjel  
via Garibaldi n. 41, 32100 Belluno  
e mail: [studionevyjel@libero.it](mailto:studionevyjel@libero.it)  
pec: [monica.nevyjel@archiworldpec.it](mailto:monica.nevyjel@archiworldpec.it)



## INDICE

SCHEDA SINTETICA ED INDICE; LOTTO 1 E LOTTO 2	pag. 3
PREMESSA	pag. 5
CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI	pag. 5
DEBITORE	pag. 5
Quesito n. 1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pag. 6
Formazione dei lotti per la vendita	pag. 6
Identificazione catastale del bene pignorato	pag. 6
Proprietà dei beni pignorati	pag. 10
Diritti reali dei beni pignorati	pag. 10
Provenienza	pag. 10
<b>LOTTO 1</b>	
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 12
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 22
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 23
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	pag. 23
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE	pag. 27
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 31
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 32
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 33
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 33
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 33
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 33
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 35
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI STATO CIVILE DALL'UFF. ANAGRAFE	pag. 35
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 36
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 38
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 41
<b>LOTTO 2</b>	
Quesito n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	pag. 47
Quesito n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pag. 55
Quesito n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pag. 56
Quesito n. 5: RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA	pag. 56
Quesito n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE	pag. 61
Quesito n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 61
Quesito n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 62
Quesito n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 63
Quesito n. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 63
Quesito n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 63
Quesito n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 63
Quesito n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pag. 64
Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI STATO CIVILE DALL'UFF. ANAGRAFE	pag. 64
SCHEDA DATI PER LA VENDITA	pag. 64
CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 66
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 69

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

### LOTTO 1

Comune di Taibon Agordino (BL) – via dei Carli n. 9

Procedura: Es.Imm. n. 30/2023

G.E. dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da: Iqera Italia S.p.A. contro XXXXXX

**Diritto** (cfr pag. 10): intera proprietà degli immobili

**Bene** (cfr pag. 12): casa da terra a cielo interamente da ristrutturare, ubicata in zona centrale dell'abitato di Taibon Agordino (BL), sita in via dei Carli n. 9; l'immobile, privo di posto auto, non è raggiungibile con autovettura a causa delle dimensioni ristrette del pubblico vicolo d'accesso; nell'area si rileva scarsità di parcheggi su suolo pubblico.

La superficie lorda commerciale è di mq. 81,34; l'immobile non è dotato di area scoperta pertinenziale.

Alla data del sopralluogo, di cui alle fotografie allegate, 05.10.2023, l'alloggio si presentava in scadenti condizioni di manutenzione; si segnala la presenza di crollo di materiali e di finiture interne.

L'immobile è risultato libero.

**Ubicazione** (cfr pag. 12): via dei Carli n. 9 nel Comune di Taibon Agordino (BL)

**Stato** (cfr pag. 15): scadente, da ristrutturare

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 22):

Casa singola da ristrutturare così individuata catastalmente:

Catasto Fabbricati fg. 38, part. n. 63, cat. A/4, classe 1, cons. 4 vani, sup. catastale totale 101 mq., totale escluse aree scoperte 101 mq., rendita € 99,16, via dei Carli, piano T-1-2

L'immobile insiste sulla part. 63 del fg. 38 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 30.00.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 22): circa i dati catastali non sono state rilevate differenze

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pagg. 27-31): è stata riscontrata la presenza di difformità di natura edilizia-urbanistica e catastale che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 3.500,00.

**Valore di stima** (cfr pagg. 35): € 20.700,00 al netto dei costi di regolarizzazione e dell'importo dovuto per decurtazione per vendita forzata (Euro ventimilasettecento virgola zero centesimi)

**Valore mutuo**: Importo capitale € 164'000,00, totale € 328'000,00, durata di anni 9

**Vendibilità**: scarsa

**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene: "Portale delle vendite pubbliche" all'interno del sito del Ministero della Giustizia e appositi siti internet dedicati alla pubblicità immobiliare

**Occupazione** (cfr pag. 31): l'immobile è risultato non abitato e nella disponibilità del debitore

**Titolo di occupazione** (---): ---

**Oneri** (cfr pag. 33): ---

**APE** (cfr pag. 12): viene redatto in tale sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

**Problemi**: Si segnala la presenza delle seguenti problematiche:

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza di difformità edilizie - urbanistiche (si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*);
- presenza di difformità catastali (si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*);
- presenza in planimetria catastale, e nella pianta del progetto autorizzato, di un piccolo locale ripostiglio esterno all'edificio (ex wc) che, attraverso la sovrapposizione della pianta dello stato attuale dell'immobile alle planimetrie catastali, risulterebbe esterno al sedime della proprietà oggetto del procedimento.

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

### LOTTO 2

Comune di Taibon Agordino (BL) – località Ronchi di Buos

Procedura: Es.Imm. n. 30/2023

G.E. dott.ssa Gersa Gerbi

promossa da: Iqera Italia S.p.A. contro XXXX

**Diritto** (cfr pag. 10): intera proprietà degli immobili

**Bene** (cfr pag. 47): Il bene immobile è costituito da n. 4 appezzamenti singoli inedificati con copertura a bosco spontaneo, siti in località Ronchi di Buos (part. 79-83-93) ed in quota sulle pendici del monte Framont (part. 299), nel Comune di Taibon Agordino, in provincia di Belluno

**Ubicazione** (cfr pag. 47): i terreni si trovano a monte del piccolo gruppo di case di Ronchi di Buos, in pendio, in area boscata ed isolata, all'altitudine variabile tra circa 700 m.s.l.m. (part. 79-83-93) e 1'100 m.s.l.m. (part. 299), sulle pendici del monte Framont, nel Comune di Taibon Agordino (BL)

**Stato** (cfr pag. 47-48): terreni incolti colonizzati da bosco

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 55):

I terreni costituenti il Lotto 2 di vendita sono così identificati al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

Catasto Terreni fg. 20

part. n. 79, prato, mq. 600, classe 3, r.d. € 0.46, r.a. € 0.56;

part. n. 83, prato, mq. 180, classe 4, r.d. € 0.07, r.a. € 0.08;

part. n. 93, prato, mq. 290, classe 3, r.d. € 0.22, r.a. € 0.27;

part. n. 299, incolto prod., mq. 1'800, classe 2, r.d. € 0.09, r.a. € 0.09.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 55): circa i dati catastali non sono state rilevate differenze

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pagg. 61): i terreni ricadono all'interno della zona agricola definita dal vigente PRG

**Valore di stima** (cfr pagg. 64): € 3'350,00 (Euro tremilatrecentocinquanta virgola zero centesimi)

**Valore mutuo:** Importo capitale € 164'000,00, totale € 328'000,00, durata di anni 9

**Vendibilità:** scarsa

**Pubblicità:** forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene: "Portale delle vendite pubbliche" all'interno del sito del Ministero della Giustizia e appositi siti internet dedicati alla pubblicità immobiliare

**Occupazione** (cfr pag. 31): l'immobile è risultato nella disponibilità del debitore

**Titolo di occupazione** (---): ---

**Oneri** (cfr pag. ---): ---

**APE** (cfr pag. ---): ---

**Problemi:** Si segnala la presenza delle seguenti problematiche:

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

È stato possibile accedere ai terreni più bassi, particelle 79-83-93, precisando che non è stato possibile individuare con precisione i confini degli appezzamenti in quanto non sono risultati presenti segni di confinazione; non è stato possibile raggiungere la particella 299 in quanto il sentiero d'accesso per salire lungo le pendici del monte, segnato in mappa catastale, non è risultato rintracciabile sul posto; lo stato del bosco, particolarmente inselvaticato, non presentava condizioni che consentissero l'accesso e l'individuazione dell'appezzamento.

Gli appezzamenti part. 83, 93 e 299 non sono accessibili da strada pubblica; sono raggiungibili attraverso sentieri, ove non cancellati dalla vegetazione e dalle modifiche morfologiche del terreno, che partono dalla stradina sterrata, che salgono all'interno del bosco transitando su terreni di altra proprietà.

# RELAZIONE DI STIMA

redatta dall'esperto stimatore dott. arch. Monica Nevyjel

## **PREMESSA**

La presente relazione di stima è redatta dalla scrivente dott. arch. Monica Nevyjel, nata a Agordo (BL) il 21.07.1967, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Belluno al n. 257, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno con n. 63, nella qualità di esperto stimatore incaricato dal Giudice dott.ssa Gersa Gerbi, con decreto di nomina in data 03.07.2023, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 30/2023 R.G.E. promosso da

### **Iqera Italia S.p.A.**

rappresentata dall'avv. Isabella Melchiori del Foro di Treviso

contro i sigg.ri

- XXXXXXX

La sottoscritta ha inoltrato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, tramite il portale telematico del Tribunale di Belluno, la dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto ed il giuramento in data 06.07.2023.

## **CREDITORE PROCEDENTE E CREDITORI INTERVENUTI**

Il creditore procedente è la società Iqera Italia S.p.A., con sede in piazzale Luigi Sturzo n. 10 00144 Roma, c.f. 07710101002.

Non risultano creditori intervenuti.

## **DEBITORI**

Risultano debitori i sigg.ri

- XXXXXXX

## **Stato civile**

I coniugi XXXXX risultano avere contratto matrimonio in XXXXXX, come da allegato estratto del Registro degli atti di matrimonio del Comune di XXXXXX. Non risultano annotazioni.

Il sig. XXXXX risulta coniugato avendo contratto matrimonio il giorno XXXXXXX, come da allegato estratto del Registro degli atti di matrimonio del Comune di XXXXXXX, con annotazione che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## **Quesito n. 1**

### **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

I beni immobili oggetto del pignoramento consistono in:

- casa singola da ristrutturare, priva di scoperto pertinenziale, in Taibon Agordino (BL);
- terreni singoli a bosco incolto in parte in località Ronchi di Buos ed in parte in quota sul pendio rivolto ad ovest del monte Framont, nel Comune di Taibon Agordino (BL).

## Formazione dei lotti per la vendita

La tipologia dei beni e la loro natura portano alla formazione dei seguenti due lotti di vendita:

- LOTTO 1: casa singola da ristrutturare, priva di scoperto pertinenziale, in Taibon Agordino (BL);
- LOTTO 2: singoli appezzamenti a bosco incolto in località Ronchi di Buos e monte Framont nel Comune di Taibon Agordino (BL).

## Identificazione catastale dei beni pignorati

I beni pignorati sono individuati dai seguenti identificativi catastali:

Comune di Taibon Agordino (BL):

### LOTTO 1

Casa singola da ristrutturare così individuata catastalmente:

Catasto Fabbricati fg. **38**, part. n. **63**, cat. A/4, classe 1, cons. 4 vani, sup. catastale totale 101 mq., totale escluse aree scoperte 101 mq., rendita € 99,16, via dei Carli, piano T-1-2

L'immobile insiste sulla part. 63 del fg. 38 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 30.00.

### LOTTO 2

Singoli appezzamenti a bosco incolto così individuati catastalmente:

Catasto Terreni fg. **20**

part. n. **79**, prato, mq. 600, classe 3, r.d. € 0.46, r.a. € 0.56;

part. n. **83**, prato, mq. 180, classe 4, r.d. € 0.07, r.a. € 0.08;

part. n. **93**, prato, mq. 290, classe 3, r.d. € 0.22, r.a. € 0.27;

part. n. **299**, incolto prod., mq. 1'800, classe 2, r.d. € 0.09, r.a. € 0.09.

## Proprietà dei beni:

### LOTTO 1

Casa singola da ristrutturare Catasto Fabbricati fg. 38, part. n. 63

- per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni

XXXXXXXX.

- per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni, coniugi

XXXXXXXX

XXXXXXXX

### LOTTO 2

Terreni fg. 20, part. n. 79 e n. 83

- per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni

XXXXXXXX

- per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni, coniugi

XXXXXXXX

XXXXXXXX

Terreni fg. 20, part. n. 93 e n. 299

- per la quota ciascuno di 1/2 della piena proprietà

XXXXXX

XXXXXX

## Confini

#### LOTTO 1

La particella 63 del fg. 38 del C.F. confina tutto attorno con le particelle n. 688, strada pubblica, 633 e 56.

#### LOTTO 2

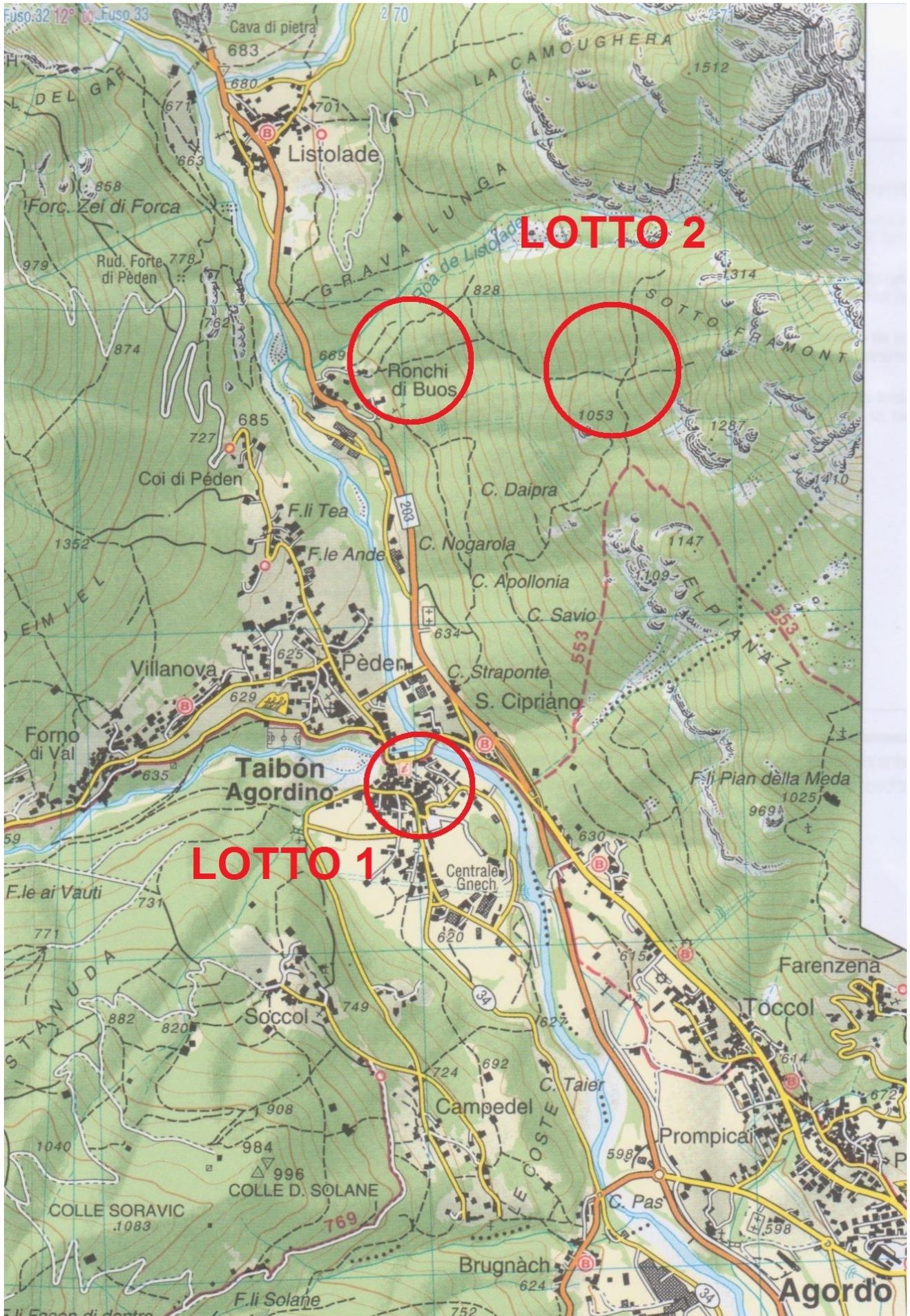
La particella 79 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 77, 78, 82, 81, 80 e stradina.

