

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **89/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti**  
[REDACTED]  
**002 - Terreni agricoli**  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Esperto alla stima:** Dott. Giorgio Balzan  
**Codice fiscale:** BLZGRG58M08A757V  
**Studio in:** via Brigata Marche 6 - 32100 Belluno  
**Telefono:** 043 7932503  
**Email:** g.balzan@libero.it  
**Pec:** g.balzan@epap.conafpec.it

**Lotto: 002 - Terreni agricoli**

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

**Corpo: Bosco (Foglio 48 mappale 136)**

**1/1 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato -  
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

[REDACTED]

**2. Dati Catastali**

[REDACTED]

**Corpo: Bosco (Foglio 48 mappale 136)**

**Categoria:** agricolo

**Dati catastali:** foglio 48, particella 136

**Confini:** Lato Est mappale 120; Lato Sud mappale 114 ; Lato Ovest mappali 65 e 66; Lato Nord mappale 68

**Conformità catastale:** SI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

4. Condizioni dell'immobile

[REDACTED]

Corpo: Bosco (Foglio 48 mappale 136) : Stato: sufficiente

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Situazione edilizia / urbanistica

[REDACTED]

Corpo: Bosco (Foglio 48 mappale 136); Conformità urbanistica: SI; Conformità edilizia: SI

[REDACTED]

6. Stato di possesso

[REDACTED]

Corpo: Bosco (Foglio 48 mappale 136):

[REDACTED]

Libero

[REDACTED]

[REDACTED]

7. Oneri

[REDACTED]

**Corpo:** Bosco (Foglio 48 mappale 136)

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

[REDACTED]

[REDACTED]

#### 8. APE

[REDACTED]

**Corpo:** Bosco (Foglio 48 mappale 136)

[REDACTED]

Non dovuto

#### 9. Altre avvertenze : nessuna

#### 10. Vendibilità

**scarsa.**

Ad eccezione del bosco le altre tre particelle sono intestate per 1/2 quota con il coniuge .  
I quattro appezzamenti hanno superficie limitata ed il mappale 71, potenzialmente edificabile, è una striscia di terreno che va aggregata ad altri mappali limitrofi per avere significato edificatorio

