

Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **22/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-03-2026 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: geometra Luigi Bombassei De Bona
Codice fiscale: BMBLGU73H17A501W
Studio in: via Dante 7 - Auronzo di Cadore
Fax: 3273535507
Email: studioassociatobombassei@gmail.com
Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it

SCHEMA SINTETICA LOTTO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 22/2025, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da:

contro

Diritto : ½ di piena proprietà , ½ di nuda proprietà e ½ usufrutto

Bene : Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni

Ubicazione : Via Mier n°238 , Località Mares, Comune di Belluno;

Stato : sufficiente;

Dati Catastali attuali : Foglio n°68 mappale 458 sub 1, Categoria D/10; Foglio n°68 mappale 79, Qualità Prato, Classe 3, Superficie mq 2800 ; Foglio n°68 mappale 746, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq.4.490 .

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : vedere pag.12 ;

Valore di asta lotto : € 358.190,00

Valore di stima complessivo lotto : € 436.816,00

Valore di mutuo : importo capitale Euro 185.000,00 e importo ipoteca Euro 370.000,00 ; importo capitale Euro 92.000,00 e importo ipoteca Euro 184.000,00

Vendibilità : sufficiente;

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

Occupazione : parte eseguita ;

Titolo di occupazione : vedere pag.17;

A.P.E : fabbricato principale Classe Energetica F

Beni in **Belluno (BL)**
Località **Mares**
Via Mier n°238

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni

1/2 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 - Usufrutto

Cod. Fiscale:

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

2. Dati Catastali

Corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni

Categoria: Fabbricati per attività` agricole [D10]

Dati catastali: foglio 68, particella 458, subalterno 1

Confini: Il Foglio n° 68 mappale 458 confina con i beni al Foglio n° 68 mappali 82-416-746-79 e strada comunale .

Dati catastali: foglio 68, particella 79

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n° 68 mappali 458-746-429 e strada comunale .

Dati catastali: foglio 68, particella 746

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n° 68 mappali 62-416-83-81-429-79-458 .

Conformità catastale: SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

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

Corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 301 del 21/03/2025 ,nell'Istanza di vendita del 07/04/2025 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 03/04/2025 ai nn 4008/3334, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 4](#)

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni

Stato: discreto

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni : vedere pag. 12

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

6. Stato di possesso

Corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (vedere pag.17)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 17](#)

7. Oneri

Corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T. serre e terreni

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: -----

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 17](#)

8. APE

Corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.17](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.17](#)

10. Vendibilità : sufficiente.

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

11. Pubblicità

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

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 358.190,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 436.816,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

13. Valore mutuo

Importo capitale Euro 185.000,00 e importo ipoteca Euro 370.000,00 ; importo capitale Euro 92.000,00 e importo ipoteca Euro 184.000,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.19](#)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Località Mares, Via Mier n°238

Note: Trattasi di fabbricati e terreni adibiti alla funzione di attività agricola (fabbricato principale adibito a depositi, laboratorio/trasformazione, vendita prodotti, le serre coltivazione ortaggi e terreni coltivazione di meli) nel Comune di Belluno in Località Mares.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: per 1/2 di nuda proprietà e 1/2 di proprietà , per 1/2 di usufrutto, foglio 68, particella 458, subalterno 1, indirizzo Via Mier n°238, piano P.S1-T-1, comune Belluno, categoria D/10, rendita € 1788,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2015 Pratica n. BL0020271 in atti dal 24/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3035.1/2015);VARIAZIONE del 22/05/2014 Pratica n. BL0082053 in atti dal 22/05/2014 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 51978.1/2014)- Foglio n° 68 mappale 458 deriva da VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario ;VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ;CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/02/1990 in atti dal 01/10/1991 (n. C421/1990);COSTITUZIONE in atti dal 01/10/1991.

