
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **82/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2026

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
Fax: 3273535507
Email: studioassociatobombassei@gmail.com
Pec: luigi.bombasseidebona@geopec.it



SCHEDA SINTETICA LOTTO

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 82/2025, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da:

contro

Diritto : 1/1 quota di proprietà

Bene : Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

Ubicazione : Rione Piaia n°21/A , Comune di Ponte nelle Alpi (BL);

Stato : buono;

Dati Catastali attuali : Foglio n°45 mappale 701 sub 6, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 114 mq.; Foglio n°45 mappale 701 sub 14, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq., Superficie Catastale 27 mq.

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : vedere pag .11-12;

Valore di asta lotto : € 133.145,00

Valore di stima complessivo lotto : € 166.700,00

Valore di mutuo : importo capitale Euro 170.000,00 e importo ipoteca Euro 340.000,00 ;

Vendibilità : buona;

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

Occupazione :

Titolo di occupazione : vedere pag.14;

A.P.E : Classe Energetica F



Beni in Ponte Nelle Alpi (BL)
Località/Frazione Rione Piaia n°21/A

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

1/1 !

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

- Residenza: _____

- Stato Civile: _____

Ulteriori informazioni _____

sul debitore: li _____

(vedere Allegato D)

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 5

2. Dati Catastali

Corpo: A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 45, particella 701, subalterno 6

Confini: Il bene confina al P.2 con i beni al Foglio n° 45 mappale 701 sub 8 - 19 (beni comuni), al P.3 con i beni al Foglio n° 45 mappale 701 sub 7-8. Il Foglio n°45 mappale 701 confina con i beni al Foglio n° 45 mappali 694-692-629-627-109 e strade comunali.

Dati catastali: foglio 45, particella 701, subalterno 14

Confini: Il bene confina al P.S1 con i beni al Foglio n° 45 mappale 701 sub 25-13 e 21-23 (beni comuni), al P.3 con i beni al Foglio n° 45 mappale 701 sub 7-8. Il Foglio n°45 mappale 701 confina con i beni al Foglio n° 45 mappali 694-692-629-627-109 e strade comunali.

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 - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento n 892 del 26/10/2025, nell'istanza di vendita del 18/11/2025 che fa riferimento al pignoramento e alla Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 05/11/2025 ai nn 13484/11149, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - p. 5

4. Condizioni dell'immobile

Corpo: A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

Stato: buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE - p. 6

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

Conformità edilizia: SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA - p. 6



6. Stato di possesso

Corpo: A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

Occupato

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14

7. Oneri

Corpo: A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 3547,64

Spese relative all'esercizio 2024/2025 e oggetto di Decreto ingiuntivo N.RG 767/2025 del 30/11/2025 pendente presso G.D.P. Tribunale di Belluno (Vedere Allegato D).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 14

8. APE

Corpo: A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

9. Altre avvertenze

Corpo: A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14

10. Vendibilità

buona.

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

11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come 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.15

12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 133.145,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 166.700,00

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

13. Valore mutuo

Valore capitale Euro 170.000,00 Valore ipoteca Euro 340.000,00

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Rione Piaia n°21/A

Note: Trattasi di appartamento al P.2-3 con box auto al P.S1 in Condominio denominato "Avana" composto da n°8 unità abitative e parti comuni identificate al Foglio n°45 mappale 701 sub 18-19-20-21-22-23 come da elaborato planimetrico (vedere Allegato C).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

i - Residenza:

- Stato Civile:

Ulteriori in-

formazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 45, particella 701, subalterno 6, indirizzo Rione Piaia n°21/A, piano P.2-3, comune Ponte nelle Alpi, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie mq. 114, rendita € 464,81

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2023 Pratica n. BL0034366 in atti dal 02/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34366.1/2023);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2016 Pratica n. BL0015074 in atti dal 09/03/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3385.1/2016);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1998 in atti dal 18/02/1999 COMPRAVENDITA (n. 846.1/1999);CLASSAMENTO del 30/10/1998 in atti dal 13/11/1998 (n.5081.1/1998);COSTITUZIONE del 30/10/1998 in atti dal 30/10/1998 (n.5081.1/1998).