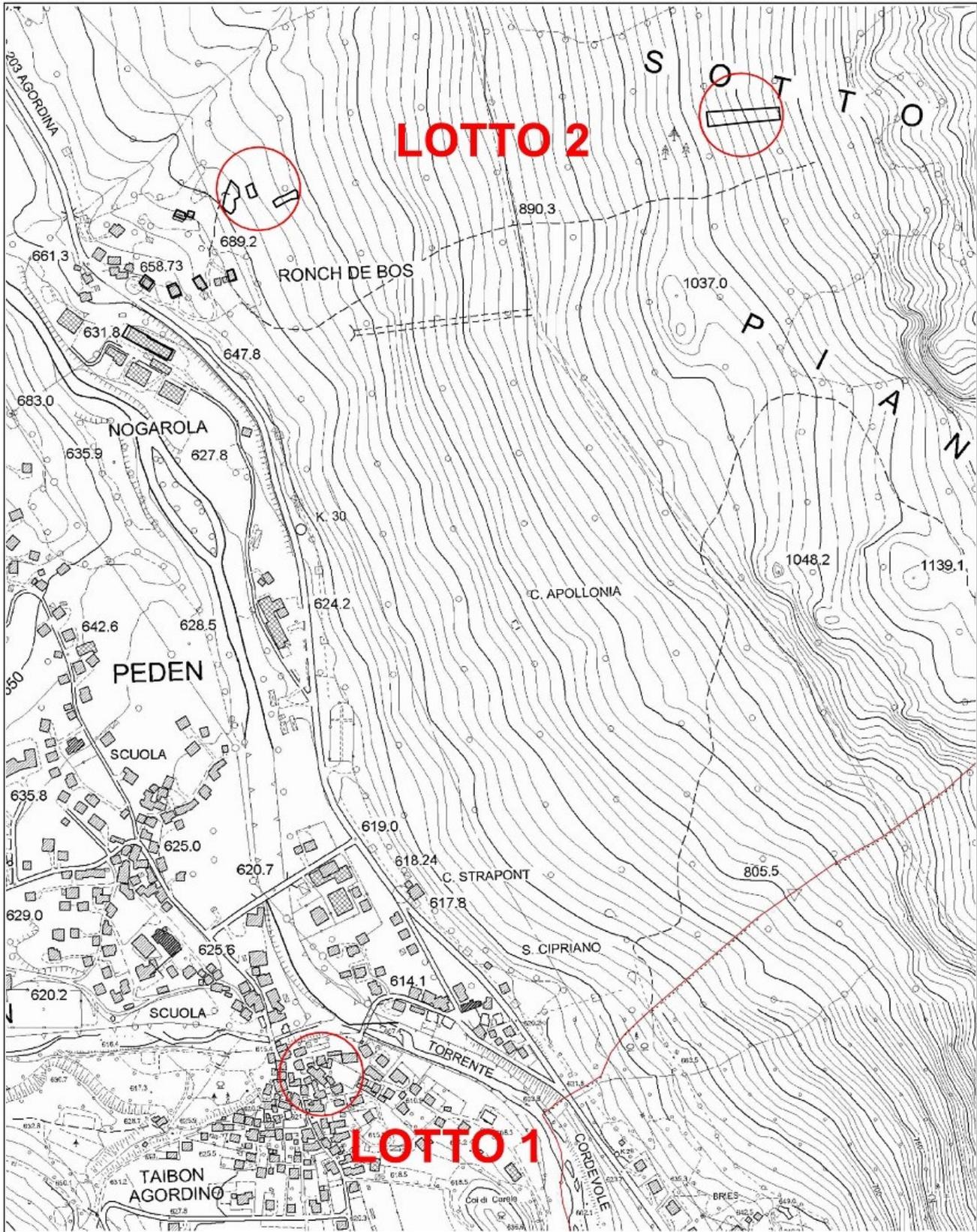
La particella 83 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 72, 84, 85, 82 e 78.

La particella 93 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 86, 87, 98, 95, 94 e 92.

La particella 299 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 298, 295, 303, 302 e 297.

ESTRATTO DELLA CARTA TOPOGRAFICA (Casa Editrice Tabacco-UD)





Scala 1:5000  
0 100 200 300m

## Proprietà dei beni pignorati

Dall'esame degli atti disponibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, risulta che i beni pignorati sono nella proprietà dei debitori, ai quali sono pervenuti attraverso i seguenti atti:

Lotto 1:

- atto di compravendita in data 24.11.2005 Rep. n. 4234/1064 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno ai numeri R.G. 16474 R.P. 11765 del 09.12.2005.

Lotto 2:

- part. 79 e 83: atto di compravendita in data 24.11.2005 Rep. n. 4234/1064 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno ai numeri R.G. 16474 R.P. 11765 del 09.12.2005;
- part. 93 e 299: atto di compravendita in data 20.10.2003 Rep. n. 33541/16435 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno ai numeri R.G. 15266 R.P. 11896 del 10.11.2003.

Non risulta depositato agli atti del procedimento il certificato di stato civile dei debitori; la scrivente ha proceduto all'acquisizione dei certificati di residenza attuale e storico, di stato di famiglia e di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe dei Comuni di XXXXXX, che vengono inclusi nel fascicolo degli allegati, con le risultanze in precedenza riportate nel paragrafo *DEBITORI*.

## Diritti reali dei beni pignorati

<input checked="" type="checkbox"/>	diritto di proprietà per la quota di 1/1
<input type="checkbox"/>	in comproprietà
<input type="checkbox"/>	nuda proprietà
<input type="checkbox"/>	usufrutto
<input type="checkbox"/>	altro

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento

<input checked="" type="checkbox"/>	corrisponde
<input type="checkbox"/>	non corrisponde

## Provenienza

I beni pignorati sono pervenuti ai debitori attraverso il seguente atto di compravendita:

### LOTTO 1

#### 01 ATTO DI COMPRAVENDITA

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 16474 R.P. 11765 DEL 09.12.2005**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Scioli di Agordo (BL) in data 24.11.2005 Rep. n. 4234/1064, con cui

XXXX per la quota di 1/1

Vende a

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXXX

per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are

- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

Con la precisazione che: "Il nudo proprietario signor XXXXX ha preso atto che

spettando il diritto di usufrutto congiuntamente ai signori XXXXXX con reciproco diritto di accrescimento, la consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà avrà luogo solamente alla morte di entrambi. L'acquirente del diritto di nuda proprietà signor XXXXX ha dispensato gli usufruttuari signori XXXXXX dalla redazione dell'inventario e dalla prestazione della garanzia".

## **LOTTO 2**

### **01 ATTO DI COMPRAVENDITA**

#### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 16474 R.P. 11765 DEL 09.12.2005**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Scioli di Agordo (BL) in data 24.11.2005 Rep. n. 4234/1064, con cui  
XXXXXX per la quota di 1/1

Vende a

XXXXXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con

XXXXXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are

- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

Con la precisazione che: "Il nudo proprietario signor XXXXX ha preso atto che spettando il diritto di usufrutto congiuntamente ai signori XXXXXX con reciproco diritto di accrescimento, la consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà avrà luogo solamente alla morte di entrambi. L'acquirente del diritto di nuda proprietà signor XXXXX ha dispensato gli usufruttuari signori XXXXXX dalla redazione dell'inventario e dalla prestazione della garanzia".

### **02 ATTO DI COMPRAVENDITA**

#### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 15266 R.P. 11896 DEL 10.11.2003**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago (BL) in data 20.10.2003 Rep. n. 33541/16435, con cui

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

Vendono a

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà in comunione legale con XXXX

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà in comunione legale con XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 90 centiare

- C.T. fg. 20 part. 299, 18 are

## **LOTTO 1**

### **Quesito n. 2**

#### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**

##### **Individuazione**

Il bene immobile è costituito dalla casa completamente da ristrutturare, individuata dalla part. 63 del fg. 38, da terra a cielo, priva di area scoperta, sita in via dei Carli n. 9 all'interno dell'abitato di Taibon Agordino, in provincia di Belluno, nella piena proprietà, ciascuno per le proprie quote di competenza, dei debitori.

Si accede alla casa dalla corte scoperta di proprietà pubblica.

##### **Localizzazione**

L'immobile si trova all'interno dell'abitato storico del paese di Taibon Agordino, in via dei Carli n. 9 in Provincia di Belluno; si tratta di un edificio singolo, da terra a cielo, collocato in aderenza su due lati ad edifici confinanti di altra proprietà.

La zona è caratterizzata dall'edificazione densa del vecchio centro storico di Taibon, con stradine anche strette ed a tratti pedonali.

Il Comune di Taibon Agordino (circa 1800 abitanti) si trova a 628 metri d'altitudine alla confluenza dei fiumi Cordevole e Tegnas, all'ingresso della Valle di San Lucano, all'interno di un territorio alpino ricco di luoghi di interesse naturalistico quali le imponenti cime dell'Agner, delle Pale di San Lucano e del massiccio del Civetta.

Il centro paese, in cui si trova l'immobile, si raggiunge dalla viabilità di scorrimento della Valle Agordina; dista da Agordo 3.5 km, dalla stazione turistica di Alleghe 17 km, da quella di Arabba 40 km, dalla città capoluogo Belluno 32 km e circa 40 km dall'uscita dell'autostrada A/27 in località Cadola di Ponte nelle Alpi (BL).

##### **Caratteristiche generali e descrizione**

La scrivente stimatore si è recata in sopralluogo presso l'immobile in oggetto al fine di verificarne la consistenza ed il reale stato, accompagnata durante l'intero sopralluogo dal debitore.

L'immobile è ubicato in zona centrale residenziale, caratterizzata dal vecchio tessuto storico urbano, da edifici costruiti in aderenza e da strette stradine pubbliche anche non transitabili con autovetture.

Si compone di un piccolo vecchio fabbricato in avanzato stato di degrado, che un tempo poteva avere avuto un uso rurale, di forma in pianta rettangolare, posto in aderenza ad edifici confinanti su due lati e privo di scoperto di proprietà.

L'immobile prospetta infatti su due lati sulla corte scoperta pubblica, dalla quale si accede direttamente all'interno della casa; la corte scoperta si trova al fondo di uno stretto vicolo che non consente il transito con autovetture.

Non è nota la data di edificazione; in considerazione delle caratteristiche morfologiche, dimensionali e costruttive si può risalire l'immobile almeno all'inizio del secolo scorso.

Il fabbricato è stato dotato di servizio igienico interno giusta presentazione di una pratica edilizia nel 2006, ricavandolo dalla divisione della vecchia cucina che venne di conseguenza spostata nella "stua", che un tempo era la stanza riscaldata della casa con fuoco a legna; dalla documentazione tecnica acquisita risulta che fino ad allora fungesse da gabinetto un piccolo stanzino collocato all'esterno dell'edificio, nel progetto autorizzato indicato come ripostiglio, ma che risulta insistere all'esterno del sedime di proprietà della casa.

L'esposizione delle due facciate libere è sud-est, per il lato su cui si trova la porta d'ingresso, e nord-est.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive e strutturali: probabilmente privo di fondazioni con muri a contatto diretto con il terreno, la struttura è in muri portanti in pietra nei piani terra e primo, mentre il sottotetto risulta costruito con mattoni cementizi ed in parte in laterizio; i solai di interpiano sono in legno con soffitto in canne intonacate, crollato in alcuni punti; il tetto, non isolato, presenta struttura in legno a due falde con manto in tegole in laterizio a vista; i divisori interni sono in muratura; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in tavolato di legno, ad eccezione dall'ingresso e del bagno al piano terra che sono in piastrelle su massetto cementizio.

I serramenti sono in legno e vetro singolo a due ante, vetusti, in parte, non tutti, dotati di oscuri esterni in legno.

L'aspetto è quello di un edificio dalla tipologia tradizionale declinata con semplicità.

L'accesso all'edificio avviene attraverso la porta al piano terra che prospetta sulla corte scoperta pubblica.

#### Piano terra

Al piano terra si trovano l'ingresso, dal quale sulla destra si apre la porta della cucina, con pavimento posto a quota più bassa, sulla parete di sinistra quella del bagno e sul fondo si trova la stretta scala in legno con cui si accede al primo piano; al di sotto della scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio accessibile attraverso una porticina posta sul fondo del bagno; l'altezza interna è di m. 2.07 in ingresso e bagno, mentre nella cucina, alla quale si accede scendendo un gradino, è di m. 2.25; il bagno e la cucina sono dotati di finestra.

I locali del piano terra presentano le seguenti finiture interne: pavimento in tavole di legno in cucina, in piastrelle in ingresso e bagno; rivestimento in piastrelle sulle pareti del bagno fino all'altezza di circa m. 1.80; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; il bagno è dotato di sanitari e di doccia con box.

La porta della cucina è in legno e quella del bagno è tamburata; la porta d'ingresso è in legno; i serramenti sono in legno a vetro singolo.

#### Primo piano

Si sbarca dalla scala in legno nel locale disimpegno, dal quale si accede alla camera da letto; l'altezza interna è di m. 2.10; il foro della scala è privo di parapetto; i locali presentano le seguenti finiture interne: il pavimento del disimpegno è in tavole di legno, quello della camera è rivestito in linoleum; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; la porta della camera è in legno; i serramenti sono in legno a vetro singolo.

Sul soffitto del disimpegno, già interessato dal crollo di un'ampia porzione del controsoffitto in canne ed intonaco, si apre una piccola botola in legno per consentire l'accesso alla soffitta posta nel sottotetto, posizionando una scala a pioli non fissa.

### Sottotetto

Si accede al sottotetto tramite la botola a pavimento con l'assistenza di una scala a pioli da posizionare all'occorrenza; sono presenti una finestra sul lato nord-est, mentre in quello sud-est è presente una bassa porta destinata in origine probabilmente all'ingresso del fieno.

Il tetto è in vecchie travi di legno a vista e tegole in laterizio direttamente appoggiate al di sopra dei travetti della piccola orditura; i muri perimetrali sono realizzati in mattoni cementizi, in parte in laterizio, e sono presenti porzioni realizzate in conglomerato cementizio.

La corte scoperta esterna è zona pubblica aperta al libero passaggio; vi si giunge attraverso uno stretto vicolo le cui dimensioni non consentono il transito di autovetture. La corte è pavimentata in ghiaia; contro la casa è presente una fascia pavimentata in battuto di cemento.

Si segnala l'assenza di parcheggi pertinenti.

Agli atti in Comune non è risultata presente la licenza di abitabilità/agibilità; per il dettaglio delle pratiche edilizie riscontrate presso l'ufficio tecnico Comunale si rimanda al capitolo "Procedure amministrative presenti presso il Comune" ed al "Fascicolo allegati" in cui si trova la copia della pratica edilizia rinvenuta.

### **Composizione**

L'abitazione, posta ai piani terra e primo, presenta superficie lorda commerciale mq. 72.78, mentre la soffitta presenta mq. 34.25.

L'immobile, che si sviluppa nei piani terra, primo e secondo sottotetto, è così composto:

#### piano terra

- ingresso sup. netta mq. 4.37 ed altezza m. 2.07
- cucina sup. netta mq. 13.03 ed altezza m. 2.25
- bagno sup. netta mq. 5.96 ed altezza m. 2.07

#### primo piano

- disimpegno sup. netta mq. 10.47 ed altezza m. 2.12
- camera sup. netta mq. 13.53 ed altezza m. 2.10

#### secondo piano

- soffitta sup. netta mq. 29.90 ed altezza al colmo m. 2.84, alla base della falda m. 1.88

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati catastali e del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

### **Impianti**

Sono visibili all'interno dell'abitazione, piani terra e primo, l'impianto elettrico, in parte realizzato a vista con canalette plastiche a parete ed a soffitto ed in parte sotto traccia, il contatore dell'energia elettrica, risultante non allacciato al servizio, ed il quadro elettrico.