Confini: Il Foglio n° 68 mappale 458 confina con i beni al Foglio n° 68 mappali 82-416-746-79 e strada comunale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: per 1/2 di nuda proprietà e 1/2 di proprietà , per 1/2 di usufrutto , sezione censuaria Belluno, foglio 68, particella 79, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 2800, reddito dominicale: € 7,23, reddito agrario: € 5,06

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 12/12/1987 in atti dal 04/03/1997 (n. 1663.F01/1987) dove sono stati variati i beni al Foglio n° 68 mappale 429; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n° 68 mappali 458-746-429 e strada comunale .

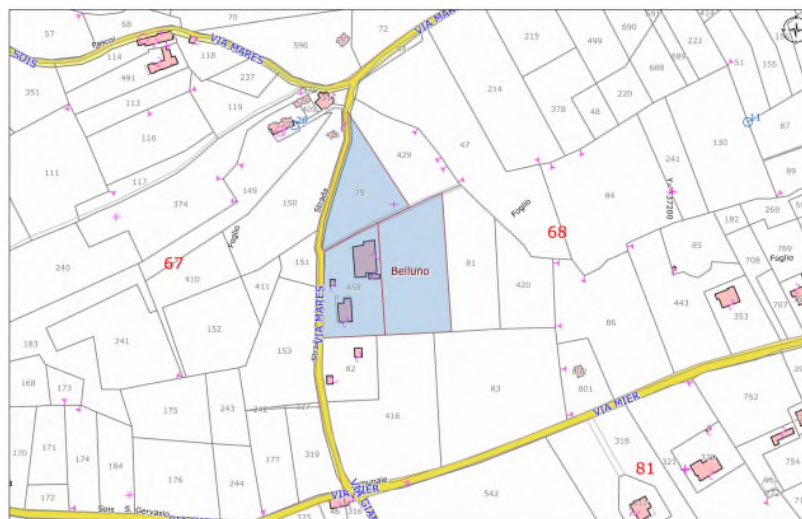
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: per 1/2 di nuda proprietà e 1/2 di proprietà , per 1/2 di usufrutto , sezione censuaria Belluno, foglio 68, particella 746, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4490, reddito dominicale: € 15,07, reddito agrario: € 11,59

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2014 Pratica n. BL0080293 in atti dal 20/05/2014 presentato il 20/05/2014 (n. 80293.1/2014) nella variazione sono stati soppressi e/o variati i beni al Foglio n° 68 mappale 80-747; il Foglio n° 68 mappale 80 deriva da TIPO MAPPALE del 10/08/1989 in atti dal 08/04/1991 TV.119/89 (n. 738.1/1989) dove sono variati i beni al Foglio n°68 mappale 458;VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/05/1983 in atti dal 19/07/1989 (n.90583) sono variati i beni al Foglio n° 68 mappali 81-420;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n° 68 mappali 62-416-83-81-429-79-458 .

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 301 del 21/03/2025,nell'Istanza di vendita del 07/04/2025 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 03/04/2025 ai nn 4008/3334, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in fabbricati e terreni adibiti alla funzione di attività agricola (fabbricato principale adibito a depositi, laboratorio/trasformazione, vendita prodotti, le serre coltivazione ortaggi e terreni coltivazione di mele) nel Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. Si notifica che i beni si trovano in una zona periferica pertanto le attività commerciali, direzionali ed amministrative sono raggiungibili con la macchina oppure i mezzi pubblici. Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono in z.t.o E - Zona E.2 - Variante Territorio Rurale del P.I. comunale (Allegato B).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (ristoranti ecc) (buona)

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: **Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni**

