
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **79/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-07-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: agr. Gianni Serragiotto
Codice fiscale: SRRGNN54R24A757V
Studio in: Viale Fantuzzi 8/C - 32100 Belluno
Telefono: 0437940330
Email: studioserragiotto@tin.it
Pec: serragiottojianni@pec.epap.it

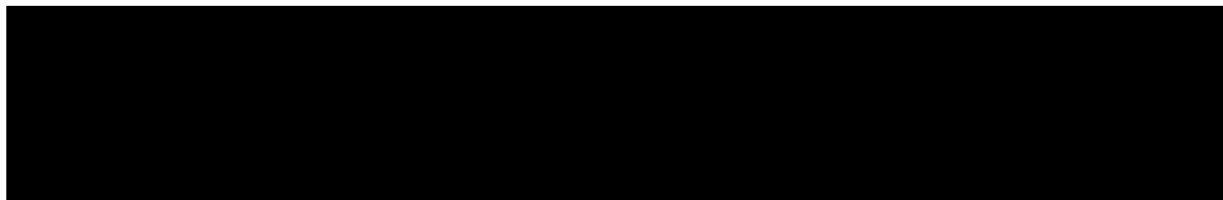


Beni in **Longarone (BL)**
Località/Frazione **Castellavazzo**
via XX Settembre 19

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A



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

2. Dati Catastali

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati catastali: foglio 14, particella 162, subalterno 7

Confini: Il mappale 162 confina a nord con il mappale 163, a est con la viabilità pubblica via XX Settembre, con il terreno mapp. 164 e con la corte del fabbricato mapp. 777, a sud con i terreni mapp. 868 e 665, a ovest con i terreni mapp. 155 e 154, tutti del foglio 14.

Conformità catastale: SI

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

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

Corpo: A

I dati catastali riportati nei due documenti corrispondono

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A

Stato: pessimo

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 5](#)



5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A

Conformità urbanistica: SI

Conformità edilizia: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p. 10

6. Stato di possesso

Corpo: A

Libero

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 11

7. Oneri

Corpo: A

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

Il fabbricato non è costituito in condominio

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 12

8. APE

Corpo: A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: G

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 12

9. Altre avvertenze

Corpo: A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 12

10. Vendibilità

scarsa.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p. 13



11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p. 14

12. Prezzo

Prezzo da libero: €

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p. 15

13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p. 15

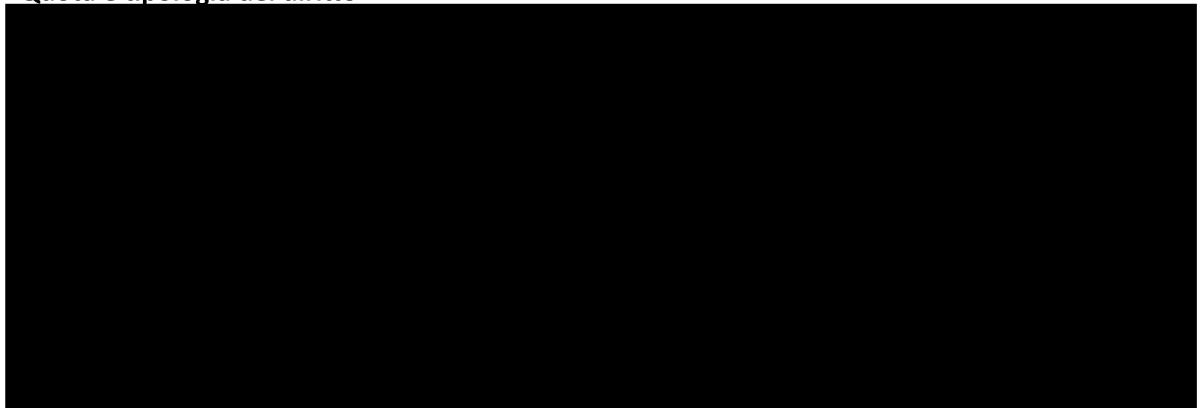
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Castellavazzo, via XX Settembre 19

Note: Il lotto è costituito da un appartamento con cantina (sub 7) e corte esclusiva, oltre le parti comuni

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 14, particella 162, subalterno 7, indirizzo via XX Settembre 19, piano S1-1, comune Longarone, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 114 mq, rendita € 261,33

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Il mappale 162 confina a nord con il mappale 163, a est con la viabilità pubblica via XX Settembre, con il terreno mapp. 164 e con la corte del fabbricato mapp. 777, a sud con i terreni mapp. 868 e 665, a ovest con i terreni mapp. 155 e 154, tutti del foglio 14.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali riportati nei due documenti corrispondono
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Frazione Codissago: zona periferica dell'ex Comune di Castellavazzo, ora riunito con Longarone, sulla sinistra idrografica del fiume Piave. Si tratta di una zona tranquilla, distante dalla viabilità pubblica principale di collegamento con la Provincia di Pordenone.

Caratteristiche zona: nucleo frazionale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Sede comunale Longarone (2,3 km), Istituto bancario (2,3 km), Poste Italiane - Castellavazzo (1,6 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Longarone - Ponte nelle Alpi - Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Dolomiti Friulane, Parco Nazionale Dolomiti Bellunesi.

