
TRIBUNALE DI BELLUNO

Consulenza Tecnica richiesta dal Liquidatore

dott.ssa Francesca Cervo

riguardante i beni immobili di proprietà della ditta:

nell'ambito della procedura di liquidazione controllata aperta con sentenza n. 10/2025 del 22.05.2025

RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA

*Tecnico incaricato: **ing. Marco Fant***

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n. 750

Iscritto al Registro Consulenti del Tribunale di Belluno al n. 72

con Studio in Belluno, via Feltre, 105

con Studio in Parma, Piazza Salandra, 33/a

Telefono 0437.950294 ((--)) cell. 338.6884000

e-mail: studio.fant@libero.it

marco.fant@ingpec.eu

progettaredolomiti.pec.it

www.progettaredolomiti.it

1. PREMESSA

Con sentenza del Tribunale di Belluno n. 10/2025 del 22.05.2025 è stata aperta la procedura di liquidazione controllata della ditta

- e contestualmente nominati la dott.ssa Irene Colladet quale Giudice Delegato alla procedura e la dott.ssa Francesca Cervo quale Liquidatore.

La dott.ssa Francesca Cervo ha nominato il sottoscritto ausiliario tecnico con l'incarico di effettuare una stima del valore di mercato dell'immobile ad uso commerciale ubicato in Comune di Ponte nelle Alpi, viale Dolomiti n. 48.

2. BENI OGGETTO DI STIMA

Sono oggetto di stima i seguenti beni di proprietà di -

- Immobile ad uso commerciale ubicato al piano terra del condominio "Dolomiti" in Ponte nelle Alpi (BL) viale Dolomiti n. 48.

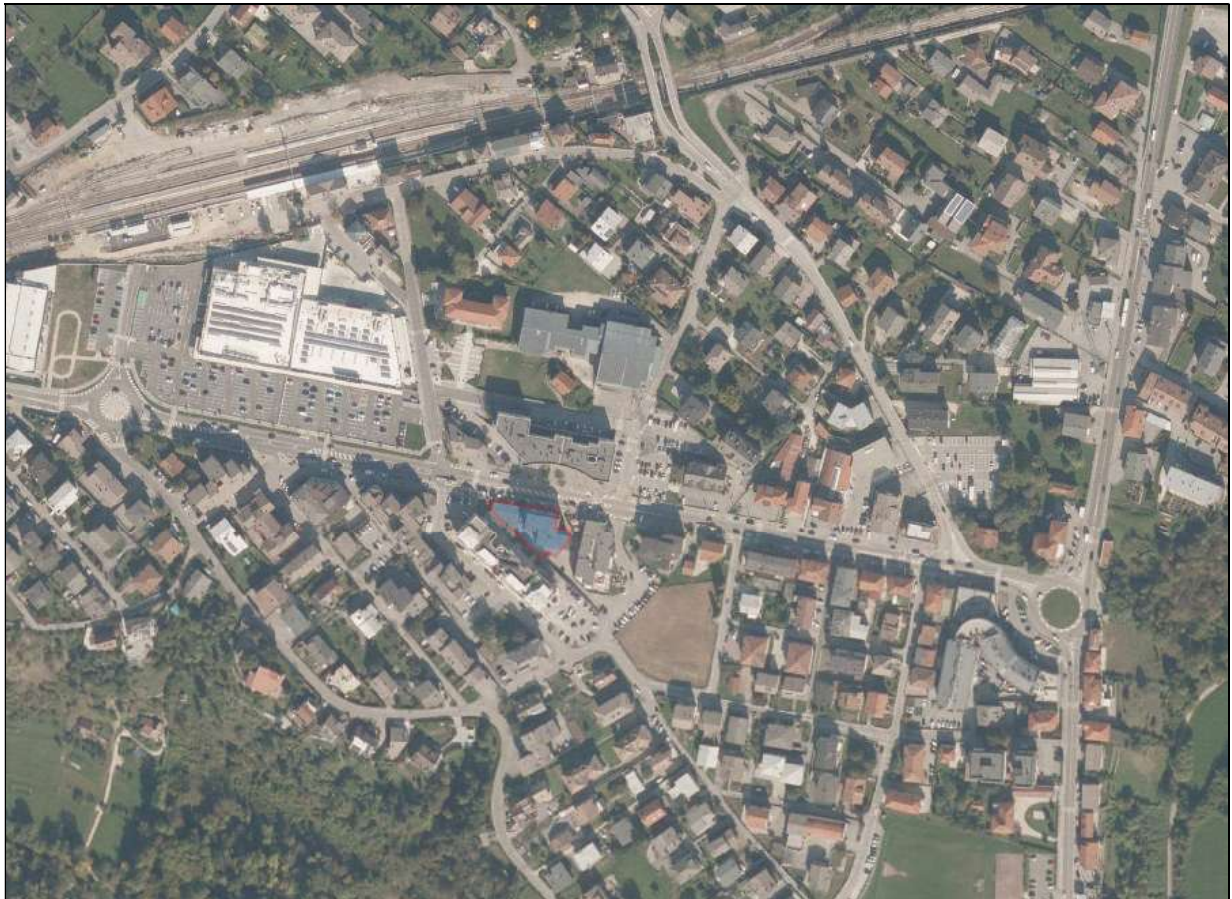


Figura 1: sovrapposizione ortofoto con catastale NCEU - Fg. 30 particella n. 409 – Condominio "Dolomiti"

Si tratta di un immobile ad uso commerciale situato al piano terra del condominio "Dolomiti" con accesso principale da viale Dolomiti, strutturato internamente per essere adibito a centro estetico.

In particolare l'immobile è suddiviso internamente in ambienti di lavoro specificatamente attrezzate per attività di estetica e cura del corpo in generale, quali: zona cerette, solarium, manicure, pedicure, massaggi. Tutti questi ambienti, collegati tra di loro da un corridoio centrale che conduce alla zona ingresso-reception, sono dotati di lavandino ed impianti per il funzionamento dei macchinari destinati alla cura del corpo. Sono presenti inoltre

ambienti dedicati a spogliatoio, servizi igienici e un ambiente privato destinato al gestore dell'attività nel quale trovano posto alcuni sistemi di controllo impianti ed un bagno privato.