Non risulta visibile l'impianto idrico del servizio igienico ed al momento del sopralluogo i sanitari del bagno non erogavano acqua.

Pur presentando il progetto autorizzato del bagno lo schema della rete fognaria, non è presente agli atti la comunicazione di avvenuto completamento dei lavori e non è possibile stabilire dall'esame visivo la presenza o meno degli allacciamenti all'acquedotto ed alla pubblica fognatura.

Non è risultato presente l'impianto di riscaldamento; alla vista appare la presenza di una canna fumaria che parte dalla cucina; nel bagno è presente un apparecchio scaldabagno a parete per la produzione di acqua calda, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità a causa dell'assenza della corrente elettrica e dell'approvvigionamento dell'acqua sanitaria.

Non sono disponibili certificati di conformità degli impianti.

### **Condizioni di manutenzione:**

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione interne ed esterne sono decisamente scadenti, vetuste ed in stato di avanzato degrado, come si può riscontrare dalla documentazione fotografica allegata; sono presenti alcuni crolli di porzioni del soffitto.

I locali della casa sono risultati occupati da vecchi arredi, oggetti personali ammassati in quantità e deperiti dal tempo, come documentato nelle fotografie allegate.

In ragione del tempo che potrà intercorrere tra il sopralluogo eseguito dalla scrivente, nell'ambito del quale sono state riprese le fotografie che documentano lo stato attuale dell'immobile e che vengono allegate alla perizia di stima, ed il momento dell'eventuale esperimento d'asta, si raccomanda agli interessati di eseguire un sopralluogo presso l'immobile al fine di accertarne la reale situazione a tale data.

### **Classe energetica**

La scrivente allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in cui si trova indicata la classe energetica dell'immobile in oggetto.

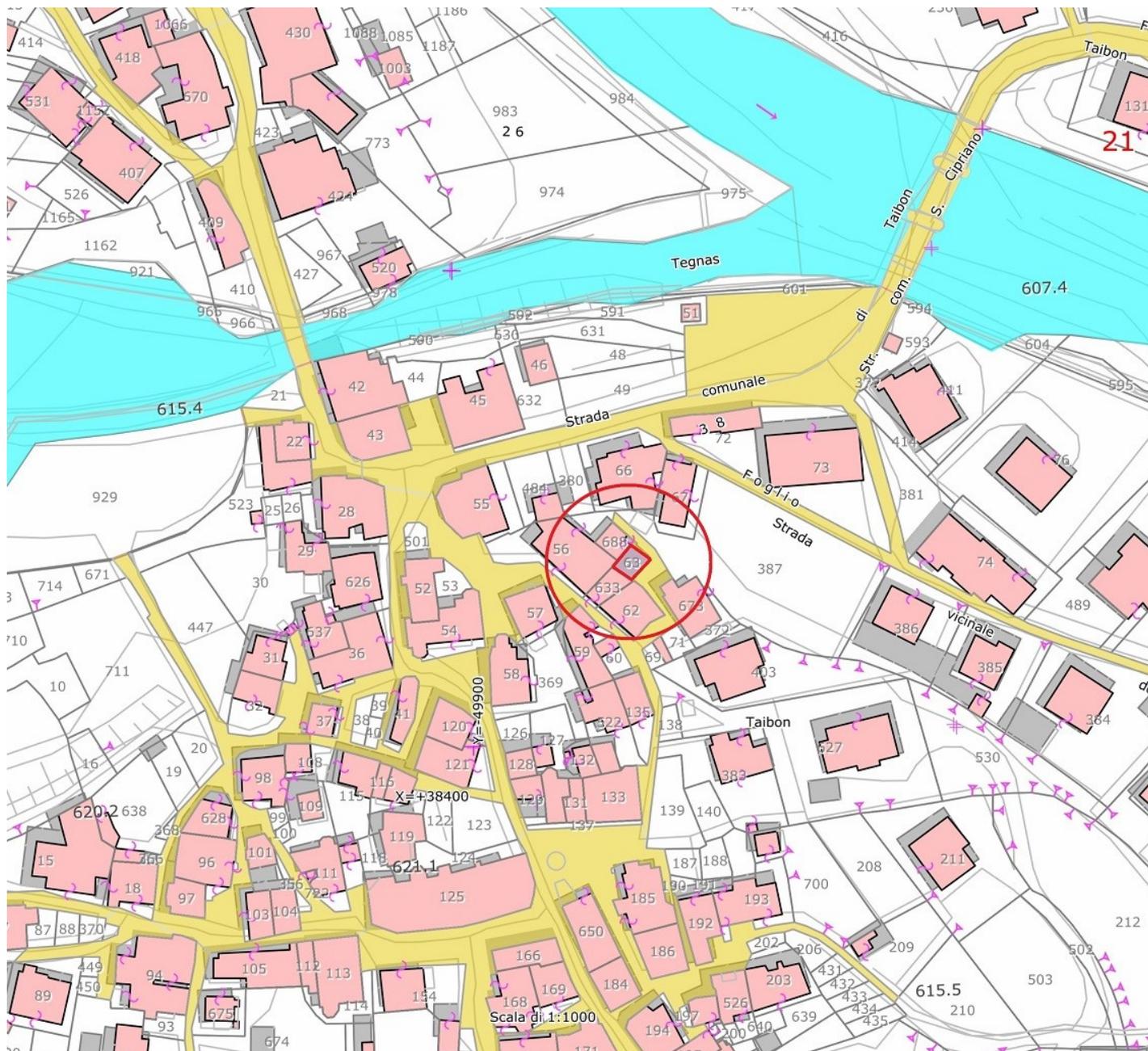
### **Avvertenze**

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza di difformità edilizie - urbanistiche (si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*);
- presenza di difformità catastali (si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*);
- presenza in planimetria catastale, e nella pianta del progetto autorizzato, di un piccolo locale ripostiglio esterno all'edificio (ex wc un tempo esterno alla casa) che, attraverso la sovrapposizione della pianta dello stato attuale dell'immobile alle planimetrie catastali, risulterebbe esterno al sedime di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento.

# Cartografia di inquadramento, ortofoto, mappa catastale

## ESTRATTO DELLA CARTA TECNICA REGIONALE CON PARTICELLE CATASTALI



**ORTOFOTO: L'IMMOBILE SI TROVA NEL CENTRO VECCHIO DI TAIBON AGORDINO (BL)**



**ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE FG. 38 DI TAIBON AGORDINO (BL)**



# SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE ALL'ORTOFOTO

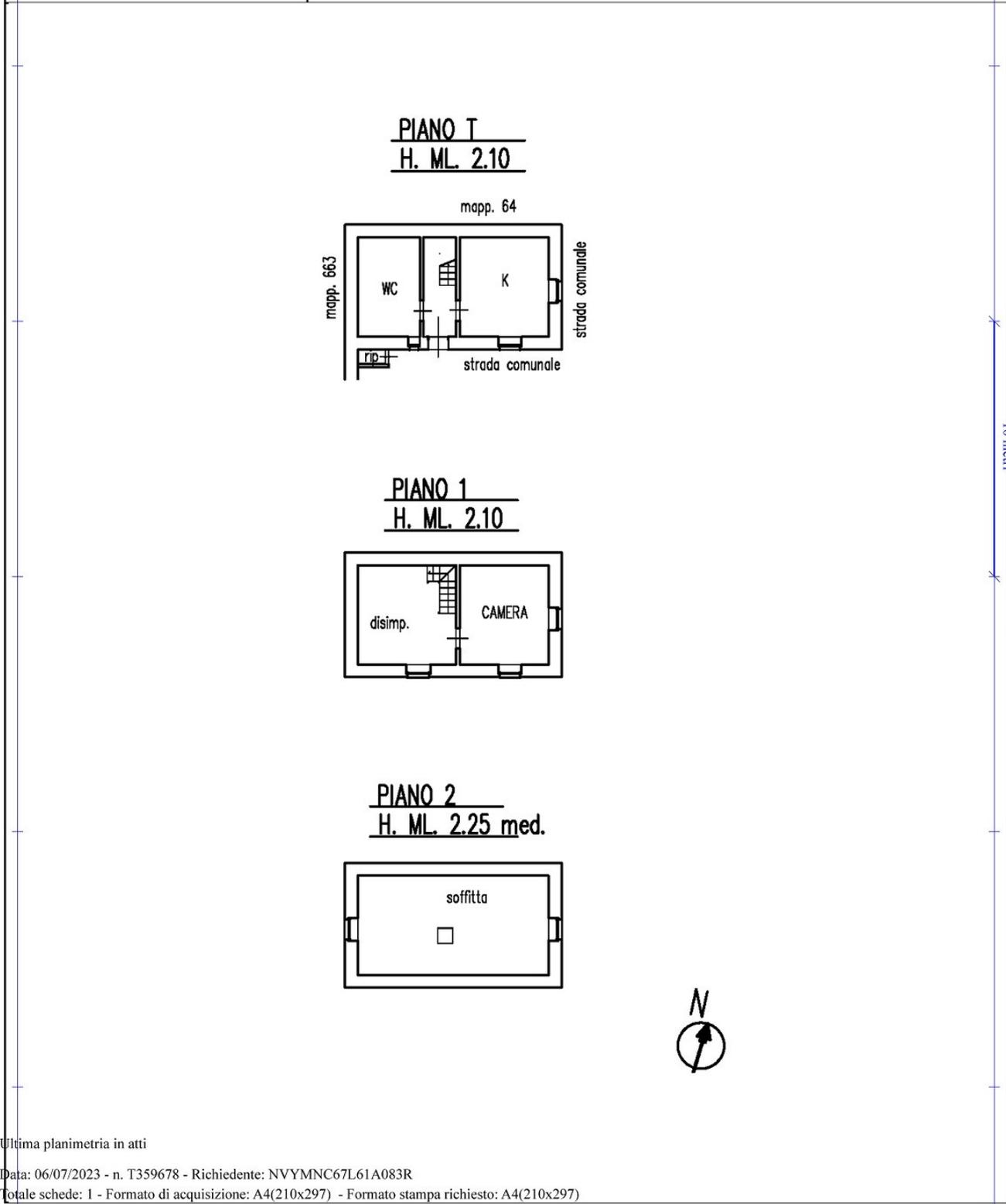


Planimetria catastale

Data: 06/07/2023 - n. T359678 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Belluno</b>	Dichiarazione protocollo n. BL0124959 del 09/11/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Taibon Agordino</b> <b>Via Dei Carli</b> civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>38</b> Particella: <b>63</b> Subalterno:	Compilata da: <b>Menia Cadore Veronica</b> Iscritto all'albo: <b>Architetti</b> Prov. <b>Avellino</b>	N. <b>1234</b>

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2023 - Comune di TAIBON AGORDINO(L030) - < Foglio 38 - Particella 63 - Subalterno >  
VIA DEI CARLI Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

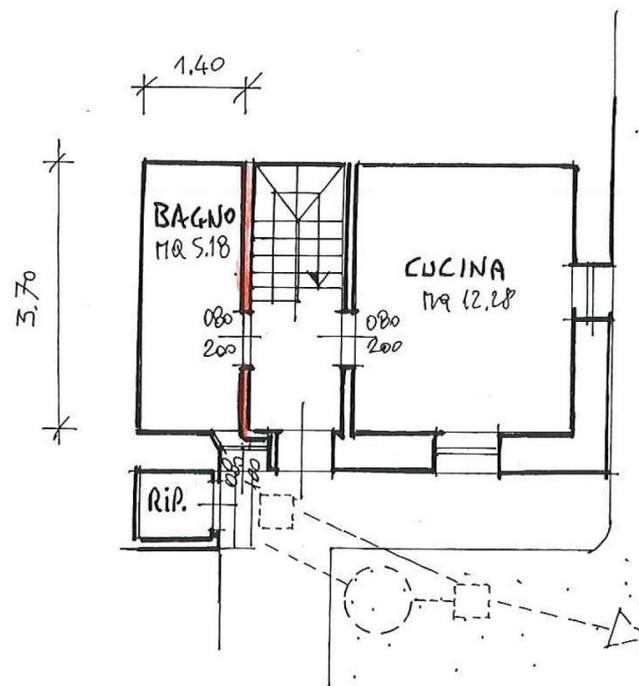
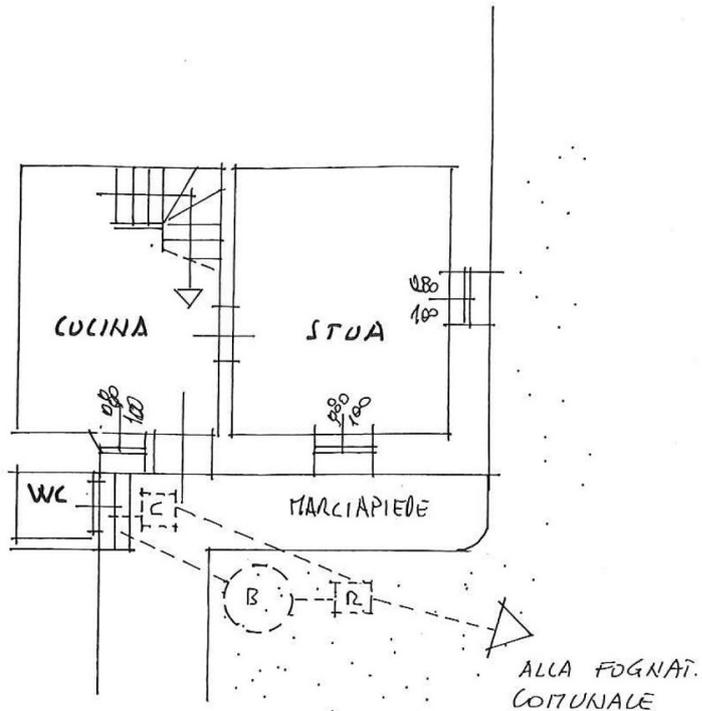
Data: 06/07/2023 - n. T359678 - Richiedente: NVYMNC67L61A083R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA STATO ATTUALE

SCHEMA SCARICHI  
ESISTENTI

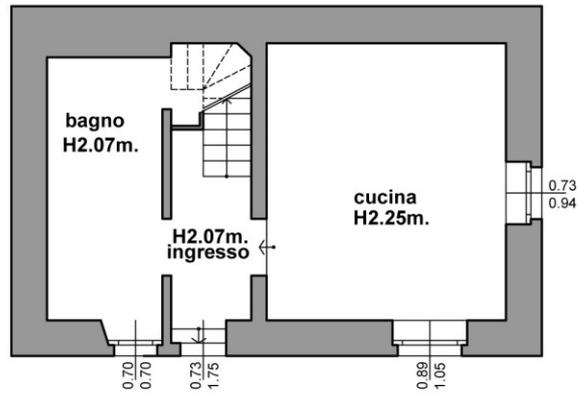
- [C] CONDENSAGRASSI
- [R] RACCOLTA
- (B) VASCA BIOLOGICA



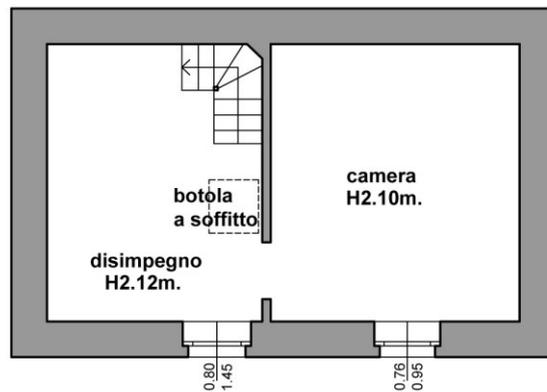
PIANO TERRA MODIFICA

Piante dello stato attuale dell'immobile

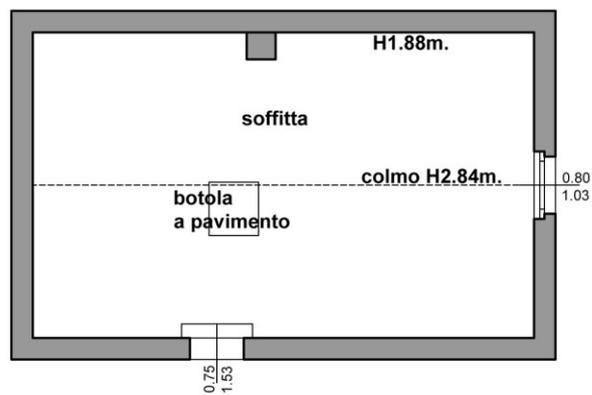
PIANTE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE



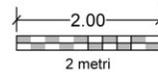
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SOTTOTETTO



### **Quesito n. 3**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

I beni immobili costituenti il Lotto 1 di vendita sono così identificati al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

**Casa singola da ristrutturare** così individuata catastalmente:

Catasto Fabbricati fg. **38**, part. n. **63**, cat. A/4, classe 1, cons. 4 vani, sup. catastale totale 101 mq., totale escluse aree scoperte 101 mq., rendita € 99,16, via dei Carli, piano T-1-2

L'immobile insiste sulla part. 63 del fg. 38 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 30.00.

proprietà dei beni:

- per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni  
XXXXX.
- per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni, coniugi  
XXXXXX  
XXXXXX

#### **Confini**

La particella 63 del fg. 38 del C.F. confina tutto attorno con le particelle n. 688, strada pubblica, 633 e 56.