#### 11. Pubblicità

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

#### 12. Prezzo

Prezzo da libero: € 14.850,00

#### 13. Valore mutuo :-

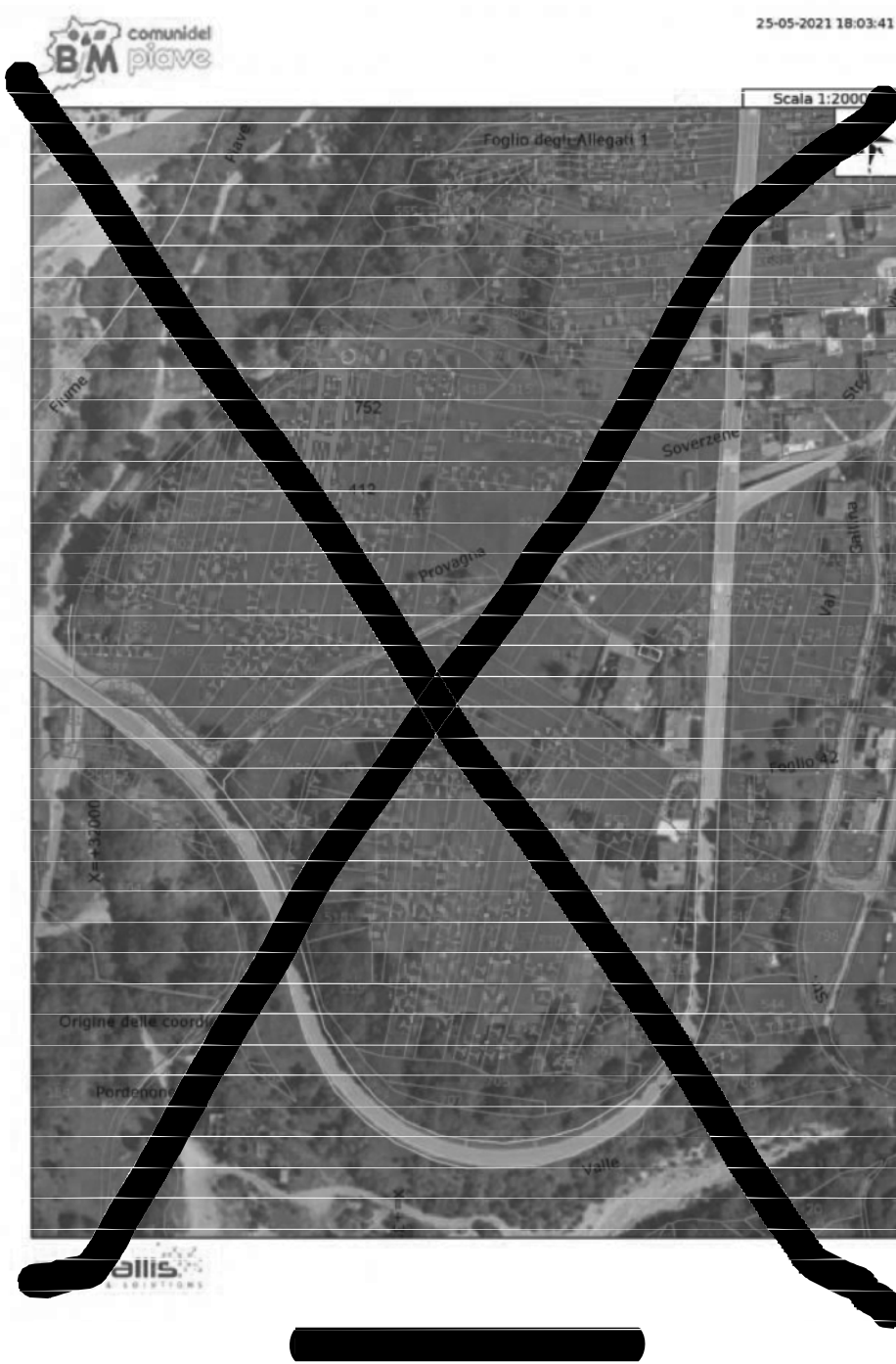






[REDACTED]





[REDACTED]

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I terreni agricoli sono situati nella frazione di Provagna con destinazione colturale a prato (900 mq) ed a bosco (7.410 mq).

[REDACTED]

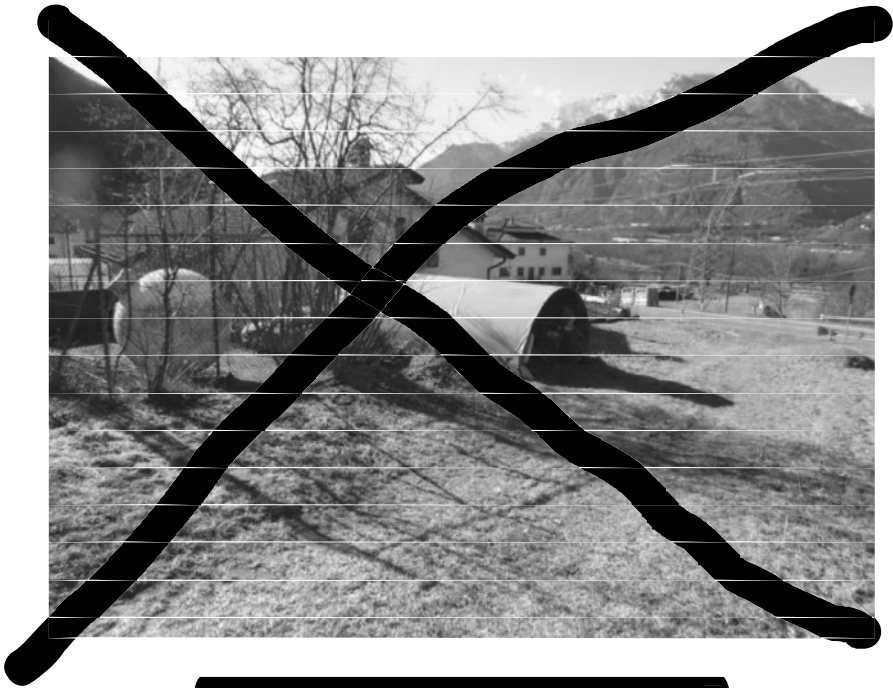
Più difficoltoso l'accesso al bosco (Foglio 48 mappale 136) in quanto raggiungibile con mezzi fuoristrada o piccoli trattori . Si localizza sul versante meridionale del Col de Talpone in località La Piana .

