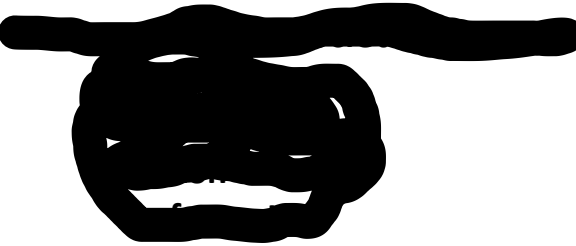


---

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

promossa da: **BCC NPLS 2019 S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **77/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-06-2025

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  
**Email:** studioassociatobombassei@gmail.com  
**Pec:** luigi.bombasseidebona@geopec.it



**SCHEDA SINTETICA LOTTO**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 77/2023, Giudice Dott.ssa Paola Torresan, promossa da:

BCC NPLS 2019 S.R.L.

contro

[REDACTED]

**Diritto** : Bene A- [REDACTED] la quota di 1/4 proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/4 proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/4 proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/4; Bene B - [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietà

**Bene** : Bene A - Fabbricati e terreni uso agricolo; Bene B - Terreni agricoli

**Ubicazione** : Bene A - Via Nave n°1, Frazione Mel, Comune di Borgo Valbelluna (BL); Bene B - Via Nave, Frazione Mel, Comune di Borgo Valbelluna (BL);

**Stato** : scarso/sufficiente;

**Dati Catastali attuali** : Bene A- Foglio n°11 mappale 437 sub 2, Categoria D/1; Foglio n°11 mappale 437 sub 3, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani; Superficie Catastale mq. 72; Foglio n°11 mappale 437 sub 4, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani; Superficie Catastale mq. 91; Foglio n°11 mappale 437 sub 5, categoria D/1; Foglio n°11 mappale 437 sub 1; Foglio n°11 mappale 437, Qualità Ente Urbano, Superficie mq.27010 ; Foglio; Foglio n°11 mappale 25, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie mq.4740 ; Foglio n°11 mappale 26, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie mq.1390; Foglio n°11 mappale 27, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq.2230; Foglio n°11 mappale 28, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie mq.1790; Foglio n°11 mappale 29, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq.1690 ; Foglio n°11 mappale 86, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie mq.2950 ; Foglio n°11 mappale 144, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie mq.2070 ; Foglio n°11 mappale 262, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie mq.880 ; Foglio n°11 mappale 276, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq.2010 ; Foglio n°11 mappale 328, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq.2320 ; Foglio n°11 mappale 329, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq 1000 ; Foglio n°11 mappale 330, Qualità Semin Arbor, Classe 4, Superficie mq.2640 ; Bene B - Foglio n°11 mappale 217, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Superficie mq.2190; Foglio n°11 mappale 218, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq. 4710.

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : vedere pag. 22 e Allegato B;

**Valore di asta lotto** : € 975.871,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 1.311.828,00

**Valore di mutuo** : -----;

**Vendibilità** : sufficiente;

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

**Occupazione** : ----- ;

**Titolo di occupazione** : Contratto di affitto n.5223 serie 3T anno 2019 registrato a Montebelluna per Foglio n° 11 mappali 25-26 ;

**A.P.E** : Immobile al Foglio n°11 mappale 437 sub 3-4 Classe Energetica G

Nota : L'Agenzia delle Entrate di Montebelluna-TV non ha ancora inviato la documentazione (contratti) richiesta a mezzo P.E.C.



Beni in **Borgo Valbelluna (BL)**  
Località/Frazione **Mel**  
Via Nave n°1

**Lotto: 001**

## 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A - Fabbricati e terreni uso agricolo**

1/4 [redacted] - Piena proprietà

1/4 [redacted] - Piena proprietà

1/4 [redacted] - Piena proprietà

1/4 [redacted] - Piena proprietà

**Corpo: B - Terreni agricoli**

1/1 [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

## 2. Dati Catastali

**Corpo: A - Fabbricati e terreni uso agricolo**

**Categoria:** Opifici [D1]

**Dati catastali:** foglio 11, particella 437, subalterno 2

**Confini:** Gli immobili confinano con il bene al Foglio n° 11 mappale 437 sub 1 ente urbano. Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 437, subalterno 5

**Confini:** L'immobile confinano con il bene al Foglio n° 11 mappale 437 sub 1 ente urbano. Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 437, subalterno 3

**Confini:** L'immobile confina con il bene al Foglio n° 11 mappale 437 sub 1 ente urbano. Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 437, subalterno 4



**Confini:** L'immobile confina con il bene al Foglio n° 11 mappale 437 sub 1 ente urbano. Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 437, subalterno 1

**Confini:** Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 25

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 23-27-437 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 26

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 330-329-28 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 27

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 25-23-328 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 28

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 33-329-26 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 29

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 329-262-81.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 328

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 30-31-27-23 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 329

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 29-81-330-26-28-33-345.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 330

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 307-80-81-329-26 e torrente.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 86

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 380-295-326 e strada comunale Via Nave

**Dati catastali:** foglio 11, particella 144

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 143-141-145-146-212-213-211-210.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 262

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 81-29-345 e strada comunale Via Nave.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 276

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 55-252-275 e strada comunale Via Nave.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 437

**Confini:** Il Foglio n°11 mappale 437 ente urbano confina con i beni al Foglio n°11 mappali 74-76-23-25 e torrente.

**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Difformità rilevate relative ai fabbricati con presenza tettoie varie, altri manufatti demoliti e lievi modifiche.	Pratica di variazione catastale <u>Oneri regolarizzazione:</u> Rilievo e compilazione pratica + diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 8.000,00

**Corpo:** B - Terreni agricoli

**Categoria:** agricolo

**Dati catastali:** foglio 11, particella 217



**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n° 11 mappali 272-254-218 e stradsa comunale Via Nave.

**Dati catastali:** foglio 11, particella 218

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n° 11 mappali 217-254-219 e stradsa comunale Via Nave.