#### **Corrispondenza tra i dati catastali attuali e l'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento immobiliare in data 07.04.2023 Rep. n. 332 promosso dell'esecutante AMCO – Asset Management Company S.p.A. contro i debitori, che ha dato origine al procedimento esecutivo n. 30/2023 RGE, risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 24.04.2023 ai nn. RG 5020 R.P. 4187.

Il titolo esecutivo è l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre (VE) in data 05.06.2008, Rep. n. 87459/22136, con cui la Banca Popolare di Vicenza S.c.p.A. ha concesso ai XXXXXXXX, a titolo di mutuo della durata di anni 9, la somma capitale di € 164'000,00 (totale € 328'000,00), con garanzia posta sugli immobili oggetto del pignoramento.

#### **Storia catastale del fabbricato**

Si riportano di seguito i passaggi catastali che hanno interessato nel tempo i beni pignorati, di cui si riportano, nel fascicolo "documenti allegati", le relative visure catastali storiche.

I beni immobili individuati al fg. 38 del Catasto Fabbricati del Comune di Taibon Agordino (BL), part. n. 63 derivano da:

- variazione nel classamento del 16.10.2013, pratica n. BL0119267 in atti dal 16.10.2013 variazione di classamento (n. 45969.1/2013);
- variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 09.11.2012, pratica n. BL0124959 in atti dal 09.11.2012 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12692.1/2012);
- costituzione del 21.01.1994 in atti dal 21.01.1994 (n.303/1994).

La part. 63 del fg. 38 del Catasto Terreni è ente urbano di mq. 30 e deriva da:  
- tipo mappale del 12.09.2003 pratica n. 103171 in atti dal 12.09.2003 (n. 8549.1/2003);  
- impianto meccanografico del 10.06.1975 fabbricato rurale di mq. 30.

Si uniscono, nel fascicolo degli allegati, le visure catastali storiche.

#### **Quesito n. 4**

##### **PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Si riporta il prospetto sintetico nella pagina 3 della presente relazione.

#### **Quesito n. 5**

##### **RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA - LOTTO 1**

**Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno**  
(elencate in ordine cronologico)

Presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno sui beni oggetto di pignoramento e sulle generalità dei soggetti eseguiti, sono risultate presenti le seguenti formalità, di seguito riportate in ordine cronologico.

#### **01 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10057 R.P. 8175 DEL 30.10.1997**

Certificato di denunciata successione in data 26.06.1997 Rep. n. 14/212, a seguito del decesso in data 22.03.1995 di

XXXXX per la quota di 1/10

A favore di

XXXXX per la quota di 1/30

XXXXX per la quota di 1/30

XXXXX per la quota di 1/30

In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are

- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

#### **02 ATTO DI COMPRAVENDITA**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 4668 R.P. 3869 DEL 22.05.1998**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Binacchi Maria Clementina di Milano in data 04.05.1998 Rep. n. 23909, con cui

XXXXX per la quota di 60/240

XXXXX per la quota di 22/240

XXXXX per la quota di 60/240

XXXXX per la quota di 30/240

XXXXX per la quota di 11/240

XXXXX per la quota di 8/240

XXXXX per la quota di 11/240

XXXXX per la quota di 16/240

Vendono a

XXXXX per la quota di 218/240

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are

- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

- 03 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1287 R.P. 1065 DEL 31.01.2002**  
Certificato di denunciata successione in data 19.07.2001 Rep. n. 35/93, a seguito del decesso in data 11.11.1985 di  
XXXXX per la quota di 1/5  
A favore di  
XXXXX per la quota di 1/15  
XXXXX per la quota di 1/15  
XXXXX per la quota di 1/15  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- **C.T. fg. 38 part. 63, fabbricato rurale, 30 centiare**  
- C.T. fg. 20 part. 79, 600 centiare  
- C.T. fg. 20 part. 83, 180 centiare
- 04 ATTO DI COMPRAVENDITA  
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 16474 R.P. 11765 DEL 09.12.2005**  
Atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Scioli di Agordo (BL) in data 24.11.2005 Rep. n. 4234/1064, con cui  
XXXXX per la quota di 1/1  
Vende a  
XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- **C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1**  
- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are  
- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are  
Con la precisazione che: "Il nudo proprietario signor XXXXX ha preso atto che spettando il diritto di usufrutto congiuntamente ai signori XXXX con reciproco diritto di accrescimento, la consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà avrà luogo solamente alla morte di entrambi. L'acquirente del diritto di nuda proprietà signor XXXX ha dispensato gli usufruttuari signori XXXXX dalla redazione dell'inventario e dalla prestazione della garanzia".
- 05 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3254 R.P. 2198 DEL 05.03.2007**  
Certificato di denunciata successione in data 28.07.2004 Rep. n. 562/1997, a seguito del decesso in data 29.03.1995 di  
XXXXX per la quota di 6/30  
A favore di  
XXXXX per la quota di 6/120  
XXXXX per la quota di 6/120  
XXXXX per la quota di 6/240  
XXXXX per la quota di 6/480  
XXXXX per la quota di 6/480  
XXXXX per la quota di 6/240  
XXXXX per la quota di 6/240  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- **C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli**  
- C.T. fg. 20 part. 79, 600 centiare  
- C.T. fg. 20 part. 83, 180 centiare
- 06 CONTRATTO DI MUTUO  
NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8395 R.P. 1268 DEL 01.07.2008**  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre (VE) in data 05.06.2008, Rep. n. 87459/22136, con cui:

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà, terzo datore di ipoteca  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXX, terzo datore di ipoteca  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXX terzo datore di ipoteca  
La debitrice non datore di ipoteca XXXXX  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1**
- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are
- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca  
La debitrice non datore di ipoteca XXXXX  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare
  - C.T. fg. 20 part. 299, 18 are
- contraggono mutuo ipotecario con la  
Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. con sede in Vicenza  
capitale € 164'000,00, totale € 328'000,00, durata di anni 9

Con annotazione di restrizione di beni R.P. 146 R.G. 1087 del 27.01.2009 l'ipoteca viene ristretta sottraendo dal contratto un immobile non interessato dal presente procedimento (Comune di Taibon Agordino C.F. fg. 39 p.62).

**07 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 13660 R.P. 10393 DEL 13.12.2011**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 31.10.2011 Rep. n. 613 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. con sede in Vicenza  
Contro

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto  
In relazione ai seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1**
- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are
- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare
- C.T. fg. 20 part. 299, 18 are

Il pignoramento risulta cancellato con annotazione RG 13485 RP 1331 del 23.12.2020

**08 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5020 R.P. 4187 DEL 24.04.2023**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 07.04.2023 Rep. n. 332 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli  
Contro

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto  
In relazione ai seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- **C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1**  
- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are  
- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare  
- C.T. fg. 20 part. 299, 18 are

Con la precisazione che il pignoramento viene trascritto a realizzo di un credito precettato di € 157'310,65 oltre a interessi e spese.

- 09 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7990 R.P. 6588 DEL 29.06.2023**  
Atto in data 04.05.1998 Rep. n. 23909 di accettazione tacita di eredità per causa di morte in data 11.11.1985 di  
XXXXX per la quota di 1/5  
A favore di  
XXXXX per la quota di 1/15  
XXXXX per la quota di 1/15  
XXXXX per la quota di 1/15  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- **C.T. fg. 38 part. 63, fabbricato rurale, 30 centiare**  
- C.T. fg. 20 part. 79, 600 centiare  
- C.T. fg. 20 part. 83, 180 centiare
- 10 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7991 R.P. 6589 DEL 29.06.2023**  
Atto in data 04.05.1998 Rep. n. 23909 di accettazione tacita di eredità per causa di morte in data 22.03.1995 di  
XXXXX per la quota di 1/10  
A favore di  
XXXXX per la quota di 1/30  
XXXXX per la quota di 1/30  
XXXXX per la quota di 1/30  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- **C.F. fgi. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1**  
- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are  
- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are
- 11 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7992 R.P. 6590 DEL 29.06.2023**  
Atto in data 04.05.1998 Rep. n. 23909 di accettazione tacita di eredità per causa di morte in data 29.03.1995 di  
XXXXX per la quota di 6/30  
A favore di  
XXXXX per la quota di 6/120  
XXXXX per la quota di 6/120  
XXXXX per la quota di 6/240  
XXXXX per la quota di 6/480  
XXXXX per la quota di 6/480  
XXXXX per la quota di 6/240  
XXXXX per la quota di 6/240

In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli
- C.T. fg. 20 part. 79, 600 centiare
- C.T. fg. 20 part. 83, 180 centiare

### **Quesito n. 6**

### **REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE**

#### **Destinazione urbanistica**

L'immobile in oggetto ricade, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Taibon Agordino (BL), in area così classificata:

- P.R.G. Zona Territoriale Omogenea "AB residenziale"

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Taibon Agordino in data 24.10.2023, unito in copia nel fascicolo degli allegati.

#### **Procedure amministrative presenti presso il Comune**

In esito alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune sui beni immobili in oggetto e dall'esame della documentazione posta a disposizione della scrivente dal tecnico Comunale, è risultata agli atti la seguente pratica edilizia:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N. 5211 del 12.07.2006  
Denuncia di inizio attività presentata dalla ditta XXXX per eseguire i lavori di realizzazione di un bagno interno, al posto della cucina che sarà spostata nella "stua", mediante la realizzazione di una paretina divisoria e la modifica dell'accesso della scala; il progetto prevede che il wc esterno venga trasformato in ripostiglio e che gli scarichi del nuovo bagno vengano allacciati a quelli esistenti secondo le norme igienico sanitarie vigenti.

Segue la comunicazione che i lavori avranno inizio in data 09.10.2006, mentre non risulta la comunicazione di avvenuto completamento e di conformità degli stessi al progetto autorizzato.

#### **Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato reale dei luoghi**

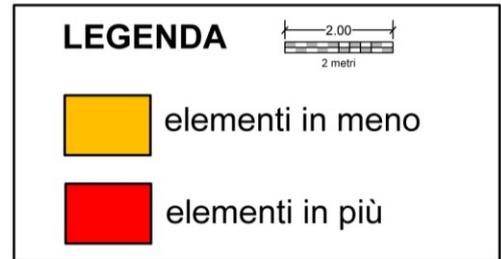
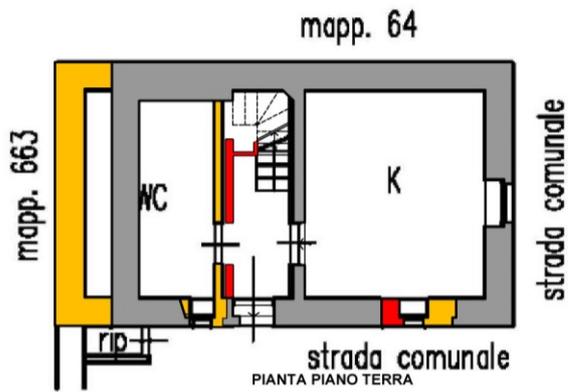
Lo stato in natura dell'immobile non rispecchia completamente la situazione planimetrica rappresentata in atti catastali, all'apparenza più a causa di errata rappresentazione grafica che per opere edilizie sopravvenute.

Si tratta di variazioni puntuali come indicate nelle piante di seguito riportate, che richiedono l'esecuzione dell'aggiornamento catastale tramite la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Belluno.

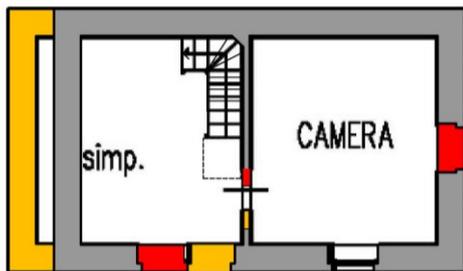
Si riscontra anche la presenza in planimetria catastale, e nella pianta del progetto autorizzato, di un piccolo locale ripostiglio esterno all'edificio che, attraverso la sovrapposizione della pianta dello stato attuale dell'immobile alle planimetrie ed alla mappa catastali, risulterebbe esterno al sedime della proprietà oggetto del procedimento.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali degli immobili con la rappresentazione delle difformità riscontrate.

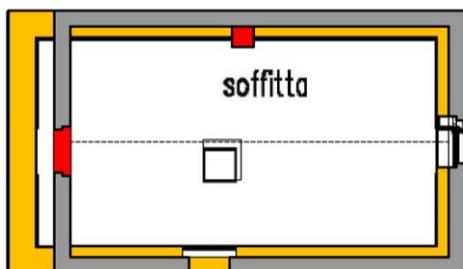
RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LE PLANIMETRIE CATASTALI



PIANO 1  
H. ML. 2.10



PIANO 2  
H. ML. 2.25 med.



## Regolarità edilizia – urbanistica e strutturale

In esito alle verifiche eseguite sull'immobile in oggetto, sulla scorta degli elaborati grafici autorizzati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, consistenti nella pianta del piano terra, è stata rilevata la presenza di alcune difformità concernenti le variazioni che si trovano indicate nei grafici di seguito riportati.

