
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **46/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2025 ore 11:20
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa PAOLA TORRESAN**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

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



SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 46/2024, Giudice Dott.ssa Paola Torresan, promossa da:

[REDACTED]
contro
[REDACTED]**Diritto** : 1/1 quota di proprietà**Bene** : Terreni a bosco misto**Ubicazione** : Via Pra Dei Luni, Frazione Bolzano nel Comune di Belluno(BL);**Stato** : discreto;

Dati Catastali attuali : Foglio n°15 mappale 442, Qualità Incolt. Ster., Superficie mq. 67; Foglio n°15 mappale 443, Qualità Prato, Classe 4, Superficie mq. 3180, Reddito Dominicale Euro 4,93, Reddito Agrario Euro 4,11; Foglio n°15 mappale 444, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie mq. 7480, Reddito Dominicale Euro 9,66, Reddito Agrario Euro 2,32; Foglio n°15 mappale 445, Qualità Prato, Classe 4, Superficie mq. 590, Reddito Dominicale Euro 0,91, Reddito Agrario Euro 0,76; Foglio n°15 mappale 446, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie mq. 11710, Reddito Dominicale Euro 21,17, Reddito Agrario Euro 3,63; Foglio n°15 mappale 447, Qualità Prato, Classe 4, Superficie mq. 6380, Reddito Dominicale Euro 9,88, Reddito Agrario Euro 8,24; Foglio n°15 mappale 448, Qualità Prato Arbor., Classe 4, Superficie mq. 31040, Reddito Dominicale Euro 5,68, Reddito Agrario Euro 4,05; Foglio n°15 mappale 449, Qualità Prato Arbor., Classe 4, Superficie mq. 35210, Reddito Dominicale Euro 63,65, Reddito Agrario Euro 45,46; Foglio n°15 mappale 624, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie mq. 2166, Reddito Dominicale Euro 3,92, Reddito Agrario Euro 0,67; Foglio n°15 mappale 625, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie mq. 4, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01; Foglio n°27 mappale 54, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq. 1410, Reddito Dominicale Euro 2,91, Reddito Agrario Euro 2,55.

Differenza rispetto al pignoramento : -----;**Situazione urbanistico/edilizia** : -----;**Valore di asta lotto** : € 48.509,00**Valore di stima complessivo lotto** : € 57.070,00**Valore di mutuo** : -----;**Vendibilità** : sufficiente;**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;**Occupazione** : [REDACTED];**Titolo di occupazione** : Contratto di Locazione Ultrannovennale a rogito del Notaio Elisa Piccolotto del 08/09/2020 ;**Oneri** : -----.

Nota: la domanda giudiziale di revoca atti instaurata presso il Tribunale di Treviso è stata portata a sentenza (Sentenza n. 221/2023 pubbl. il 13/02/2023 RG n. 4036/2018 Repert. n. 501/2023 del 13/02/2023) vedasi Allegato D.



Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione **Località Bolzano**
Via Pra Dei Luni

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Terreni

1/1 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedere visura camerale in Allegato D
[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A - Terreni

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 15, particella 442

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 404-518-443.

Dati catastali: foglio 15, particella 443

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 518-404-442.

Dati catastali: foglio 15, particella 444

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 443-518-472-449-446-445-404.

Dati catastali: foglio 15, particella 445

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 404-444-449-446.

Dati catastali: foglio 15, particella 446

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 404-445-449-409.

Dati catastali: foglio 15, particella 447

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 473-449-448-480-475.

Dati catastali: foglio 15, particella 448

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 449-447-480-450-551-552.

Dati catastali: foglio 15, particella 449

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 446-445-444-518-472-473-447-448-551-552-553-624-429-426-416-413-409.

Dati catastali: foglio 15, particella 624

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 553-552-449-429-426-575-581-628-625 e strada comunale Prà de Luni.

Dati catastali: foglio 15, particella 625

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 624-628-629 e strada comunale Prà de Luni.

Dati catastali: foglio 27, particella 54

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°27 mappali 50-55-56 e torrente Ardo.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)



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

Corpo: A - Terreni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita de 21/05/2024 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n°507 del 09/05/2024 trascritta il 05/06/2024 ai nn 6545/5455 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Terreni

Stato: discreto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 9](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Terreni

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Terreni

Altro [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 08/09/2020 per l'importo di euro 15.000,00 annui da corrispondere con cadenza mensile

Registrato a Belluno il 10/09/2020 ai nn.4156/1T

Trascritto a Belluno il 10/09/2020 ai nn.8677/6880

Tipologia contratto: Locazione ultranovennale, scadenza 07/09/2050

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14](#)

7. Oneri

Corpo: A - Terreni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 15](#)

8. APE

Corpo: A - Terreni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Terreni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.15](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16](#)

11. Pubblicità

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

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 48.509,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 57.070,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.16](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Terreni.****agricolo sito in frazione: Località Bolzano, Via Pra Dei Luni**

Note: Trattasi di terreni a bosco misto (Vedere Allegato A-D).

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedere visura camerale in Allegato D

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 442, qualità Incolt. Ster, superficie catastale 67Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n.

339.1/2000) sono stati variati i beni al Foglio n° 15 mappali 443 -444 -445 - 446 - 447 - 448- 449 -520 al Foglio 27 mappale 54 al Foglio 39 mappali 91-98-100-101-102 -103 -105 -286 al Foglio 40 mappali 1 -3 -10 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 404-518-443.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 443, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 3180, reddito dominicale: € 4,93, reddito agrario: € 4,11Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n.

339.1/2000) sono inoltre variati i beni al Foglio 15 mappali 442-444 -445 -446 -447 -448 -449 al Foglio n°15 mappale 520 al Foglio n°27 mappale 54 al Foglio n°39 mappali 91-98 -100 -101 -102 -103 -105 -286 al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 518-404-442.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 444, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 7480, reddito dominicale: € 9,66, reddito agrario: € 2,32Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n.

