
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGE-MENT COMPANY S.P.A.**

contro

N° Gen. Rep. **59/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2026 ore 12:15

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. 59/2025, Giudice Dott.ssa Gersa Gerbi, promossa da:

A.M.C.O. S.p.a.

contro

██

Diritto : ½ di piena proprietà ██████████ e ½ di piena proprietà ██████████

Bene : Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio

Ubicazione : Via Borgo Rio Muri n°13 , Comune di Auronzo di Cadore (BL);

Stato : discreto;

Dati Catastali attuali : Foglio n°64 mappale 122 sub 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 47 mq.; Foglio n°64 mappale 122 sub 15, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq., Superficie Catastale 16 mq.

Differenza rispetto al pignoramento : nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia : vedere pag.12;

Valore di asta lotto : € 131.836,00

Valore di stima complessivo lotto : € 156.948,00

Valore di mutuo : importo capitale Euro 75.000,00 e importo ipoteca Euro 150.000,00 ;

Vendibilità : buona;

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

Occupazione : -----;

Titolo di occupazione : -----;

A.P.E : Classe Energetica G



Beni in Auronzo Di Cadore (BL)
Via Borgo Rio Muri n° 13

Lotto: 001

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

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

2. Dati Catastali

Corpo: A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati catastali: foglio 64, particella 122, subalterno 2

Confini: Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°64 mappale 122 sub 1-3-4 e parte comune corte ; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 122 confina con il Foglio n°64 mappali 153-138-31-173-190-104-150-187-124-260.

Dati catastali: foglio 64, particella 122, subalterno 15

Confini: Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°64 mappale 122 sub 14-16 e parte comune area manovra / entrata ; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 122 confina con il Foglio n°64 mappali 153-138-31-173-190-104-150-187-124-260.

[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.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 751 del 08/08/2025, nell'Istanza di vendita del 14/10/2025 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 25/09/2025 ai nn 11499/9530, affinché si venda solo quanto richiesta 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.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio

Stato: discreto

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

5. Situazione edilizia / urbanistica

Corpo: A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.](#)



6. Stato di possesso

Corpo: A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio

Libero al momento del sopralluogo (seconda casa)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 14](#)

7. Oneri

Corpo: A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: 388,96

Risulta non pagato il saldo di pagamento della seconda rata gestione 2025/26 scadenza 31/10/25 di € 388,96

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 14](#)

8. APE

Corpo: A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G (Vedere Allegato D)

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.14](#)

9. Altre avvertenze

Corpo: A- Unità abitativa al P.T. con posto 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: € 131.836,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 156.948,00

[INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.15](#)

13. Valore mutuo

Importo capitale Euro 75.000,00 Importo ipoteca Euro 150.000,00

[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.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Borgo Rio Muri n° 13

Note: I benisi compongono in una unità ad uso abitazione al P.T. con posto auto al P.S1 in autorimessa e beni comuni in condominio denominato Passo Tre Croci nel Comune di Auronzo di Cadore (vedere Allegato C- D).

Quota e tipologia del diritto

1/2 d [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 64, particella 122, subalterno 2, indirizzo Via Borgo Rio Muri 13, piano P.T., comune Auronzo di Cadore (BL), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie mq.47, rendita € 294,38

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2014 Pratica n. BL0036915 in atti dal 24/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18984.1/2014);VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/03/2006 Pratica n. BL0020476 in atti dal 03/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE(n. 5937.2/2006);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario MU 2372 sub 2 che deriva da :ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/1989 in atti dal13/08/1999 (n. 6196.1/1994);Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°64 mappale 122 sub 1-3-4 e parte comune corte ; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 122 confina con il Foglio n°64 mappali 153-138-31-173-190-104-150-187-124-260.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 64, particella 122, subalterno 15, indirizzo Via Borgo Rio Muri 13, piano P.T., comune Auronzo di Cadore (BL), categoria C/6, classe 1, consistenza mq.16, superficie mq.16, rendita € 23,14

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 10/06/2014 Pratica n. BL0095044 in atti dal10/06/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 60623.1/2014);VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/03/2014 Pratica n. BL0036926 in atti dal 24/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18995.1/2014);VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/03/2006 Pratica n. BL0020476 in atti dal 03/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 5948.13/2006);VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario MU 2372 sub 15 deriva da