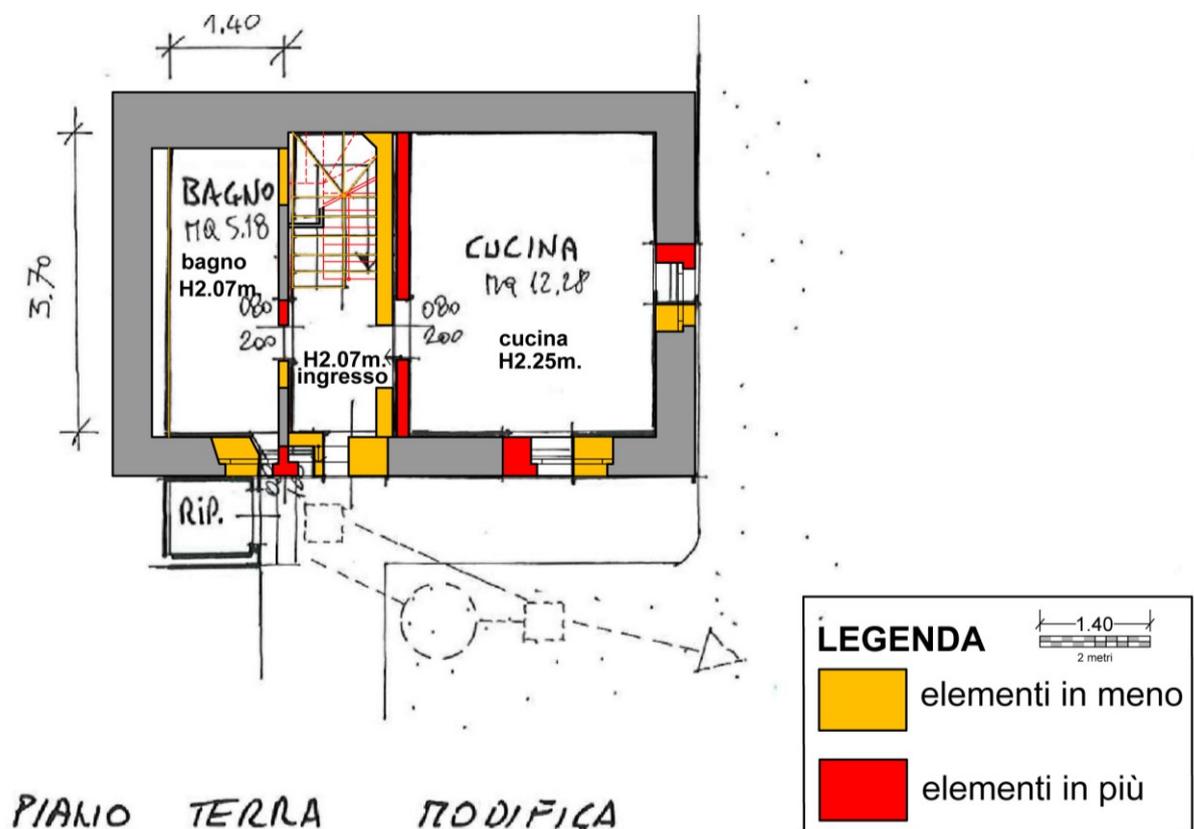
In particolare sono presenti alcune puntuali difformità di natura dimensionale, consistenti nello slittamento della posizione di pareti, nella variazione della posizione della porta d'accesso e delle forometrie, come rappresentato nella pianta di seguito riportata.

Si sottolinea che gli slittamenti possono essere anche riconducibili a possibili imprecisioni grafiche degli elaborati allegati al titolo autorizzativo.

Nella documentazione agli atti non è risultata presente l'autorizzazione di abitabilità (o agibilità); sentito nel merito, il tecnico Comunale, ritiene che la natura residenziale dell'immobile sia consolidata.

Si riportano di seguito gli elaborati grafici di raffronto tra stato attuale del piano terra e la pianta del progetto autorizzato.

## RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LE PIANTE ALLEGATE AL PROGETTO AUTORIZZATO DAL COMUNE



Per la parte delle difformità edilizie-urbanistiche riscontrate sanabili, la situazione può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) od altra pratica che potrà essere indicata dall'Ufficio Tecnico.

Alla data odierna si stimano in via provvisoria, in quanto la quantificazione dovrà essere effettuata al momento della presentazione della pratica di regolarizzazione, sentito nel merito il tecnico Comunale, i costi nel seguito indicati.

Le piante sopra allegate sono da considerarsi indicative delle difformità riscontrate, e si raccomanda, in sede di presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, di eseguire tutti i necessari riscontri tecnici e dimensionali sul posto.

### **Costi di regolarizzazione**

Si riporta di seguito la stima di massima dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali rilevate:

Descrizione	Importo €
Pratica edilizia da presentare al Comune per difformità edilizie:	
- sanzione amministrativa (importo stimato)	1'000,00
- diritti di segreteria (nel caso di S.C.I.A.)	60,00
- spese tecniche professionista incaricato per rilievi, pratiche edilizie, asseverazioni (stimate)	1'200,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	325,00
Pratica di aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Belluno:	
- diritti di segreteria (stimati)	50,00
- spese tecniche professionista incaricato (stimate)	650,00
- cassa previdenziale ed IVA su spese tecniche (importo arrotondato)	190,00
sommano	3'475,00

Arrotondato ad € 3'500,00

**Si stima che i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, come in precedenza descritto, ammontino ad € 3'500,00, come da conteggio sopra riportato.**

### **Quesito n. 7**

#### **STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Il bene immobile, in esito alle informazioni ed alle indicazioni acquisite dal debitore, presente nel corso del sopralluogo, è risultato non abitato e nella disponibilità del debitore.

## Quesito n. 8

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In esito alle verifiche seguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, sono emerse le seguenti formalità gravanti sui beni immobili pignorati:

#### **01 CONTRATTO DI MUTUO**

##### **NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8395 R.P. 1268 DEL 01.07.2008**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre (VE) in data 05.06.2008, Rep. n. 87459/22136, con cui:

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà, terzo datore di ipoteca  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX terzo datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX terzo datore di ipoteca

La debitrice non datore di ipoteca XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1**

- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are

- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca

La debitrice non datore di ipoteca XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare

- C.T. fg. 20 part. 299, 18 are

contraggono mutuo ipotecario con la

Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. con sede in Vicenza

capitale € 164'000,00, totale € 328'000,00, durata di anni 9

Con annotazione di restrizione di beni R.P. 146 R.G. 1087 del 27.01.2009 l'ipoteca viene ristretta sottraendo dal contratto un immobile non interessato dal presente procedimento (Comune di Taibon Agordino C.F. fg. 39 p.62).

#### **02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5020 R.P. 4187 DEL 24.04.2023**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 07.04.2023 Rep. n. 332 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli  
Contro

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

In relazione ai seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1**

- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are

- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare

- C.T. fg. 20 part. 299, 18 are

Con la precisazione che il pignoramento viene trascritto a realizzo di un credito preceettato di € 157'310,65 oltre a interessi e spese.

**Quesito n. 9**

**VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Dall'esame della mappa catastale non è risultato che il bene ricada su suolo demaniale.

Si segnala la presenta di un piccolo locale ripostiglio, un tempo adibito a servizio igienico, che risulta riportato in planimetria catastale e nella pianta del piano terra autorizzata dal Comune che, dalla sovrapposizione della pianta attuale con i grafici catastali, risulterebbe insistere al di fuori del sedime del fabbricato sottoposto a pignoramento, al netto di imprecisioni grafiche, su suolo non di proprietà.

**Quesito n. 10**

**ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame della documentazione posta a disposizione dagli uffici e dalle amministrazioni competenti, e da quanto riferito alla scrivente dal debitore nell'ambito dei sopralluoghi eseguiti, non sono emersi oneri di altra natura gravanti sui beni.

**Quesito n. 11**

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato non presenta parti comuni.

**Quesito n. 12**

**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**Valore commerciale dei beni**

**Superficie commerciale**

Viene di seguito conteggiata la superficie commerciale complessiva, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali, fino allo spessore di 50 cm., di quelli interni, e di metà di quelli in comune, alla quale verranno applicati i coefficienti di destinazione di seguito indicati.

Coefficienti di destinazione:

- abitazione 1,00
- soffitta 0,25

Valutazione a misura di alloggio ed accessori

descrizione	sup. mq.	Coefficiente correttivo	superficie comm.le mq.
abitazione	72,78	1,00	72,78
soffitta	34,25	0,25	8,56
Totale superficie commerciale mq.			81,34

**Stima del bene immobile**

*Raccolta dati riferiti ad immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato*

### *Acquisizione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate*

- Osservatorio del Mercato immobiliare:

La zona OMI entro la quale ricade l'immobile è periferica "B1"; i valori di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il 1° semestre 2023, in relazione al segmento "abitazioni di tipo economico" di stato normale sono compresi tra €/mq. 700 e 900, nel caso di condizioni "normali" dell'immobile.

### *Metodo del confronto di mercato*

Si adotta il criterio di stima di tipo particolareggiato comparativo, in cui vengono confrontati i valori di mercato acquisiti praticati in contrattazione di beni di natura analoga, di cui al paragrafo precedente, al valore determinato apportando le opportune variazioni in conseguenza delle peculiari caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima.

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili, in ragione delle attuali condizioni di mercato oggetto di "giudizio di stima", sono stati considerati come elementi di differenziazione la loro ubicazione e forma, il valore del soprassuolo, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la raggiungibilità, la destinazione e conformità urbanistica, la valenza ambientale e turistica, l'irriproducibilità dei volumi, il livello di piano, la vetustà ed è stata condotta un'indagine comparativa con fabbricati presenti nelle zone circostanti.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno e da quella allegata alla pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune, e confrontati con le misurazioni eseguite dalla scrivente.

Il valore di stima è stato valutato anche in base alle caratteristiche proprie dell'immobile, alle destinazioni, dimensioni, altezze, alla qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, alla dotazione impiantistica, alla disposizione degli spazi, alla luminosità ed esposizione, allo stato manutentivo.

Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi per portare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato in cui si trova.

Valore a nuovo costruzione abitazione di tipo civile, Comune di Taibon Agordino (BL): € 2'000,00

Anno di costruzione n.d.

Coefficienti di differenziazione:

- vetustà	0,70 (oltre 45 anni)
- stato di conservazione e manutenzione	0,70 (scadente)
- livello e dotazione di finiture e impianti	0,70 (scadente)
- ubicazione	0,90
- esposizione solare	0,90
- rendimento energetico	0,70
- deprezzamento mercato immobiliare	0,90

Calcolo del valore unitario:

€ 2'000,00 x 0,70 x 0,70 x 0,70 x 0,90 x 0,90 x 0,70 x 0,90 = €/mq. 350,07

Decurtazione per vendita forzata:

In considerazione delle seguenti condizioni presenti:

- l'immobile viene venduto nelle condizioni in cui si trova senza garanzia per vizi e difetti
- necessità di procedere alla regolarizzazione di alcune difformità di natura edilizia e catastale con un costo stimato in € 3'500,00

si ritiene congruo applicare una decurtazione quantificata nel 15% al valore di mercato.

descrizione	Superficie mq.	valore unitario €/mq.	Coeff. riduz.	valore totale €	arrotondamento €
Abitazione	81,34	350,07	-	28'474,69	
Detrazione costi per la regolarizzazione di difformità edilizie presenti				3'500,00	
Decurtazione per vendita forzata, pari al 15% di € 126'793,27				4'271,20	
<b>Valore complessivo di stima del compendio immobiliare</b>				<b>20'703,49</b>	<b>20'700,00</b>

**Euro ventimilasettecento virgola zero centesimi**

Al netto dei costi stimati per la regolarizzazione edilizia e della decurtazione applicata per la vendita forzata.

**SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA IN € 20'700,00  
(EURO VENTIMILASETTECENTO VIRGOLA ZERO CENTESIMI)**

Si ritiene che la vendibilità sia bassa.

**Quesito n. 13**

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Non si rende necessario procedere alla valutazione della quota.

**Quesito n. 14**

**ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE**

La scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati anagrafici che si uniscono in copia all'interno del fascicolo degli allegati.

## SCHEDA DATI PER LA VENDITA

Elementi per ordinanza di vendita e dati per la pubblicità straordinaria della vendita

### LOTTO 1

Casa da terra a cielo interamente da ristrutturare, ubicata in zona centrale dell'abitato di Taibon Agordino (BL), sita in via dei Carli n. 9; l'immobile, privo di posto auto, non è raggiungibile con autovettura a causa delle dimensioni ristrette del pubblico vicolo d'accesso; nell'area si rileva scarsità di parcheggi su suolo pubblico.

La superficie lorda commerciale è di mq. 81,34; l'immobile non è dotato di area scoperta pertinenziale.

Alla data del sopralluogo, di cui alle fotografie allegate, 05.10.2023, l'alloggio si presentava in scadenti condizioni di manutenzione; si segnala la presenza di crollo di materiali e di finiture interne. L'immobile è risultato libero.

L'abitazione si sviluppa sull'intero piano terra e primo, oltre al sottotetto in cui si trova la soffitta raggiungibile tramite una botola sul soffitto del disimpegno del primo piano, ed è così composto:

#### piano terra

- ingresso sup. netta mq. 4.37 ed altezza m. 2.07
- cucina sup. netta mq. 13.03 ed altezza m. 2.25
- bagno sup. netta mq. 5.96 ed altezza m. 2.07

#### primo piano

- disimpegno sup. netta mq. 10.47 ed altezza m. 2.12
- camera sup. netta mq. 13.53 ed altezza m. 2.10

#### secondo piano

- soffitta sup. netta mq. 29.90 ed altezza al colmo m. 2.84, alla base della falda m. 1.88

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati catastali e del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

Nel sottotetto è presente una soffitta non praticabile accessibile con botola e scala a pioli non fissa.

Identificazione catastale dei beni pignorati

Casa singola da ristrutturare così individuata catastalmente:

Catasto Fabbricati fg. 38, part. n. 63, cat. A/4, classe 1, cons. 4 vani, sup. catastale totale 101 mq., totale escluse aree scoperte 101 mq., rendita € 99,16, via dei Carli, piano T-1-2

L'immobile insiste sulla part. 63 del fg. 38 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 30.00.

Confini

La particella 63 del fg. 38 del C.F. confina tutto attorno con le particelle n. 688, strada pubblica, 633 e 56.

Oggetto della vendita è l'intera proprietà dei beni.

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastali che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 3'500,00.

**Stima del bene immobile a corpo: € 20'700,00**

**Euro ventimilasettecento virgola zero centesimi**

Al netto dei costi stimati per la regolarizzazione edilizia-catastale e della decurtazione applicata per la vendita forzata.

### **Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate**

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite ai beni immobili pignorati:

#### **01 CONTRATTO DI MUTUO**

##### **NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8395 R.P. 1268 DEL 01.07.2008**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre (VE) in data 05.06.2008, Rep. n. 87459/22136, con cui:

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà, terzo datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX, terzo datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX terzo datore di ipoteca

La debitrice non datore di ipoteca XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1**

- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are

- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca

La debitrice non datore di ipoteca XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare

- C.T. fg. 20 part. 299, 18 are

contraggono mutuo ipotecario con la

Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. con sede in Vicenza

capitale € 164'000,00, totale € 328'000,00, durata di anni 9

Con annotazione di restrizione di beni R.P. 146 R.G. 1087 del 27.01.2009 l'ipoteca viene ristretta sottraendo dal contratto un immobile non interessato dal presente procedimento (Comune di Taibon Agordino C.F. fg. 39 p.62).

#### **02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5020 R.P. 4187 DEL 24.04.2023**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 07.04.2023 Rep. n. 332 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli  
Contro

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

In relazione ai seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1**

- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are

- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare
- C.T. fg. 20 part. 299, 18 are

Con la precisazione che il pignoramento viene trascritto a realizzo di un credito preceettato di € 157'310,65 oltre a interessi e spese.

## **CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

### **Tipologia**

Casa singola da terra a cielo interamente da ristrutturare, posta in aderenza su due lati ad altri edifici, ubicata in zona centrale dell'abitato di Taibon Agordino (BL), sita in via dei Carli n. 9; l'immobile, privo di posto auto, non è raggiungibile con autovettura a causa delle dimensioni ristrette del pubblico vicolo d'accesso; nell'area si rileva scarsità di parcheggi su suolo pubblico.

La superficie lorda commerciale è di mq. 81,34; l'immobile non è dotato di area scoperta pertinenziale.

**Ubicazione:** via dei Carli n. 9, Taibon Agordino (BL)

### **Dati catastali**

Catasto Fabbricati fg. 38, part. n. 63, cat. A/4, classe 1, cons. 4 vani, sup. catastale totale 101 mq., totale escluse aree scoperte 101 mq., rendita € 99,16, via dei Carli, piano T-1-2

L'immobile insiste sulla part. 63 del fg. 38 del Catasto Terreni, ente urbano di sup. mq. 30.00.

**Confini**

La particella 63 del fg. 38 del C.F. confina tutto attorno con le particelle n. 688, strada pubblica, 633 e 56.

### **Proprietà dei beni:**

- per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni  
XXXXX.
- per la uota ciascuno di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni, coniugi  
XXXXX;  
XXXXX

**Accesso:** l'ingresso alla casa avviene dalla corte scoperta pubblica, che non risulta accessibile con autovetture in quanto è raggiungibile attraverso una stretta via le cui dimensioni non consentono il transito veicolare.