339.1/2000) sono inoltre variati i beni al Foglio 15 mappali 442-443 -445 -446 -447 -448 -449 al Foglio n°15 mappale 520 al Foglio n°27 mappale 54 al Foglio n°39 mappali 91-98 -100 -101 -102 -103 -105 -286 al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 443-518-472-449-446-445-404.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 445, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 590, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,76Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n.

339.1/2000) sono inoltre variati i beni al Foglio 15 mappali 442-443 -444 -446 -447 -448 -449 al Foglio n°15 mappale 520 al Foglio n°27 mappale 54 al Foglio n°39 mappali 91-98 -100 -101 -102 -103 -105 -286 al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 404-444-449-446.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 446, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 11710, reddito dominicale: € 21,17, reddito agrario: € 3,63

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) sono inoltre variati i beni al Foglio 15 mappali 442-443 -444 -445 -447 -448 -449 al Foglio n°15 mappale 520 al Foglio n°27 mappale 54 al Foglio n°39 mappali 91-98 -100 -101 -102 -103 -105 -286 al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 404-445-449-409.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 447, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 6380, reddito dominicale: € 9,88, reddito agrario: € 8,24

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) sono inoltre variati i beni al Foglio 15 mappali 442-443 -444 -445 -446-448 -449 al Foglio n°15 mappale 520 al Foglio n°27 mappale 54 al Foglio n°39 mappali 91-98 -100 -101 -102 -103 -105 -286 al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 473-449-448-480-475.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 448, qualità Prato Arbor., classe 4, superficie catastale 3140, reddito dominicale: € 5,68, reddito agrario: € 4,05

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) sono inoltre variati i beni al Foglio 15 mappali 442-443 -444 -445 -446-447 -449 al Foglio n°15 mappale 520 al Foglio n°27 mappale 54 al Foglio n°39 mappali 91-98 -100 -101 -102 -103 -105 -286 al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 449-447-480-450-551-552.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 449, qualità Prato Arbor., classe 4, superficie catastale 35210, reddito dominicale: € 63,65, reddito agrario: € 45,46

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) sono inoltre variati i beni al Foglio 15 mappali 442-443 -444 -445 -446-447 -448 al Foglio n°15 mappale 520 al Foglio n°27 mappale 54 al Foglio n°39 mappali 91-98 -100 -101 -102 -103 -105 -286 al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 446-445-444-518-472-473-447-448-551-552-553-624-429-426-416-413-409.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 624, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 2166, reddito dominicale: € 3,92, reddito agrario: € 0,67

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 26/03/2001 Pratica n. 37613 in atti dal 26/03/2001 (n. 1263.1/2001) sono stati soppressi i beni al Foglio n°15 mappali 366-367-418-520-574-578 e variati i beni al Foglio n° 15 mappali 618-619-620-621-622-623-625-626-627-628-629. Il Foglio n°15 mappale 520 deriva da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) sono stati variati i beni al Foglio n°15 mappali 442- 443 - 444 -445 -446 -447 -448 -449 al Foglio n°27 mappale 54 al Foglio n°39 mappali 91 -98 -100 -101 -102 -103-105 -286 e al Foglio n°40 mappale 1-3-10-31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 553-552-449-429-426-575-581-628-625 e strada comunale Prà de Luni.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 15, particella 625, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 4, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 26/03/2001 Pratica n. 37613 in atti dal 26/03/2001 (n. 1263.1/2001) sono stati soppressi i beni al Foglio n°15 mappali 366-367-418-520-574-578 e variati i beni al Foglio n° 15 mappali 618-619-620-621-622-623-624-626-627-628-629. Il Foglio n°15 mappale 520 deriva da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) sono stati variati i beni al Foglio n°15 mappali 442- 443 - 444 -445 - 446 -447 -448 -449 al Foglio n°27 mappale 54 al Foglio n°39 mappali 91 -98 -100 -101 -102 -103-105 -286 e al Foglio n°40 mappale 1-3-10-31 ; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°15 mappali 624-628-629 e strada comunale Prà de Luni.

Identificato al catasto Terreni:

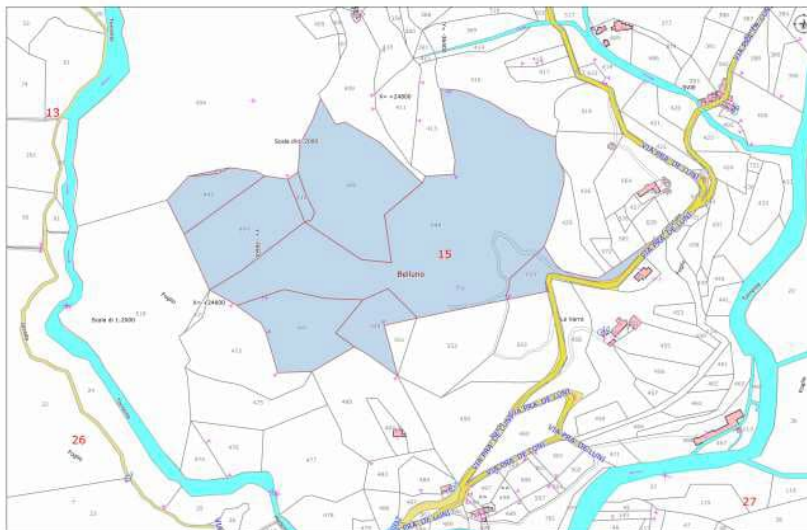
Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 27, particella 54, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 1410, reddito dominicale: € 2,91, reddito agrario: € 2,55

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) con variazione dei beni al Foglio n°15 mappali 442 - 443 - 444 -445 -446 - 447 - 448 -449 -520 , al Foglio n° 39 mappali 91 - 98 -100 -101 -102 -103 -105 -286 e al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31 ; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°27 mappali 50-55-56 e torrente Ardo.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita de 21/05/2024 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n°507 del 09/05/2024 trascritta il 05/06/2024 ai nn 6545/5455 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

