
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BCC NPLS 2021 SRL

contro:



N° Gen. Rep. **34/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Tiziano De Biasi
Codice fiscale: DBSTZN75E29A757M
Studio in: via Mier 216 - 32100 Belluno
cell: 349.6445132
Email: infodebiasitiziano@gmail.com
Pec: tiziano.debiasi@pec.eppi.it



Beni in **Domegge Di Cadore (BL)**
Località/Frazione

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di mandato conferitomi dal Giudice Esecutore, il sottoscritto CTU successivamente al giuramento eseguito, ha proceduto agli opportuni accertamenti presso gli enti preposti al fine di espletare l'incarico con riferimento ai quesiti che di seguito sono esplicitati e descritti nella suddetta udienza.

Il giorno 12.12.2025 è stato eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa in presenza del sottoscritto CTU, del custode nominato (IVG Belluno).

L'accesso agli immobili è avvenuto in modo forzato.

Controlli preliminari: Completezza della documentazione

Esame della documentazione allegata alla procedura di pignoramento:

a - completezza della documentazione => SI

b - corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e registro immobiliare => SI

c - il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva => SI

d - continuità delle trascrizioni nel ventennio => SI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale risulta essere corretta la documentazione.



Premessa

La presente perizia è suddivisa in due corpi di seguito descritto:

Corpo A => Fg 10 mappale 763 subalterni 10 e 17

Corpo B => Fg 10 mappale 763 subalterni 9 e 18

Lotto: Unico (suddiviso in corpi)

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo A: Subalterno 10 + Subalterno 17

Corpo B: Subalterno 9 + Subalterno 18

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

2. Dati Catastali

Corpo A: Subalterno 10 + Subalterno 17

Dati catastali: foglio 10, particella 763, subalterno 10

Dati catastali: foglio 10, particella 763, subalterno 17

Conformità catastale: SI

Corpo B: Subalterno 9 + Subalterno 18

Dati catastali: foglio 10, particella 763, subalterno 10

Dati catastali: foglio 10, particella 763, subalterno 17

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: Subalterno 10 + Subalterno 17

Corpo B: Subalterno 9 + Subalterno 18

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

4. Condizioni dell'immobile

Corpo A: Subalterno 10 + Subalterno 17

Stato: buono

Corpo B: Subalterno 9 + Subalterno 18

Stato: buono

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 7](#)



5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo A: Subalterno 10 + Subalterno 17

Conformità urbanistica: SI - **Conformità edilizia:** SI

Corpo: Subalterno 9 + Subalterno 18

Conformità urbanistica: SI - **Conformità edilizia:** SI

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

6. Stato di possesso

Corpo A: Subalterno 10 + Subalterno 17 - Libero

Corpo: Subalterno 9 + Subalterno 18 - Libero

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

7. Oneri

Corpo A: Subalterno 10 + Subalterno 17

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 731,00

Corpo: Subalterno 9 + Subalterno 18

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 2.036,11

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 13

8. APE

Corpo A: Subalterno 10 + Subalterno 17

Certificato energetico presente: NO

L'unità immobiliare è privo di Attestazione Prestazione Energetica e redatta dal sottoscritto CTU

Corpo: Subalterno 9 + Subalterno 18

Certificato energetico presente: NO

L'unità immobiliare è privo di Attestazione Prestazione Energetica e redatta dal sottoscritto CTU

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13

9. Altre avvertenze

Corpo A: Subalterno 10 + Subalterno 17

Corpo: Subalterno 9 + Subalterno 18

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13



10. Vendibilità

buona.

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

11. Pubblicità

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

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: Subalterno 10 + Subalterno 17
sito in Domegge Di Cadore (BL) CAP: 32040

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 763, subalterno 10, comune Domegge di Cadore, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 19, rendita € 27,27

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 763, subalterno 17, comune Domegge di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 111, rendita € 476,43

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Alla data di sopralluogo del 12/12/2025 si dichiara che quanto descritto nella planimetria catastale e nella documentazione depositata presso il comune, corrisponde allo stato dei luoghi

Identificativo corpo: Subalterno 9 + Subalterno 18
sito in Domegge Di Cadore (BL) CAP: 32040

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 763, subalterno 10, comune Domegge di Cadore, categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 19, rendita € 27,27

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 763, subalterno 17, comune Domegge di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 111, rendita € 476,43

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Alla data di sopralluogo del 12/12/2025 si dichiara che quanto descritto nella planimetria catastale e nella documentazione depositata presso il comune, corrisponde allo stato dei luoghi



Individuazione del complesso immobiliare



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di pignoramento (unità immobiliari residenziali, cantine e posti auto coperti), sono situati nel Comune di Domegge di Cadore (BL), situati presso un condominio (denominato "Condominio Miralago"), posto all'interno della viabilità pubblica, a tale condominio di forma regolare si accede attraverso una passaggio pedonale pavimentato in pietra e recintato con rete metallica su un lato e da muretto in cls dall'altro, che si sviluppa dalla viabilità carrabile interna. Il compendio immobiliare pignorato è posto su un condominio che si sviluppa in un piano primo sottostrada dove sono individuati i posti auto oltre alle cantine e da piano terra, primo, secondo e terzo dove sono collocate le unità immobiliari a destinazione residenziale, i vari piani sono collegati da una scala interna in pietra/marmo con parapetto in metallo. Il condominio è perimetrato sui lati nord, sud e ovest da prato, mentre sul lato est è individuata una zona pavimentata in asfalto per accedere alla zona autorimessa; il lotto risulta essere recintato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: di cui al punto **Subalterno 10 + Subalterno 17**