**Pertinenze:** non è presente area pertinenziale

**Diritto venduto:** intera proprietà.

**Qualità:** casa d'abitazione singola da ristrutturare

### **Composizione:**

L'abitazione si sviluppa sull'intero piano terra e primo, oltre al sottotetto in cui si trova la soffitta raggiungibile tramite una botola, ed è così composto:

#### piano terra

- ingresso sup. netta mq. 4.37 ed altezza m. 2.07
- cucina sup. netta mq. 13.03 ed altezza m. 2.25
- bagno sup. netta mq. 5.96 ed altezza m. 2.07

#### primo piano

- disimpegno sup. netta mq. 10.47 ed altezza m. 2.12
- camera sup. netta mq. 13.53 ed altezza m. 2.10

#### secondo piano

- soffitta sup. netta mq. 29.90 ed altezza al colmo m. 2.84, alla base della falda m. 1.88

Le superfici nette sopra riportate sono da considerarsi indicative essendo state ricavate dagli elaborati catastali e del progetto autorizzato e verificate tramite misurazioni eseguite a campione dalla scrivente all'interno dei locali.

**Esposizione:**

Due lati della casa si trovano in aderenza ad edifici di altra proprietà; i lati liberi sono quelli rivolti a sud-est ed a nord-est.

**Condizioni di manutenzione:**

Lo stato di manutenzione in cui si presenta l'immobile è molto scadente; sono presenti fenomeni di dissesto e crolli di porzioni di solaio.

**Impianti:** Sono visibili all'interno dell'abitazione, piani terra e primo, l'impianto elettrico, in parte realizzato a vista con canalette plastiche a parete ed a soffitto ed in parte sotto traccia, il contatore dell'energia elettrica, risultante non allacciato al servizio, ed il quadro elettrico.

Non risulta visibile l'impianto idrico del servizio igienico che non è risultato servito dal servizio idrico (al momento del sopralluogo i sanitari del bagno non erogavano acqua).

Pur presentando il progetto autorizzato del bagno lo schema della rete fognaria, non è presente agli atti la comunicazione di avvenuto completamento dei lavori e non è possibile stabilire dall'esame visivo la presenza o meno degli allacciamenti all'acquedotto ed alla pubblica fognatura.

Non è risultato presente l'impianto di riscaldamento; alla vista appare la presenza di una canna fumaria che parte dalla cucina; nel bagno è presente un apparecchio scaldabagno a parete per la produzione di acqua calda, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità a causa dell'assenza della corrente elettrica e dell'approvvigionamento dell'acqua sanitaria.

Non sono disponibili certificati di conformità.

**Variazioni catastali:** in tale sede non sono state effettuate variazioni catastali. Dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali in quanto in quelle attuali sono presenti difformità.

**Provenienza:** Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà del debitore attraverso i seguenti atti:

**01 ATTO DI COMPRAVENDITA**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 16474 R.P. 11765 DEL 09.12.2005**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Scioli di Agordo (BL) in data 24.11.2005 Rep. n. 4234/1064, con cui  
XXXXX per la quota di 1/1

Vende a

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- C.T. fg. 20 part. 79, 6 are

- C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are

Con la precisazione che: "Il nudo proprietario signor XXXXX ha preso atto che spettando il diritto di usufrutto congiuntamente ai signori XXXXX con reciproco diritto di accrescimento, la consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà avrà luogo solamente alla morte di entrambi. L'acquirente del diritto di nuda proprietà signorXXXXX ha dispensato gli usufruttuari signori XXXXX dalla redazione dell'inventario e dalla prestazione della garanzia".

**Occupazione:** L'immobile è risultato libero e nella disponibilità del debitore.

**Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:**

Sono presenti difformità di natura edilizia-urbanistica e catastale che richiedono di essere regolarizzate con un costo stimato in € 3'500,00.

**APE:** viene redatto in tale sede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che si allega alla presente relazione.

### **Planimetria**

Si allegano le planimetrie catastali e gli elaborati grafici, costituiti dalla pianta del piano allegati al progetto autorizzato dal Comune.

Si allegano inoltre le piante dello stato di fatto risultante dai rilievi eseguiti dalla scrivente, oltre alle piante di confronto tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali, nonché la pianta allegata al progetto autorizzato in Comune.

### **Segnalazione di problematiche**

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

- presenza di difformità edilizie - urbanistiche (si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*);
- presenza di difformità catastali (si rimanda al paragrafo *Quesito n. 6 – Regolarità edilizia – urbanistica e catastale*);
- presenza in planimetria catastale, e nella pianta del progetto autorizzato, di un piccolo locale ripostiglio esterno all'edificio (ex wc) che, attraverso la sovrapposizione della pianta dello stato attuale dell'immobile alle planimetrie catastali, risulterebbe esterno al sedime della proprietà oggetto del procedimento.

**Prezzo base:** il valore stimato attribuibile all'immobile è di € **20'700,00** al netto dei costi di regolarizzazione e della decurtazione applicata per vendita forzata.

In lettere **Euro ventimilasettecento virgola zero centesimi.**

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

## VISTE ESTERNE



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

**VISTE INTERNE**  
**Piano terra**



Foto 10 Ingresso



Foto 11 Cucina



Foto 12 Cucina



Foto 13 Bagno



Foto 14 Bagno



Foto 15 Bagno



Foto 16 Bagno

### Primo piano



Foto 17 Disimpegno



Foto 18 Disimpegno: la scala



Foto 19 Disimpegno: la botola sul soffitto per l'accesso alla soffitta



Foto 20 Disimpegno



Foto 21 Disimpegno



Foto 22 Disimpegno



Foto 23 Camera



Foto 24 Camera



Foto 25 Camera



Foto 26 Camera



Foto 27 Camera

Piano sottotetto



Foto 28 Soffitta



Foto 29 Soffitta



Foto 30 Soffitta



Foto 31 Soffitta



Foto 32 Soffitta



Foto 33 Soffitta



Foto 35 Soffitta



Foto 36 Impianto elettrico

## Impianti



Foto 37 Impianto elettrico



Foto 38 Boiler



Foto 39 Impianto elettrico

## **LOTTO 2**

### **Quesito n. 2**

#### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**

##### **Individuazione**

Il bene immobile è costituito da n. 4 appezzamenti singoli inedificati con copertura a bosco spontaneo, siti in località Ronchi di Buos (part. 79-83-93) ed in quota sulle pendici del monte Framont (part. 299), nel Comune di Taibon Agordino, in provincia di Belluno, nella piena proprietà, ciascuno per le proprie quote di competenza, dei debitori.

##### **Localizzazione**

I terreni si trovano a monte del piccolo gruppo di case di Ronchi di Buos, in pendio, in area boscata ed isolata, all'altitudine variabile tra circa 700 m.s.l.m. (part. 79-83-93) e 1'100 m.s.l.m. (part. 299), sulle pendici del monte Framont.

Si sale all'abitato di Ronchi dalla la S.R. 203 per circa 1 km.; dista dal centro dell'abitato di Taibon Agordino (circa 1800 abitanti) un paio di chilometri.

La zona dista da Agordo circa 3.5 km, dalla stazione turistica di Alleghe 17 km, da quella di Arabba 40 km, dalla città capoluogo Belluno 32 km e circa 40 km dall'uscita dell'autostrada A/27 in località Cadola di Ponte nelle Alpi (BL).

##### **Caratteristiche generali e descrizione**

La scrivente stimatore si è recata in sopralluogo presso i beni al fine di verificare la consistenza ed il reale stato dei terreni in oggetto.

È stato possibile accedere ai terreni più bassi, particelle 79-83-93, precisando che non è stato possibile individuare con precisione i confini degli appezzamenti in quanto non sono risultati presenti segni di confinazione; non è stato possibile raggiungere la particella 299 in quanto il sentiero d'accesso per salire lungo le pendici del monte Framont, segnato in mappa catastale, non è risultato rintracciabile sul posto; lo stato del bosco, particolarmente inselvaticato, non presentava condizioni che consentissero l'accesso e l'individuazione dell'appezzamento.

I quattro terreni costituiscono quattro appezzamenti distinti e separati tra di loro.

L'appezzamento part. 79 è lambito, ed è accessibile, dalla stradina sterrata che sale dall'abitato di Ronchi di Buos, in prossimità del traliccio dell'alta tensione che lambisce l'area.

Il confine verso la strada non è definibile essendo l'area stata oggetto di scavo; il confine verso ovest, sulla stradina, è segnato dalla scarpata di scavo.

Gli appezzamenti part. 83, 93 e 299 non sono accessibili da strada pubblica; sono raggiungibili attraverso sentieri, che partono dalla stradina sterrata, che salgono all'interno del bosco transitando su terreni di altra proprietà.

I terreni sono coperti da vegetazione fitta ed inselvaticata costituita da bosco misto anche giovane (probabile ex zona di pascolo), composto da conifere e latifoglie; sono presenti muretti a secco in parte crollati, ed alcuni massi isolati (trovanti).

La particella 299 si trova a quota più alta, sulle pendici della soprastante montagna e, come sopra precisato, non è risultata raggiungibile; la scrivente ha localizzato l'appezzamento sull'ortofoto, attraverso la sovrapposizione della mappa catastale, da cui si evince la fitta copertura a bosco che caratterizza il terreno.

### **Composizione**

Il terreno part. 79 presenta superficie catastale di mq. 600; la part. 83 mq. 180; la part. 93 mq. 290; la part. 299 mq. 1'800.

Le superfici sopra riportate sono state ricavate dagli elaborati catastali.

### **Avvertenze**

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

I terreni part. 83, 93 e 299 sono interclusi, essendo accessibili solo transitando su sentieri che attraversano terreni di altra proprietà.

**Cartografia di inquadramento, ortofoto, mappa catastale**  
**ESTRATTO DELLA CARTA TECNICA REGIONALE CON PARTICELLE CATASTALI**



ORTOFOTO: I BENI SI TROVANO IN LOCALITA' RONCHI DI BUOS NEL COMUNE DI TAIBON AGORDINO (BL)



**ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE FG. 20 DI TAIBON AGORDINO (BL) – PART. 79-83-93**



**ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE FG. 20 DI TAIBON AGORDINO (BL) – PART. 299**

Comune: (BL) TAIBON AGORDINO  
Foglio: 20  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartina: 776,000 x 592,000 metri  
Progetto planim. 155015/2023  
6 Lug 2023 17:42:45



Direzione Provinciale di Belluno Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore ALESSANDRO MILET

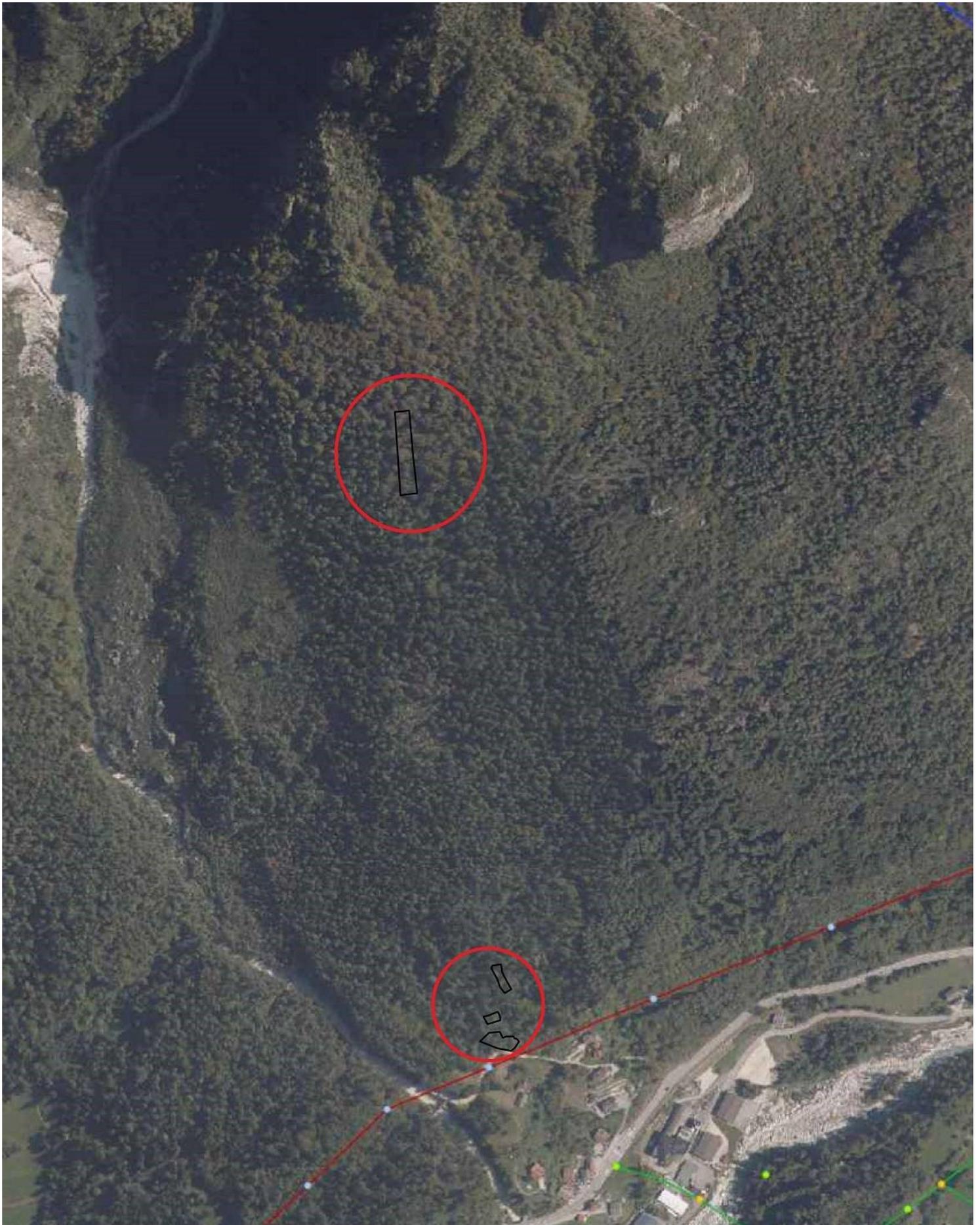
Vis. tel. (0.90 euro)

49600

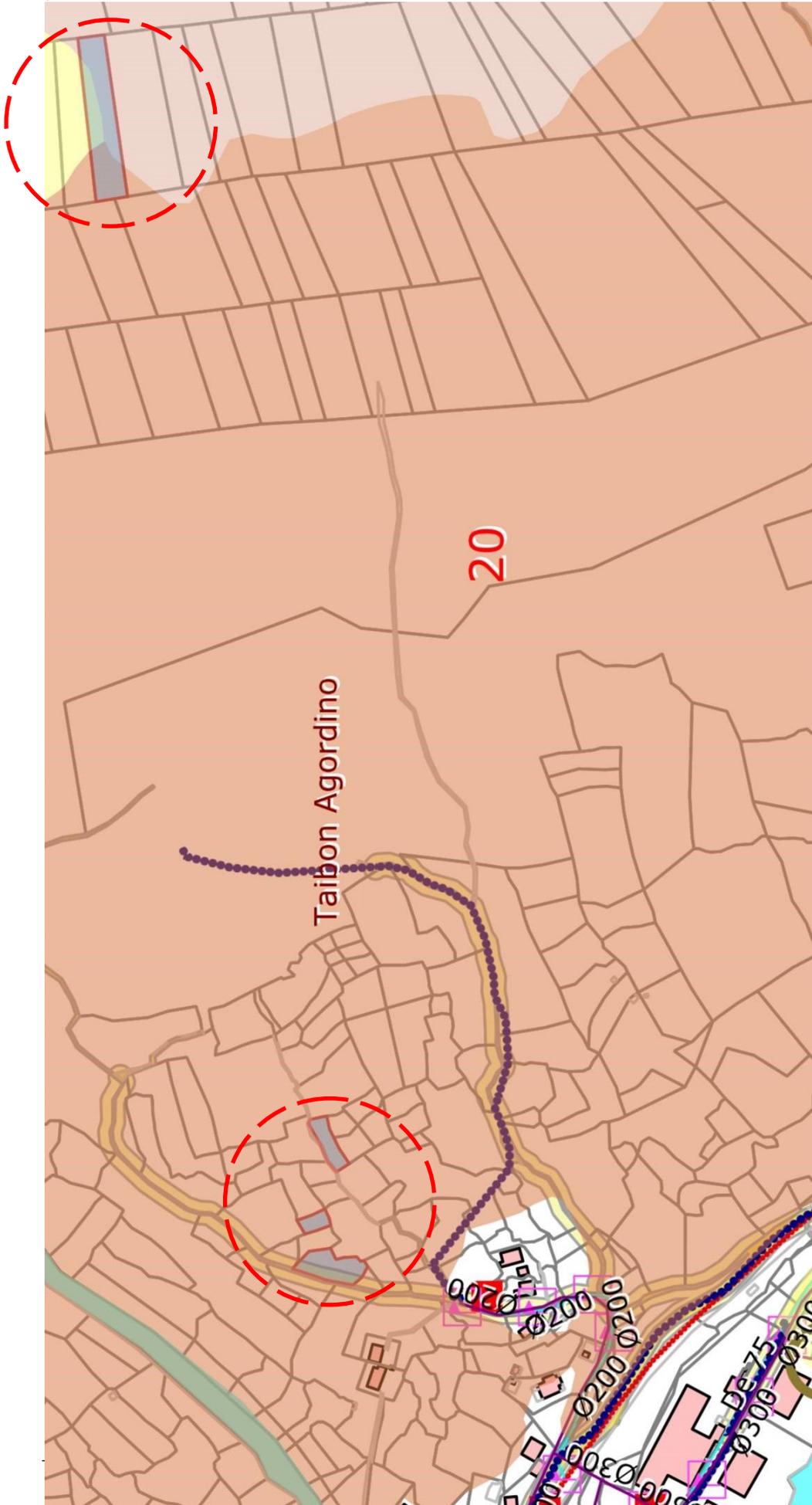
1 Particella: 299

**ORTOFOTO**

Con indicazione dei terreni costituenti il LOTTO 2 ed indicazione del tracciato della linea elettrica dell'alta tensione (in rosso)



**MAPPA DEI SOTTOSERVIZI E PIROLOGICA CON LEGENDA**  
 (Estratta dal sito BIM Sistema Informativo Territoriale Intercomunale)



- CARTA PIROLOGICA**
  - Alto
  - Medio alto
  - Medio basso
  - Basso
- Condotta Fognatura Bianca sollevamento
- Condotta Fognatura Mista
- Condotta Fognatura Mista sollevamento
- Condotta Fognatura Nera
- Condotta Fognatura Nera sollevamento
- Condotta Media Pressione
- Condotte Alta Pressione
- Condotte Bassa Pressione
- Condotte Bassa Pressione GPL
- Condotte Fognatura Bianca
- Condotte acquedotto
- Edifici
- Fiumi
- Fogli
- Limiti Comunali
- Linee
- Pali
- Particelle
- Punto
  - Fiduciale
  - Trigonometrico
- Quadri
- Simboli
  - Punto di controllo
  - Termine catastale
  - Parametro
  - Oso di morto (unione)
  - Grande flusso
  - Medio flusso
  - Piccolo flusso
  - Simbolo
  - Graffia di annessione
  - Limite catastale
  - Croce su roccia
  - Punto
- Strade
  - Testi
  - Viabilita
    - Autostrada
    - Strada statale
    - Strada regionale
    - Strada provinciale
    - Strada comunale
  - Vie Grafo
  - fg\_depurazione
    - Imhoff
    - Depuratore
    - Fitodepuratore

### **Quesito n. 3**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

I terreni costituenti il Lotto 2 di vendita sono così identificati al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

Catasto Terreni fg. **20**

part. n. **79**, prato, mq. 600, classe 3, r.d. € 0.46, r.a. € 0.56;

part. n. **83**, prato, mq. 180, classe 4, r.d. € 0.07, r.a. € 0.08;

part. n. **93**, prato, mq. 290, classe 3, r.d. € 0.22, r.a. € 0.27;

part. n. **299**, incolto prod., mq. 1'800, classe 2, r.d. € 0.09, r.a. € 0.09.

proprietà dei beni:

Terreni fg. 20, part. n. 79 e n. 83

- per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni

**XXXXX.**

- per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni, coniugi

**XXXXX;**

**XXXXX.**

Terreni fg. 20, part. n. 93 e n. 299

- per la quota ciascuno di 1/2 della piena proprietà

**XXXXX;**

- **XXXXX**

#### **Confini**

La particella 79 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 77, 78, 82, 81, 80 e stradina.

La particella 83 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 72, 84, 85, 82 e 78.

La particella 93 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 86, 87, 98, 95, 94 e 92.

La particella 299 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 298, 295, 303, 302 e 297.

#### **Corrispondenza tra i dati catastali attuali e l'atto di pignoramento**

L'atto di pignoramento immobiliare in data 07.04.2023 Rep. n. 332 promosso dell'esecutante AMCO – Asset Management Company S.p.A. contro i debitori, che ha dato origine al procedimento esecutivo n. 30/2023 RGE, risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno con nota di trascrizione in data 24.04.2023 ai nn. RG 5020 R.P. 4187.

Il titolo esecutivo è l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre (VE) in data 05.06.2008, Rep. n. 87459/22136, con cui la Banca Popolare di Vicenza S.c.p.A. ha concesso ai XXXXX, a titolo di mutuo della durata di anni 9, la somma capitale di € 164'000,00 (totale € 328'000,00), con garanzia posta sugli immobili oggetto del pignoramento.

#### **Storia catastale dei beni**

Si riportano di seguito i passaggi catastali che hanno interessato nel tempo i beni pignorati, di cui si riportano, nel fascicolo "documenti allegati", le relative visure catastali storiche.

I terreni così individuati al fg. 20 del C.T. del Comune di Taibon Agordino (BL) derivano da:

Part. 79:

- istrumento (atto pubblico) del 04.05.1998 in atti dal 20.10.1999 (n. 3869.1/1998);
- impianto meccanografico del 10.06.1975.

Part. 83:

- istrumento (atto pubblico) del 04.05.1998 in atti dal 20.10.1999 (n. 3869.1/1998);
- impianto meccanografico del 10.06.1975.

Part. 93:

- impianto meccanografico del 10.06.1975.

Part. 299:

- impianto meccanografico del 10.06.1975.

Si uniscono, nel fascicolo degli allegati, le visure catastali storiche.

#### **Quesito n. 4**

##### **PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Si riporta il prospetto sintetico nella pagina 4 della presente relazione.

#### **Quesito n. 5**

##### **RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI DI PROVENIENZA - LOTTO 2**

**Trascrizioni ed iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno**  
(elencate in ordine cronologico)

Presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno sui beni oggetto di pignoramento e sulle generalità dei soggetti eseguiti, sono risultate presenti le seguenti formalità, di seguito riportate in ordine cronologico.

**01 ATTO DI COMPRAVENDITA**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 4414 R.P. 3655 DEL 27.05.1993**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Fiorella Francescon di Pieve di Cadore (BL)  
in data 07.05.1993 Rep. n. 10574, con cui

XXXXX

Vendono a

XXXXX per la quota di ½ della proprietà

XXXXX n. a Mirano (VE) il 25.12.1940 per la quota di ½ della proprietà

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.T. fg. 20 part. 93, 3 Ha

- C.T. fg. 20 part. 299, 2 Ha

**02 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 10057 R.P. 8175 DEL 30.10.1997**

Certificato di denunciata successione in data 26.06.1997 Rep. n. 14/212, a seguito del decesso in data 22.03.1995 di  
XXXXX per la quota di 1/10  
A favore di  
XXXXX per la quota di 1/30  
XXXXX per la quota di 1/30  
XXXXX il 07.10.1981 per la quota di 1/30  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**

**03 ATTO DI COMPRAVENDITA**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 4668 R.P. 3869 DEL 22.05.1998**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Binacchi Maria Clementina di Milano in data 04.05.1998 Rep. n. 23909, con cui  
XXXXX per la quota di 60/240XXXXXper la quota di 22/240  
XXXXX per la quota di 60/240  
XXXXX per la quota di 30/240  
XXXXX per la quota di 11/240  
XXXXX per la quota di 8/240  
XXXXX per la quota di 11/240  
XXXXX per la quota di 16/240  
Vendono a  
XXXXX per la quota di 218/240  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**

**04 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 1287 R.P. 1065 DEL 31.01.2002**

Certificato di denunciata successione in data 19.07.2001 Rep. n. 35/93, a seguito del decesso in data 11.11.1985 di  
XXXXX per la quota di 1/5  
A favore di  
XXXXX per la quota di 1/15  
XXXXX per la quota di 1/15  
XXXXX per la quota di 1/15  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.T. fg. 38 part. 63, fabbricato rurale, 30 centiare  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 600 centiare**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 180 centiare**

**05 ATTO DI COMPRAVENDITA**

**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 15266 R.P. 11896 DEL 10.11.2003**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago (BL) in data 20.10.2003 Rep. n. 33541/16435, con cui  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà  
Vendono a  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà in comunione legale con XXXXX  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà in comunione legale con XXXXX  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- **C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 90 centiare**  
- **C.T. fg. 20 part. 299, 18 are**

- 06 ATTO DI COMPRAVENDITA**  
**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 16474 R.P. 11765 DEL 09.12.2005**  
Atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Sciolì di Agordo (BL) in data 24.11.2005 Rep. n. 4234/1064, con cui  
XXXXX per la quota di 1/1  
Vende a  
XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXX  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXX  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**  
Con la precisazione che: "Il nudo proprietario signor XXXXX ha preso atto che spettando il diritto di usufrutto congiuntamente ai signori XXXXX con reciproco diritto di accrescimento, la consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà avrà luogo solamente alla morte di entrambi. L'acquirente del diritto di nuda proprietà signor XXXX ha dispensato gli usufruttuari signori XXXXX dalla redazione dell'inventario e dalla prestazione della garanzia".
- 07 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 3254 R.P. 2198 DEL 05.03.2007**  
Certificato di denunciata successione in data 28.07.2004 Rep. n. 562/1997, a seguito del decesso in data 29.03.1995 di  
XXXXX per la quota di 6/30  
A favore di  
XXXXX per la quota di 6/120  
XXXXX per la quota di 6/120  
XXXXX per la quota di 6/240  
XXXXX per la quota di 6/480  
XXXXX per la quota di 6/480  
XXXXX per la quota di 6/240  
XXXXX per la quota di 6/240  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 600 centiare**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 180 centiare**
- 08 CONTRATTO DI MUTUO**  
**NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8395 R.P. 1268 DEL 01.07.2008**  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre (VE) in data 05.06.2008, Rep. n. 87459/22136, con cui:  
XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà, terzo datore di ipoteca  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXX, terzo datore di ipoteca  
XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX, terzo datore di ipoteca  
La debitrice non datore di ipoteca XXXXX  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**  
  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca  
La debitrice non datore di ipoteca XXXXX  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino

(BL):

- **C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare**

- **C.T. fg. 20 part. 299, 18 are**

contraggono mutuo ipotecario con la

Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. con sede in Vicenza

capitale € 164'000,00, totale € 328'000,00, durata di anni 9

Con annotazione di restrizione di beni R.P. 146 R.G. 1087 del 27.01.2009 l'ipoteca viene ristretta sottraendo dal contratto un immobile non interessato dal presente procedimento (Comune di Taibon Agordino C.F. fg. 39 p.62).

#### **09 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 13660 R.P. 10393 DEL 13.12.2011**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 31.10.2011 Rep. n. 613 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore della Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. con sede in Vicenza

Contro

XXXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

XXXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

In relazione ai seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**

- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**

XXXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

XXXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare**

- **C.T. fg. 20 part. 299, 18 are**

Il pignoramento risulta cancellato con annotazione RG 13485 RP 1331 del 23.12.2020

#### **10 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

##### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5020 R.P. 4187 DEL 24.04.2023**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 07.04.2023 Rep. n. 332 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli

Contro

XXXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

XXXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

In relazione ai seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**

- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**

XXXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

XXXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare**

- **C.T. fg. 20 part. 299, 18 are**

Con la precisazione che il pignoramento viene trascritto a realizzo di un credito precettato di € 157'310,65 oltre a interessi e spese.

- 11 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7990 R.P. 6588 DEL 29.06.2023**  
Atto in data 04.05.1998 Rep. n. 23909 di accettazione tacita di eredità per causa di morte in data 11.11.1985 di  
XXXXX per la quota di 1/5  
A favore di  
XXXXX per la quota di 1/15  
XXXXX per la quota di 1/15  
XXXXX per la quota di 1/15  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.T. fg. 38 part. 63, fabbricato rurale, 30 centiare  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 600 centiare**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 180 centiare**
- 12 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7991 R.P. 6589 DEL 29.06.2023**  
Atto in data 04.05.1998 Rep. n. 23909 di accettazione tacita di eredità per causa di morte in data 22.03.1995 di  
XXXXX per la quota di 1/10  
A favore di  
XXXXX per la quota di 1/30  
XXXXX per la quota di 1/30  
XXXXX per la quota di 1/30  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**
- 13 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7992 R.P. 6590 DEL 29.06.2023**  
Atto in data 04.05.1998 Rep. n. 23909 di accettazione tacita di eredità per causa di morte in data 29.03.1995 di  
XXXXX per la quota di 6/30  
A favore di  
XXXXX per la quota di 6/120  
XXXXX per la quota di 6/120  
XXXXX per la quota di 6/240  
XXXXX per la quota di 6/480  
XXXXX per la quota di 6/480  
XXXXX per la quota di 6/240  
XXXXX per la quota di 6/240  
In relazione agli immobili così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 600 centiare**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 180 centiare**

### **Quesito n. 6**

### **REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE**

#### **Destinazione urbanistica**

I terreni in oggetto, ricadono, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Taibon Agordino (BL), in area così classificata:

part. 79:

- P.R.G. Zona Territoriale Omogenea "E3 agricola", sottoposta ai seguenti vincoli:

vincolo forestale idrogeologico  
presunto vincolo di uso civico ai sensi della Legge n. 1766 del 1927 e L.R. n. 31/1994

part. 83:

- P.R.G. Zona Territoriale Omogenea "E3 agricola", sottoposta ai seguenti vincoli:  
vincolo forestale idrogeologico  
presunto vincolo di uso civico ai sensi della Legge n. 1766 del 1927 e L.R. n. 31/1994

part. 93:

- P.R.G. Zona Territoriale Omogenea "E3 agricola", sottoposta ai seguenti vincoli:  
vincolo forestale idrogeologico  
presunto vincolo di uso civico ai sensi della Legge n. 1766 del 1927 e L.R. n. 31/1994

part. 299:

- P.R.G. Zona Territoriale Omogenea "E1 agricola", sottoposta ai seguenti vincoli:  
vincolo forestale idrogeologico  
presunto vincolo di uso civico ai sensi della Legge n. 1766 del 1927 e L.R. n. 31/1994

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Taibon Agordino in data 24.10.2023, unito in copia nel fascicolo degli allegati.

### **Procedure amministrative presenti presso il Comune**

In esito alla richiesta presentata all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune sui terreni in oggetto, lo stesso non ha comunicato l'esistenza di pratiche e procedure gravanti sui medesimi.

### **Quesito n. 7**

#### **STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

I terreni, in esito alle informazioni ed alle indicazioni acquisite dal debitore ed ai riscontri eseguiti nel corso del sopralluogo, sono risultati nella disponibilità dei debitori.

### **Quesito n. 8**

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

In esito alle verifiche seguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, sono emerse le seguenti formalità gravanti sui beni immobili pignorati:

##### **01 CONTRATTO DI MUTUO**

##### **NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8395 R.P. 1268 DEL 01.07.2008**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre (VE) in data 05.06.2008, Rep. n. 87459/22136,  
con cui:

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà, terzo datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX, terzo datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXX, terzo datore di ipoteca

La debitrice non datore di ipoteca XXXX  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1  
- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**  
- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca  
XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca  
La debitrice non datore di ipoteca XXXXX  
I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):  
- **C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare**  
- **C.T. fg. 20 part. 299, 18 are**  
contraggono mutuo ipotecario con la  
Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. con sede in Vicenza  
capitale € 164'000,00, totale € 328'000,00, durata di anni 9

Con annotazione di restrizione di beni R.P. 146 R.G. 1087 del 27.01.2009 l'ipoteca viene ristretta sottraendo dal contratto un immobile non interessato dal presente procedimento (Comune di Taibon Agordino C.F. fg. 39 p.62).

**02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5020 R.P. 4187 DEL 24.04.2023**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 07.04.2023 Rep. n. 332 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli

Contro

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

In relazione ai seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**

- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare**

- **C.T. fg. 20 part. 299, 18 are**

Con la precisazione che il pignoramento viene trascritto a realizzo di un credito precettato di € 157'310,65 oltre a interessi e spese.

**Quesito n. 9**

**VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Dall'esame della mappa catastale non è risultato che il bene ricada su suolo demaniale.

**Quesito n. 10**

**ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame della documentazione posta a disposizione dagli uffici e dalle amministrazioni competenti, e da quanto riferito alla scrivente dal debitore nell'ambito dei sopralluoghi eseguiti, non sono emersi oneri di altra natura gravanti sui beni.

### Quesito n. 11

#### SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Non è risultata la presenza di spese di gestione di parti comuni.

### Quesito n. 12

#### VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

##### Valore commerciale dei beni

##### Superficie commerciale

Viene di seguito assunta la superficie catastale come risulta dalle visure allegate.

##### Stima del bene immobile

Il lotto 2 è formato dai terreni agricoli boscati, con giacitura in pendenza, situati a monte dell'abitato di Ronchi di Buos, sul versante rivolto ad Ovest del monte Framont, una delle montagne che circondano la conca Agordina, alla quota variabile tra 700 m.s.l.m. (part. 79-83-93) e 1'100 m.s.l.m. (part. 299).

Si tratta di appezzamenti posti in pendio, di cui la part. 79 è accessibile da strada sterrata pubblica mentre le part. 83-93-299 risultano intercluse, coperte da bosco misto.

I valori adottati per i terreni, considerato l'andamento del mercato, la loro ubicazione, la quota, l'inclinazione, il loro stato e la loro accessibilità, sono i seguenti:

- fg. 20, part. n. 79, prato, mq. 600, classe 3: €/mq. 1.98 x 1.50 = €/mq. 2.97  
viene applicato il coefficiente di 1.50 in quanto la part. 79 non presenta l'accesso intercluso  
mq. 600 x €/mq. 2.97 = € 1'782,00
- fg. 20, part. n. 83, prato, mq. 180, classe 4: €/mq. 1.98  
mq. 180 x €/mq. 1.98 = € 356,40
- part. n. 93, prato, mq. 290, classe 3: €/mq. 1.98  
mq. 290 x €/mq. 1.98 = € 574,20
- part. n. 299, incolto prod., mq. 1'800, classe 2: €/mq. 0.35  
mq. 1'800 x €/mq. 0.35 = € 630,00

Sommano € 3'342,60 arrotondati ad € 3'350,00.

**Il valore del Lotto 2 è di € 3'350,00**

**Euro tremilatrecentocinquanta virgola zero centesimi**

**SI STIMA IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 IN € 3'350,00  
(EURO TREMILATRECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO CENTESIMI)**

Si ritiene che la vendibilità sia bassa.

**Quesito n. 13**

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Non si rende necessario procedere alla valutazione della quota.

**Quesito n. 14**

**ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DALL'UFFICIO ANAGRAFE**

La scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati anagrafici che si uniscono in copia all'interno del fascicolo degli allegati.

**SCHEDA DATI PER LA VENDITA**

Elementi per ordinanza di vendita e dati per la pubblicità straordinaria della vendita

**LOTTO 2**

Il lotto 2 è formato dai terreni agricoli boscati, in pendenza, situati a monte dell'abitato di Ronchi di Buos, sul versante rivolto ad Ovest del monte Framont, una delle montagne che circondano la conca Agordina, alla quota variabile tra 700 m.s.l.m. (part. 79-83-93) e 1'100 m.s.l.m. (part. 299).

Si tratta dei seguenti appezzamenti posti in pendio, di cui la part. 79 è accessibile da stradina pubblica mentre le part. 83-93-299 risultano intercluse, coperte da bosco misto.

Catasto Terreni del Comune di Taibon Agordino (BL):

part. n. **79**, prato, mq. 600, classe 3, r.d. € 0.46, r.a. € 0.56;

part. n. **83**, prato, mq. 180, classe 4, r.d. € 0.07, r.a. € 0.08;

part. n. **93**, prato, mq. 290, classe 3, r.d. € 0.22, r.a. € 0.27;

part. n. **299**, incolto prod., mq. 1'800, classe 2, r.d. € 0.09, r.a. € 0.09.

**Il valore del Lotto 2 è di € 3'350,00**

**Euro tremilatrecentocinquanta virgola zero centesimi**

Oggetto della vendita è l'intera proprietà dei beni.

**Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate**

Con il decreto di trasferimento è necessario che siano cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli riferite ai beni immobili pignorati:

**01 CONTRATTO DI MUTUO**

**NOTA DI ISCRIZIONE R.G. 8395 R.P. 1268 DEL 01.07.2008**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre (VE) in data 05.06.2008, Rep. n. 87459/22136, con cui:

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà, terzo datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXXX terzo

datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXX, terzo datore di ipoteca

La debitrice non datore di ipoteca XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**

- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà, terzo datore di ipoteca

La debitrice non datore di ipoteca XXXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare**

- **C.T. fg. 20 part. 299, 18 are**

contraggono mutuo ipotecario con la

Banca Popolare di Vicenza S.C.p.A. con sede in Vicenza

capitale € 164'000,00, totale € 328'000,00, durata di anni 9

Con annotazione di restrizione di beni R.P. 146 R.G. 1087 del 27.01.2009 l'ipoteca viene ristretta sottraendo dal contratto un immobile non interessato dal presente procedimento (Comune di Taibon Agordino C.F. fg. 39 p.62).

## **02 ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

### **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5020 R.P. 4187 DEL 24.04.2023**

Trascrizione dell'atto giudiziario in data 07.04.2023 Rep. n. 332 presso l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno relativo al pignoramento di beni immobili a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli  
Contro

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto

In relazione ai seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**

- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 9 centiare**

- **C.T. fg. 20 part. 299, 18 are**

Con la precisazione che il pignoramento viene trascritto a realizzo di un credito precettato di € 157'310,65 oltre a interessi e spese.

## **CONCLUSIONI E PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

### **Tipologia**

Il lotto 2 è formato dai terreni agricoli boscati, con giacitura in pendenza, situati a monte dell'abitato di Ronchi di Buos, sul versante rivolto ad Ovest del monte Framont, una delle montagne che circondano la conca Agordina, alla quota variabile tra 700 m.s.l.m. (part. 79-83-93) e 1'100 m.s.l.m. (part. 299).

Si tratta dei seguenti appezzamenti posti in pendio, di cui la part. 79 è accessibile tra stradina pubblica mentre le part. 83-93-299 risultano intercluse, coperte da bosco misto.

**Ubicazione:** versante ovest del monte Framont, località Ronchi di Buos e più sopra a mezza costa nel Comune di Taibon Agordino (BL)

**Dati catastali**

Catasto Terreni del Comune di Taibon Agordino (BL):

part. n. **79**, prato, mq. 600, classe 3, r.d. € 0.46, r.a. € 0.56;

part. n. **83**, prato, mq. 180, classe 4, r.d. € 0.07, r.a. € 0.08;

part. n. **93**, prato, mq. 290, classe 3, r.d. € 0.22, r.a. € 0.27;

part. n. **299**, incolto prod., mq. 1'800, classe 2, r.d. € 0.09, r.a. € 0.09

Confini

La particella 79 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 77, 78, 82, 81, 80 e stradina.

La particella 83 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 72, 84, 85, 82 e 78.

La particella 93 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 86, 87, 98, 95, 94 e 92.

La particella 299 del fg. 20 del C.T. confina tutto attorno con le particelle n. 298, 295, 303, 302 e 297.

**Proprietà dei beni:**

Terreni fg. 20, part. n. 79 e n. 83

- per la quota di 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni

**XXXXX.**

- per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni, coniugi

**XXXXX;**

**XXXXX**

Terreni fg. 20, part. n. 93 e n. 299

- per la quota ciascuno di 1/2 della piena proprietà

**XXXXX;**

- **XXXXX**

**Accesso:** la part. 79 è accessibile da stradina pubblica sterrata, mentre le part. 83-93-299 risultano intercluse e raggiungibili tramite sentieri o percorsi in quota che attraversano terreni di altra proprietà.

**Pertinenze:** ---

**Diritto venduto:** intera proprietà.

**Qualità:** appezzamenti non edificati colonizzati da bosco spontaneo

**Composizione:** ---

**Esposizione:**

Pendio sul versante rivolto ad Ovest del monte Framont

**Condizioni di manutenzione:**

I terreni si presentano colonizzati da bosco ed in stato di abbandono.

**Impianti:** ---

**Variazioni catastali:** in tale sede non sono state effettuate variazioni catastali.

**Provenienza:** Gli immobili pignorati sono pervenuti nella proprietà del debitore attraverso i seguenti atti:

- 01 **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
**NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 16474 R.P. 11765 DEL 09.12.2005**

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Scioli di Agordo (BL) in data 24.11.2005 Rep. n. 4234/1064, con cui  
XXXXX per la quota di 1/1

Vende a

XXXXX per la quota di 1/1 della nuda proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXX

XXXXX per la quota di 1/2 dell'usufrutto in comunione legale con XXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- C.F. fg. 38 part. 63, cat. A/4, 4 vani, via dei Carli pT-1

- **C.T. fg. 20 part. 79, 6 are**

- **C.T. fg. 20 part. 83, 1,80 are**

Con la precisazione che: "Il nudo proprietario signor XXXX ha preso atto che spettando il diritto di usufrutto congiuntamente ai signori XXXXX con reciproco diritto di accrescimento, la consolidazione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà avrà luogo solamente alla morte di entrambi. L'acquirente del diritto di nuda proprietà signor XXXXX ha dispensato gli usufruttuari signori XXXXX dalla redazione dell'inventario e dalla prestazione della garanzia".

## 02 ATTO DI COMPRAVENDITA

### NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 15266 R.P. 11896 DEL 10.11.2003

Atto di compravendita ai rogiti del notaio Augusto Vallunga di Puos d'Alpago (BL) in data 20.10.2003 Rep. n. 33541/16435, con cui

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà

Vendono a

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà in comunione legale con XXXX

XXXXX per la quota di 1/2 della proprietà in comunione legale con XXXX

I seguenti beni così catastalmente censiti al Catasto del Comune di Taibon Agordino (BL):

- **C.T. fg. 20 part. 93, 2 are 90 centiare**

- **C.T. fg. 20 part. 299, 18 are**

**Occupazione:** i terreni sono risultati non occupati.

#### **Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:**

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, considerato lo stato dei luoghi e le difficili condizioni di accessibilità, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, non sono state riscontrate irregolarità.

**APE:** ---

**Planimetria:** ---.

#### **Segnalazione di problematiche**

Si segnala in particolare la presenza delle seguenti problematiche:

È stato possibile accedere ai terreni più bassi, particelle 79-83-93, precisando che non è stato possibile individuare con precisione i confini degli appezzamenti in quanto non sono risultati presenti segni di confinazione; non è stato possibile raggiungere la particella 299 in quanto il sentiero d'accesso per salire lungo le pendici del monte, segnato in mappa catastale, non è risultato rintracciabile sul posto; lo stato del bosco, particolarmente inselvatichito, non presentava condizioni che consentissero l'accesso e l'individuazione dell'appezzamento.

Gli appezzamenti part. 83, 93 e 299 non sono accessibili da strada pubblica; sono raggiungibili attraverso sentieri, ove non cancellati dalla vegetazione e dalle modifiche morfologiche del terreno, che partono dalla stradina sterrata, che salgono all'interno del bosco transitando su terreni di altra proprietà.

**Prezzo base:** il valore stimato attribuibile al bene è di **€ 3'350,00**

In lettere: **Euro tremilatrecentocinquanta virgola zero centesimi**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

### Terreno particella 79



Foto 40 Il terreno si trova sul pendio sulla destra



Foto 41 Il terreno si trova sul pendio sulla destra



Foto 42 Il terreno si trova sul pendio sulla destra

### Terreno particella 83



Foto 43 il sentiero che insiste su terreni di altra proprietà attraverso il quale si raggiunge l'area boscata in cui si trova l'appezzamento



Foto 44



Foto 45



Foto 46

**Terreno particella 93**



Foto 47 e 48 il sentiero che insiste su terreni di altra proprietà attraverso il quale si raggiunge l'area boscata in cui su trova l'appezzamento



Foto 49



Foto 50

**Terreno particella 299**



**Foto 51 e 52 Il punto sulla strada asfaltata in salita al piccolo agglomerato di Ronch in cui nella mappa catastale è indicata la partenza del sentiero che sale verso il terreno, che si trova a mezza costa (foto 52); allo stato attuale il sentiero è risultato ricoperto dal bosco ed il punto di partenza non riconoscibile.**



**Foto 53 Ortofoto**

---

La presente relazione consta di n. 72 facciate, del fascicolo allegati, che ne costituisce parte integrante, composto da n. 88 pagine, come da indice dei documenti sotto riportato.

**INDICE "FASCICOLO ALLEGATI"**

Estratto della carta topografica – Ed. Tabacco	pag. 2
Estratto della carta tecnica regionale	pag. 3
<b><u>ALLEGATI LOTTO 1</u></b>	pag. 4
Identificazione dell'immobile - estratto della CTR con particelle catastali	pag. 4
Estratto della mappa catastale	pag. 5
Ortofoto	pag. 5
Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto	pag. 6
Mappa dei sottoservizi e reti pubbliche	pag. 6
Visure catastali attuali	pag. 7
Planimetria catastale	pag. 9
Visure catastali storiche	pag. 10
Titoli autorizzativi Comunali	pag. 15
Elaborati grafici	pag. 25
Documentazione fotografica Lotto 1	pag. 28
<b><u>ALLEGATI LOTTO 2</u></b>	pag. 34
Identificazione dei terreni-estratto della carta tecnica regionale con particelle catastali	pag. 34
Estratto della mappa catastale	pag. 35
Ortofoto con sovrapposizione della Carta Tecnica Regionale	pag. 37
Ortofoto con indicazione dei terreni costituenti il lotto 2 e del tracciato della linea elettrica dell'alta tensione	pag. 38
Mappa dei sottoservizi e pirologica	pag. 39
Visure catastali attuali	pag. 40
Visure catastali storiche	pag. 48
Documentazione fotografica lotto 2	pag. 60
<b><u>ALLEGATI COMUNI AI LOTTI 1 E 2</u></b>	pag. 63
Certificato di destinazione urbanistica	pag. 63
Titoli di provenienza	pag. 65
Mutuo ipotecario	pag. 71
Certificati anagrafici dei debitori	pag. 79

---

La presente perizia di stima viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno in forma telematica tramite il portale servizi telematici PCT, unitamente al fascicolo degli allegati. Copia della perizia e del fascicolo degli allegati è stata inviata tramite e-mail al debitore ed al creditore procedente. Si allegano le attestazioni dell'avvenuta trasmissione. Quanto sopra la scrivente espone ad evasione dell'incarico conferito.

Belluno, 22 gennaio 2024    Dott. arch. Monica Nevyjel