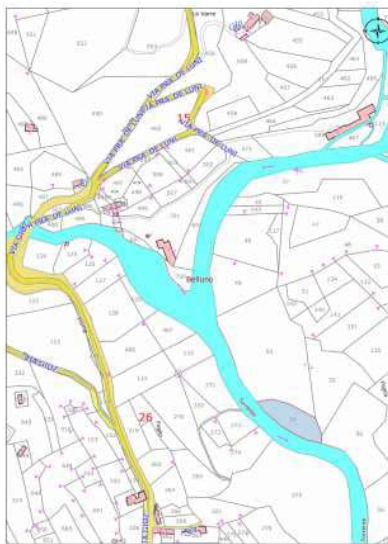


Planimetria con individuazione terreni al Foglio n°15





Ortofoto con indicazione zona terreni al Foglio n°15



Planimetria con individuazione terreno al Foglio n°27



Ortofoto con indicazione terreno al Foglio n°27 mappale 54



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni si trovano in prossimità di alcuni nuclei abitativi (Frazione Bolzano-Gioz) e alcuni sono accessibili direttamente da una strada comunale. Nelle vicinanze vi è un centro abitato pertanto vi sono vari servizi commerciali. I beni ricadono nella Z.T.O. E1 - Variante Territorio Rurale P.I. Comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno centro .

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

Attrazioni storiche: Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreni**

Trattasi di terreni in prevalenza a bosco misto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **in piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedere visura camerale in Allegato D

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71.337,00**

il terreno risulta di forma inclinata ed orografia montana

Colture arboree latifoglie faggio abete

Stato di manutenzione generale: discreto



Vista terreni al Foglio n°15





Vista terreni al Foglio n°15



Vista terreni al Foglio n°15



Vista terreno al Foglio n°27 mappale 54





Vista terreno al Foglio n°27 mappale 54

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Elisa Piccolotto di Belluno, in data 07/08/2017, ai nn. 5356/3959; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 09/08/2017, ai nn. 4168/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/08/2017, ai nn. 8921/7004.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), in data 30/06/1999, ai nn. 73001; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/07/1999, ai nn. 7416/5700.

Note: Si notifica che essendoci stata una causa di revocatoria atti presso il Tribunale di Treviso con Sentenza n. 221/2023 pubbl. il 13/02/2023 RG n. 4036/2018 Repert. n. 501/2023 del 13/02/2023 Registrato il: 28/11/2024 n.8243/2024 (Vedere Allegato D) si da atto che tale sentenza in P.Q.M. :
"1. dichiara inefficace nei confronti del Fallimento Ecorat s.r.l. – già Sfera s.r.l. - l’atto di compravendita del 7 agosto 2017 a rogito del notaio dott.ssa Elisa Piccolotto, rep. N. 5356, raccolta n. 3958; 2. respinge le domande dei terzi intervenuti (tra cui Intrum Italy S.r.l. quale mandataria di Intesa SanPaolo S.p.a.); 3. condanna i convenuti [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore del Fallimento Ecorat s.r.l. – già Sfera s.r.l.; spese che si liquidano in euro 20.357,00 per compenso professionale ed euro 1.736,85 per anticipazioni, oltre imborso spese generali, IVA e CP come per legge; 4. compensa le spese tra i terzi intervenuti e le altre parti."

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

4.2 Conformità urbanistica:
agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Provinciale n.69 del 07/11/2023 con approvazione PAT
Zona omogenea:	E - Zona E.1
Norme tecniche di attuazione:	classificata nel vigente Piano Regolatore Comunale come segue: ▪ PAT - ATO n. 3 - Ambito Agricolo



	<p>Montano - art. 22 n.t.; ▪ PAT - Aree Agricole - art. 39 e 40 n.t.; ▪ PAT - Rete Ecologica art. 10 n.t. - Area di collegamento ecologico (PTCP); ▪ PAT - Rete Ecologica art. 10 n.t. - Area di connessione naturalistica; ▪ PI - z.t.o E - Zona E.1 - art. 7-39 punti 3.1 e 3.2 - Variante Territorio Rurale; ° gravata dai seguenti vincoli: ▪ art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PI variante rurale; ▪ art. 7-39 punto 2.15 - zona Pre-Parco Nazionale - PI variante rurale; ▪ art. 7-39 punto 2.17 - massima penalità ai fini edificatori - PI variante rurale; ▪ art. 7-39 punto 2.6 - Ecosistemi ripariali - PI variante rurale; ▪ destinazione forestale (art. 14 e 15 della LR 13.09.1978); ▪ idrogeologico e forestale ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 3267/1923; ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, c. 1, lett. c: - corsi d'acqua; ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, c. 1, lett. g: - territori coperti da foreste e boschi; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata; per Foglio n°15 mappale 624-625 grava vincolo : fascia di rispetto stradale "fasce di rispetto fuori dai centri abitati" di cui all'art. 26 e 27 DPR 495/92; per Foglio n° 27 mappale 54 grava vincolo : ▪ parte art. 7-39 punto 2.5 - biotopi - PI variante rurale ▪ parte Biotopo n. 8 - Valle dell'Ardo (PTCP) -PAT art. 8 n.t. e 10 n.t. ▪ parte idraulico ai sensi dell'art. 96 lett. f) del RD 523/1904 ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136: - aree di notevole interesse pubblico. Vedere Allegato B</p>
--	--



A - Terreni - Planimetria terreni al Foglio n°15





A - Terreni - Planimetria terreno al Foglio n°27



A - Terreni - Rilievo aereofotogrammetrico terreni al Foglio n°15



A - Terreni - Rilievo aereofotogrammetrico terreno Foglio n°27 mappale 54



5. STATO DI POSSESSO:

Altro [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 08/09/2020 per l'importo di euro 15.000,00 annuo da pagare con cadenza mensile
 Registrato a Belluno il 10/09/2020 ai nn.4156/1T
 Trascritto a Belluno il 10/09/2020 ai nn.8677/6880
 Tipologia contratto: Locazione ultranovennale, scadenza 07/09/2050
 Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.
 Il contratto di cui sopra ricomprende altri terreni nonché fabbricati in Comune di Cittadella e Loria pertanto non è possibile dire se l'affitto richiesto sia congruo.
 In base ad informazioni di mercato considerata la tipologia di terreni e ubicazione è possibile chiedere la somma annua di €/mq 0,01 pertanto 71.337 mq x € 0,01 = € 713,37 arrotondati € 715,00 annui.

