
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Asset Management Company - AMCO S.P.A**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **20/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
(Beni immobili in Comune di Belluno)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Lotto 006 - Terreno boschivo località Viale dei Dendrofori,

Esperto alla stima: Dott. Giorgio Balzan
Codice fiscale: BLZGRG58M08A757V
Studio in: via Tomaso Catullo 12 - 32100 Belluno
Telefono: 0437932503
Email: g.balzan@libero.it
Pec: g.balzan@epap.conafpec.it



Lotto: 006 - Terreno boschivo località Viale dei Dendrofori

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Fg 70 Particella 457

_____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 102

2. Dati Catastali

Corpo: A - Fg 70 Particella 457

Categoria: agricolo

Dati catastali: foglio 70, particella 457

Confini: La particella 457 confina: a Nord con le particelle 109, 110, 273, 292, 313; ad Est con le particelle 274, 316; a Sud con la particella 347; ad Ovest con la particella 456.

Conformità catastale: SI

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
nessuna	

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 102

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

Corpo: A - Fg 70 Particella 457

sì

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 102

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Fg 70 Particella 457

Stato: sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 103

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Fg 70 Particella 457

Conformità urbanistica: SI

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



6. Stato di possesso

Corpo: A - Fg 70 Particella 457
Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 106

7. Oneri

Corpo: A - Fg 70 Particella 457
Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 108

8. APE

Corpo: A - Fg 70 Particella 457
Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.108

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Fg 70 Particella 457

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.108

10. Vendibilità

scarsa.

Il lotto è costituito da quattro particelle accorpate destinate a bosco, poste in sinistra idrografica di una valle demaniale. L'accesso può avvenire dal lato Nord Est dalla strada Via Col da Ren.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.108

11. Pubblicità

Siti internet

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.108

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.108

13. Valore mutuo



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - Fg 70 Particella 457.****agricolo sito in Belluno (BL) CAP: 32100, VIALE DEI DENDROFORI****Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 5/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 12/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

quota 1/1 , sezione censuaria BELLUNO, foglio 70, particella 457, qualità Prato, classe 4, superficie catastale 0,4505, reddito dominicale: € 6,98, reddito agrario: € 5,82

Derivante da: Frazionamento del 02/08/2012, pratica n.BL0086673 in atti del 02/08/2012 presentata il 02/08/2012 (n. 866731/2012).**Confini:** La particella 457 confina: a Nord con le particelle 109, 110, 273, 292, 313; ad Est con le particelle 274, 316; a Sud con la particella 347; ad Ovest con la particella 456.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Ortofoto terreno al Foglio 70 mappale 457



Espropriazione per pubblica utilità: no

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in prossimità della piscina comunale di Belluno (Viale dei Dendrofori) con la quale confina tramite l'area parcheggio. Si estende (341-375 m s.l.m) sul pendio boscoso che sale verso il quartiere cittadino di via Feltre.

Caratteristiche zona: Gli immobili in esecuzione sono posti in vari ambiti del territorio del Comune di Belluno

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg 70 Particella 457**

Il terreno, moderatamente pendente ed esposto a Sud, è caratterizzato da vegetazione arborea diffusa, sviluppatasi in seguito all'abbandono. L'accesso è possibile dall'area parcheggio della piscina comunale, lungo la parte basale del fondo. Il bosco presenta una consistenza provvisoria stimabile in circa 1.000 q.li/ettaro.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 5/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 5/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 12/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4.505,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia inclinata

Tessitura prevalente suolo forestale ascrivibile alla categoria dei rendzina

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree assenti

Selviculture Taglio di latifoglie

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il soprassuolo forestale presenta uno strato arbustivo rigoglioso formato da rovi, nocciolo e robinia ed un piano arboreo dominante a composizione mista di latifoglie con presenza di Robinia, Acero campestre, Frassino maggiore e Salici sp.p..



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Vegetazione arbustiva ed arborea sul mappale 457



Il terreno è confinante con l'area parcheggio della piscina comunale

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
quota 1/1 e [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **07/12/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Soccà, in data 22/02/1974, ai nn. 78920; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a Ufficio Provinciale Pubblicità Imm.di Belluno Belluno, in data 03/03/1974, ai nn. 1767/1683.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
quota 2/9 dal 08/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Testamento olografico [REDACTED]



██████████ a rogito di Notaio Chiarelli Lorenzo, in data 23/10/2006, ai nn. 10817; registrato a UU Sede di Belluno, in data 08/10/2007, ai nn. volume 2007 n. 1008; trascritto a , in data , ai nn. .