**Conformità catastale:** --

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

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

**Corpo:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 8579 del 20/12/2023, nell'Istanza di vendita del 16/01/2024 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 09/01/2024 ai nn 237/197, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

**Corpo:** B - Terreni agricoli

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 8579 del 20/12/2023, nell'Istanza di vendita del 16/01/2024 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 09/01/2024 ai nn 237/197, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 7

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

**Stato:** scarso/sufficiente

**Corpo:** B - Terreni agricoli

**Stato:** sufficiente

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 14

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo (Vedere pag 22-Allegato B)

**Corpo:** B - Terreni agricoli

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

### 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

**Libero** (alcuni terreni risultano arati)

**Corpo:** B - Terreni agricoli

**Libero** (i terreni risultano arati)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 27



## 7. Oneri

**Corpo:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

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

**Corpo:** B - Terreni agricoli

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

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 29

## 8. APE

**Corpo:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe energetica G

**Corpo:** B - Terreni agricoli

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.29

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

**Corpo:** B - Terreni agricoli

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.29

## 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: € 975.871,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 1.311.828,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31

## 13. Valore mutuo

Vedere Allegato C

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.31





Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 23/2019);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2012 Pratica n. BL0129469 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13267.1/2012) (di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. bl0069717 del 14/06/2012; di stadio: sentenza definitiva della ctp n. 8/00/2012 depositata il 28/08/2012 sul ricorso prot. n. bl0084791 del 27/07/2012); VARIAZIONE del 20/11/2012 Pratica n. BL0129395 in atti dal 20/11/2012 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n.13253.1/2012)- (di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. bl0069717 del 14/06/2012; di stadio: proposto ricorso innanzi alla ctp, prot. n. bl0084791 del 27/07/2012);VARIAZIONE del 27/10/2012 Pratica n. BL0119742 in atti dal 27/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 11492.1/2012)-di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. bl0069717 del 14/06/2012;VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2012 Pratica n. BL0068069 in atti dal 11/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5693.1/2012)- Foglio n°11 mappale 437 sub 2 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza mq. 3477 ;COSTITUZIONE del 26/07/2011 Pratica n. BL0120913 in atti dal 26/07/2011 COSTITUZIONE (n. 2336.1/2011).

Confini: Gli immobili confinano con il bene al Foglio n° 11 mappale 437 sub 1 ente urbano. Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 437, subalterno 5, indirizzo Via Nave n°1, piano P.T., comune Borgo Valbelluna - Mel, categoria D/1, rendita € 100,56

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 23/2019);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2012 Pratica n. BL0068069 in atti dal 11/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5693.1/2012);COSTITUZIONE del 26/07/2011 Pratica n. BL0120913 in atti dal 26/07/2011 COSTITUZIONE (n. 2336.1/2011).

Confini: L'immobile confinano con il bene al Foglio n° 11 mappale 437 sub 1 ente urbano. Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 11, particella 437, subalterno 3, indirizzo Via Nave n°1, piano P.T., comune Borgo Valbelluna - Mel, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie mq. 72, rendita € 185,92

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 23/2019);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. bl0069717 del 14/06/2012 -classamento e rendita validati; VARIAZIONE del 27/10/2012 Pratica n. BL0119743 in atti dal 27/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 11493.1/2012);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2012 Pratica n. BL0068070 in atti dal 11/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5694.1/2012);COSTITUZIONE del 26/07/2011 Pratica n. BL0120913 in atti dal 26/07/2011 COSTITUZIONE (n. 2336.1/2011).

Confini: L'immobile confina con il bene al Foglio n° 11 mappale 437 sub 1 ente urbano. Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.





**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 11, particella 437, subalterno 4, indirizzo Via Nave n°1, piano P.T., comune Borgo Valbelluna - Mel, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie mq. 91, rendita € 232,41

**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 23/2019);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie -di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. bl0069717 del 14/06/2012 -classamento e rendita validati;VARIAZIONE del 27/10/2012 Pratica n. BL0119744 in atti dal 27/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 11494.1/2012);VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2012 Pratica n. BL0068070 in atti dal 11/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5694.1/2012);COSTITUZIONE del 26/07/2011 Pratica n. BL0120913 in atti dal 26/07/2011 COSTITUZIONE (n. 2336.1/2011).

**Confini:** L'immobile confina con il bene al Foglio n° 11 mappale 437 sub 1 ente urbano. Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] foglio 11, particella 437, subalterno 1, indirizzo Via Nave n°1, comune Borgo Valbelluna - Mel

**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 18/2019);COSTITUZIONE del 26/07/2011 Pratica n. BL0120913 in atti dal 26/07/2011 COSTITUZIONE (n. 2336.1/2011).