Note: Vi è un contratto di affitto di fondo rustico registrato a Conegliano (TV) il 27/03/2019 n°1366 Serie 3T stipulato il 10/02/2019 a favore di [REDACTED] con durata dal 10/02/2019 al 09/02/2049 con corrispettivo totale di Euro 450.000 (comprensivo terreni e fabbricati vedere Allegato D).

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Revoca atti a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Domanda giudiziale revoca atti ; A rogito di Tribunale in data 29/05/2018 ai nn. 88 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 13/06/2018 ai nn. 6977/5517;
- Revoca atti a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 03/12/2020 ai nn. 4036 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/02/2021 ai nn. 1088/921;
- Locazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di locazione ultranovennale ; A rogito di Notaio Elisa Piccolotto di Belluno in data 08/09/2020 ai nn. 9556/7123 registrato a Ufficio del Registro di Belluno in data 10/09/2020 ai nn. 4156/1T iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/09/2020 ai nn. 8677/6880;

NOTA : vedere Sentenza n. 221/2023 pubbl. il 13/02/2023 RG n. 4036/2018 Repert. n. 501/2023 del 13/02/2023 in Allegato D.

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

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] in Liquidazione; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 11/02/2019 ai nn. 464; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/02/2019 ai nn. 1956/188
- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 600669,32; Importo capitale: € 300334,66 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in



data 26/10/2023 ai nn. 4691/11323; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 27/10/2023 ai nn. 13119/1210

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 09/05/2024 ai nn. 507
iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/06/2024 ai nn. 6545/5455;

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuno al 07/03/2025

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-----

agricolo di cui al punto A - Terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 442	sup reale lorda	67,00	1,00	67,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 443	sup reale lorda	3.180,00	1,00	3.180,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 444	sup reale lorda	7.480,00	1,00	7.480,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 445	sup reale lorda	590,00	1,00	590,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 446	sup reale lorda	11.710,00	1,00	11.710,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 447	sup reale lorda	6.380,00	1,00	6.380,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 448	sup reale lorda	3.140,00	1,00	3.140,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 449	sup reale lorda	35.210,00	1,00	35.210,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 624	sup reale lorda	2.166,00	1,00	2.166,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 625	sup reale lorda	4,00	1,00	4,00
TERRENO AL FOGLIO N°27 MAPPALE 54	sup reale lorda	1.410,00	1,00	1.410,00
		71.337,00		71.337,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei terreni si è fatto riferimento ai "Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno" Anno 2023 dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Belluno che per terreni a bosco misto segnala il valore di €/mq. 0,66 ma considerando anche il soprasuolo (inteso l'eventuale taglio degli alberi in sede) si ritiene di aumentare tale valore del 20% quindi €/mq 0,80.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate

8.3 Vendibilità:

sufficiente

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A - Terreni. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.069,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 442	67,00	€ 0,80	€ 53,60
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 443	3.180,00	€ 0,80	€ 2.544,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 444	7.480,00	€ 0,80	€ 5.984,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 445	590,00	€ 0,80	€ 472,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 446	11.710,00	€ 0,80	€ 9.368,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 447	6.380,00	€ 0,80	€ 5.104,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 448	3.140,00	€ 0,80	€ 2.512,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 449	35.210,00	€ 0,80	€ 28.168,00
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 624	2.166,00	€ 0,80	€ 1.732,80
TERRENO AL FOGLIO N°15 MAPPALE 625	4,00	€ 0,80	€ 3,20
TERRENO AL FOGLIO N°27 MAPPALE 54	1.410,00	€ 0,80	€ 1.128,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.069,60
Valore corpo			€ 57.069,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.069,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.069,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreni	agricolo	71.337,00	€ 57.069,60	€ 57.069,60

Arrotondamento € 57.070,00



8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 8.560,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:	€ 48.509,00
---	-------------



SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 46/2024, Giudice Dott.ssa Paola Torresan, promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Diritto : 1/1 quota di proprietà**Bene** : Terreni**Ubicazione** : Via Gioz e Via Dell'Oro, Frazione Bolzano nel Comune di Belluno(BL);**Stato** : discreto;

Dati Catastali attuali : Foglio n°39 mappale 91, Qualità Bosco Ceduo, Superficie mq. 2010, Reddito Dominicale Euro 2,60, Reddito Agrario Euro 0,62; Foglio n°39 mappale 98, Qualità Prato, Classe 3, Superficie mq. 3300, Reddito Dominicale Euro 8,52, Reddito Agrario Euro 5,97; Foglio n°39 mappale 100, Qualità Prato, Classe 3, Superficie mq. 950, Reddito Dominicale Euro 2,45, Reddito Agrario Euro 1,72; Foglio n°39 mappale 101, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq. 3410, Reddito Dominicale Euro 11,45, Reddito Agrario Euro 8,81; Foglio n°39 mappale 102, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie mq. 2740, Reddito Dominicale Euro 3,54, Reddito Agrario Euro 0,85; Foglio n°39 mappale 103, Qualità Prato, Classe 4, Superficie mq. 1790, Reddito Dominicale Euro 2,77, Reddito Agrario Euro 2,31; Foglio n°39 mappale 105, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie mq. 1190, Reddito Dominicale Euro 1,17, Reddito Agrario Euro 0,37; Foglio n°39 mappale 286, Qualità Prato, Classe 3, Superficie mq. 1270, Reddito Dominicale Euro 3,28, Reddito Agrario Euro 2,30; Foglio n°40 mappale 1, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie mq. 2080, Reddito Dominicale Euro 2,04, Reddito Agrario Euro 0,64; Foglio n°40 mappale 3, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie mq. 3710, Reddito Dominicale Euro 4,79, Reddito Agrario Euro 1,15; Foglio n°40 mappale 10, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie mq. 920, Reddito Dominicale Euro 1,66, Reddito Agrario Euro 0,29; Foglio n°40 mappale 31, Qualità Bosco Ceduo, Classe 4, Superficie mq. 650, Reddito Dominicale Euro 0,34, Reddito Agrario Euro 0,20.