Millesimi di proprietà di parti comuni:)

Confini: Il bene confina al P.2 con i beni al Foglio n° 45 mappale 701 sub 8 - 19 (beni comuni), al P.3 con i beni al Foglio n° 45 mappale 701 sub 7-8 . Il Foglio n°45 mappale 701 confina con i beni al Foglio n° 45 mappali 694-692-629-627-109 e strade comunali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 45, particella 701, subalterno 14, indirizzo Rione Piaia n°21/A, piano P.S1, comune Ponte nelle Alpi, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.26, superficie mq. 27, rendita € 24,17

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2023 Pratica n. BL0034380 in atti dal 02/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34380.1/2023);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; CLASSAMENTO del 30/10/1998 in atti dal 13/11/1998 (n.5081.1/1998);COSTITUZIONE del 30/10/1998 in atti dal 30/10/1998 (n.5081.1/1998).

Millesimi di proprietà di parti comuni:)

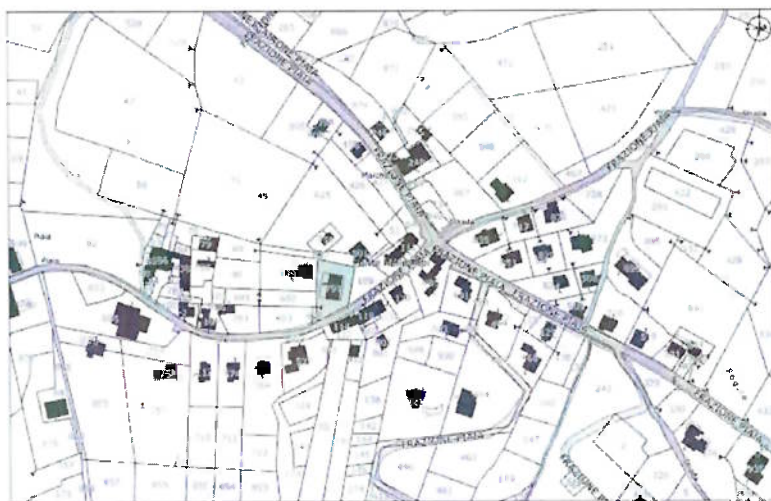
Confini: Il bene confina al P.S1 con i beni al Foglio n° 45 mappale 701 sub 25-13 e 21-23 (beni comuni), al P.3 con i beni al Foglio n° 45 mappale 701 sub 7-8 . Il Foglio n°45 mappale 701 confina con i beni al Foglio n° 45 mappali 694-692-629-627-109 e strade comunali.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento n 892 del 26/10/2025,énell'Istanza di vendita del 18/11/2025 che fa riferimento al pignoramento e alla

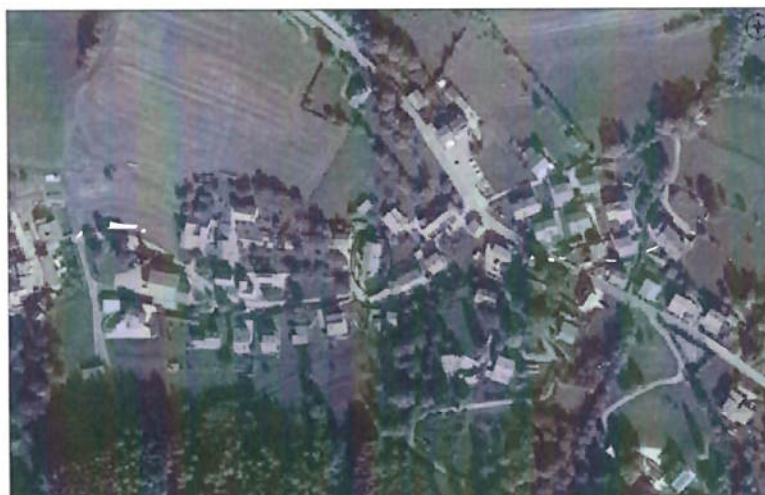


Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 05/11/2025 ai nn 13484/11149, affinché si venda solo quanto richiesto dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con indicazione fabbricato