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Bosco (Foglio 48 mappale 136)**

Il terreno classificato catastalmente a prato, risulta ora boscato a causa dell'abbandono delle pratiche agricole. Si riscontra un soprassuolo forestale a composizione mista a prevalenza di resinose (Abete rosso, Pino silvestre e Larice) con partecipazione diffusa delle latifoglie (Carpino nero e Nocciolo nelle parti altimetriche inferiori, Faggio alle quote superiori).

Il fondo è raggiungibile dal fondo valle solo con piccoli mezzi fuoristrada. L'appezzamento si sviluppa in senso longitudinale (lunghezza di 210 metri) con uno sviluppo altimetrico notevole (circa 125 metri, dalla quota di 590 m s.l.m. a 715 m s.l.m) e pendenza media del 60%.

Rientra nella ZTO E1.3 "AREE BOScate" del PRG mentre il P.A.T.I. Longarone lo inserisce nell' ATO 7 "ambito del bosco e della montagna" – unità paesaggistica dei "del bosco di aghifoglie"

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] Stato Civile: coniugato –

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.410,00**

il terreno risulta di forma allungata (circa 210 m) ed orografia mediamente inclinata

Tessitura prevalente sciolta; suolo forestale rendzina

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Culture erbacee no

Culture arboree no

Selviculture Bosco misto

Stato di manutenzione generale: sufficiente



Terreno map.le 136 destinatao a bosco in ZTO E1.3

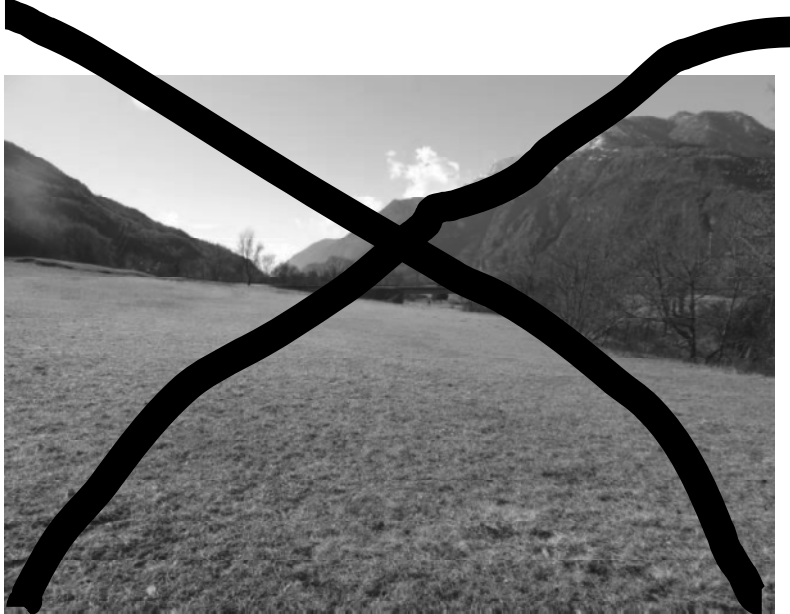


[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

Bosco (Foglio 48 mappale 136)

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

In forza di impianto meccanografico del 01-03-1976.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

**4.1 Conformità edilizia:**

[REDACTED]

Bosco (Foglio 48 mappale 136);

[REDACTED]

[REDACTED]