Differenza rispetto al pignoramento : -----; **Situazione urbanistico/edilizia** : -----;**Valore di asta lotto** : € 23.390,00**Valore di stima complessivo lotto** : € 27.518,00**Valore di mutuo** : -----;**Vendibilità** : sufficiente;**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;**Occupazione** : [REDACTED];**Titolo di occupazione** : Contratto di Locazione Ultrannovennale a rogito del Notaio Elisa Piccolotto del 08/09/2020 ;**Oneri** : -----.

Nota: la domanda giudiziale di revoca atti instaurata presso il Tribunale di Treviso è stata portata a sentenza (Sentenza n. 221/2023 pubbl. il 13/02/2023 RG n. 4036/2018 Repert. n. 501/2023 del 13/02/2023) vedasi Allegato D.



Beni in **Belluno (BL)**
Località/Frazione **Località Bolzano**
Via Gioz-Dell'Oro

Lotto: 002**1. Quota e tipologia del diritto****Corpo: A - Terreni****1/1** [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] (Vedere Allegato D – Visura Camerale)

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

2. Dati Catastali**Corpo: A - Terreni****Categoria:** agricolo**Dati catastali:** foglio 39, particella 91**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 286-311-90-329-92-93-94-312-101.**Dati catastali:** foglio 39, particella 98**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 693-100-101-99 e al Foglio n° 26 mappali 293-340-257-258-259-260 e strada comunale Via Gioz.**Dati catastali:** foglio 39, particella 100**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 693-692-312-101-98.**Dati catastali:** foglio 39, particella 101**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 98-100-312-91-286-102-103-99.**Dati catastali:** foglio 39, particella 102**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 101-286-108-106-105-104-103 e torrente Ardo.**Dati catastali:** foglio 39, particella 103**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 99-102-104, al Foglio n°27 mappale 296 e torrente Ardo.**Dati catastali:** foglio 39, particella 105**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 102-106-104 e torrente Ardo.**Dati catastali:** foglio 39, particella 286**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 108-311-91-312-101-102.**Dati catastali:** foglio 40, particella 1**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°40 mappali 2-31 e torrente Ardo e Rio delle Colombe.**Dati catastali:** foglio 40, particella 3**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°40 mappali 2-4-9-8-6 e Rio delle Colombe.**Dati catastali:** foglio 40, particella 10**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°40 mappali 4-9-37-11-5.**Dati catastali:** foglio 40, particella 31**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°40 mappali 59-2-1 e torrente Ardo.

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



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

Corpo: A - Terreni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita de 21/05/2024 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n°507 del 09/05/2024 trascritta il 05/06/2024 ai nn 6545/5455 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 21](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Terreni

Stato: discreto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 24](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Terreni

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Terreni

Altro [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 08/09/2020 per l'importo di euro 15.000,00 annui da pagare con cadenza mensile

Registrato a Belluno il 10/09/2020 ai nn.4156/1T

Trascritto a Belluno il 10/09/2020 ai nn.8677/6880

Tipologia contratto: Locazione ultranovennale, scadenza 07/09/2050

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 29](#)

7. Oneri

Corpo: A - Terreni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 30](#)

8. APE

Corpo: A - Terreni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.30](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Terreni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.30](#)

10. Vendibilità

sufficiente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31](#)

11. Pubblicità

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

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 23.390,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 27.518,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31](#)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Terreni.****agricolo sito in frazione: Località Bolzano, Via Gioz-Dell'Oro**

Note: Trattasi di terreni prevalentemente a bosco misto e in minor parte a prato. (Vedere Allegato A-D).

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 39, particella 91, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 2010, reddito dominicale: € 2,60, reddito agrario: € 0,62Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 98 -100-101-102 -103 -105 -286 e al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31;Impianto meccanografico del 01/04/1976.Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 286-311-90-329-92-93-94-312-101.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 39, particella 98, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 3300, reddito dominicale: € 8,52, reddito agrario: € 5,97Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -100-101-102 -103 -105 -286 e al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31;Impianto meccanografico del 01/04/1976.Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 693-100-101-99 e al Foglio n° 26 mappali 293-340-257-258-259-260 e strada comunale Via Gioz.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 39, particella 100, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 950, reddito dominicale: € 2,45, reddito agrario: € 1,72Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-101-102 -103 -105 -286 e al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31;Impianto meccanografico del 01/04/1976.Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 693-692-312-101-98.**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 39, particella 101, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3410, reddito dominicale: € 11,45, reddito agrario: € 8,81Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-100-102 -103 -105 -286 e al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31;Impianto meccanografico del 01/04/1976.Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 98-100-312-91-286-102-103-99.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 39, particella 102, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 2740, reddito dominicale: € 3,54, reddito agrario: € 0,85

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-100-101 -103 -105 -286 e al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 101-286-108-106-105-104-103 e torrente Ardo.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 39, particella 103, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 1790, reddito dominicale: € 2,77, reddito agrario: € 2,31

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-100-101 -102 -105 -286 e al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 99-102-104, al Foglio n°27 mappale 296 e torrente Ardo.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 39, particella 105, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 1190, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 0,37