2.1 Caratteristiche della zona

Il comune di Ponte nelle Alpi è uno dei comuni più popolati della provincia di Belluno con circa 8.000 abitanti. Il territorio vanta una posizione strategica, all'imbocco della valle del Piave verso il Cadore, con la quale è collegato dalla SS 51 di Alemagna, ed è ottimamente servito dalla ferrovia e dall'autostrada A27.

Sono presenti importanti attività commerciali a margine di viale Dolomiti e viale Cadore ed una piccola zona industriale in loc. Paludi.

In questo contesto la domanda di alloggi è molto elevata e vi sono molte opportunità per le attività commerciali, soprattutto lungo la centrali viale Dolomiti e viale Cadore.

Viale Dolomiti, in particolare, costituisce la principale arteria stradale in destra Piave in direzione di Belluno e dell'Agordino ed è caratterizzata dall'elevata presenza di centri commerciali, negozi, uffici e bar/pasticcerie.

L'immobile oggetto di stima si affaccia direttamente su viale Dolomiti a margine del quale è presente un ampio marciapiede che crea un collegamento pedonale alla zona commerciale di recente realizzazione e alla stazione ferroviaria. Nello stesso fabbricato sono presenti una banca ed un'attività di parrucchiere; a pochi metri un bar/pasticceria e dall'altra parte del viale un grande complesso con negozi e uffici.

Sono presenti molti parcheggi sia a margine del viale sia negli spazi adiacenti ai complessi residenziali/commerciali presenti a margine del viale.

2.2 Caratteristiche dell'immobile ad uso commerciale

L'immobile oggetto di stima si trova al piano terra del condominio "Dolomiti" – spigolo nord-est – ed ospitava il con ingresso direttamente dal viale Dolomiti.



Figura 2: Centro estetico "Pink Sugar" - immagine acquisita da Google maps risalente a ottobre 2024

Ingresso principale ed esterni

L'ingresso al centro estetico avviene direttamente dall'ampio marciapiede pavimentato: non ci sono scalini o salti di quota per cui il locale si può considerare accessibile anche da parte di persone con disabilità motoria. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato e risalgono al periodo di edificazione dell'immobile, con ampie vetrate dotate di vetrocamera; le stesse sono state motorizzate in modo da consentirne l'apertura a "vasistas" ruotando sulle cerniere poste alla base; i rivestimenti esterni delle colonne tra le vetrate e la soglia esterna sono in marmo bianco.

Strutture ed opere murarie

Le fondazioni al di sotto del piano non sono direttamente ispezionabili ma da quanto si può osservare a livello delle autorimesse al piano interrato si ritiene che siano state realizzate in platea in c.a.. I muri perimetrali sino alla quota del piano terra sono in c.a. mentre la parte in elevazione è realizzata con struttura a telaio con pilastri e lame in c.a. e tamponamenti in laterizio.

Le murature interne sono in laterizio intonacato con malta di calce, ovvero in cartongesso laddove sono stati realizzati dei divisori non strutturali.

Lo stato di manutenzione delle strutture ed opere murarie interne è buono, tenendo conto della destinazione d'uso dei locali, aggiornata da ultimo con interventi eseguiti nel 2012.

Nonostante la mancanza di isolamento sulle pareti perimetrali non si notano tracce di umidità di risalita o derivante da ponti termici, a conferma di un buon equilibrio costruttivo dell'immobile.

Il solaio in latero-cemento presenta un salto di quota di circa 30 cm nella zona centrale dei locali, gestito da una rampa e da due scalini. Probabilmente in origine il negozio era di dimensioni inferiori ed è stato successivamente accorpato all'adiacente appartamento, del quale è rimasto il portoncino d'ingresso dal vano scale condominiale.

Finiture, tramezzature e rivestimenti interni

Le pareti divisorie interne sono in laterizio, di spessore variabile, ovvero in cartongesso (doppia lastra su telaio metallico per uno spessore di circa 12 cm. Il soffitto è stato ribassato con una veletta in cartongesso per farvi passare canali d'aria e impianti.

Nelle stanze verso sud è presente un controsoffitto a quadrotti poggianti su struttura metallica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura, in alcune zone lavabile, in altre con finitura materica, con cromie diversificate in funzione dell'ambiente.

I pavimenti sono in piastrelloni ceramici 60x60 cm di colore scuro, con battiscopa in tinta con gli stessi. Gli scalini interni e la rampa sono rivestiti del medesimo materiale del pavimento.



Figura 3: pavimentazione interna e finiture delle pareti

Il livello di finitura e le cromie delle pitture sono molto buoni qualitativamente e a livello di stato manutentivo. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramiche di buona qualità oppure in pittura lavabile colorata.

Impianti

L'impianto idrico - igienico - sanitario è composto da tubazioni sottotraccia con impianto di distribuzione autonomo a partire dal contatore presente nel vano contatori comune con accesso esterno.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti tubolari in acciaio.

Il controllo della temperatura avviene a mezzo termostato ma non è chiaro se vi sia un sistema a zone o con unico termostato che comanda la temperatura di tutto il locale.

Nella stanza destinata ad uso privato è visibile il punto di allaccio all'impianto centralizzato, con delle elettrovalvole di regolazione e, immediatamente sotto, il termostato.



Figura 4: collegamento all'impianto condominiale ubicato nel locale uso privato e sotto il termostato

In ogni stanza destinata ad eseguire massaggi o cure alla persona sono stati installati dei piccoli lavandini in acciaio inox con relativo scarico.

L'impianto di scarico acque nere e saponate si collega alla rete di scarichi condominiale, che è allacciata alla pubblica fognatura.

L'impianto elettrico è sottotraccia e si diparte da un quadro elettrico posizionato all'interno di una piccola risega ricavata a margine del corridoio. Per quanto sia possibile valutare visivamente, ed in assenza di fornitura elettrica, l'impianto appare strutturato in maniera razionale suddividendo la fornitura per zone e separando la rete forza da quella illuminazione. Sono presenti per ogni linea sistemi di protezione magneto-termica o differenziali. Non è stata trovata in occasione del sopralluogo documentazione relativa alle certificazioni di Legge.

