

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

promossa da: **NEMO SPV S.r.l.**

contro: **XXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **47/2022** data  
udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Fabiola De Battista

**Codice fiscale:** DBTFBL61D42A757F

**Studio in:** via Modolo 130 - 32100 Belluno

**Telefono:** 0437926856

**Email:** fabiola.archdebattista@gmail.com

**Pec:** fabiola.debattista@archiworldpec.it

Beni in **Longarone (BL)**  
Località/Frazione **Codissago (Castellavazzo)**  
via IX ottobre 1963 n. 20

**Lotto: 001**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A**



[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

## 2. Dati Catastali

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 14, particella 595, subalterno 3

**Confini:** L'immobile confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle: strada comunale, part. 55,596.

**Conformità catastale:** SI

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

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

**Corpo:** A

E' stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5](#)

## 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo:** A

**Stato:** necessita di manutenzione

[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.](#)

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 8](#)

## 7. Oneri

**Corpo:** A

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



INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 9

## 8. APE

**Corpo:** A

Certificato energetico presente: NO

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.9

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.9

## 10. Vendibilità sufficiente.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.10

## 11. Pubblicità

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.10

## 12. Prezzo

Prezzo: € 100.000,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.10

## 13. Valore mutuo

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.10

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Longarone (BL) CAP: 32013 frazione: Codissago, via IX ottobre 1963**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: no

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, foglio 14, particella 595, subalterno 3, indirizzo via IX ottobre 1963, piano 1°, comune Longarone, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, superficie 194 mq, rendita € € 352,48



Derivante da:

VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/02/2014 in atti dal 22/07/2014 Legge Reg. 9 del 21/02/2014 proveniente dal Comune C146; trasferimento al Comune M342B. (n. 14/2014);

VARIAZIONE del 19/08/2014 Pratica n. BL0152310 in atti dal 19/08/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 104405.1/2014);

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/08/1972, prot n. 1491;

Atto del 12/06/2003 Pubblico ufficiale CHIARELLI LORENZO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 8611- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6115.12003 Reparto PI di Belluno in atti dal 16/06/2003

Confini: L'immobile confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle: strada comunale, part. 55,596.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** E' stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di un appartamento collocato al piano primo di un immobile disposto su due livelli dove al piano terra c'è un ristorante/pizzeria. L'appartamento ha accesso autonomo attraverso una scala esterna. L'immobile è collocato in via IX ottobre 1963, che lo circonda su tre fronti, infatti tutte le vie di quella porzione di paese portano la stessa denominazione. L'appartamento è perimetrato da un ampio terrazzo sul fronte ovest. Sul lato est, complanare al solaio dell'appartamento, c'è la copertura del locale sottostante, non accessibile all'appartamento. La zona sulla quale sorge l'immobile è verso la fine del paese di Codissago a nord.

**Caratteristiche zona:** nel paese di Codissago

**Area urbanistica:** consolidata residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Il paese di Castellavazzo gravita per i servizi su, Negozi di alimentari, Negozi sportivi, Negozi di elettronica, Municipio, Chiese, Scuola dell'infanzia, Scuola Primaria, Scuola secondaria di 1° grado, Scuola secondaria di 2° grado (Istituto Alberghiero, Scuola secondaria di 2° grado professionale ENAIP, fioreria, cartoleria

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali - industriali **Importanti**

**centri limitrofi:** Longarone, Ponte nelle Alpi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Val del Grisol, Ferrata della memoria, Fiume Piave, Sequoiadendrum Giganteum,, Diga del Vajont.

**Attrazioni storiche:** Diga del Vajont, Museo della Memoria, Cimitero Muda Maé.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus , Treno

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**



L'appartamento si sviluppa al primo piano di un immobile composto di due piani oltre al sottotetto non abitabile. Ad esso si accede, attraverso una scala privata, direttamente dal piazzale antistante, piazzale adibito a parcheggio del ristorante-pizzeria posto al piano terra.

Tutto l'immobile si affaccia su via IX ottobre 1963.

La scala è esterna e posta sul lato sud dell'edificio, da essa si accede ad un terrazzo-ballatoio che perimetra su due lati l'appartamento, da questo terrazzo sul lato est si giunge all'ingresso principale. Sul lato ovest, l'appartamento è complanare ad un terrazzo di proprietà del piano terra, dal quale emergono due camini del locale sottostante.