Trattasi di fabbricato ristrutturato in parte finito e in parte al grezzo che si sviluppa al P.S1-T e sottotetto con scoperto ove vi sono due serre, la C.T. con deposito cippato, un deposito attrezzi e un altro manufatto e terreni attigui attualmente coltivati a frutteto (mele) direttamente accessibili dalla strada comunale Via Mier. Il fabbricato principale ristrutturato si compone al P.S1 da depositi, spogliatoio, wc e cantina e tramite una scala in c.a. si accede al P.T. che si compone n°2 vani per la lavorazione prodotti, un vano per vendita, un w.c., n° 2 portici e un disimpegno di collegamento tramite il quale sempre dalla scala si accede al sottotetto ove vi sono due vani a soffitta. Il fabbricato è parzialmente al grezzo (Vedere foto in Allegato A). Si notifica che a tetto sono installati pannelli fotovoltaici non in uso in quanto non collegati. Esternamente vi è un ampio scoperto ove insistono due serre in doppio film gonfiato con aperture motorizzate e regolazione temperature interne ove la proprietà coltivava ortaggi con impianto di riserva idrica e un manufatto adibito a centrale termica e deposito cippato (si tratta di un impianto a biomassa che serve l'azienda agricola). A ovest vi è un fabbricato in muratura e legno adibito a deposito attrezzi con ripostiglio e sottotetto e in prossimità dello stesso vi è un altro manufatto aperto con pavimentazione in cls e struttura metallica su due piani utilizzato quale deposito attrezzi e mezzi ma di tale manufatto agli atti non è stato reperito nulla relativo alla regolarità dello stesso in più nelle planimetrie generali agli atti relative

alla ristrutturazione la sagoma di tale fabbricato non è mai stata rappresentata ,pertanto lo stesso è da ritenersi non legittimato quindi da rimuovere in ogni caso ha un valore di mercato in quanto può essere smontato e alienato pertanto il costo di demolizione viene compensato con il prezzo di realizzo. Al confine con lo scoperto vi sono dei terreni coltivati a frutteto (mele) sempre attività svolta dall'azienda agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

3. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10.483,81** (comprensivo anche dei terreni)

E' posto al piano: P.S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012/2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Mier n°238; ha un'altezza utile interna di circa m. Al P.S1 H.ml 3,00, Al P.1 H.ml 3,00. al P.1 sottotetto H.ml. 0,90/2,10

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Si notifica che il fabbricato principale è in gran parte al grezzo da completare.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna e esterna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: latero cemento e legno ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia con vasistas materiale:
-----------------	---

	legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: pvc protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: infissi P.S1
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: ferro condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: Portoni ingressi P.S1
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: porta tra laboratorio/trasformazione prodotti e disimpegno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: porte al P.S1
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: rasatura in marmorino condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: esterni portico
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: al P.T. zona laboratorio disimpegno vendita bagno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona disimpegno spogliatoio e bagno al P.S1
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione al P.S1 e soffitta
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: deposito esterno
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e laboratorio/trasformazione 2 materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: P.T.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno al P.S1
Scale	posizione: interna rivestimento: c.a. condizioni: buone

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012/2014
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazioni di conformità Ditta Mognol Impianti del 20/05/2014 (Vedere Allegato B). Si notifica la presenza di impianto fotovoltaico non collegato previsto con scambio sul posto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a biomassa
Stato impianto	non in funzione
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012/2014
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità Ditta Guerra Roberto S.n.c. del 26/05/2014 (vedere Allegato B)



Vista fabbricato principale



Vista deposito



Vista zona serre



Vista interno serre



Vista terreni

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: per 1/1 nuda proprietà per 1/2 di usufrutto per 1/2 di usufrutto **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Grasso di Belluno, in data 10/09/2002, ai nn. 12375/2556; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 26/09/2002, ai nn. 1909/1V; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/10/2002, ai nn. 12277/9794. (Vedere Allegato D)

Nota: In data 01/07/2023 ricongiungimento usufrutto della quota di 1/2 in capo a .

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n° 66 del 06/08/2012

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Interventi rivolti alla realizzazione di un'azienda agricola

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/05/2012 al n. di prot.

Rilascio in data 06/08/2012 al n. di prot. 66

Abitabilità/agibilità in data 24/07/2014 al n. di prot. 41

NOTE: Si notifica che il fabbricato principale è stato oggetto di Permesso di Costruire n°11138/83 del 18/01/1984, Concessione Edilizia n° 8655 del 09/11/1987 e successivo Condono con Attestato di sanatoria n°3272 del 24/08/2000 intestati al Sig. .(Vedere Allegato B)