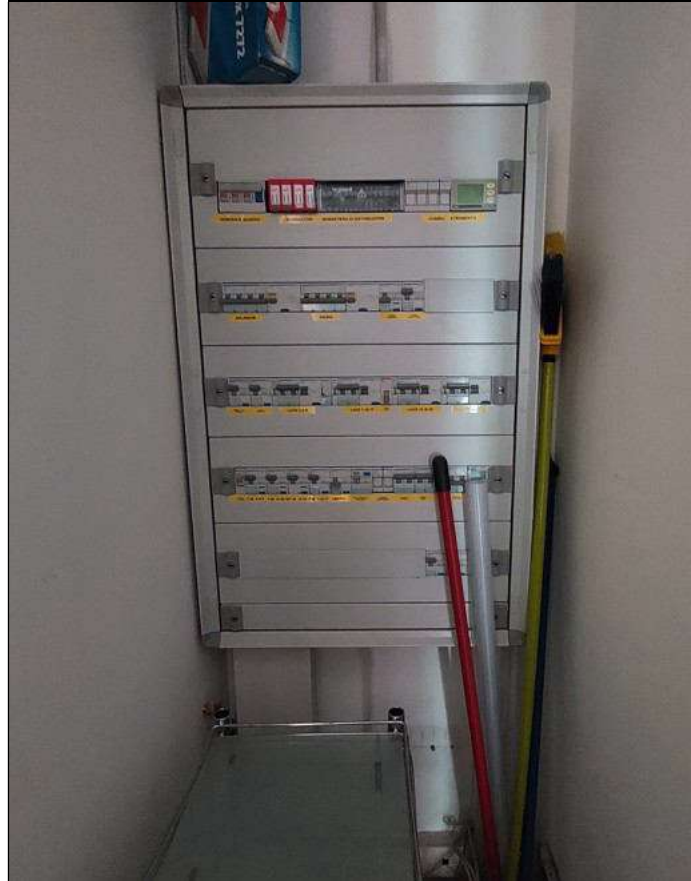


Figura 5: quadro elettrico generale

Impianto illuminazione Tutti gli ambienti sono provvisti di illuminazione posizionata a soffitto con linee passanti all'interno del controsoffitto. Nella maggior parte dei casi si tratta di corpi illuminanti a faretti, dei quali non è stato però possibile verificare il funzionamento.

Impianto diffusione sonora Oltre all'impianto elettrico è presente un impianto audio che raggiunge quasi tutte le stanze ed è controllato da specifica apparecchiatura installata dietro al bancone della reception. Non è noto se lo stesso funzioni correttamente, né è stato possibile verificarlo, mancando la fornitura elettrica.



Figura 6: sistema di diffusione sonora – posizionamento dietro al banco reception

Impianto allarme/antifurto La centralina per l'allarme/antifurto è installata nei locali privati. Non è noto se la stessa funzioni correttamente, né è stato possibile verificarlo, mancando la fornitura elettrica.



Figura 7: sistema di allarme – centralina e luogo in cui era installata

Impianto di ricircolo aria Dal momento che molte stanze sono prive di finestrate, è presente negli ambienti un impianto di ricircolo dell'aria. L'impianto è stato ricavato nel controsoffitto e si intravedono soltanto le bocchette di aspirazione. Mancando la fornitura elettrica alla data del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità.

I serramenti

Le ampie vetrate della zona ingresso sono quelle della costruzione originaria degli anni '70 in alluminio anodizzato con vetrocamera. Le vetrate sono munite di sistema di apertura motorizzata con cerniera a terra.

Le finestre che si affacciano sul lato sud del fabbricato sono invece in PVC con vetrocamera e dotate di sistema di oscuramento con avvolgibili.

La porta di ingresso al centro estetico da viale Dolomiti è in alluminio anodizzato, come le vetrate di facciata.



Figura 8: ingresso principale al centro estetico in alluminio anodizzato

Il locale privato presente sul retro ha invece un portoncino di ingresso dal vano scale condominiale. Si tratta di un portoncino con struttura in legno massiccio e finitura impiallacciata, non blindato, probabilmente risalente all'edificazione del complesso condominiale. Si nota al di sopra del portoncino una griglia per il ricambio d'aria dei locali interni.

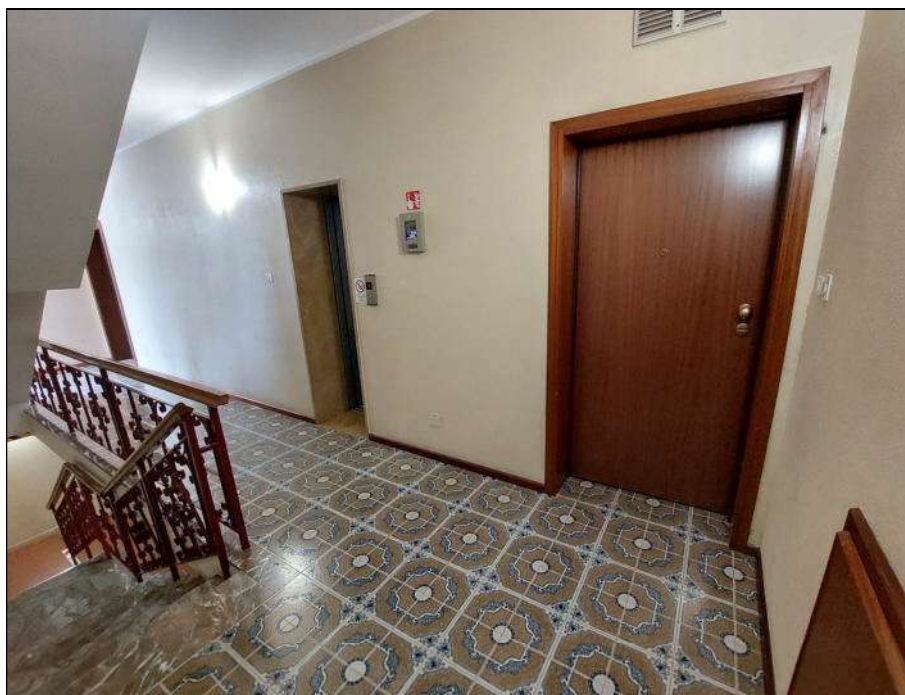


Figura 9: portoncino di ingresso da vano scale condominiale

Le porte interne sono in multistrato di colore nero ad anta singola. La gran parte sono scorrevoli per limitare gli ingombri e facilitare l'accesso dal corridoio centrale.

Attestato di Prestazione Energetica

All'atto di compravendita del 2021 è allegato un attestato di prestazione energetica "APE" con validità 07.05.2031 (**ALL_3**).