**Confini:** Il foglio n°11 mappale 437 sub 1 confina con i beni al Foglio n°11 mappali 76-23-25-74 e torrente.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] , sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 25, qualità Seminativo Arbor, classe 4, superficie catastale mq. 4740, reddito dominicale: € 11,02, reddito agrario: € 9,79

**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019);Impianto meccanografico del 01/03/1976.

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 23-27-437 e torrente.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] , sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 26, qualità Seminativo Arbor, classe 4, superficie catastale mq. 1390, reddito dominicale: € 3,23, reddito agrario: € 2,87

**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019);Impianto meccanografico del 01/03/1976.

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 330-329-28 e torrente.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] , sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 27, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 2230, reddito dominicale: € 5,18, reddito agrario: € 4,03

**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019);Impianto meccanografico del 01/03/1976.

**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 25-23-328 e torrente.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 28, qualità Seminativo Arbor, classe 4, superficie catastale mq. 1790, reddito dominicale: € 4,16, reddito agrario: € 3,70  
**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.  
**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 33-329-26 e torrente.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 29, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1690, reddito dominicale: € 6,11, reddito agrario: € 4,36  
**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.  
**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 329-262-81.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 328, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 2320, reddito dominicale: € 5,39, reddito agrario: € 4,19  
**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.  
**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 30-31-27-23 e torrente.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 329, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 1000, reddito dominicale: € 3,62, reddito agrario: € 2,58  
**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.  
**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 29-81-330-26-28-33-345.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 330, qualità Seminativo Arbor, classe 4, superficie catastale mq. 2640, reddito dominicale: € 6,14, reddito agrario: € 5,45  
**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.  
**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 307-80-81-329-26 e torrente.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 86, qualità Seminativo Arbor, classe 3, superficie catastale mq. 2950, reddito dominicale: € 10,66, reddito agrario: € 7,62  
**Derivante da:** VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.  
**Confini:** Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 380-295-326 e strada comunale Via Nave



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 144, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale mq. 2070, reddito dominicale: € 3,74, reddito agrario: € 0,64

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 143-141-145-146-212-213-211-210.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 262, qualità Seminativo Arbor, classe 3, superficie catastale mq. 880, reddito dominicale: € 3,18, reddito agrario: € 2,27

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 81-29-345 e strada comunale Via Nave.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 276, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 2010, reddito dominicale: € 9,34, reddito agrario: € 5,71

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 10/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n°11 mappali 55-252-275 e strada comunale Via Nave.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 437, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq. 27010

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 16/2019); Tipo Mappale del 24/05/2011 Pratica n. BL0094032 in atti dal 24/05/2011 presentato il 20/05/2011 (n. 94032.1/2011); Variazione del 24/05/2011 Pratica n. BL0094032 in atti dal 24/05/2011 presentato il 20/05/2011 (n. 94032.1/2011)-di stadio: Costituita dalle particelle: 24,77,78,79,290,291,305,306; nella variazione sono stati soppressi i beni al Foglio n°11 mappali 24-77-78-79-290-291-305-306.

Confini: Il Foglio n°11 mappale 437 ente urbano confina con i beni al Foglio n°11 mappali 74-76-23-25 e torrente.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Presenza tettoie e altro, vedere Allegato A-D-C

Rilievo+ compilazione pratica +diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00 esclusi oneri di legge**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**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 8579 del 20/12/2023, nell'Istanza di vendita del 16/01/2024 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 09/01/2024 ai nn 237/197, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.





## Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con indicazione zona beni

**Identificativo corpo: B - Terreni agricoli.**

**agricolo sito in frazione: Mel, Via Nave n°1**

Note: Trattasi di terreni ad uso agricoli /seminativo (Vedere Allegato A-D).

## Quota e tipologia del diritto

**1/1 di** [REDACTED] LACRICE  
[REDACTED]  
[REDACTED] E-mail: [REDACTED] 0957 [REDACTED] [REDACTED] Via: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] S.p.A. - consorzio di abitazione - Consuaria Borgo Valbelluna -  
Mel, foglio 11, particella 217, qualità Seminativo Arbor, classe 2, superficie catastale 2190, red-  
dito dominicale: € 10,18, reddito agrario: € 6,22

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 11/2019) ;Impianto meccanografico del 01/03/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n° 11 mappali 272-254-218 e stradsa comunale Via Nave.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Borgo Valbelluna - Mel, foglio 11, particella 218, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale 4710, reddito dominicale: € 21,89, reddito agrario: € 13,38

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 05/03/2019 LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 24/1/2019 proveniente dal comune di Mel F094; trasferito al comune di Borgo Valbelluna sezione Mel M421B. (n. 11/2019); Impianto meccanografico del 01/03/1976.

Confini: Il terreno confina con i beni al Foglio n° 11 mappali 217-254-219 e stradsa comunale Via Nave.

**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 8579 del 20/12/2023,nell'Istanza di vendita del 16/01/2024 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 09/01/2024 ai nn 237/197, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Planimetria con indicazione terreni





Ortofoto con indicazione zona terreni

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

I terreni si trovano in prossimità di alcuni nuclei abitativi (zona Salet) e zona industriale del Comune di Borgo Valbelluna - Mel e alcuni sono accessibili direttamente da una strada comunale. Nelle vicinanze il centro abitato pertanto vi sono vari servizi commerciali, amministrativi ecc. I beni ricadono nella Z.T.O. ZONA E2 – Zone agricole” - “ZONA E1 – Zone agricole” - “ZONA D4 – Zone destinate all’insediamento dei complessi agroindustriali e agli allevamenti zootecnici”

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

**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 e Feltre.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Cesen, Pizzocco, laghetti della Rimonta.