Numero pratica: S.C.I.A. del 26/05/2014 pratica n° 453

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante a P.D.C. n° 66/2012

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/2014 al n. di prot. 15788

Abitabilità/agibilità in data 24/07/2014 al n. di prot. 41

4.1 Conformità edilizia:

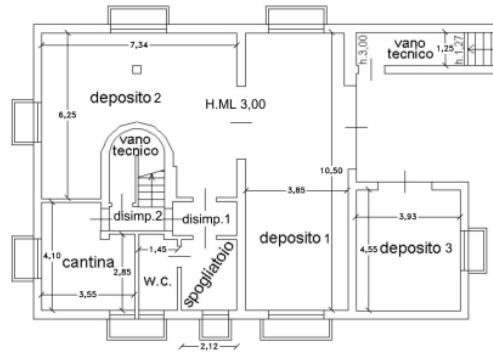
Fabbricati per attività agricole [D10]

Note sulla conformità edilizia: Come già evidenziato il fabbricato principale è parzialmente finito ed è visibile anche dalle foto in Allegato A , vi è il certificato di agibilità (necessario probabilmente per accedere ai finanziamenti regionali all'agricoltura) e il progetto oggetto di P.d.C. e successiva variante corrisponde allo stato dei luoghi anche se le lavorazioni non sono state completate.

4.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati per attività agricole [D10]

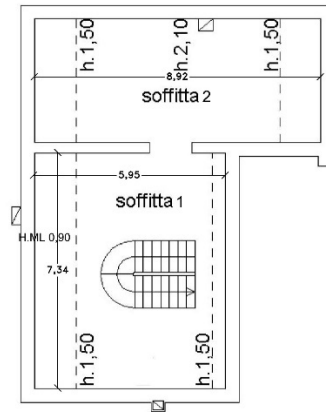
Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	delibera del Consiglio Provinciale n.69 del 07/11/2023 con approvazione PAT
Zona omogenea:	ZTO E
Norme tecniche di attuazione:	<p>Foglio 68 mappale 458 risulta: ° classificata nel vigente Piano Regolatore Comunale come segue: ▪ PAT - ATO n. 1 - Centro - art. 22 n.t.; ▪ PAT - Aree Agricole - art. 39 e 40 n.t.; ▪ PI - z.t.o E - Zona E.2 - art. 7-39 punti 3.1 e 3.3 - Variante Territorio Rurale; ° gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 7-39 punto 2.2 - alberature e siepi - PI variante rurale; ▪ parte fascia di rispetto stradale fuori dai centri abitati - D.Lgs. 285/1992 art.16 e DPR 495/1992 art. 26 e 27 - PAT art.6 n.t.; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata; Foglio 68 mappale 79 risulta: ° classificata nel vigente Piano Regolatore Comunale come segue: ▪ PAT - ATO n. 1 - Centro - art. 22 n.t.; ▪ PAT - Aree Agricole - art. 39 e 40 n.t.; ▪ PAT - parte Ambiti di pregio paesaggistico e paesaggi storici dei versanti vallivi (PTCP) - art. 8 e 9 n.t.; ▪ PAT - parte Percorsi ciclabili con funzione ricreativa - art. 35 e 36 n.t.; ▪ PI - z.t.o E - Zona E.2 - art. 7-39 punti 3.1 e 3.3 - Variante Territorio Rurale; ° gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 7-39 punto 2.2 - alberature e siepi - PI variante rurale; ▪ parte fascia di rispetto stradale fuori dai centri abitati - D.Lgs. 285/1992 art.16 e DPR 495/1992 art. 26 e 27 - PAT art.6 n.t.; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata; Foglio 68 mappale 746 risulta: ° classificata nel vigente Piano Regolatore Comunale come segue: ▪ PAT - ATO n. 1 - Centro - art. 22 n.t.; ▪ PAT - Aree Agricole - art. 39 e 40 n.t.; ▪ PI - z.t.o E - Zona E.2 - art. 7-39 punti 3.1 e 3.3 - Variante Territorio Rurale; ° gravata dai seguenti vincoli: ▪ parte art. 7-39 punto 2.2 - alberature e siepi - PI variante rurale; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata.</p>



A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni - Rilievo fabbricato principale al P.S1



A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni - Rilievo fabbricato principale al P.T.