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

4.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - Zona E.2 ed in parte z.t.o F - Zona F.VP
Norme tecniche di attuazione:	▪PAT - ATO n. 1 - Centro - art. 22 n.t.; ▪PAT - parte Area di Urbanizzazione consolidata - residenza e servizi - art. 24 n.t.; ▪PAT - parte Servizi di interesse comune di magg. ril.: FV - fasce di rispetto ambientale, servizi esistenti - art. 26 n.t.; ▪PAT - parte Area 500 m (art.40 comma 1 lettera c del PTRC); ▪PAT - parte Rete Ecologica art. 10 n.t. - Area di connessione naturalistica; ▪PI - parte z.t.o E - Zona E.2 - art. 7-39 punti 3.1 e 3.3 - Variante Territorio Rurale; ▪PI - parte z.t.o F - Zona F.VP - art. 7 e 7.3 - Variante Città e Frazioni, decaduta, ora Area non pianificata ricadente dentro centro abitato - D.P.R. 380/2001 art. 9, L.R. 11/2004 art. 33, D.C.C. 40/2004; Si segnala che con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23/10/2020 è stata approvata la Variante al P.R.G. di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n.14 del 06/06/2017 ai sensi della quale: l'area distinta in Catasto al Foglio 70 map-pale 457 risulta parzialmente inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata, la parte esclusa da tale ambito ricade in zona agricola.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'area è gravata dai seguenti vincoli: ▪parte art. 7-39 punto 2.1 - area boscata - PI variante rurale; ▪parte art. 7-39 punto 2.16 - zona a vincolo paesaggistico - PI variante rurale; ▪parte destinazione forestale (art. 14 e 15 della LR 13.09.1978); ▪paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136: - aree di notevole interesse pubblico; ▪ parte paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, c. 1, lett. g: - territori coperti da foreste e boschi

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

- Pignoramento a favore di Asset Management Company - AMCO S.P.A contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Belluno 08-03-2023 iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 20/04/2023 ai nn. 4848/4037;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE; Registrato a Belluno in data



24/05/2024 ai nn. 135; Iscritto/trascritto a Belluno in data 11/07/2024 ai nn. 8194/6834;

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 1001801,30 ; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 07/12/2012 ai nn. 13278/1426

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Soc.Coop.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 472374,19; Importo capitale: € 650000,00 ; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 10/12/2012 ai nn. 13861/1463

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Soc.Coop.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20447,18; Importo capitale: € 30000,00 ; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 19/12/2012 ai nn. 13862/1464

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Unicredit Banca SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale BL 10-05-2013; Importo ipoteca: € 100000,00; Importo capitale: € 2890237,17 ; Iscritto/trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 16/05/2013 ai nn. 5506/520

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

- Descrizione onere: SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 CPP



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

agricolo di cui al punto A - Fg 70 Particella 457

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza considera la superficie riportata nella visura catastale pari a 4505 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Bosco ceduo	sup reale netta	4.505,00	1,00	4.505,00
		4.505,00		4.505,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il lotto è composto da un immobile :destinati a bosco ceduo, con una superficie interamente boscata di 4.505 mq. Si fa riferimento ai Valori agricoli medi della Provincia di Belluno - Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n. 6 - Annata 2023, coltura "Bosco ceduo", alla condizione prov-
vigionale del soprassuolo ed alla parziale inclusione nell'ambito di urbanizzazione consolidata di
cui al L.R. 14/2017 - consumo di suolo .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Uffici del registro di Belluno;

Ufficio tecnico di Belluno;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Brancalone Zanolli Via Mezzaterra 1 BL, Domina Piazza Mercato BL; Agenzia d'Affari Greggio sas. via Carrera 15 Belluno;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la tipologia bosco ceduo il parametro medio è di 5.600,00 €/ha
;

Altre fonti di informazione: Siti internet agenzie immobiliari di Belluno.

8.3 Vendibilità:

scarsa

Il lotto è costituito da quattro particelle accorpate destinate a bosco, poste in sinistra idrografica di una valle demaniale. L'accesso può avvenire dal lato Nord Est dalla strada Via Col da Ren.

8.4 Pubblicità:

Siti internet

8.5 Valutazione corpi:

A - Fg 70 Particella 457. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.010,00.

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Belluno (BL). Il Valore dell'immobile è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (VUM), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili, al parametro di comparazione Superficie Commerciale.

Non vi è stato riscontro di compravendite recenti nel territorio in esame pertanto la valutazione fa riferimento ai Valori agricoli medi della provincia di Belluno (Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n. 6, per l'annata 2023). Il terreno in esame catastalmente censito a prato è una giovane formazione di latifoglie a composizione mista, con prevalenza di robinia, ailanto e pioppi sp.p. Si è considerato il valore per le aree boschive a "bosco ceduo" (suolo nudo 5.600,00 €/Ha), ed un incremento in relazione alle caratteristiche del soprassuolo forestale ed all'accesso favorevole nel caso di una futura utilizzazione (assortimento legna da ardere).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco ceduo	4.505,00	€ 2,00	€ 9.010,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.010,00
Valore Finale			€ 9.010,00
Valore corpo			€ 9.010,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.010,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.010,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg 70 Particella 457	agricolo	4.505,00	€ 9.010,00	€ 9.010,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è di esclusiva proprietà dell'esecutato..

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 9.010,00**8.9 Valore Mutuo:**

Data generazione:
23-09-2025

L'Esperto alla stima
Dott. Giorgio Balzan