**Attrazioni storiche:** Borgo antico di Mel.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A - Fabbricati e terreni uso agricolo**

Trattasi di fabbricati utilizzati per l'attività agricola di allevamento animali quindi vi è la presenza di stalle, depositi/fienili ecc sostanzialmente grandi capannoni e vi è la presenza all'ingresso lato nord di un fabbricato composto da due unità immobiliari con ingressi indipendenti ad uso abitativo e anche quale uffici. (si segnala la presenza di una zona pesa). Vi è la presenza di un fabbricato cabina elettrica intestato catastalmente al Foglio n°11 mappale 437 sub 5.

Nell'area vi è la presenza di alcuni manufatti tipo tettoia e altro in condizioni pessime e i vari fabbricati presentano le coperture in materiale d'amianto che dovrà essere smaltito.

Ti tali problematiche che prevedono una serie di demolizioni nonché smaltimento materiali speciali si terrà conto nella perizia calcolando una percentuale di deprezzamento in decurtazioni e aggiustamenti di stima.

I terreni risultano pianeggianti e adatti a culture di tipo seminativo o foraggiero. Vi è un terreno che da foto aerea risulta a bosco ossia il Foglio n°11 mappale 144.

(Vedere Allegato A e D)



**1. Quota e tipologia del diritto****1/4 di [REDACTED] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto****1/4 di [REDACTED] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**3. Quota e tipologia del diritto****1/4 di [REDACTED] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**4. Quota e tipologia del diritto****1/4 di [REDACTED] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **29.600,16**

E' posto al piano: P.T.

L'edificio è stato costruito nel: anni 80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Nave n°1; ha un'altezza utile interna di circa m. varie altezze

di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>acciaio</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ; Riferito limitatamente a: unità abitative
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ;

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: unità abitative
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: fabbricati stalle fienile ecc
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: fabbricati stalle fienile ecc
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: unità abitative
Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cls tipo industriale</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: stalle e fienili
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: unità abitative
Rivestimento	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: zona mungitura
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno+cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: unità abitative

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia







Vista fabbricati e terreni



Vista fabbricato ad uso abitativo



Vista fabbricato 1





Vista fabbricato 3



Vista fabbricato 4

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Terreni agricoli**

Trattasi di terreni ad uso agricolo seminativo in una buona posizione accessibili direttamente da Via Nave.  
(Vedere Allegato A e D)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[redacted]** Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

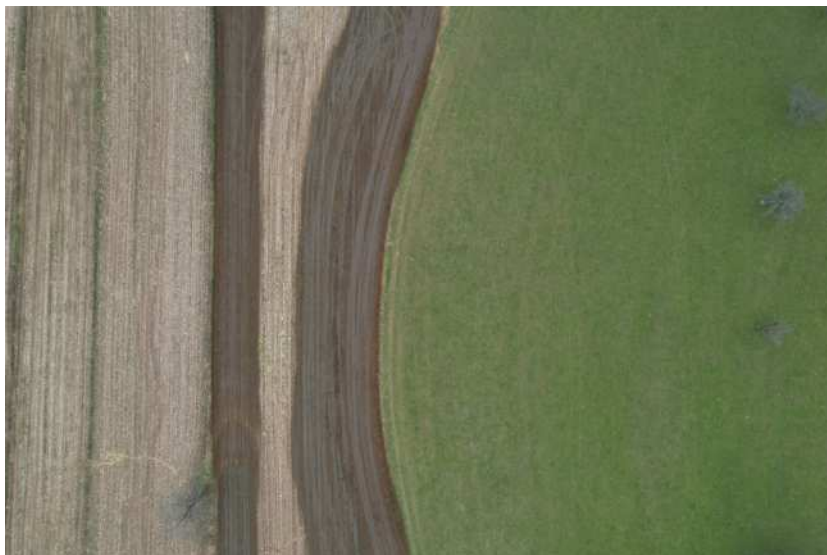
Superficie complessiva di circa mq **6.900,00**

il terreno risulta di forma pianeggiante pendenza da 0,00 a 0,25 ed orografia valliva