Attrazioni storiche: Diga del Vajont.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio di trasporto extraurbano 20 m, Stazione ferroviaria di Longarone 4 km

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare residenziale in edificio bifamiliare fronte strada nel centro di Codissago, ex Comune di Castellavazzo, sulla sinistra idrografica del fiume Piave e a una quota di circa 465 m s.l.m. Si tratta di una zona tranquilla, lontana dalla viabilità pubblica principale. Il nucleo abitato è comodamente raggiungibile da Longarone (stazione ferroviaria), a circa 2 km di distanza. L'appartamento, situato al piano primo e con cantina al piano terra, consta di una cucina (sup. utile 10 mq), un soggiorno (17,65 mq), due camere (14,50 + 14,50 mq), un corridoio centrale (14,50 mq) e un bagno (7,60 mq). Completano l'unità una terrazza sul prospetto ovest accessibile dalla cucina (9 mq) e una sul prospetto est accessibile dal corridoio (5 mq). All'unità si accede dal piano terra tramite un vano scale interno comune sul lato est (subalterno 1) che immette nel corridoio. La cantina al piano terra è collegata al vano scale comune e ha una superficie utile di circa 7 mq. Al piano terra, in corrispondenza della porzione sud del mappale, è inoltre presente una corte esclusiva della superficie di circa 96 mq. Parti comuni del fabbricato sono una parte della corte al piano terra, il vano scale, la centrale termica, un piccolo servizio igienico e una cantina al piano sotto strada e la soffitta al piano secondo (H variabile da 0,70 m a 1,70 m). Si evidenzia che, per accedere alla soffitta comune, è obbligatorio passare per l'appartamento al piano primo. La superficie del lotto è pari a 378 m².

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **293,50**



E' posto al piano: 1-S1
L'edificio è stato costruito nel: 1930
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1972
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è abbandonata da tempo e presenta segni di infiltrazione di umidità in tutti i locali, con disfacimento degli intonaci e tracce di muffa all'interno e pessime condizioni della terrazza. La struttura del manto di copertura, non isolato, è pesantemente ammalorata per le infiltrazioni di acqua. È necessaria quindi una completa ristrutturazione del manto di copertura, compresa la sua struttura, e una manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a padiglione ; materiale: legno ; condizioni: da ristrutturare ;
Fondazioni	tipologia: in pietra ; materiale: pietra ; condizioni: sufficienti ;
Solai	tipologia: legno ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: nel corpo in ampliamento sono in laterocemento
Strutture verticali	materiale: in pietra ; condizioni: sufficienti ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: nell'ampliamento ci sono tapparelle in PVC
Manto di copertura	materiale: coppi di laterizio coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	in comune con l'altra unità immobiliare con radiatori in acciaio in ogni locale
Stato impianto	scarso
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi civili provenienti da abitazione



Prospetto est

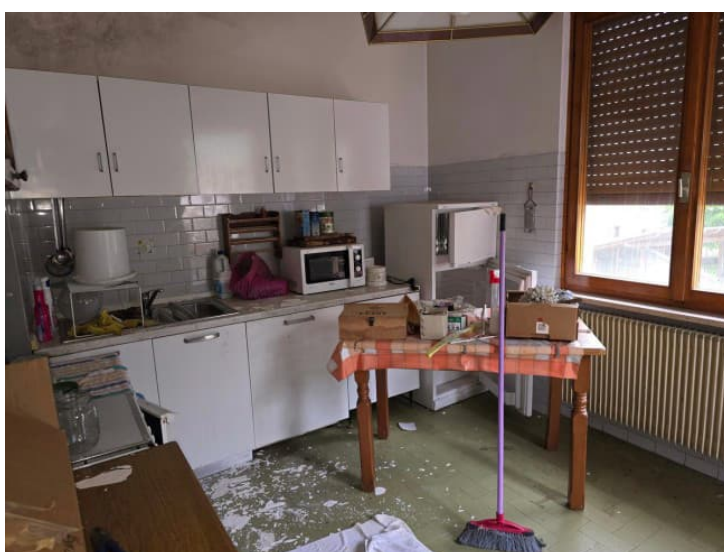




Prospetto ovest



Piano primo, soggiorno



Piano primo, cucina





Piano secondo, soffitta comune

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ proprietario/i ante ventennio al 30/06/2010 . In forza di atto di compravendita contro ██████████ a rogito di Isidoro Chiarelli, in data 18/08/1970, ai nn. 13078/8484; trascritto a Belluno, in data 11/09/1970, ai nn. 3854/3541.

Titolare/Proprietario:

██████████ (1/3 ciascuno) proprietario/i ante ventennio al 08/05/2014 . In forza di denuncia di successione: atto amministrativo dell'Ufficio del Registro di ██████████

Segue accettazione tacita di eredità trascritta il ██████████

Titolare/Proprietario:

██████████ (1/3 ciascuno) dal 08/05/2014 al 07/11/2014 . In forza di accordo di mediazione - a rogito di Palumbo Michele, in data 08/05/2014, ai nn. 35687/13172; trascritto a Belluno, in data 13/05/2014, ai nn. 4577/3615. Formalità contro ██████████ con cui si accerta l'usucapione della proprietà esclusiva dei beni oggetto del titolo a favore di ██████████

Titolare/Proprietario:

██████████ dal 07/11/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione: atto amministrativo dell'Ufficio del Registro di ██████████



Note sulla conformità:

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:

Nessuna.