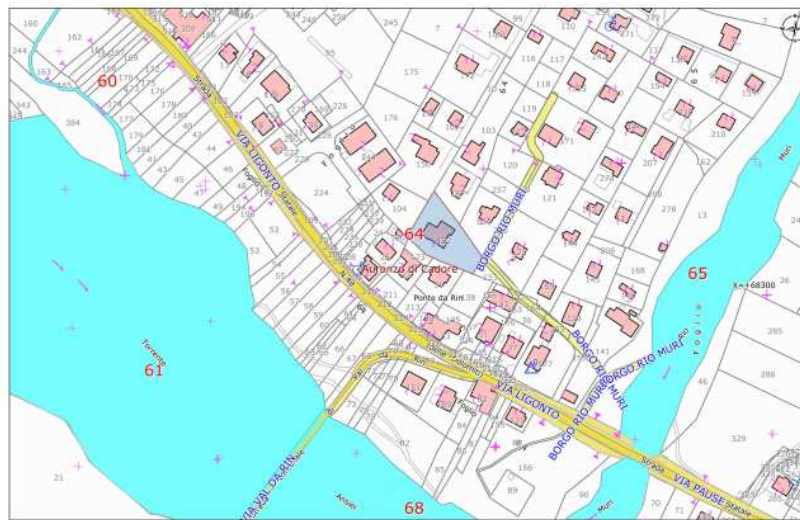


:ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/1989 in atti dal 13/08/1999 (n. 6196.1/1994);Im-
pianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°64 mappale 122 sub 14-16 e parte comune area manovra / entrata ; l'ente urbano Foglio n°59 mappale 122 confina con il Foglio n°64 mappali 153-138-31-173-190-104-150-187-124-260.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n 751 del 08/08/2025 ,nell'Istanza di vendita del 14/10/2025 e alla la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 25/09/2025 ai nn 11499/9530, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Note sulla conformità catastale: Si può ritenere conforme fatte salve alcune imprecisioni dovute alle modalità di rappresentazione dell'epoca che comunque non incidono sul classamento dell'immobile.



Planimetria con individuazione fabbricato



Ortofoto con individuazione fabbricato



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Auronzo di Cadore (BL) raggiungibili tramite la Strada Regionale 48, in Via Borgo Rio Muri in una zona tranquilla a monte della strada principale ove vi sono soprattutto seconde case di vacanza. Per raggiungere le attività commerciali è necessario utilizzare la macchina e percorrere alcuni chilometri. I beni ricadono in zona omogenea R- zona residenziale di tipo rado del P.R.G. Comunale.

Caratteristiche zona: periferica 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)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Cortina D'Ampezzo.

Attrazioni paesaggistiche: Comune in ambito Unesco, Tre Cime di Lavaredo, Misurina, Bagni di Gogna, Foresta di Somadida e Monte Piana.

Attrazioni storiche: Museo Palazzo Corte Metto.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 80 metri

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio**

Trattasi unità abitativa al P.T di un condominio denominato Passo Tre Croci composto da 11 unità abitative e autorimessa con posti auto e si compone da zona soggiorno-pranzo-cottura (il piano cottura è servito da una bombola di gas sottolavello) disimpegno, bagno e n°2 vani utilizzati quali camere. Al P.S1 oltre alla C.T. comune vi è un posto auto in autorimessa di dimensioni esigue pertanto utilizzabile con mezzi piccoli. L'autorimessa è accessibile tramite la rampa oppure tramite una scala sita sul lato a nord del fabbricato. Le parti comuni sono l'ampia corte e l'ingresso rampa e area di manovra. Il fabbricato è raggiungibile tramite una strada non segnata in mappa che ha servizio di altri fabbricati. L'impianto termico utilizza la C.T. centralizzata mentre vi è la presenza di un boiler in bagno per l'acqua sanitaria.

Nota: l'amministratore condominiale ha comunicato che "per quanto riguarda l'utilizzo delle parti comuni, ed in particolare della corte esterna, dal regolamento in essere non risultano disposizioni specifiche che disciplinino l'assegnazione o la regolamentazione di posti auto esterni, né una destinazione esclusiva degli stessi a singole unità immobiliari. L'area esterna risulta pertanto configurata come parte comune, con posti auto non delimitati, il cui utilizzo deve avvenire nel rispetto della destinazione della cosa comune e dei diritti degli altri condomini, secondo i principi generali di cui all'art. 1102 c.c. In assenza di una regolamentazione puntuale o di delibere assembleari che ne disciplinino l'uso in modo diverso, non è possibile attribuire diritti di parcheggio esclusivi né derogare alle modalità di utilizzo comuni"

Vedere Allegato A-D

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]



Eventuali comproprietari:

 - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Superficie complessiva di circa mq **61,52**

E' posto al piano: P.T. unità abitativa e P.S1 posto auto in autorimessa comune

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: lavori relativi alla C.T. anno 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Borgo Rio Muri n°13; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ML 2,50 al P.T.