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-100-101 -102 -103 -286 e al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 102-106-104 e torrente Ardo.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 39, particella 286, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1270, reddito dominicale: € 3,28, reddito agrario: € 2,30

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-100-101 -102 -103 -105 e al Foglio n°40 mappali 1 -3 -10 -31;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°39 mappali 108-311-91-312-101-102.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 40, particella 1, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 2080, reddito dominicale: € 2,04, reddito agrario: € 0,64

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-100-101 -102 -103 -105-286 e al Foglio n°40 mappali 3 -10 -31;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°40 mappali 2-31 e torrente Ardo e Rio delle Colombe.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 40, particella 3, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 3710, reddito dominicale: € 4,79, reddito agrario: € 1,15

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-100-101 -102 -103 -105-286 e al Foglio n°40 mappali 1 -10 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°40 mappali 2-4-9-8-6 e Rio delle Colombe.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 40, particella 10, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 1,66, reddito agrario: € 0,29

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-100-101 -102 -103 -105-286 e al Foglio n°40 mappali 1 -2 -31; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°40 mappali 4-9-37-11-5.

Identificato al catasto Terreni:

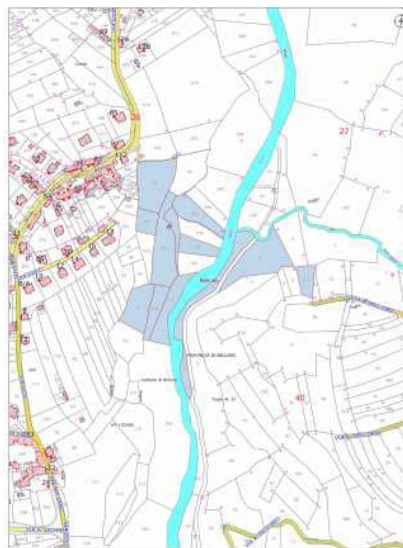
Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Comune di Belluno, foglio 40, particella 31, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie catastale 650, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,20

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1999 in atti dal 04/02/2000 (n. 339.1/2000) e sono variati i beni al Foglio n°15 mappali 442-443-444-445-446-447-448-449-520, al Foglio n°27 mappale 54, al Foglio n°39 mappali 91 -98-100-101 -102 -103 -105-286 e al Foglio n°40 mappali 1 -2 -3; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°40 mappali 59-2-1 e torrente Ardo.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'Istanza di vendita de 21/05/2024 e nella Nota di Trascrizione del pignoramento n°507 del 09/05/2024 trascritta il 05/06/2024 ai nn 6545/5455 affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.



Planimetria con indicazione terreni al Foglio n°39-40





Ortofoto con indicazione zona terreni al Foglio n°39-40

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni si trovano in prossimità di alcuni nuclei abitativi (Località Bolzano-Gioz) e alcuni sono accessibili direttamente da una strada comunale. Nelle vicinanze vi è un centro abitato pertanto vi sono vari servizi commerciali (ristoranti, bar ecc). I beni ricadono nella Z.T.O. E - Zona E.1-E2 - Variante Territorio Rurale e in Zona F.VP - Variante Città e Frazioni in base al P.I. Comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno centro .

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

Attrazioni storiche: Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreni**

Trattasi di terreni in prevalenza a bosco e con poco prato. Il terreno al Foglio n°39 mappale 101 in mappa viene segnalata la sagoma di un manufatto rurale non rilevabile sul posto. Nella stima viene tenuto conto di tale situazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24.020,00**

il terreno risulta di forma inclinata e pianeggiante ed orografia montana e valliva

Colture erbacee copertura erbacea foraggiera

Colture arboree latifoglie faggio abete carpino

Stato di manutenzione generale: discreto





Vista terreni



Vista terreni



Vista terreni



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Elisa Piccolotto di Belluno, in data 07/08/2017, ai nn. 5356/3959; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 09/08/2017, ai nn. 4168/1T; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/08/2017, ai nn. 8921/7004.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), in data 30/06/1999, ai nn. 73001; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/07/1999, ai nn. 7416/5700.

Note: Si notifica che essendoci stata una causa di revocatoria atti presso il Tribunale di Treviso con Sentenza n. 221/2023 pubbl. il 13/02/2023 RG n. 4036/2018 Repert. n. 501/2023 del 13/02/2023 Registrato il: 28/11/2024 n.8243/2024 (Vedere Allegato D) si da atto che tale sentenza in P.Q.M. :
"1. dichiara inefficace nei confronti del Fallimento Ecorat s.r.l. – già Sfera s.r.l. - l'atto di compravendita del 7 agosto 2017 a rogito del notaio dott.ssa Elisa Piccolotto, rep. N. 5356, raccolta n. 3958; 2. respinge le domande dei terzi intervenuti (tra cui Intrum Italy S.p.a. quale mandataria di Intesa SanPaolo S.p.a.); 3. condanna i convenuti [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore del Fallimento Ecorat s.r.l. – già Sfera s.r.l.; spese che si liquidano in euro 20.357,00 per compenso professionale ed euro 1.736,85 per anticipazioni, oltre imborso spese generali, IVA e CP come per legge; 4. compensa le spese tra i terzi intervenuti e le altre parti."