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:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro [REDACTED]
[REDACTED], Derivante da: atto notarile pubblico; Importo
ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; a rogito di Palumbo Michele in data
27/06/2014 ai nn. 35924/13353; Iscritto/trascritto a Belluno in data 01/07/2014 ai nn.
6044/722 ; Note: l'ipoteca è iscritta sui beni oggetto di procedura con le seguenti quote di
piena proprietà: 1/3 in carico [REDACTED] 1/3 in carico [REDACTED] 1/3 in
carico a [REDACTED] ipoteca della durata di 20 anni.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CORTINABANCA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ
COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario
(decreto ingiuntivo) del Tribunale di Belluno rep. 581 del 03/10/2023; Importo ipoteca: €
20.000,00; Importo capitale: € 17.500,00 ; Iscritto/trascritto a Belluno in data 16/04/2024 ai
nn. 4370/352



6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Belluno rep. 963 del 24/09/2024
iscritto/trascritto a Belluno in data 22/10/2024 ai nn. 12510/10396;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

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: Il fabbricato non è costituito in condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è raggiungibile tramite il vano scale interno, non dotato di servo scala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità



immobiliare allo stato attuale. Vetustà 0,55 – Grado di finitura e dotazione impianti 0,56 - Ubicazione 0,90 – Qualificazione energetica 0,85. Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d’uso: appartamento 1,00 - terrazza 0,15 - cantina 0,30 - soffitta 0,10 - corte scoperta 0,04 e i seguenti coefficienti di piano: piano primo 1,00 - piano seminterrato 0,94 - piano secondo 0,90.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano S1 - cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,28	2,82
piano S1 - corte esclusiva	sup lorda di pavimento	96,00	0,04	3,84
piano 1 - locali abitabili	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00
piano 1 - terrazze	sup lorda di pavimento	14,00	0,15	2,10
BCNC - piano S1 - cantina - CT - WC (superficie conteggiata al 50%)	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
BCNC - piano S1 - vano scale e atrio (superficie conteggiata al 50%)	sup lorda di pavimento	10,50	0,50	5,25
BCNC - piano T-1 - vano scale (superficie conteggiata al 50%)	sup lorda di pavimento	10,50	0,50	5,25
BCNC - piano 2 - soffitta non praticabile hm < 1,60 m (superficie conteggiata al 50%)	sup lorda di pavimento	49,50	0,09	4,46
		293,50		123,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: B2/Centrale/Centrale/Castellavazzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d’uso,



apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi. I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno; Ufficio tecnico di Longarone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio - Sito Immobiliare.it.

8.3 Vendibilità:

scarsa

8.4 Pubblicità:

8.5 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.000,00.

PER I FABBRICATI Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari, che comunque viene prodotto. Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro. Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato quindi, in base alle caratteristiche proprie, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità. I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno, da quelle presenti nelle pratiche edilizie visionate e verificate durante il sopralluogo agli immobili. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Le superfici comuni con altre unità, poiché indivisibili, sono già considerate nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, valutate nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima. È inoltre compresa la comproprietà per quote millesimali delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano S1 - cantina	2,82	€ 480,00	€ 1.353,60
piano S1 - corte esclusiva	3,84	€ 480,00	€ 1.843,20
piano 1 - locali abitabili	98,00	€ 480,00	€ 47.040,00
piano 1 - terrazze	2,10	€ 480,00	€ 1.008,00
BCNC - piano S1 - cantina - CT - WC (superficie conteggiata al 50%)	1,50	€ 480,00	€ 720,00
BCNC - piano S1 - vano	5,25	€ 480,00	€ 2.520,00



scale e atrio (superficie conteggiata al 50%)			
BCNC - piano T-1 - vano	5,25	€ 480,00	€ 2.520,00
scale (superficie conteggiata al 50%)			
BCNC - piano 2 - soffitta	4,46	€ 480,00	€ 2.140,80
non praticabile hm < 1,60 m (superficie conteggiata al 50%)			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.145,60
arrotondamento aumento di € 854.40			€ 854,40
Valore Finale			€ 60.000,00
Valore corpo			€ 60.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	123,22	€ 60.000,00	€ 60.000,00

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

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.000,00
---	-------------

8.9 Valore Mutuo:

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, l'estratto della mappa catastale, gli estratti del PRG, la pianta dell'unità immobiliare, la documentazione fotografica, la visura catastale storica, la visura del servizio di pubblicità immobiliare, le certificazioni di stato civile, l'attestazione di prestazione energetica, la check list e la tabella riepilogativa dei valori di stima.

Data generazione:
27-05-2025

L'Esperto alla stima
agr. Gianni Serragiotto