L'unità immobiliare (sub 17) a cui si accede dalla scala comune, è composta da un ingresso che immette nel vano camera, nel vano anti wc e wc; dallo stesso ingresso/disimpegno si accede al vano centrale cucina/pranzo/soggiorno e direttamente alla camera. Sia dal vano centrale che dalla camera si accede alla terrazza che si sviluppa sull'intero fronte sud. Sul vano principale e sul vano anti wc e camera è realizzato un soppalco non abitabile ed era previsto in progetto la realizzazione di una scala che allo stato di sopralluogo (il 12/12/2025) non risulta essere realizzata. Le pavimentazioni sono in legno ad eccezione dei vani antiwc e wc che sono in materiale ceramico. La terrazza è pavimentata in materiale ceramico e completata con parapetto in legno. Tutti i vani sono areati ed illuminati con serramenti in legno senza oscuranti.

Completano l'unità immobiliare il vano cantina (dimensioni minime e pavimentata con materiale in cls), che è situato al piano primo sottostrada a cui si accede direttamente dal posto auto identificato catastalmente al subalterno 10.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **193,00 (commerciale 156,50)**

Subalterno 17 posto al primo sottostrada (cantina), secondo e terzo oltre al piano primo sottostrada (dove è situato il posto auto subalterno 10).

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il subalterno 17, mentre il posto auto è identificato con il subalterno 10; hanno un'altezza utile interna rispettivamente di circa m. cm 240 (sub 17) cm 225 (sub 10).

L'intero fabbricato è composto da quattro tre livelli fuori terra oltre ad un livello interrato.

Stato di manutenzione generale: buono

L'immobile alla data di sopralluogo eseguito il 12/12/2025, risultava in condizioni generali buone sia internamente che esternamente



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto realizzato nel momento della realizzazione dell'edificio

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianto realizzato nel momento della realizzazione dell'edificio

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Descrizione: di cui al punto **Subalterno 9 + Subalterno 18**

L'unità immobiliare (sub 18) a cui si accede dalla scala comune, è composta da un ingresso che immette nel vano camera, nel vano wc; dallo stesso ingresso/disimpegno si accede al vano centrale cucina/pranzo/soggiorno e direttamente alla camera. Dalla camera si accede ad un ulteriore wc. Sia dal vano centrale che dalla camera si accede alla terrazza che si sviluppa sull'intero fronte nord. Sul vano principale (cucina/pranzo/soggiorno) è realizzato un soppalco non abitabile ed era previsto in progetto la realizzazione di una scala che allo stato di sopralluogo (il 12/12/2025) non risulta essere realizzata. Le pavimentazioni sono in legno ad eccezione dei vani antiwc e wc che sono in materiale ceramico. La terrazza è pavimentata in materiale ceramico e completata con parapetto in legno. Tutti i vani sono areati ed illuminati con serramenti in legno senza oscuranti.

Completano l'unità immobiliare il vano cantina dimensioni minime e pavimentata con materiale in cls), che è situato al piano primo sottostrada a cui si accede direttamente dalla area di manovra. Dall'area di manovra pavimentato con materiale in cls, si accede al posto auto (sub 9).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **182,00 (commerciale mq 155,00)**

Subalterno 18 posto al primo sottostrada (cantina), secondo e terzo oltre al piano primo sottostrada (dove è situato il posto auto subalterno 9).

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il subalterno 18, mentre il posto auto è identificato con il subalterno 9; hanno un'altezza utile interna rispettivamente di circa m. cm 240 (sub 18) cm 225 (sub 9).

L'intero fabbricato è composto da quattro tre livelli fuori terra oltre ad un livello interrato.

Stato di manutenzione generale: buono

L'immobile alla data di sopralluogo eseguito il 12/12/2025, risultava in condizioni generali buone sia internamente che esternamente

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto realizzato nel momento della realizzazione dell'edificio



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianto realizzato nel momento della realizzazione dell'edificio

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

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

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

Attuale proprietario: _____

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Numero 126/95 protocollo 6074
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Realizzazione fabbricato ad uso abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 23/07/1996 al n. di prot. 6074

Numero pratica: Numero 7/00 protocollo 720
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: Realizzazione fabbricato ad uso abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 23/09/2000 al n. di prot. 720

Numero pratica: Numero 95/00 protocollo 5917
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Sanatoria
 Per lavori: Realizzazione di muro di contenimento
 Oggetto: sanatoria
 Rilascio in data 25/09/2001 al n. di prot. 5917

4.1 Conformità edilizia:

Per entrambi i corpi A e B, per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia: non è stata predisposta scala di accesso ai soppalchi, ma non determina la non conformità edilizia