Ortofoto con indicazione fabbricato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento al P.2-3 con box auto al P.S1 in Condominio denominato "Avana" composto da n°8 unità abitative e parti comuni. La localizzazione di tale complesso è abbastanza strategica in quanto vicina all'ingresso autostradale e nello stesso tempo anche alle strade che collegano alle zone di montagna e al capoluogo di provincia. Nei pressi vi sono delle attività commerciali comunque in poco tempo si raggiungono facilmente sia gli uffici amministrativi quanto le zone commerciali. Il complesso ricade nella Zona Omogenea E – "Zone residenziali estensive" del P.I. Comunale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (buona), comprensorio sciistico Nevegal (buono)



Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Santa Croce, fiume Piave, Monte Dolada, Bus del Buson, Parco della Vena d'oro.

Attrazioni storiche: Villa Pagani-Cesa, Chiesa di Santa Maria del Rosario, Chiesa di Sant'Andrea in Monte, Chiesa di Santa Caterina d'Alessandria.

Principali collegamenti pubblici: Servizio Bus 50 metri

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

Trattasi di unità abitativa al P.2-3 di un Condominio denominato "Avena" accessibile da un vano scale comune con ingresso principale da corte a ovest e si compone di ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno completo camera e ripostiglio usato quale studio. Tramite una scala in legno a vista si accede al sottotetto ove sono stati ricavati n°3 vani uso camera e un vano uso bagno che comunque non hanno i requisiti di abitabilità per le altezze minime ed illuminati da lucernai a tetto ad eccezione di un vano pertanto rimangono sottotetti/soffitte. Al P.S1 accessibile sia dalla rampa esterna che da una scala esterna sul lato a ovest della corte vi è il box auto ampio. Si notifica che all'interno dello stesso vi sono a vista delle tubazioni (scarichi) e il : attuale utilizzatore degli immobili oggetto di pignoramento ha affermato che vi sono problemi di allagamento dell'interrato ma di tale evento non si ha contezza in quanto il box auto è utilizzato quale deposito di materiali vari che non sembravano ammalorati. Vi sono delle infiltrazioni sul vano scale comune e in interrato in corrispondenza della corsia di manovra è stata forata una trave per far passare degli scarichi. In ogni caso di tali problematiche rilevate se ne terrà conto nella stima applicando una percentuale di decurtazione.

Le parti comuni si compongono in corte dove sul lato a ovest vi sono alcuni posti auto esterni non assegnati, dalla rampa ingresso (molto ripida) autorimessa, da zona di manovra, da alcuni vani tra cui quello ascensore murato, dalla scala esterna e dal vano scale interno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di : - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 5

- Residenza: *

- Stato Civile:

f.

Ulteriori informazioni sul debi-

tore: *

(Vedere Allegato D)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,26**

E' posto al piano: P.S1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Rione Piaia n° 21/A; ha un'altezza utile interna di circa m. Al P.S1 H.ml 2,49, al P.2 H.ml. 2,55, al P.3 H.ml. 2,55/1,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ad uso abitativo oggetto di procedura è in buono stato di manutenzione (Vedere Allegato A)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Copertura	tipologia: a falde ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Scale	tipologia: a rampa unica ; materiale: legno ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;



Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: esterna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: vano scale e scala esterna
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera ; condizioni: buone ; Riferito limitatamente a: interrato
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e/o doppia con vasistas materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: klincher condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: terrazzi
Pavim. Esterna	materiale: piastre di ghiano lavato condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: percorsi esterni condominio
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: posti auto esterni
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso/soggiorno, bagni, cucina, disimpegno
Pavim. Interna	materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere, soffitte, ripostiglio
Pavim. Interna	materiale: cls tipo industriale condizioni: buone Riferito limitatamente a: interrato
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portone box auto
Rivestimento	ubicazione: bagno+cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: vano scale comune
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala tra P.2-3

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

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



Epoca di realizzazione/adeguamento	1997
Note	Dichiarazioni di conformità allegate ad Agibilità (Vedere Allegato B)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas gpl
Stato impianto	buono
Potenza nominale	27 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Note	Dichiarazioni di conformità allegate ad Agibilità (Vedere Allegato B)



Vista Condominio Avana





Vista soggiorno



Vista camera



Vista al P.3





Vista box auto

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ per quota 1/2 di proprietà _____ per quota 1/2 di proprietà **proprietario/i ante ventennio al 08/02/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____, in data 29/12/1998, ai nn. 78143; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27/01/1999, ai nn. 897/747.