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: discreto

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: buone ;
Fondazioni	tipologia: plinti collegati ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera preverniciata condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: marciapiede al P.T.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno-pranzo-cottura disimpegno e bagno
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: camere
Pavim. Interna	materiale: cls tipo industriale condizioni: buone Riferito limitatamente a: autorimessa al P.S1
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipánico condizioni: da normalizzare
Rivestimento	ubicazione: bagno+cucina materiale: piastrelle in gres condizioni: da normalizzare
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: scale interrato



IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gasolio centralizzata
Stato impianto	buono
Potenza nominale	83,90KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Note	Controllo impianto del 15/01/2025 Ditta Gagliardi Renato & C S.n.c.



Vista ingresso e fabbricato





Vista fabbricato da sud-est



Vista zona pranzo - cottura



Vista camera





Vista bagno

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/3 nuda propriet[REDACTED] 1/3 nuda propriet[REDACTED] 1/3 nuda propriet[REDACTED] e [REDACTED] usufrutto generale con diritto di accrescimento **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marino Broli di Conegliano (TV), in data 25/11/1989, ai nn. 52567/11333; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 14/12/1989, ai nn. 1548/1V; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/12/1989, ai nn. 11612/9794.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di Atto di donazione accettata - a rogito di Notaio Claudio Volpe di Fontanafredda (PN), in data 07/12/2011, ai nn. 12063/6201; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/01/2012, ai nn. 62/54.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Claudio Volpe di Fontanafredda (PN), in data 07/12/2011, ai nn. 12063/6201; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/01/2012, ai nn. 63/55.

NOTA : per quanto attiene il regime patrimoniale del Sig. [REDACTED] si rimanda alla visione art 9 dell'atto a rogito del Notaio Marino Broli del 25/11/1989 e art 8 dell'Atto a rogito del Notaio Claudio Volpe del 07/12/2011 (Vedere Allegato D).

4. PRATICHE EDILIZIE: (Vedere Allegato B)

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 1 del 07/09/1979

Intestazione: Della Bona Arturo e Alberti Gianfranco volturata a Società S.A.I.C.E. S.a.s.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/05/1979 al n. di prot. 1200

Rilascio in data 07/09/1979 al n. di prot. 1200

Abitabilità/agibilità in data 27/01/1981 al n. di prot. 3

Numero pratica: Concessione Edilizia n°201 del 16/10/1979

Intestazione: Società S.A.I.C.E. S.a.s.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante a C.E. n°1/1979 costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: variante



Presentazione in data 16/10/1979 al n. di prot. 5420
 Rilascio in data 16/10/1979 al n. di prot. 5420
 Abitabilità/agibilità in data 27/01/1981 al n. di prot. 3

Numero pratica: C.I.L.A. del 31/08/2016 Pratica Edilizia n° CA037
 Intestazione: Santin Bruno in qualità di Amministratore Condominiale
 Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori asseverata
 Per lavori: Lavori sull'impianto termoidrosanitario
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 31/08/2016 al n. di prot. 5488

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

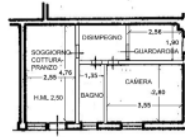
Note sulla conformità edilizia: Si notificano delle imprecisioni grafiche negli elaborati agli atti come era consuetudine all'epoca redatti in modo grossolano. Di tale problematica si tiene conto applicando una percentuale di decurtazione in adeguamenti e correzioni del valore di stima (pag.16).

4.2 Conformità urbanistica:

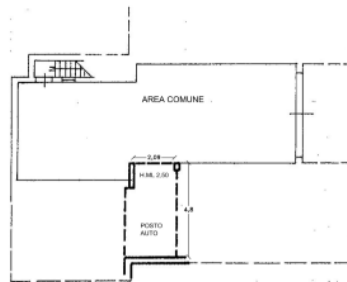
Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	DGRV del 02/04/1975 n°934 e s.m.i.
Zona omogenea:	ZTO R- zona residenziale di tipo rado
Norme tecniche di attuazione:	Zona R (tipo residenziale rado) soggetta all'art 3 NTA ; Si notifica che : -l'intero territorio comunale di Auronzo di Cadore è gravato da vincolo paesaggistico a seguito della "Dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi degli artt. 136 – comma 1 - lettere c) e d), 138 – comma 3 - e 141 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio" emanata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova, Treviso con Decreto Rep. N. 1676/2019 del 05.12.2019; -i terreni sono sottoposti alla L.R. 14 del 06.06.2017 "Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana" ed alla D.G.R. 668 del 15.05.2018 nonché al successivo Decreto n. 103 del 19.07.2019 della Direzione Pianificazione Territoriale della Regione del Veneto. Si precisa inoltre che in applicazione delle disposizioni per il contenimento del consumo del suolo di cui alla L.R. 14 del 06.06.2017, gli interventi ricadenti in aree escluse dall'ambito di urbanizzazione consolidata sono soggetti alla disciplina prevista dall'art. 12 della medesima Legge.