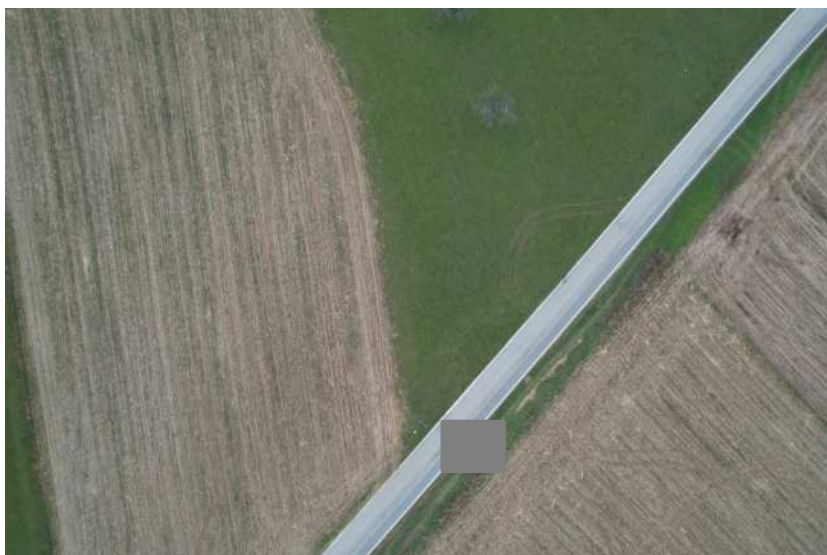
Colture erbacee foraggera e altro

Stato di manutenzione generale: sufficiente

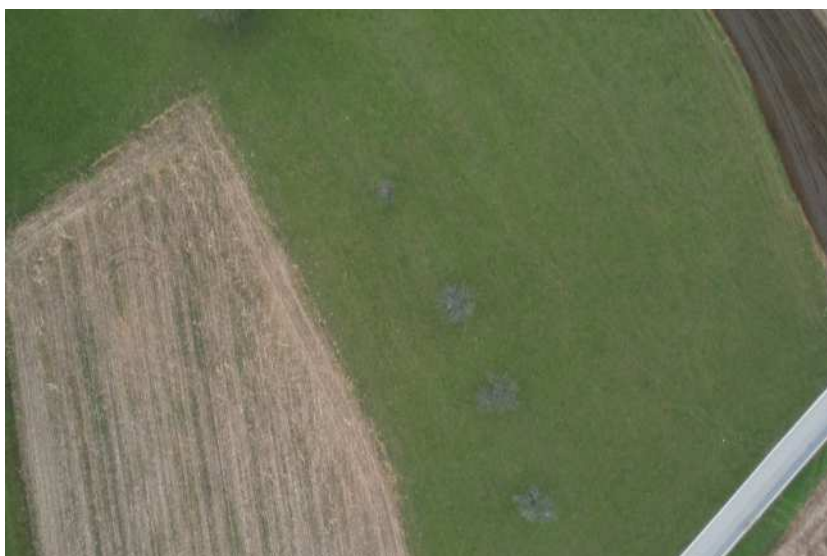




Vista terreni



Vista terreni



Vista terreni



**Titolare/Proprietario:** SILEFANO [redacted] per la quota di 1/4 proprietà [redacted] e [redacted] per la quota  
di 1/4 proprietà SILEFANO [redacted] e [redacted] per la quota di 1/4 proprietà SILEFANO [redacted] per la quota di 1/4  
proprietà proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto [redacted] azienda agricola - arretrato  
[redacted]  
[redacted] Salvatore ROMANINI [redacted], in data 17/08/1996, nn. 112/65/1996,  
[redacted]  
della Corte di Belluno Tribunale [redacted] Pubblicità Immobiliare, in data 21/10/1996, ai nn.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 proprietà [REDACTED] [REDACTED] i per la quota di 1/4 proprietà [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 proprietà [REDACTED] [REDACTED] oggi per la quota di 1/4 proprietà **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL), in data 19/03/2003, ai nn. 48697; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26/03/2003, ai nn. 4263/3336.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL), in data 23/08/2004, ai nn. 52304; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/09/2004, ai nn. 11521/8544.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

Rilascio in data 15/06/1988 al n. di prot. 2392



NOTE: Vedere Allegato B

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

**Opifici [D1]** sito in **frazione: Mel, Via Nave n°1**

Numero pratica: Concessione Edilizia del 21-08-1989

Intestazione: Cooperativa La Primula S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione platea svezamento vitelli e platea per torre fieno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1989 al n. di prot. 2675

Rilascio in data 21/08/1989 al n. di prot. 2675

NOTE: Vedere Allegato B

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

**Opifici [D1]** sito in **frazione: Mel, Via Nave n°1**

Numero pratica: autorizzazione Edilizia n°54 del 06/03/1992

Intestazione: Cooperativa La Primula S.r.l.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione piattaforma per installazione silos stoccaggio mangimi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1991 al n. di prot. 10357

Rilascio in data 06/03/1992 al n. di prot. 364

NOTE: Vedere Allegato B

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

**4.1 Conformità edilizia:**

**Opifici [D1]**

Note sulla conformità edilizia: Agli atti come da nota del 23/04/2025 del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, non sono presenti delle pratiche edilizie (C.E. n°114 del 15/04/1980, C.E. n°38 del 25/03/1982 e C.E. n°128 del 15/07/1982) citate in certificato di agibilità e relazione di sopralluogo relativa all'intero compendio immobiliare, tali pratiche riguardano probabilmente la costruzione del centro zootecnico di cui è stata trovata solo una tavola grafica Lotto 2 (Vedere Allegato B).

Visto l'atto di compravendita trovato agli atti a rogito del Notaio Osnato del rep n°4597 trascritto in data 16/11/1979 ai nn 7504/6683 ove la Società La primula acquisisce i terreni per realizzare programmi agricoli conferma che i fabbricati sono stati costruiti dopo il 1967. Vista tale problematica ricomprendo le modifiche interne al fabbricato ad uso abitativo (sub 3-4) e di fatto non sapendo cosa è stato autorizzato visto il certificato di agibilità che comunque riguarda l'intero compendio immobiliare si ritiene prudenzialmente di applicare una percentuale di decurtazione nella stima in virtù di quanto sopra esposto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

**agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni agricoli

**4.2 Conformità urbanistica:**

**Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D4 -E2 -E1



Norme tecniche di attuazione:	<p>SEZIONE B – MEL, FOGLIO N 11, MAPPALE N. 437 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale: - Ambito territoriale Omogeneo (ATO) “B.2 Ambito insediativo di fondovalle” di cui all’art. 75 delle Norme di Attuazione del PATI; - “Aree di urbanizzazione consolidata” di cui all’art. 59 delle Norme di Attuazione del PATI. Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi: - Zona Territoriale Omogenea (ZTO) “ZONA D4 – Zone destinate all’inse- diamento dei complessi agroindustriali e agli alle- vamenti zootecnici” di cui all’art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI. EZIONE B – MEL, FOGLIO N 11, MAPPALI N.276 Piano di As- setto del Territorio Intercomunale: - Ambito terri- toriale Omogeneo (ATO) “B.2 Ambito insediativo di fondovalle” di cui all’art. 75 delle Norme di At- tuazione del PATI; - Parzialmente “Viabilità preor- dinata all’ampliamento della zona produttiva” di cui all’art. 65 delle Nor- me di Attuazione del PATI. Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi: - Parzialmente Zona Territoriale Omogenea (ZTO) “ZONA E2 – Zone agricole” di cui all’art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI; - Par- zialmente “Zone speciali” di cui all’art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI. SE- ZIONE B – MEL, FOGLIO N 11, MAPPALI N. 25-26- 27-28-328-144 Piano di Assetto del Territorio In- tercomunale: - Ambito territoriale Omogeneo (ATO) “B.2 Ambito insediativo di fondovalle” di cui all’art. 75 delle Norme di Attuazione del PATI. Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi: - Zona Territoriale Omogenea (ZTO) “ZONA E1 – Zone agricole” di cui all’art. 13 delle Norme Tec- niche di Attuazione del PRG/PI. EZIONE B – MEL, FOGLIO N 11, MAPPALI N.29-262-329-330-86 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale: - Ambito territoriale Omogeneo (ATO) “B.2 Ambito insediativo di fondovalle” di cui all’art. 75 delle Norme di Attuazione del PATI. Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi: - Zona Territo- riale Omogenea (ZTO) “ZONA E2 – Zone agricole” di cui all’art. 13 delle Norme Tecniche di Attua- zione del PRG/PI.</p>
-------------------------------	---

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	SEZIONE B – MEL, FOGLIO N 11, MAPPALI N.217- 218 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale:



	<p>- Ambito territoriale Omogeneo (ATO) "B.2 Ambito insediativo di fondovalle" di cui all'art. 75 delle Norme di Attuazione del PATI; - Parzialmente "Viabilità preordinata all'ampliamento della zona produttiva" di cui all'art. 65 delle Norme di Attuazione del PATI. Piano Regolatore Generale / Piano degli Interventi: - Parzialmente Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "ZONA E2 – Zone agricole" di cui all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI; - Parzialmente "Zone speciali" di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI.</p>
--	--

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli

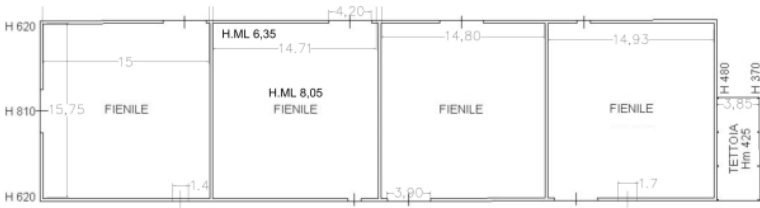


A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Planimetria generale di rilievo aereofotogrammetrico

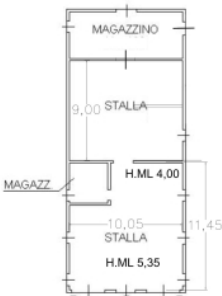


A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Planimetria con indicazione fabbricati

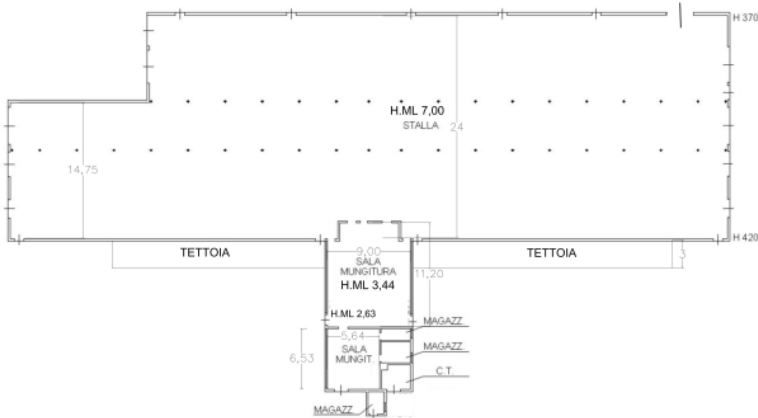




A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Rilievo fabbricato 1



A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Rilievo fabbricato 2



A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Rilievo fabbricato 3







A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Rilievo fabbricato 4



A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Rilievo immobile al P.T. (sub 4)



A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Rilievo sottotetto (sub 4)





A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Rilievo immobile al P.T. (sub 3)

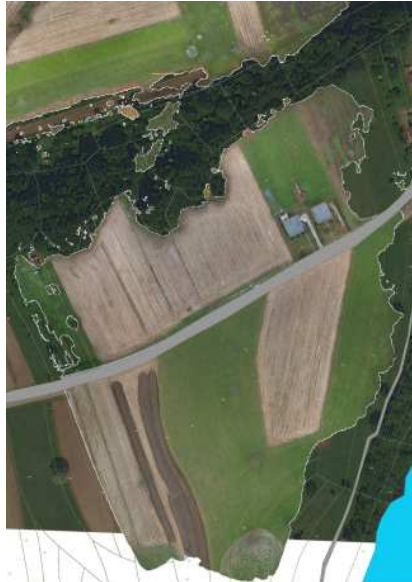


A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Rilievo aereofotogrammetrico fabbricati e terreni



A - Fabbricati e terreni uso agricolo - Rilievo aereofotogrammetrico terreno al Foglio n°11 mappale 276





B - Terreni agricoli - Rilievo aereofotogrammetrico terreni

## 5. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A - Fabbricati e terreni uso agricolo

#### Opifici [D1] sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Nave n°1

**Libero** (alcuni terreni risultano arati)

Note: I beni al momento del sopralluogo sembrano in uno stato di abbandono.