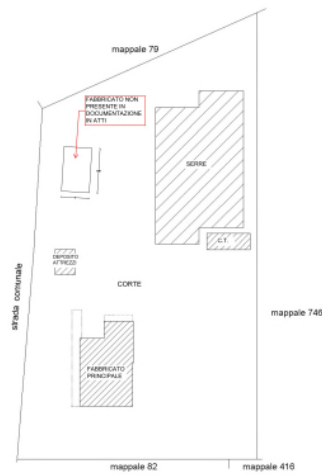
A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni - Rilievo fabbricato principale al P.1 sottotetto



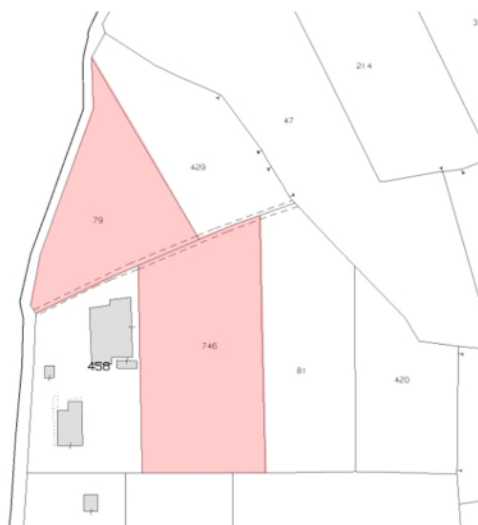
A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni - Rilievo deposito attrezzi con ripostiglio



A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni - Rilievo serre e C.T. con deposito cippato



A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni - Planimetria generale



A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni - Planimetria terreni

5. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si notifica che l'Agenzia delle Entrate di Belluno ha comunicato che per i terreni al Foglio n° 68 mappali 79-746 esiste "Contratto di affitto fondo rustico n.2380 serie 3T anno 2024 registrato a Montebelluna avente ad oggetto i terreni in Comune di Belluno, foglio 68 mappali 79 e 746. Parte locatrice è . Tale contratto risulta concluso e non prorogato, ma non siamo in grado di fornire informazioni circa il fatto che la proroga possa essersi verificata". Mentre l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna ove è stato registrato il contratto ha comunicato che "il contratto non risulta prorogato alla scadenza del 30/05/2025". In ogni caso il sottoscritto a titolo di completezza perizia ha richiesto copia del contratto ma alla data attuale non è stato ancora inviato pertanto procederà al deposito dello stesso in un secondo momento. In ogni caso non avendo certezze di eventuale proroga verrà applicata una decurtazione sul valore di stima. (Vedere Allegato C).

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

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

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

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 370000; Importo capitale: € 185000 ; A rogito di Notaio Domenico Grasso di Belluno in data 24/12/2013 ai nn. 31496/9063; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 20/01/2014 ai nn. 594/66

- Ipoteca volontaria attiva a favore di contro ; Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 184000; Importo capitale: € 92000 ; A rogito di Notaio Domenico Grasso di Belluno in data 17/03/2015 ai nn. 32671/3214; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 25/03/2015 ai nn. 3214/329

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 21/03/2025 ai nn. 301 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/04/2025 ai nn. 4008/3334;