**Terreni agricoli, nessuna pratica edilizia**  
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia





|   |    |
|---|----|
| particolari?                                |    |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** Terreno soggetto a D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 (area boscata) ed in zona di vincolo idrogeologico - area boscata ai sensi del Regio Decreto Legge 30/12/1923 n° 3267 e della Legge Forestale 13/09/1978 n° 52

|            |            |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |

[REDACTED]

[REDACTED]

|            |            |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |

[REDACTED]

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Libero**

[REDACTED]  
**Bosco (Foglio 48 mappale 136)** agricolo sito in Longarone (BL), Località La Pianna Col de Talpone  
[REDACTED]

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento U.G. Tribunale di BL in data 07/10/2019 rep 999 iscritto/trascritto a Belluno in data 21/10/2019 ai nn. 11809/9318;

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

[REDACTED]  
Bosco (Foglio 48 mappale 136)  
[REDACTED]

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

*6.1. Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

*6.1. Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

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

*6.2. Iscrizioni:*  
Nessuna.

*6.2. Pignoramenti:*  
Nessuna.

*6.2. Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

*6.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

[REDACTED]

**Identificativo corpo: Bosco (Foglio 48 mappale 136)  
agricolo sito in Longarone (BL), via Provagna 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** No    **Avvertenze ulteriori:** Non specificato

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

|            |            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

**agricolo di cui al punto Bosco (Foglio 48 mappale 136)**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del terreno è di 7.410 mq interamente boscata (soprasuolo forestale misto di resinose e latifoglie)

| Destinazione                         | Parametro       | Superficie reale / potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------|------------------------|
| Bosco misto di resinose e latifoglie | sup reale netta | 7.410,00                      | 1,00   | 7.410,00               |
|                                      |                 | <b>7.410,00</b>               |        | <b>7.410,00</b>        |

**agricolo di cui al punto Prato (Foglio 42 mappale 412)**

[REDACTED]

|            |            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

**agricolo di cui al punto Prato (Foglio 42 mappale 752)**

[REDACTED]

|            |            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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 Longarone .

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 - Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 05/04/2019) unitamente ad altri parametri quali le zone territoriali omogenee (Z.T.O) del Piano Regolatore vigente, elementi oggettivi (giacitura, dimensione del fondo, vicinanza a fabbricati urbani ed edificabilità dell'area).

Per le superfici boscate oltre al valore del suolo nudo si è tenuto conto del soprassuolo forestale con una valutazione dei costi di esbosco del legname in relazione alla presenza di una viabilità di accesso al bosco.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;  
Uffici del registro di Belluno;  
Ufficio tecnico di Longarone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

RE MAX Casamia - Ag Belluno via Caffi 73;  
DAMIAN Immobiliare Professionale - Ag Ponte N.Alpi Viale Dolomiti 21;  
GREGGIO Agenzia Immobiliare Bellunese via Carrera 15 Belluno. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

4500 €/ettaro bosco suolo nudo;  
prato 19800 €/ha ;  
terreno edificabile 20 €/mc;

Altre fonti di informazione:

Siti internet agenzie immobiliari nel territorio del bellunese - longaronese.

### 8.3 Vendibilità:

scarsa

[REDACTED]

### 8.4 Pubblicità:

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.



**Bosco (Foglio 48 mappale 136). agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.410,00.

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 - Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 05/04/2019) che per il bosco misto sono di € 4500 ad ettaro di superficie (suolo nudo).

Nella valutazione si tiene altresì conto della tipologia di bosco riscontrabile e della Provvigione del soprassuolo (indicativamente circa 280 mc/ha), con le relative difficoltà di accesso ed esbosco del legname.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Bosco misto di resinose e latifoglie              | 7.410,00                      | € 1,00                 | € 7.410,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 7.410,00                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 7.410,00                |
| Detrazioni per difficoltà esbosco legname         |                               |                        | € 1910,00                 |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 5.500,00                |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 5.500,00                |

[Redacted Table Content]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

|            |            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

[REDACTED]

**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

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**8.9 Valore Mutuo: -**

[REDACTED]