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio al 11/03/2016**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____, in data 08/02/2007, ai nn. 268/178; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16/02/2007, ai nn. 2480/1721.

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____, in data 11/03/2016, ai nn. 8280/6028; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/03/2016, ai nn. 2983/2328.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n°420 del 15/10/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/07/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 15/10/1997 al n. di prot. 97

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1998 al n. di prot. 13354

Numero pratica: Concessione Edilizia n°420/BIS del 07/10/1998

Intestazione: I

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a costruzione di un fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 07/10/1998 al n. di prot. 98/7974

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1998 al n. di prot. 13354



Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n°723 del 12/05/1998

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione serbatoio GPL

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/03/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 12/05/1998 al n. di prot. 98/3662

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1998 al n. di prot. 13354

Numero pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria n° 170 del 14/08/2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Opere abusive relative a lavori di mancata installazione ascensore

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot.

Rilascio in data 14/08/2007 al n. di prot. 241/04

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:

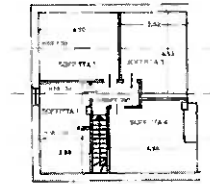
Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del 21.03.2023 della Giunta Provinciale
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	Nel P.I. comunale soggetta alle norme Art. 4 – Zone residenziali estensive (sigla "E") (Vedere Allegato B)

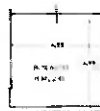


A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.1 e parti comuni in Condominio - Rilievo immobile al P.2

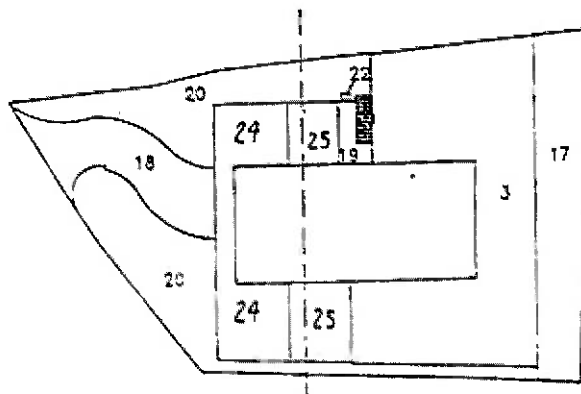




A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio - Rilievo immobile al P.3



A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio - Rilievo immobile al P.S1



A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio - Planimetria esterni



5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da I

Note

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.**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

entro ; Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000 ; A rogito di Notaio

) in data 08/02/2007 ai nn. 269/176; Registrato a Ufficio del Registro di Belluno in data 15/02/2007 ai nn. 503/IT; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 16/02/2007 ai nn. 2487/451 ;

Note: Parte mutuataria C.F. e Parte datrice d'ipoteca C.F. R. Annotazione n° 451/305 del 25/05/2007

- Atto integrativo a mutuo ipotecario in ammortamento trascritto il 06/07/2007 ai nn 9824/1150. (Vedere Allegato C)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 26/10/2025 ai nn. 892 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 05/11/2025 ai nn. 13484/11149;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna al 20/04/2026**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:** (Vedere Allegato D)**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1200.**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:** 3547,64. Spese relative all'esercizio 2024/2025 e oggetto di Decreto ingiuntivo N.RG 767/2025 del 30/11/2025 pendente presso GDP Tribunale di Belluno (Vedere Allegato D).**Millesimi di proprietà:** Proprietà generale 173/1000 e proprietà scale 199/1000**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica F