4.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.
 Alla data di sopralluogo del 12/12/2025 si dichiara che quanto "descritto" nella planimetria catastale e nella documentazione depositata presso il comune, corrisponde allo stato dei luoghi

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A: Subalterno 10 + Subalterno 17 sito in Domegge Di Cadore (BL),
 Libero

Identificativo corpo: Subalterno 9 + Subalterno 18 sito in Domegge Di Cadore (BL),
 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 - Reg. Part. n.1.568 Reg. Gen. n.9.220 e Pres n. 28 del 03/08/2009 a



IPOTECA VOLONTARIA - Reg. Part. n.311 Reg. Gen. n.2.158, Pres n. 37 del 22/02/2010 a fa-



IPOTECA VOLONTARIA - Reg. Part. n.1.343 Reg. Gen. n.9.014, Pres. N. 71 del 26/07/2010 a



TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/08/2021 - Registro Particolare 8592 Registro Generale



ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2025 - Registro Particolare 580 Registro Generale 5286 Pub-



100/2015)

6.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2025 - Registro Particolare 6244 Registro Generale 7490



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:

Identificativo corpo: Subalterno 10 + Subalterno 17 - sito in Domegge Di Cadore (BL),

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: € 731,00

Millesimi di proprietà: 152,04 e scale 264,50

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili, l'unità immobiliare si può raggiungere con utilizzo di ascensore che dal piano terra (o dal piano primo sottostrada) si sviluppa fino all'ingresso della stessa unità immobiliare.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Classe Energetica D

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare è privo di Attestazione Prestazione Energetica e redatta dal sottoscritto CTU

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Subalterno 9 + Subalterno 18 - sito in Domegge Di Cadore (BL),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.036,11

Millesimi di proprietà: 135,57 e scale 235,80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili, l'unità immobiliare si può raggiungere con utilizzo di ascensore che dal piano terra (o dal piano primo sottostrada) si sviluppa fino all'ingresso della stessa unità immobiliare.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Classe Energetica D

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare è privo di Attestazione Prestazione Energetica e redatta dal sottoscritto CTU

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Corpo A - Subalterno 10 + Subalterno 17

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50% o 40%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50% o 40%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 10%.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare (sub 17)	sup lorda pavimento	120,00	1,00	120,00
soppalco	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
terrazza	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
posto auto coperto (sub 10)	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00
		193,00		156,50

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° semestre-2025

Zona: Domegge di Cadore-Periferica/PERIFERICA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050 - Valore di mercato max (€/mq): 1300

Corpo B - Subalterno 9 + Subalterno 18**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili si determina la superficie commerciale secondo le tipologie in esame, suddivisa per destinazione d'uso e arrotondate al metro quadro in eccesso o in difetto considerando: - superficie delle zone principali comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 100%; - superficie delle zone accessorie dirette comprese di divisori interni al lordo delle murature esterne e considerando le murature comuni al 50% o 40%. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 50% o 40%; - superficie delle zone scoperte a giardino. A tali superfici si considera un indice mercantile (o commerciale) pari al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità immobiliare (sub 18)	sup lorda di pavimento	128,00	1,00	128,00
soppalco	sup lorda di pavimento	11,00	0,50	5,50
terrazza	sup lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,50	3,00
posto auto coperto (sub 9)	sup lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50
		182,00		155,00



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° semestre-2025

Zona: Domegge di Cadore-Periferica/PERIFERICA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Belluno (Comune di Domegge);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
 Uffici del registro di Belluno;
 Ufficio tecnico di Domegge.

8.3 Vendibilità: buona**8.4 Pubblicità:****8.5 Valutazione corpi:****Corpo A - Subalterno 10 + Subalterno 17.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 181.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare (sub17)	120,00	€ 1.200,00	€ 144.000,00
soppalco	12,50	€ 1.200,00	€ 15.000,00
terrazza	12,50	€ 1.200,00	€ 15.000,00
cantina	3,50	€ 1.200,00	€ 4.200,00
posto auto coperto (sub 10)	8,00	€ 450,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 181.800,00
Valore Finale			€ 181.800,00
Valore corpo			€ 181.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 181.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 181.800,00



Corpo B - Subalterno 9 + Subalterno 18.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare (sub 18)	128,00	€ 1.200,00	€ 153.600,00
soppalco	5,50	€ 1.200,00	€ 6.600,00
terrazza	9,00	€ 1.200,00	€ 10.800,00
cantina	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00
posto auto coperto (sub 9)	9,50	€ 450,00	€ 4.275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.875,00
Valore Finale			€ 178.875,00
Valore corpo			€ 178.875,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 10 + Subalterno 17	Corpo A	156,50	€ 181.800,00	€ 181.800,00
Subalterno 9 + Subalterno 18	Corpo B	155,00	€ 178.875,00	€ 178.875,00

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:

Corpo A € 181.800,00

Corpo B € 178.875,00

8.9 Valore Mutuo:

Data generazione:

Belluno, 27 gennaio 2026

L'Esperto alla stima
Tiziano De Biasi