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna al 03/02/2026

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

Note Indice di prestazione energetica: impianto simulato

Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni

Accessori

<p>A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni</p> <p>1. immobile deposito/magazzino</p>	<p>Identificato al n. Via Mier Posto al piano P.T Composto da vano uso deposito con ripostiglio e un sottotetto basso. Sviluppa una superficie complessiva di 15,70 mq. Destinazione urbanistica: ZTO E Valore a corpo: € 18000 Note: Si tratta di fabbricato in muratura e legno con copertura legno e lamiera. Per la parte principale uso deposito è accessibile tramite due portoni in legno sul fronte principale mentre il ripostiglio ha l'accesso laterale e viene utilizzato quale ricovero materiali per uso agricolo. E' possibile tramite una scala esterna in legno utilizzare anche il sottotetto aperto. L'altezza interna è di ml. 2,40 sottotavolato.</p>
<p>A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, C.T., serre e terreni</p> <p>2. Centrale termica</p>	<p>Identificato al n. Via Mier Posto al piano P.T. Composto da Vano caldaia e deposito cippato Sviluppa una superficie complessiva di mq. commerciali 24,45 mq Destinazione urbanistica: ZTO E Valore a corpo: € 25000 Note: Trattasi di fabbricato in legno su basamento in cls ed internamente nella parte ove si trova la caldaia a biomassa rivestito con pannelli. Si compone di due zone indipendenti una utilizzata per la caldaia e l'altra quale deposito carburante/cippato. La valutazione comprende anche la parte impiantistica di fatto mai utilizzata.</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO 3 AL P.S1	sup reale lorda	22,56	1,00	22,56
DISIMPEGNO 1 AL P.S1	sup reale lorda	3,93	0,25	0,98
SPOGLIATOIO AL P.S1	sup reale lorda	7,14	1,00	7,14
W.C. AL P.S1	sup reale lorda	5,15	1,00	5,15
CANTINA AL P.S1	sup reale lorda	16,05	1,00	16,05
VANO TECNICO AL P.S1 ESTERNO	sup reale lorda	8,12	0,25	2,03
LABORATORIO/TRASFORMAZIONE 1 AL P.T.	sup reale lorda	44,26	1,00	44,26
LABORATORIO/TRASFORMAZIONE 2 AL P.T.	sup reale lorda	12,63	1,00	12,63
DISIMPEGNO AL P.T.	sup reale lorda	7,33	0,25	1,83
W.C. AL P.T.	sup reale lorda	4,81	1,00	4,81
VENDITA PRODOTTI AL P.T.	sup reale lorda	22,06	1,00	22,06
PORTICO 1 AL P.T.	sup reale lorda	16,75	0,35	5,86
PORTICO 2 AL P.T.	sup reale lorda	23,19	0,35	8,12
SOFFITTA 1	sup reale lorda	47,01	0,33	15,51
SOFFITTA 2	sup reale lorda	44,32	0,33	14,63
VANO SCALE	sup reale lorda	6,65	1,00	6,65
DEPOSITO 1 AL P.S1	sup reale lorda	45,75	1,00	45,75
DEPOSITO 2 AL P. S1	sup reale lorda	46,39	1,00	46,39
VANO TECNICO AL P.S1	sup reale lorda	5,06	0,25	1,27
DISIMPEGNO 2 AL P.S1	sup reale lorda	2,32	0,25	0,58

CORTE FABBRICATI	sup reale lorda	2.401,00	1,00	2.401,00
SERRA 1	sup reale lorda	199,54	1,00	199,54
SERRA 2	sup reale lorda	201,79	1,00	201,79
TERRENO AL FOGLIO N°68 MAPPALE 79	sup reale lorda	2.800,00	1,00	2.800,00
TERRENO AL FOGLIO N° 68 MAPPALE 746	sup reale lorda	4.490,00	1,00	4.490,00
		10.483,81		10.376,59

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 frutteto indica il valore di €/mq.3,00 al quale viene aggiunto il valore del soprasuolo quindi del frutteto esistente che se fosse nuovo ha un valore di €/mq.3,00 mentre vecchio ha un valore di €/mq.2,00 pertanto si è fatto un valore medio di €/mq.2,50 che sommato al valore agricolo sopraindicato da una quotazione complessiva di €/mq.5,50 . Per quanto attiene i fabbricati considerando la tipologia e la zona in cui si trovano di tipo rurale facendo una ricerca e analisi di mercato non sono emerse transazioni attendibili e recenti relative a fabbricati simili da poter utilizzare quali dati comparabili .Pertanto si è fatto riferimento sostanzialmente ai valori di immobili che per tale zona di Belluno periferia est vengono indicati di €/mq 1.300/1.500 considerando per le parti finite il valore medio di €/mq 1.400 mentre per le parti non ancora realizzate il valore prudenziale di €/mq 700.Le serre da ricerca di mercato hanno valori di €/mq 150/250 prudenzialmente si è ritenuto congruo il valore di €/mq 200. Alla corte/scoperto è stato dato un valore prudenziale di €/mq 8,00. La C.T. e il deposito sono stati valutati a corpo . (I dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: siti web e tecnici /agenzie