Risulta un Contratto di affitto n.5223 serie 3T anno 2019 registrato a Montebelluna ([redacted] Stef [redacted] [redacted], Stef [redacted] Onand, [redacted] Flavio) avente ad oggetto i terreni in Comune di Borgo Valbelluna, foglio 11 mappale 25-26. Tale contratto risulta ancora in essere ma alla data attuale l'A.D.E. di Montebelluna non ha ancora inviato la documentazione richiesta con PEC del 23/04/2025. Risulta un Contratto di affitto n. 865 serie 3 anno 2007 registrato a Feltre ([redacted] Stef [redacted] Onand, [redacted] Flavio) avente ad oggetto i terreni in Comune di Borgo Valbelluna, foglio 11 mappale 25-26. Questo contratto risulta avere durata dal 11/11/2006 al 10/11/2013 e riguarda beni siti anche nel Comune di Istrana (TV)(Vedere Allegato C).

### Identificativo corpo: B - Terreni agricoli

#### agricolo sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Nave n°1

**Libero**

Note: Durante il sopralluogo i terreni risultavano arati (vedere Allegato A-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: Nessuna.

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito Cooperativo di Treviso Soc. Coop per Azioni contro [redacted] Stef [redacted] Onand, [redacted] Flavio, Stef [redacted] Onand, [redacted] Flavio. Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 93979,95 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/10/2017 ai nn. 7012; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 12/10/2017 ai nn. 11284/1269

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati e terreni uso agricolo**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Tecnozoo S.r.l. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 42000; Importo capitale: € 21000 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 25/09/2017 ai nn. 7012; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 14/11/2017 ai nn. 12676/1437

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati e terreni uso agricolo**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito Cooperativo di Treviso Soc. Coop per Azioni contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 123099,67 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/10/2017 ai nn. 3533; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 16/11/2017 ai nn. 12813/1454

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati e terreni uso agricolo**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] NICOLA ZAMBONI PRIMO E RAFFAELE S.S. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 10663,13 ; A rogito di Tribunale di Bologna in data 09/08/2017 ai nn. 4905; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 07/02/2018 ai nn. 1599/128

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricati e terreni uso agricolo**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Credito Cooperativo di Treviso Soc. Coop per Azioni contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 93979,95 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/10/2017 ai nn. 7012; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 12/10/2017 ai nn. 11284/1269

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Credito Cooperativo di Treviso Soc. Coop per Azioni contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 123099,67 ; A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/10/2017 ai nn. 3533; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 16/11/2017 ai nn. 12813/1454

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] NICOLA ZAMBONI PRIMO E RAFFAELE S.S. contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20000; Importo capitale: € 10663,13 ; A rogito di Tribunale di Bologna in data 09/08/2017 ai nn. 4905; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 07/02/2018 ai nn. 1599/128

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni agricoli**

- Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 57650,64; Importo capitale: € 28825,32 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 19/01/2022 ai nn. 3555/11322; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno



(territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 19/01/2022 ai nn. 472/40

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni agricoli

- Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 472029,56; Importo capitale: € 236014,78 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 19/07/2022 ai nn. 971/1622; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 20/07/2022 ai nn. 9145/1042

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni agricoli

- Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Iscrizione al ruolo; Importo ipoteca: € 514964,12; Importo capitale: € 257482,06 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 11/10/2022 ai nn. 4074/11322; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 12/10/2022 ai nn. 12702/1454

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni agricoli

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Tecnozoo S.r.l. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 42000; Importo capitale: € 21000 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 25/09/2017 ai nn. 7012; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 14/11/2017 ai nn. 12676/1437

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni agricoli**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di UNEP di Treviso in data 20/12/2023 ai nn. 8579 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 09/01/2024 ai nn. 237/197;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di UNEP di Treviso in data 20/12/2023 ai nn. 8579 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 09/01/2024 ai nn. 237/197;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni agricoli**6.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna**6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna alla data del 01/05/2025**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo:** A - Fabbricati e terreni uso agricolo  
sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Nave n°1**Attestazione Prestazione Energetica:** SI**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G**Identificativo corpo:** B - Terreni agricoli  
agricolo sito in Borgo Valbelluna (BL), Via Nave n°1

**Opifici [D1] di cui al punto A - Fabbricati e terreni uso agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza dei fabbricati viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Le parti comuni, il fabbricato cabina elettrica e l'ampia corte (di circa mq. 22.970 ) verranno ricompresi proquota nel valore di stima.