Sul lato sud troviamo sempre la copertura a terrazzo del locale al piano terra.

L'appartamento ha un ingresso centrale, entrando a sinistra c'è il soggiorno, a seguire in senso orario intorno all'ingresso seguono la cucina, un bagno -lavanderia, un bagno e le tre camere. L'altezza di tutti i locali è di m. 2,70.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva di circa mq **207,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: necessita di manutenzione

### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto di riscaldamento non viene utilizzato ci si scalda con stufa e boiler

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2003.** In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Pasquale Osnato di Belluno, in data 25/05/1995, ai nn. 54888; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 19/06/1995, ai nn. 6166/5233.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **dal 12/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lorenzo Chiarelli, in data 12/06/2003, ai nn. 8611; trascritto a presso Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Belluno, in data 13/06/2003, ai nn. 7849/6115.

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 223/140

Intestazione: XXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di 2 fabbricati ad uso abitazione sui lotti 49 e 50 del Comune di Codissago

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1966 al n. di prot. 2782

Rilascio in data 28/10/1966 al n. di prot. 2782

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1967 al n. di prot. 2903

**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**4.2 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGRV 1849 del 13.06.2003
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	art. 10 n.t.a.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Si allega CDU con gli aggiornamenti previsti dal PATI**

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**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:*

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di notificato a mezzo uff. Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 30/07/2015 ai nn. 556 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 12/08/2015 ai nn. 8819/6930;
- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di notificato a mezzo uff. Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 17/06/2022 ai nn. 595 iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 18/07/2022 ai nn. 8970/7161;

*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 Apertura di credito annotata a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano spa contro, XXXXXXXXXXXXX; Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 280000,00; Importo capitale: € 140000,00 ; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli in data 29/04/2008 ai nn. 11713; Iscritto/trascritto a presso Agenzia delle Entrate sez. Pubblicità Immobiliare di Belluno in data 30/04/2008 ai nn. 5215/875

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**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:** nessuna





**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è la seguente (vd. doc. fotografica) Piano primo: ha un'altezza di m. 2,70 e si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 163,50 comprese le murature oltre al terrazzo di mq. 34,80 e alla scala di accesso di mq. 7.80. La superficie è così ripartita: un ingresso (mq. 7,10); un corridoio (mq. 9,50); un soggiorno (mq. 62,50); una cucina (mq. 14,65); un bagno-lavanderia (mq. 6,45); un bagno (mq. 10,00); una camera (mq. 7,60); una camera (mq. 25,00); una camera (mq.20,70).

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
vani	sup lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
accessori	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50
terrazzo	sup lorda di pavimento	35,00	0,33	11,55
scala esterna di accesso	sup lorda di pavimento	8,00	0,35	2,80
		<b>207,00</b>		<b>169,85</b>

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello particolareggiato comparativo.

##### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;

Ufficio tecnico di Longarone.

##### 8.3 Vendibilità:

**sufficiente**

##### 8.4 Pubblicità:



## 8.5 Valutazione corpi:

Pag.

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.910,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani	147,00	€ 600,00	€ 88.200,00
accessori	8,50	€ 600,00	€ 5.100,00
terrazzo	11,55	€ 600,00	€ 6.930,00
scala esterna di ac-	2,80 cesso	€ 600,00	€ 1.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.910,00
Valore corpo	€ 101.910,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.910,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.910,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	169,85	€ 101.910,00	€ 101.910,00

**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:	<b>€ 100.000,00</b>
---	---------------------

**8.9 Valore Mutuo:****Allegati**

All. A - Ortofoto

All. B - Mappa catastale Comune di Longarone Fg.14 Sez. B (ex Comune di Castellavazzo) mapp. 595

All. B1 - Planimetria catastale Comune di Longarone Fg.14 Sez. B (ex Comune di Castellavazzo) mapp. 595

All. B2 - Nulla Osta 140-1966

All. B3 - Progetto originario 140-1966

All. C - Scheda Sintetica a)

b)

c)

All. D - Certificato di Destinazione Urbanistica

All. E - Documentazione fotografica

Check list EI 47-2022 lotto 1



Data generazione:  
03-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Fabiola De Battista**

Pag.