A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio - Rilievo unità abitativa al P.T.



A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio - Rilievo posto auto al P.S1



A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio - Planimetria scoperto



5. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo libero trattandosi di seconda casa

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 Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop contro ; Derivante da: Contratto di mutuo; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 75000 ; A rogito di Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone in data 12/12/2012 ai nn. 42898/31290; Registrato a Ufficio Registro di Pordenone in data 27/12/2012 ai nn. 11565/1T; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 28/12/2012 ai nn. 14227/1517

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contr. [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 08/08/2025 ai nn. 751 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 25/09/2025 ai nn. 11499/9530;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna al 13/02/2026

Vedere Allegato C

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 750 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: è stato deliberato di procedere con la sostituzione della staccionata esterna ma ancora non sono stati approvati dei preventivi che sono da realizzare allego verbale assemblea di agosto 2025;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 388,96. Manca il saldo di pagamento della seconda rata gestione 2025/26 scadenza 31/10/25 di € 388,96

Millesimi di proprietà: 94,98/1000 di proprietà , 85,37/1000 riscaldamento (Vedere Allegato D) da atto a rogito Notaio Broli del 25/11/1989 si notifica quali quote di proprietà : 94,98/1000 sulle parti, sugli spazi e sui servizi compresa la C.T. e 107,23/1000 sulle parti comuni autorimessa (Vedere Allegato C-D)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Vedere Allegato D



Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A- Unità abitativa al P.T. con posto 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 nella stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO-PRANZO-COTTURA	sup reale lorda	15,18	1,00	15,18
DISIMPEGNO	sup reale lorda	5,48	1,00	5,48
BAGNO	sup reale lorda	5,09	1,00	5,09
CAMERA	sup reale lorda	14,41	1,00	14,41
GUARDAROBA	sup reale lorda	6,56	1,00	6,56
POSTO AUTO AL P.S1	sup reale lorda	14,80	0,50	7,40
		61,52		54,12

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

A giudizio della scrivente metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ossia attraverso l'utilizzo dei comparabili nel caso di compravendite tra privati presenta dei risultati difformi rispetto ai prezzi segnalati dagli operatori del settore che sono di fatto quelli reali di mercato pertanto è preferibile utilizzare il criterio di stima comparativo (stima sintetica) basato sui valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari, siti internet e pubblicazioni di quotidiani). Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento ai valori medi segnalati da siti web (immobiliare.it, idealista.it ecc) da tecnici e valori derivanti di indagini fatte da quotidiani del bellunese che per la zona hanno dato una valutazione su immobili abitabili di circa €/mq.2.700/2.900. Visto quanto sopra si ritiene in base all'ubicazione zona tranquilla con molto verde, dimensioni, orientamento, stato di conservazione discreta, dotazioni impiantistiche e servizi in zona (a pochi passi vi sono dei ristoranti e la fermata bus) in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato il valore prudenziale di €/mq 2.900,00 comprendendo in tale valore anche i beni comuni. (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: siti web, tecnici e indagini eseguite da quotidiani bellunesi

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.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.948,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SOGGIORNO-PRANZO-COTTURA	15,18	€ 2.900,00	€ 44.022,00
DISIMPEGNO	5,48	€ 2.900,00	€ 15.892,00
BAGNO	5,09	€ 2.900,00	€ 14.761,00



CAMERA	14,41	€ 2.900,00	€ 41.789,00
GUARDAROBA	6,56	€ 2.900,00	€ 19.024,00
POSTO AUTO AL P.S1	7,40	€ 2.900,00	€ 21.460,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 156.948,00
Valore Finale	€ 156.948,00
Valore corpo	€ 156.948,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 156.948,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 156.948,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Unità abitativa al P.T. con posto auto al P.S1 e parti comuni in condominio	Abitazione di tipo civile [A2]	54,12	€ 156.948,00	€ 156.948,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 16%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 25.111,68
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 arrotondato:	€ 131.836,00
---	---------------------

8.9 Valore Mutuo:

Importo capitale Euro 75.000,00 Importo ipoteca Euro 150.000,00

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica;
Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici e C.D.U. forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
Allegato C: Documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio e ex Conservatoria);
Allegato D: Ortofoto, Planimetria generale ,Elaborati grafici di Rilievo ,Verbale di sopralluogo, APE
Documentazione varia per completezza dell'elaborato peritale (Atti notarili, documentazione fornita dall'Amministratore Condominiale, libretto manutenzione caldaia e certificati vari).
GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA.

Data generazione:
12-02-2026

L'Esperto alla stima
geometra Luigi Bombassei De Bona