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
FOGLIO N° 11 MAPPALE 25	sup reale lorda	4.740,00	1,00	4.740,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 26	sup reale lorda	1.390,00	1,00	1.390,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 27	sup reale lorda	2.230,00	1,00	2.230,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 28	sup reale lorda	1.790,00	1,00	1.790,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 29	sup reale lorda	1.690,00	1,00	1.690,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 86	sup reale lorda	2.950,00	1,00	2.950,00
FOGLIO N°1 MAPPALE 144	sup reale lorda	2.070,00	1,00	2.070,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 262	sup reale lorda	880,00	1,00	880,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 276	sup reale lorda	2.010,00	1,00	2.010,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 328	sup reale lorda	2.320,00	1,00	2.320,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 329	sup reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 330	sup reale lorda	2.640,00	1,00	2.640,00
FABBRICATO 1- FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 2	sup reale lorda	997,38	1,00	997,38
FABBRICATO 2 - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 2	sup reale lorda	273,36	1,00	273,36
FABBRICATO 3 - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 2	sup reale lorda	1.959,23	1,00	1.959,23
FABBRICATO 4 - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 2	sup reale lorda	452,88	1,00	452,88
UNITA' ABITATIVA - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 3	sup reale lorda	96,08	1,00	96,08
UNITA' ABITATIVA - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 4	sup reale lorda	111,23	1,00	111,23
		<b>29.600,16</b>		<b>29.600,16</b>

**agricolo di cui al punto B - Terreni agricoli****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
FOGLIO N° 11 MAPPALE 217	sup reale lorda	2.190,00	1,00	2.190,00
FOGLIO N° 11 MAPPALE 218	sup reale lorda	4.710,00	1,00	4.710,00
		<b>6.900,00</b>		<b>6.900,00</b>



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 Borgo Valbelluna che per terreni a seminativo indica il valore di di €/mq.2,65; mentre per il terreno a bosco misto il valore segnalato è 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.

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 tuttavia raffrontandomi con tecnici locali è emerso che i valori espressi dall'O.M.I risultano congruenti. Pertanto si è fatto riferimento ai valori O.M.I. che per capannoni indica valori €/mq 290/370 ritenendo di indicare quale valore €/mq 300 ricomprendendo le parti comuni mentre per le abitazioni di tipo civile (A/2) indica valori €/mq 630/900 in questo caso visto la stato manutentivo ed essendo di categoria A/3 si è ritenuto di indicare quale valore €/mq 600.( 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:

O.M.I. e "Valori Agricoli Medi della Provincia di Belluno" dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Borgo Valbelluna

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 - Fabbricati e terreni uso agricolo. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.293.543,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
FOGLIO N° 11 MAPPALE 25	4.740,00	€ 2,65	€ 12.561,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 26	1.390,00	€ 2,65	€ 3.683,50
FOGLIO N°11 MAPPALE 27	2.230,00	€ 2,65	€ 5.909,50
FOGLIO N°11 MAPPALE 28	1.790,00	€ 2,65	€ 4.743,50
FOGLIO N°11 MAPPALE 29	1.690,00	€ 2,65	€ 4.478,50
FOGLIO N°11 MAPPALE 86	2.950,00	€ 2,65	€ 7.817,50
FOGLIO N°1 MAPPALE 144	2.070,00	€ 0,80	€ 1.656,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 262	880,00	€ 2,65	€ 2.332,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 276	2.010,00	€ 2,65	€ 5.326,50
FOGLIO N°11 MAPPALE 328	2.320,00	€ 2,65	€ 6.148,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 329	1.000,00	€ 2,65	€ 2.650,00
FOGLIO N°11 MAPPALE 330	2.640,00	€ 2,65	€ 6.996,00
FABBRICATO 1- FOGLIO	997,38	€ 300,00	€ 299.214,00



N°11 MAPPALE 437 SUB 2			
FABBRICATO 2 - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 2	273,36	€ 300,00	€ 82.008,00
FABBRICATO 3 - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 2	1.959,23	€ 300,00	€ 587.769,00
FABBRICATO 4 - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 2	452,88	€ 300,00	€ 135.864,00
UNITA' ABITATIVA - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 3	96,08	€ 600,00	€ 57.648,00
UNITA' ABITATIVA - FOGLIO N°11 MAPPALE 437 SUB 4	111,23	€ 600,00	€ 66.738,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.293.543,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 1.293.543,00</b>
Valore corpo	€ 1.293.543,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.293.543,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.293.543,00

**B - Terreni agricoli. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.285,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
FOGLIO N° 11 MAPPALE 217	2.190,00	€ 2,65	€ 5.803,50
FOGLIO N° 11 MAPPALE 218	4.710,00	€ 2,65	€ 12.481,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 18.285,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 18.285,00</b>
Valore corpo	€ 18.285,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.285,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.285,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricati e terreni uso agricolo	Opifici [D1]	29.600,16	€ 1.293.543,00	€ 1.293.543,00
B - Terreni agricoli	agricolo	6.900,00	€ 18.285,00	€ 18.285,00
				€ 1.311.828,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e problematiche relative alla presenza amianto e manufatti vari da dismettere nonché l'eventuale problematica segnalata relativa alla regolarità edilizia .	€ 327.957,00
---	--------------





Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

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:

**€ 975.871,00**

**8.9 Valore Mutuo:**

Vedere Allegato C

**Allegati**

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica ;

Allegato B: Estratto Documentazione ed elaborati grafici, CDU con Estratto P.R.G.;

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

Allegato D: Planimetria, Ortofoto, Elaborati grafici di Rilievo, A.P.E. e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale (atti notarili, certificati vari, visura camerale)

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

Data generazione:

02-05-2025

L'Esperto alla stima  
**geometra Luigi Bombassei De Bona**