8.3 Vendibilità: sufficiente

8.4 Pubblicità:

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

8.5 Valutazione corpi:

A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, serre e terreni. Fabbricati per attività` agricole [D10] con annesso immobile deposito/magazzino, con annesso Centrale termica

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 393.816,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO 3 AL P.S1	22,56	€ 700,00	€ 15.792,00
DISIMPEGNO 1 AL P.S1	0,98	€ 700,00	€ 686,00
SPOGLIATOIO AL P.S1	7,14	€ 700,00	€ 4.998,00
W.C. AL P.S1	5,15	€ 700,00	€ 3.605,00
CANTINA AL P.S1	16,05	€ 700,00	€ 11.235,00
VANO TECNICO AL P.S1 ESTERNO	2,03	€ 700,00	€ 1.421,00
LABORATORIO/TRASFORMAZIONE 1 AL P.T.	44,26	€ 1.400,00	€ 61.964,00
LABORATORIO/TRASFORMAZIONE 2 AL P.T.	12,63	€ 1.400,00	€ 17.682,00
DISIMPEGNO AL P.T.	1,83	€ 700,00	€ 1.281,00
W.C. AL P.T.	4,81	€ 700,00	€ 3.367,00
VENDITA PRODOTTI AL P.T.	22,06	€ 1.400,00	€ 30.884,00
PORTICO 1 AL P.T.	5,86	€ 700,00	€ 4.102,00
PORTICO 2 AL P.T.	8,12	€ 700,00	€ 5.684,00
SOFFITTA 1	15,51	€ 700,00	€ 10.857,00

PORTICO 1 AL P.T.	5,86	€ 700,00	€ 4.102,00
PORTICO 2 AL P.T.	8,12	€ 700,00	€ 5.684,00
SOFFITTA 1	15,51	€ 700,00	€ 10.857,00
SOFFITTA 2	14,63	€ 700,00	€ 10.241,00
VANO SCALE	6,65	€ 700,00	€ 4.655,00
DEPOSITO 1 AL P.S1	45,75	€ 700,00	€ 32.025,00
DEPOSITO 2 AL P. S1	46,39	€ 700,00	€ 32.473,00
VANO TECNICO AL P.S1	1,27	€ 700,00	€ 889,00
DISIMPEGNO 2 AL P.S1	0,58	€ 700,00	€ 406,00
CORTE FABBRICATI	2.401,00	€ 8,00	€ 19.208,00
SERRA 1	199,54	€ 200,00	€ 39.908,00
SERRA 2	201,79	€ 200,00	€ 40.358,00
TERRENO AL FOGLIO N°68 MAPPALE 79	2.800,00	€ 5,50	€ 15.400,00
TERRENO AL FOGLIO N° 68 MAPPALE 746	4.490,00	€ 5,50	€ 24.695,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 393.816,00
Valore Finale			€ 393.816,00
Valore corpo			€ 393.816,00
Valore Accessori			€ 43.000,00
Valore complessivo intero			€ 436.816,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 436.816,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Immobili per attività agricola composti da fabbricato principale al P.S1-T-1, deposito, serre e terreni	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso immobile deposito/magazzino, con annesso Centrale termica	10.376,59	€ 436.816,00	€ 436.816,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E., problematiche di cui non è stato possibile avere contezza (servitù, contratti ecc) **€ 78.626,88**

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 358.190,00**

8.9 Valore Mutuo:

importo capitale Euro 185.000,00 e importo ipoteca Euro 370.000,00 ; importo capitale Euro 92.000,00 e importo ipoteca Euro 184.000,00

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici e C.D.U. reperiti dagli uffici comunali;

Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Belluno (ex Territorio , ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) e risposte Agenzia delle Entrate BL e Montebelluna;

Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale ,Elaborati grafici di Rilievo ,Verbale di sopralluogo, APE

documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale (atto di provenienza e certificazioni varie).

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione: 04-02-2026

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona