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda complessiva con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Le parti comuni vengono ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
INGRESSO-SOGGIORNO	sup reale lorda	29,19	1,00	29,19
CUCINA	sup reale lorda	11,86	1,00	11,86
BAGNO	sup reale lorda	6,18	1,00	6,18
DISIMPEGNO	sup reale lorda	2,72	1,00	2,72
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	10,49	1,00	10,49
CAMERA	sup reale lorda	17,29	1,00	17,29
TERRAZZO EST	sup reale lorda	6,15	0,30	1,85
TERRAZZO A OVEST	sup reale lorda	6,15	0,30	1,85
SOFFITTA 1	sup reale lorda	9,25	0,60	5,55
SOFFITTA 2	sup reale lorda	8,22	0,60	4,93
SOFFITTA 3	sup reale lorda	8,51	0,60	5,11
SOFFITTA 4	sup reale lorda	9,25	0,60	5,55
DISIMPEGNO	sup reale lorda	5,00	0,60	3,00
BOX AUTO AL P.S1	sup reale lorda	27,00	0,50	13,50
		157,26		119,06

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In base al livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9). Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato oggetto di atti di compravendita (Vedere Allegato D con indicazione immobili oggetto di comparazione) di cui:

1-Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B
Data DAT	02/2022	01/2022
Prezzo PRZ (€)	95.000,00	70.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	65,85	49,80

pMED (€/mq)	1.442,67	1.405,62
-------------	----------	----------

$$pMED = \Sigma P_i / \Sigma S_i = 1.426,72 \text{ €/mq arrotondato in } 1.400 \text{ €/mq}$$

I valori segnalati dall'O.M.I. per immobili abitazioni civili siti in zona Nuclei Frazionali nel Comune di Ponte nelle Alpi (BL) con stato conservativo normale sono di €/mq 750/1400.

Visto quanto sopra in base ai valori indicati considerando che si tratta di unità abitativa in buono stato conservativo si



ritiene di applicare il valore di €/mq 1400,00 come da tabella esposta e valore massimo OMI (Vedere Allegato D – Estratto campione del mercato immobiliare e Valori OMI). 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:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: campionatura di mercato /atti di compravendita e valori O.M.I.

8.3 Vendibilità:

buona

8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

8.5 Valutazione corpi:

A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.698,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO-SOGGIORNO	29,19	€ 1.400,00	€ 40.866,00
CUCINA	11,86	€ 1.400,00	€ 16.604,00
BAGNO	6,18	€ 1.400,00	€ 8.652,00
DISIMPEGNO	2,72	€ 1.400,00	€ 3.808,00
RIPOSTIGLIO	10,49	€ 1.400,00	€ 14.686,00
CAMERA	17,29	€ 1.400,00	€ 24.206,00
TERRAZZO EST	1,85	€ 1.400,00	€ 2.590,00
TERRAZZO A OVEST	1,85	€ 1.400,00	€ 2.590,00
SOFFITTA 1	5,55	€ 1.400,00	€ 7.770,00
SOFFITTA 2	4,93	€ 1.400,00	€ 6.902,00
SOFFITTA 3	5,11	€ 1.400,00	€ 7.154,00
SOFFITTA 4	5,55	€ 1.400,00	€ 7.770,00
DISIMPEGNO	3,00	€ 1.400,00	€ 4.200,00
BOX AUTO AL P.S1	13,50	€ 1.400,00	€ 18.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 166.700,00

Valore Finale € 166.700,00

Valore corpo € 166.700,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 166.700,00

Valore complessivo diritto e quota € 166.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità abitativa al P.2-3 con box auto al P.S1 e parti comuni in Condominio	Abitazione di tipo civile [A2]	119,06	€ 166.700,00	€ 166.700,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e problematiche segnalate in descrizione. € 30.005,64

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario € 3.547,64



che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato: **€ 133.145,00**

8.9 Valore Mutuo:

Valore capitale Euro 170.000,00 Valore ipoteca Euro 340.000,00

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, C.D.U in atti;

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

Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale , Elaborati grafici di Rilievo , Verbale di sopralluogo, APE documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale (documentazione fornita dall'Amministratore Condominiale, estratto libretto di manutenzione caldaia, certificati vari e estratto campione del mercato immobiliare e Valori OMI).

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione:

22-04-2026

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona