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 *Conformità edilizia:*
agricolo

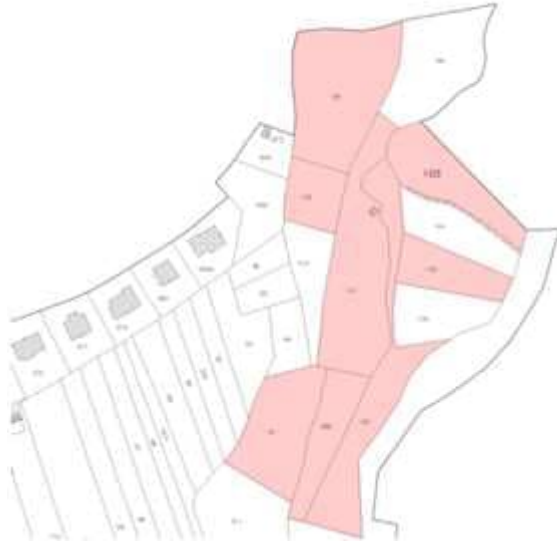
4.2 *Conformità urbanistica:*
agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Provinciale n.69 del 07/11/2023 con approvazione PAT
Zona omogenea:	E - Zona E.1-2; F e Zona F.VP
Norme tecniche di attuazione:	I terreni al Foglio n°39-40 nel vigente Piano Regolatore Comunale sono classificati come segue: ▪ PAT - ATO n. 3 - Ambito Agricolo Montano - art. 22 n.t.; ▪ PAT - Ambiti di pregio paesaggistico e paesaggi storici dei versanti vallivi (PTCP) - art. 8 e 9 n.t.; ▪ PAT - Aree Agricole - art. 39 e 40 n.t.; ▪ PAT - Rete Ecologica art. 10 n.t. - Area di connessione naturalistica; ▪ PI - z.t.o E - Zona E.1 - art. 7-39 punti 3.1 e 3.2 - Variante Territorio Rurale; ° gravata dai seguenti vincoli: ▪ art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PI variante rurale; ▪ parte art. 7-39 punto 2.15 - zona Pre-Parco Nazionale - PI variante rurale; ▪ art. 7-39 punto 2.17 - massima penalità ai fini edificatori - PI variante rurale; ▪ art. 7-39 punto 2.5 - biotopi - PI variante rurale; ▪ art. 7-39 punto 2.6 - Ecosistemi ripariali - PI variante rurale; ▪ Biotopo n. 8 - Valle dell'Ardo (PTCP) -PAT art. 8 n.t. e



	<p>10 n.t.; ▪ destinazione forestale (art. 14 e 15 della LR 13.09.1978); ▪ idrogeologico e forestale ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 3267/1923; ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, c. 1, lett. c: - corsi d'acqua; ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, c. 1, lett. g: - territori coperti da foreste e boschi; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata. I terreni al Foglio n° 39 mappali 102-103-105 e al Foglio n° 40 mappali 1-3-31 sono gravati anche dal seguente vincolo : ▪ parte idraulico ai sensi dell'art. 96 lett. f) del RD 523/1904; I terreni al Foglio n° 40 mappali 1-3-10-31 sono gravati anche dal seguente vincolo : ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136: - aree di notevole interesse pubblico. I terreni al Foglio n° 39 mappali 98-100 sono classificati nel PRG : ▪ PAT - ATO n. 3 - Ambito Agricolo Montano - art. 22 n.t.; ▪ PAT – parte Ambiti di pregio paesaggistico e paesaggi storici dei versanti vallivi (PTCP) - art. 8 e 9 n.t.; ▪ PAT - Area di Urbanizzazione consolidata - residenza e servizi - art. 24 n.t.; ▪ PAT - Aree Agricole - art. 39 e 40 n.t.; ▪ PAT - Rete Ecologica art. 10 n.t. - Area di collegamento ecologico (PTCP); ▪ PAT - Rete Ecologica art. 10 n.t. - parte Area di connessione naturalistica; ▪ PI - z.t.o E – parte Zona E.1 - art. 7-39 punti 3.1 e 3.2 - Variante Territorio Rurale; ▪ PI - z.t.o E – parte Zona E.2 - art. 7-39 punti 3.1 e 3.3 - Variante Territorio Rurale; ▪ PI - z.t.o F – parte Zona F.VP - art. 7 e 7.3 - Variante Città e Frazioni; ° gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PI variante rurale; ▪ parte art. 7-39 punto 2.15 - zona Pre-Parco Nazionale - PI variante rurale; ▪ parte art. 7-39 punto 2.17 - massima penalità ai fini edificatori - PI variante rurale; ▪ parte art. 7-39 punto 2.5 - biotopi - PI variante rurale; ▪ art. 7-39 punto 2.6 - Ecosistemi ripariali - PI variante rurale; ▪ parte Biotopo n. 8 - Valle dell'Ardo (PTCP) -PAT art. 8 n.t. e 10 n.t.; ▪ parte destinazione forestale (art. 14 e 15 della LR 13.09.1978); ▪ paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, c. 1, lett. c: - corsi d'acqua; ▪ parte paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, c. 1, lett. g: - territori coperti da foreste e boschi; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - parzialmente inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata. Vedere Allegato B</p>
--	--

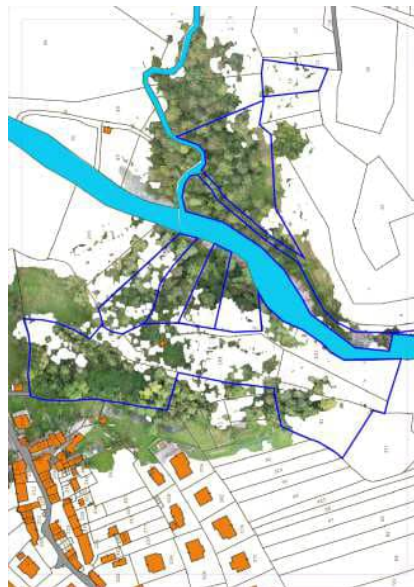




A - Terreni - Planimetria terreni al Foglio n°39



A - Terreni - Planimetria terreni al Foglio n°40



A - Terreni - Rilievo aereofotogrammetrico terreni al Foglio n°39-40



5. STATO DI POSSESSO:

Altro [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 08/09/2020 per l'importo di euro 15.000,00 con cadenza mensile
 Registrato a Belluno il 10/09/2020 ai nn.4156/1T
 Trascritto a Belluno il 10/09/2020 ai nn.8677/6880
 Tipologia contratto: Locazione ultranovennale, scadenza 07/09/2050
 Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento .
 Il contratto di cui sopra ricomprende altri terreni nonché fabbricati in Comune di Cittadella e Loria pertanto non è possibile dire se l'affitto richiesto sia congruo.
 In base ad informazioni di mercato considerata la tipologia di terreni e ubicazione è possibile chiedere la somma annua di €/mq 0,01 pertanto 24.020 mq x € 0,01 = € 240,02 arrotondati € 240,00 annui.

Note: Vi è un contratto di affitto di fondo rustico registrato a Conegliano (TV) il 27/03/2019 n°1366 Serie 3T stipulato il 10/02/2019 a favore di [redacted] con durata dal 10/02/2019 al 09/02/2049 con corrispettivo totale di Euro 450.000 (comprensivo terreni e fabbricati vedere Allegato D).

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Revoca atti a favore di [redacted] Derivante da: Domanda giudiziale revoca atti ; A rogito di Tribunale in data 29/05/2018 ai nn. 88 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 13/06/2018 ai nn. 6977/5517;
- Revoca atti a favore di [redacted] ; Derivante da: Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 03/12/2020 ai nn. 4036 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/02/2021 ai nn. 1088/921;
- Locazione a favore di [redacted] Derivante da: Contratto di locazione ultranovennale ; A rogito di Notaio Elisa Piccolotto di Belluno in data 08/09/2020 ai nn. 9556/7123 registrato a Ufficio del Registro di Belluno in data 10/09/2020 ai nn. 4156/1T iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 10/09/2020 ai nn. 8677/6880;

NOTA : vedere Sentenza n. 221/2023 pubbl. il 13/02/2023 RG n. 4036/2018 Repert. n. 501/2023 del 13/02/2023 in Allegato D.

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

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Cop contro [redacted] ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 200000 ; A rogito di Tribunale di treviso in data 11/02/2019 ai nn. 464; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 15/02/2019 ai nn. 1956/188
- Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] RISCOSSIONE [redacted] ; Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 600669,32; Importo capitale: € 300334,66 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/10/2023 ai nn. 4691/11323; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 27/10/2023 ai nn. 13119/1210



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 09/05/2024 ai nn. 507
iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/06/2024 ai nn. 6545/5455;

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuno al 07/03/2025

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-----

agricolo di cui al punto A - Terreni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda dei terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 91	sup reale lorda	2.010,00	1,00	2.010,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 98	sup reale lorda	3.300,00	1,00	3.300,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 100	sup reale lorda	950,00	1,00	950,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 102	sup reale lorda	2.740,00	1,00	2.740,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 103	sup reale lorda	1.790,00	1,00	1.790,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 105	sup reale lorda	1.190,00	1,00	1.190,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 286	sup reale lorda	1.270,00	1,00	1.270,00
TERRENO AL FOGLIO N°40 MAPPALE 1	sup reale lorda	2.080,00	1,00	2.080,00
TERRENO AL FOGLIO N°40 MAPPALE 3	sup reale lorda	3.710,00	1,00	3.710,00
TERRENO AL FOGLIO N°40 MAPPALE 10	sup reale lorda	920,00	1,00	920,00
TERRENO AL FOGLIO N°40 MAPPALE 31	sup reale lorda	650,00	1,00	650,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 101	sup reale lorda	3.410,00	1,00	3.410,00
		24.020,00		24.020,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei terreni si è fatto riferimento ai "Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno" Anno 2023 dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Belluno considerando per i terreni (Foglio n°39 mappali 102-105-103 e Foglio n°40 mappali 1-3-31) a bosco misto il valore segnalato di €/mq. 0,66 ma considerando anche il soprasuolo (inteso l'eventuale taglio degli alberi in sede) si ritiene di aumentare tale valore del 20% quindi €/mq 0,80 mentre per gli altri terreni (Foglio n° 39 mappali 286-91-101-100-98 e Foglio n°40 mappale 10) considerando la vicinanza al centro abitato, raggiungibili facilmente da strade e pianeggianti (presenza anche di prato) visto il valore agricolo a prato segnalato di €/mq.2,05 si ritiene di dare un valore medio di €/mq.1,50.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate

8.3 Vendibilità:

sufficiente

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A - Terreni. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.518,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 91	2.010,00	€ 1,50	€ 3.015,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 98	3.300,00	€ 1,50	€ 4.950,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 100	950,00	€ 1,50	€ 1.425,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 102	2.740,00	€ 0,80	€ 2.192,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 103	1.790,00	€ 0,80	€ 1.432,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 105	1.190,00	€ 0,80	€ 952,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 286	1.270,00	€ 1,50	€ 1.905,00
TERRENO AL FOGLIO N°40 MAPPALE 1	2.080,00	€ 0,80	€ 1.664,00
TERRENO AL FOGLIO N°40 MAPPALE 3	3.710,00	€ 0,80	€ 2.968,00
TERRENO AL FOGLIO N°40 MAPPALE 10	920,00	€ 1,50	€ 1.380,00
TERRENO AL FOGLIO N°40 MAPPALE 31	650,00	€ 0,80	€ 520,00
TERRENO AL FOGLIO N°39 MAPPALE 101	3.410,00	€ 1,50	€ 5.115,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.518,00
Valore corpo			€ 27.518,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.518,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.518,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni	agricolo	24.020,00	€ 27.518,00	€ 27.518,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.127,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:	€ 23.390,00
---	--------------------

Allegati

- Allegato A: Documentazione fotografica (lotto 1-2) ;
Allegato B: CDU con Estratto PRG e NTA P.R.G. (lotto 1-2);
Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Belluno (lotto 1-2) ;
Allegato D: Planimetrie, Ortofoto, Rilievo terreni e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale (lotto 1-2) .

NOTA: GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELL'ELABORATO PERITALE DI STIMA

Data generazione:
07-03-2025

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona