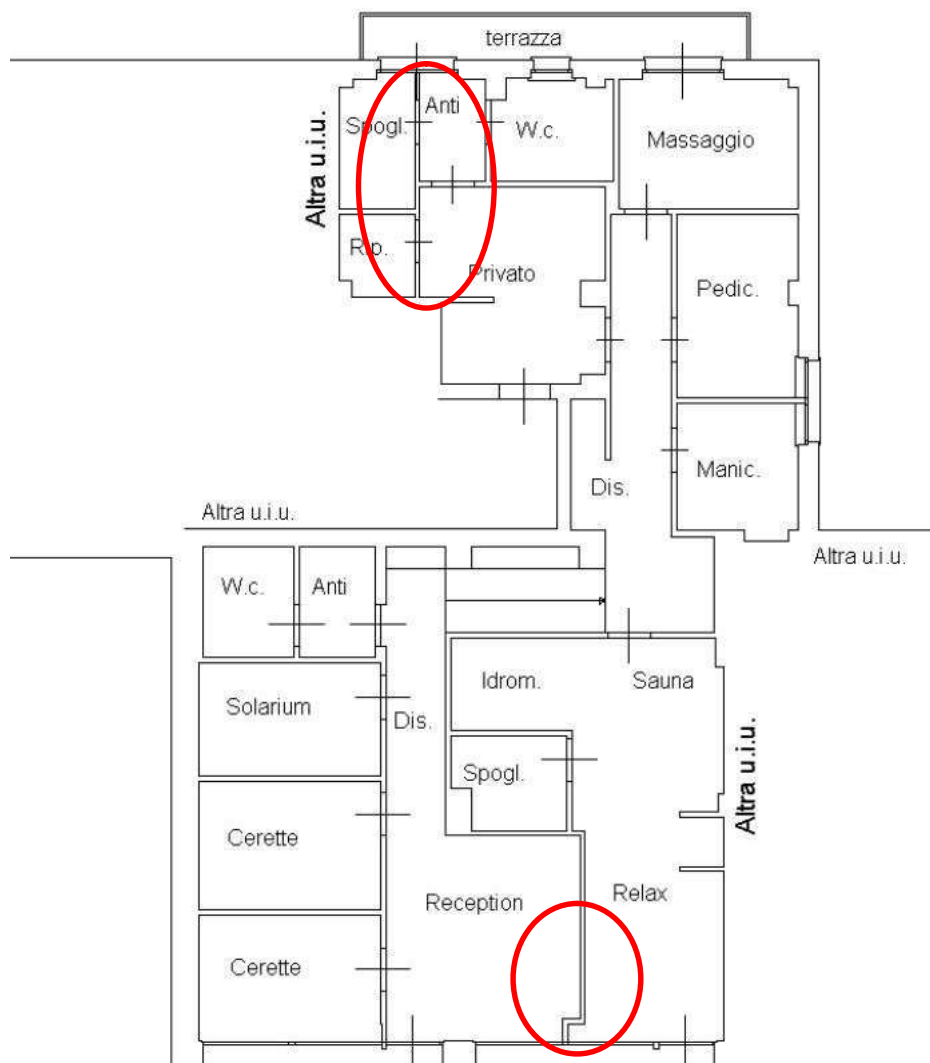


Figura 11: planimetria catastale sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.
Cerchiate le zone in cui sono intervenute modifiche non rilevanti.

Documentazione fotografica



Figura 12: prospetto nord e sud con evidenziata posizione dei locali



Figura 13: stanze 1 e 2

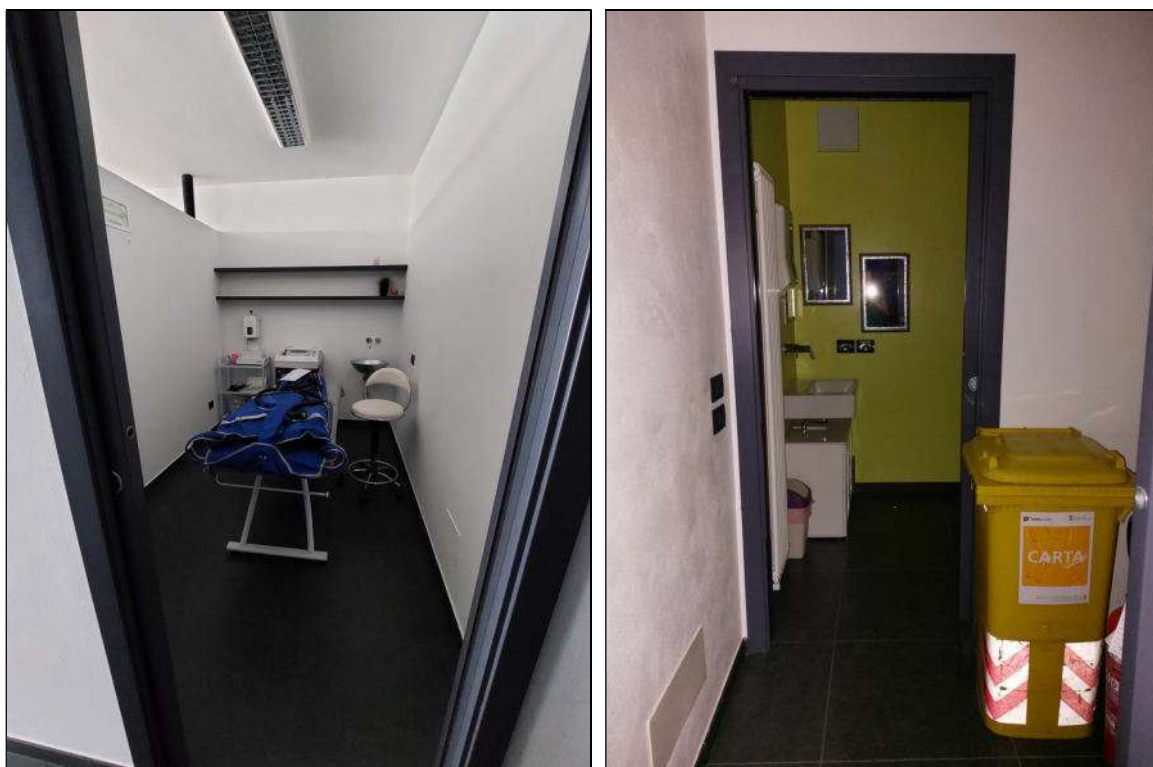


Figura 14: stanze 3 e 4

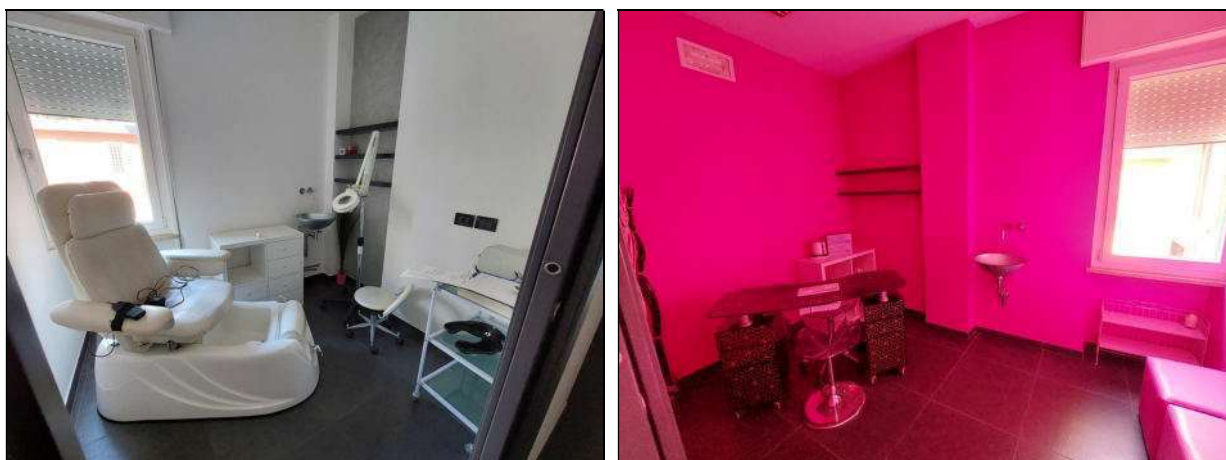


Figura 15: stanze 5 e 6



Figura 16: stanze 7 e 10-11



Figura 17: stanza 8 (locale privato)



Figura 18: stanza 9 (bagno privato) e 12



Figura 19: stanza 13 - reception

Parti comuni

Il subalterno riferito all'immobile ricomprende anche una cantina di circa 22 mq netti, adibita a rimessa per biciclette e deposito, ed un locale tecnico di circa 15 mq netti che ospita la centrale termica, ubicati al piano primo sottostrada, comuni con altri condomini della Palazzina 1.

IO H. 2.00

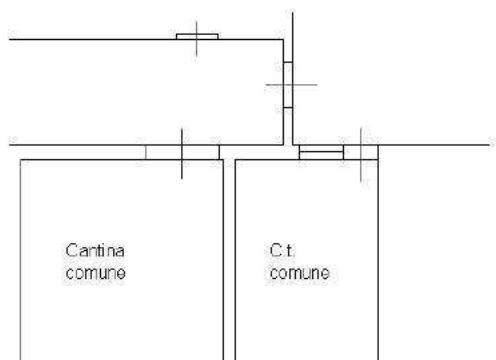


Figura 20: locali comuni al piano primo sottostrada

Parti condominiali

Il Condominio "Dolomiti" nel quale si trova l'immobile è composto da cinque piani fuori terra adibiti principalmente ad uso residenziale e commerciale (al piano terra) e da un piano interrato adibito ad autorimesse e locali tecnici.

Il condominio è stato edificato nel periodo dal 1969 al 1973 con struttura portante a telaio in c.a. e tamponamenti in laterizio.

La copertura è in laterocemento con manto in guaina bituminosa.

I canali di gronda ed i pluviali sono a sezione squadrata in lamiera metallica colore testa di moro.

Le murature perimetrali presentano una finitura con intonaco civile colore rosso con terrazze ai piani superiori con parapetti metallici colore bianco.

L'ingresso delle attività commerciali al piano terra è protetto da un piccolo sporto. L'ingresso principale agli appartamenti si trova sul prospetto est del condominio, arretrato di alcuni metri rispetto al marciapiede in un'area scoperta che funge da spazio di separazione con la vicina pasticceria/bar.

I serramenti e le ampie vetrate dei negozi al piano terra sono in alluminio anodizzato, ad esclusione di quelli della banca che sono in acciaio con vetri rinforzati, mentre gli appartamenti ai piani superiori presentano sia serramenti in legno che in pvc.

Il livello delle finiture esterne del condominio è generalmente discreto.

Il condominio "Dolomiti" è amministrato dalla dott.ssa Laura Paulon che gentilmente ha fornito informazioni riguardanti l'immobile oggetto di stima.

La quota condominiale associata all'immobile oggetto di stima è di **65,53 millesimi**, derivante dalla somma delle quote in millesimi delle unità chiamate A18 e A19 del regolamento condominiale ($27,47 + 38,06 = 65,53$).

Si riporta di seguito un estratto del consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica riferito all'esercizio ordinario 2024/2025 dal 01.05.2024 al 30.04.2025.

Palazzina 1	Proprietà	Proprietà 2 ass.	Uguali	Ascensore
	mill.	mill.	mill.	mill.
A18	-184,86 27,47	-15,04 35,54	-102,44 1	-32,50 10,38
A19	-256,13 38,06	0,00 0	0,00 0	0,00 0

A giudizio dello scrivente, la suddivisione amministrativa in due unità rispecchia l'originaria suddivisione dei locali: uno con accesso da viale Dolomiti ed uno con accesso dal vano scale condominiale. Unità successivamente accorpate con i lavori eseguiti negli anni '90.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti criteri e coefficienti:

tipologia	coefficiente
Locali ad uso abitativo	1,00
terrazze direttamente comunicanti con abitazione	0,5
Parti comuni	0,1

La superficie commerciale dell'immobile viene così calcolata:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Stanza 1	Sup. reale lorda	10,41	1,00	10,41
	Sup. reale netta	7,99		
Stanza 2 - ceretta	Sup. reale lorda	8,92	1,00	8,92
	Sup. reale netta	7,86		
Stanza 3 - solarium	Sup. reale lorda	7,89	1,00	7,89
	Sup. reale netta	6,81		
Stanza 4 - bagno e antibagno	Sup. reale lorda	8,50	1,00	8,50
	Sup. reale netta	6,33		
Stanza 5 - manicure	Sup. reale lorda	6,78	1,00	6,78
	Sup. reale netta	5,20		
Stanza 6 - pedicure	Sup. reale lorda	9,25	1,00	9,25
	Sup. reale netta	7,19		
Stanza 7 - massaggi	Sup. reale lorda	10,45	1,00	10,45
	Sup. reale netta	7,98		
Stanza 8 - privato	Sup. reale lorda	22,51	1,00	22,51
	Sup. reale netta	19,84		
Stanza 9 - bagno privato	Sup. reale lorda	5,37	1,00	5,37
	Sup. reale netta	4,27		
Stanza 10	Sup. reale lorda	4,10	1,00	4,10

Liquidazione controllata
Perizia di stima

	Sup. reale netta	3,77		
Stanza 11 - spogliatoio	Sup. reale lorda	4,08	1,00	4,08
	Sup. reale netta	3,34		
Stanza 12 - sedie specchi	Sup. reale lorda	22,55	1,00	22,55
	Sup. reale netta	19,55		
Stanza 13 - reception e disimpegno	Sup. reale lorda	22,61	1,00	22,61
	Sup. reale netta	19,51		
Stanza 14 - disimpegno centrale	Sup. reale lorda	18,79	1,00	18,79
	Sup. reale netta	15,98		
Terrazza sud	Sup. reale lorda	5,78	0,50	2,89
	Sup. reale netta	5,78		
	Sup. reale lorda	167,99		165,10
	Sup. reale netta	141,40		
	Sup. commerciale			165,10

La superficie commerciale viene pertanto stimata in **165,10 mq.**

Parti comuni e condominiali

Sussiste la difficoltà oggettiva nell'individuare esattamente le parti condominiali dal momento che non risulta depositato l'elaborato planimetrico del fabbricato.

Per semplicità non verranno considerate le parti condominiali, poco significative in ragione delle minime quote millesimali, ma soltanto le parti comuni relative alla cantina e alla centrale termica.

La superficie commerciale delle parti comuni viene stimata in:

Parti comuni				
	quota possesso	superficie	coefficiente	
cantina	0,06553	25,23	0,10	0,17
centrale termica	0,06553	17,03	0,10	0,11
tot. Accessori				0,28

Nel complesso la superficie commerciale dell'immobile viene stimata in **165,38 mq**

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente l'immobile è così censito al N.C.E.U. del Comune di Ponte nelle Alpi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		30	409	40			C/1	8	118 m²	Totale: 147 m²	Euro 2.358,45
Indirizzo		VIALE DOLOMITI n. 48 Piano T									

Il condominio è stato edificato nel periodo dal 1969 al 1973 su terreno censito al N.C.T. del Comune di Ponte nelle Alpi Fg. 30 mapp. 409, ente urbano di superficie 980 mq confinante a sud con il mapp. 684 e 822, a ovest con il mapp. 832 e 822, a nord con strada comunale e a est con il mapp. 684.

L'attuale situazione catastale deriva dalla comunicazione di diversa distribuzione degli spazi interni del 23/05/2012 - Pratica n. BL0059875 in atti dal 23/05/2012 ed in precedenza dalla variazione per fusione avvenuta in data 18/05/1994 in atti dal 30/08/1995 (n. B/1384/1994) che ha portato alla creazione della particella 409 subalterno 40 dalla fusione delle (attualmente soppresse) particelle 409 sub 2 e sub. 3.

Come già relazionato, vi è sostanziale corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, fatte salve le richiamate difformità "non sostanziali" tali da non richiedere aggiornamento delle planimetrie.

Si segnala la mancanza dell'elaborato planimetrico.

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni oggetto di stima sono così pervenuti all'attuale proprietario, sig.ra De Min Sara:

- atto di compravendita notaio Stefano Stivanello di Ponte nelle Alpi **rep. n. 13.637 racc. n. 10.038 del 13.10.2021**, registrato a Belluno il 15.10.2021 al n. 5842 Serie IT, con il quale
vendevano _____ la piena proprietà dell'immobile.

I beni in precedenza appartenevano:

- _____ (compravendita notaio Calcagno del 13.10.1994 n. 56.494) per la quota di
1/2 del diritto della piena proprietà¹
- _____ (donazione notaio Palumbo del 02.08.2008 n. 3408 serie 1T), per la quota di
1/2 del diritto della piena proprietà.

5. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il condominio "Dolomiti", comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente stima, è stato edificato a seguito di Nulla Osta all'edificazione n. 822 del 16.09.1969 rilasciato dal Comune di Ponte nelle Alpi.

L'abitabilità dell'immobile è stata dichiarata con autorizzazione del Comune di Ponte nelle Alpi del 25.10.1972.

In data 09.11.2011 è stata depositata una SCIA con prot. 10138, per lavori di adeguamento interno dell'unità a destinazione commerciale (utilizzo a centro estetico).

In data 18.05.2012 è stata depositata una SCIA con prot. 4244 in variante alla precedente.

In data 29.05.2012 prot. 4651 - con richiamo al protocollo 4461/EP del 23.05.2012 – il Comune di Ponte nelle Alpi ha rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

Si evidenzia che la demolizione di alcune tramezzature non portanti, riscontrata nel corso del sopralluogo, non ha comportato aumento di volumi o superfici edilizie e non ha interessato parti strutturali e dunque avrebbe potuto essere eseguita con semplice CILA.

Infatti alla lettera a), comma 2, dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, sono ricompresi gli interventi di manutenzione straordinaria che comprendono anche l'apertura di porte e lo spostamento di pareti interne, senza toccare le parti strutturali dell'edificio, che possono essere realizzati con una semplice comunicazione di inizio dei lavori, asseverata da un tecnico (C.I.L.A.) che ne attesti la conformità agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi e alle norme in materia sismica ed energetica, anche se comportano un aumento del numero dei locali interni.

Sussiste dunque una sostanziale conformità dal punto di vista edilizio-urbanistico.

6. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero. Le chiavi sono state consegnate al Custode.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene sono quelli riportati nella ispezione allegata ed in particolare, con restrizione all'attuale proprietario:

¹ La signora era proprietaria della particella 409 sub. 34 – ora soppressa - successivamente accorpata nella particella 409 sub 40

TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 10623 Registro Generale 12947
Pubblico ufficiale STIVANELLO STEFANO Repertorio 13637/10038 del 13/10/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 07/08/2025 - Registro Particolare 8117 Registro Generale 9768
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BELLUNO Repertorio 10 del 22/05/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese condominiali riferite all'esercizio 23/24, con l'attività di estetica attiva, sono quantificate in:

Palazzina 1	Proprietà	Proprietà 2 ass.	Uguali	Ascensore
	mill.	mill.	mill.	mill.
	-581,14 65,53	-14,95 35,54	-142,45 1	-31,95 10,38
Palazzina 1	Risc/ACS ISTA 23/24	Movimenti personali	Totale gestione	
	-1.286,91	-31,72	-2.089,12	

Nell'esercizio 24/25 le spese condominiali sono quantificate in:

Palazzina 1	Proprietà	Proprietà 2 ass.	Uguali	Ascensore
	mill.	mill.	mill.	mill.
	-440,99 65,53	-15,04 35,54	-102,44 1	-32,50 10,38
	Risc/ACS ISTA 24/25	Movimenti personali	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.
	euro			
	-1.360,35 1360,35	-38,06	-1.989,38	-4.193,82

Il dettaglio viene riportato nei Consuntivi Esercizi 23/24 e 24/25 allegati alla presente relazione, unitamente al Regolamento condominiale.

L'Amministratore di Condominio – dott.ssa Laura Paulon – ha segnalato che il Condominio vanta crediti nei confronti dell'attuale proprietario per complessivi € 6.183,20 (alla data del 30.04.2025) di cui € 4.078,50 riferiti agli ultimi due esercizi approvati.

9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

La stima del valore di mercato dei beni in oggetto risulta particolarmente complessa dal momento che non si dispone di atti di compravendita riguardanti immobili simili con i quali effettuare una comparazione.

Pertanto la domanda è particolarmente debole e molto spesso il prezzo viene condizionato da elementi non strettamente correlati alle caratteristiche tecniche dell'immobile, quanto piuttosto a personali legami affettivi ovvero modalità di pagamento.

Non trovano dunque applicazione, a giudizio dello scrivente, i rigorosi metodi di stima analitici, secondo gli standard di valutazione proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito ad immobili ad uso commerciale per il primo semestre 2025, fornisce l'indicazione di prezzi variabili da 900 - 1200 €/mq per **negozi** ubicati in zona centrale, caratterizzati da stato conservativo "normale".

Poco superiore da 1000 a 1300 €/mq la valutazione per **uffici/terziario/sanità** ubicati sempre nella zona centrale di Ponte nelle Alpi.

Percorrendo viale Dolomiti si notano numerose locandine con l'indicazione "affittasi" o "vendesi", segno che, nonostante la centralità e la forte visibilità della zona, siamo in una situazione di ristagno della domanda.

Per meglio comprendere quale valore attribuire all'immobile, è stata fatta una ricerca su internet delle offerte commerciali per immobili simili per tipologia ubicati in comune di Ponte nelle Alpi – zone centrali.

In **ALL_4** si riporta uno schema riassuntivo delle offerte commerciali riferite a immobili simili a quello oggetto di stima, che conducono a valori per unità di superficie variabili tra i 947,83 e i 1241,38 €/mq ed una media di 1053,74 €/mq.

Agenzia	tipologia	indirizzo	anno costruzione	superficie commerciale mq	prezzo	prezzo al mq
Domina	loc. commerciale	viale Dolomiti	anni '70	120	€ 125 000,00	€ 1 041,67
DolomitiRe	commerciale/ufficio	viale Cadore	1984	100	€ 100 000,00	€ 1 000,00
DolomitiRe	loc. commerciale	via dei Zattieri	2001	87	€ 108 000,00	€ 1 241,38
Agenzia Mercato immobiliare	loc. commerciale	via dei Zattieri	1976	64	€ 71 300,00	€ 1 114,06
BCMGlobal Italy S.r.l	loc. commerciale	viale Dolomiti	anni 2000	230	€ 218 000,00	€ 947,83
Dolomitissime	loc. commerciale	viale Dolomiti	n.a.	120	€ 117 300,00	€ 977,50

**VALORI
MEDI**

120	€ 123 266,67	€ 1 053,74
------------	---------------------	-------------------

Sono state poi acquisite informazioni presso Agenzie che trattano compravendite di immobili nella zona di Ponte nelle Alpi, alle quali va il personale ringraziamento per disponibilità e cortesia.

Un'interessante osservazione fatta dagli agenti immobiliari riguarda lo scarso interesse all'acquisto di immobili ad uso ufficio o commerciali riconducibile al fatto che, dal punto di vista fiscale, risulta maggiormente vantaggioso prendere a locazione i locali, in modo da poterne scaricare interamente l'affitto, piuttosto che acquisirne la proprietà.

In generale viene fatta poi una distinzione tra gli spazi destinati alla clientela, più curati e rifiniti, e quelli adibiti a retrobottega o magazzino. Per i primi i valori di mercato si possono aggirare sui 1400 €/mq mentre per i secondi il valore viene ridotto a 700/800 €/mq.

Va ricordato, non da ultimo, che nell'atto di acquisto del 2021 è riportato un valore di compravendita dell'immobile di € 155.000,00, al quale corrisponderebbe un valore unitario di circa € 940 €/mq.

Fattori che valorizzano l'immobile:

- grande visibilità dell'immobile sulla centrale viale Dolomiti;
- notevole predisposizione impiantistica specifica per centro estetico/ centro cure alla persona
- suddivisione in ambienti di lavoro specifica per centro estetico/ centro cure alla persona
- buono stato di conservazione
- buone finiture
- accessibilità
- disponibilità parcheggi pubblici

Fattori che penalizzano l'immobile:

- situazione di ristagno del mercato;
- presenza altri immobili in vendita nelle immediate vicinanze, quantunque destinati a commercio/bar;
- suddivisione in ambienti di lavoro specifica per centro estetico/ centro cure alla persona, poco adatta ad altre tipologie di attività commerciali;
- impianto riscaldamento e ACS centralizzato;

In considerazione delle osservazioni sopra riportate, si ritiene che possa essere applicato un valore medio di **€/mq 1050,00**.

Tale valore, nella parte media del range rilevato dall'OMI, troverebbe sostanziale conferma dall'analisi delle offerte commerciali presenti su internet.

superficie commerciale		mq	165,38
valore utilizzato per la stima	€	1 050,00 €/mq	€ 173 645,78
<u>a detrarre costi aggiuntivi per l'acquirente: spese</u>			
condominiali ultimi 2 esercizi	€	4 078,50	€ 4 078,50

VALORE DI MERCATO	€	169 567,28
-------------------	---	-------------------

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato sia di € **169.000,00**.

Belluno, 23 dicembre 2025



Il perito estimatore
Ing. Marco Fant

Allegati:

- ALL. 1: Regolamento condominiale
- ALL. 2: Bilancio consuntivo individuale 23/24
- ALL. 2-bis: Bilancio consuntivo individuale 24/25
- ALL. 3: APE
- ALL. 4: Analisi di mercato
- ALL. 5: Visure conservatoria RRII

«CONDOMINIO DOLOMITI»

VIALE

DOLOMITI

PONTE NELLE ALPI

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

E

TABELLE

MILLESIMALI

BCAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 01.0 - DENOMINAZIONE DEL CONDOMINIO

ART. 02.0 - COSE COMUNI

02.1 - PROPRIETA' COMUNI CORPO A (principale)

02.2 - PARTI COMUNI CORPO B

02.3 - TABELLE MILLESIMALI

ART. 03.0 - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO

TABELLE AGGIORNATE CON ACQUISIZIONE PROPRIETA' POLETO SUB 22
DA PARTE DEI

mm. De Toffol Giuseppe Ponte N. Alpi (BL)
I. 12 CONDOMINIO "DOLOMITI" PONTE NELLE ALPI

D.N. 003

28.05.92

C O N T R O L L O T A B E L L E

PAG. 1

Num. * Nome	* Loc.*	Tab. 1	* Tab. 2	* Tab. 3	* Tab. 4	* Tab. 5	* Tab. 6	* Tab. 7	* Tab. 8	* Tab. 9 *
1 *	*AA1 *	32.360	39.750	11.780	55.550	37.480	41.860	0.000	0.000	0.000
2 *	*AA1 *	37.390	39.750	23.570	55.550	43.380	48.370	0.000	0.000	0.000
3 *	*AA1 *	24.070	29.120	21.210	55.550	27.880	31.140	0.000	0.000	0.000
4 *	*AA1 *	39.180	42.270	28.550	55.550	45.380	50.690	0.000	0.000	0.000
5 *	*AA1 *	42.430	50.070	30.920	55.550	49.140	54.890	0.000	0.000	0.000
6 *	*AA1 *	46.010	39.750	35.350	55.550	37.480	41.860	0.000	0.000	99.965
7 *	*AA1 *	24.070	29.120	26.310	55.550	27.880	31.140	0.000	0.000	0.000
8 *	*AA1 *	45.930	50.070	50.180	55.550	53.190	59.420	0.000	0.000	0.000
9 *	*AA1 *	37.620	39.750	54.810	55.550	43.570	48.670	0.000	0.000	0.000
10 *	*AA1 *	38.400	42.270	55.960	55.550	44.470	49.680	0.000	0.000	0.000
11 *	*AA1 *	39.270	42.270	42.900	55.550	45.480	50.800	0.000	0.000	0.000
12 *	*AA1 *	29.160	29.120	42.490	55.550	33.770	37.720	0.000	0.000	0.000
13 *	*AA1 *	40.970	50.070	59.690	55.550	47.450	53.000	0.000	0.000	0.000
14 *	*AA1 *	71.400	87.070	130.020	55.550	82.690	92.370	0.000	0.000	0.000
15 *	*AA1 *	85.320	98.980	147.130	55.550	98.810	110.370	0.000	0.000	0.000
16 *	*AA1 *	69.550	84.980	126.650	55.550	80.550	89.970	0.000	0.000	0.000
17 *	*AA1 *	69.710	68.140	102.100	55.550	64.930	72.520	0.000	0.000	99.965
18 *	*AA1 *	27.470	29.120	10.380	55.550	31.810	35.540	0.000	0.000	0.000
19 *	*AA1 *	52.380	54.230	0.000	0.000	60.660	0.000	0.000	0.000	0.000
20 *	*AA1 *	30.060	54.180	0.000	0.000	44.880	0.000	0.000	0.000	0.000
21 *	*AA1 *	109.250	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	999.070
* TOTALI FINALI		*	*	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000	1000.000	0.000
									0.000	1000.000

= DIVISO FRA TUTTI (o Proprietari o Conduttori)
= DIVISO FRA I PAGANTI (" " ")

R E G O L A M E N T O C O N D O M I N I A L E

ART. 01.0 - DENOMINAZIONE DEL CONDOMINIO

In Ponte nelle Alpi in viale Dolomiti è stato eretto sul mappale n. 490 del foglio n. 30 un fabbricato civile ad uso abitazione e negozi denominato Condominio " D O L O M I T I .

Il complesso risulta composto da due corpi di fabbrica di cui il principale -

CORPO A - composto da:

- al piano interrato
locali ad uso garage, cantine
- al piano terra
locali ad uso negozi/appartamenti ad uso pubblico e ingresso principale.
- al piano primo, secondo, terzo
locali ad uso abitazione.

CORPO B - (basso) - costituito da

- al piano semi-interrato
locali ad uso garage/ magazzino/sottonegozio o C.T.
- al piano terreno
locali ad uso ufficio o attività commerciale

ART. 02.0 - COSE COMUNI

- Sono di proprietà comune ed indivisa ad entrambi i corpi il suolo su cui sorge l'edificio, la rimanente area circostante attrezzata a verde, le fondazioni, le strutture portanti, la rete di scarico delle acque bianche e nere fino alla fognatura o agli impianti di depurazione o alle fosse perdenti, questi ultimi compresi, gli impianti di illuminazione esterna, l'impianto di distribuzione dell'acqua fino ai contatori delle singole unità.
- I balconi, le terrazze, i serramenti degli appartamenti sono di proprietà esclusiva dei singoli Condomini, con l'obbligo però di attenersi alle decisioni e deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.
- Le colonne di scarico verticali, fino all'allacciamento alla rete di scarico principale, sono di proprietà dei Condomini i cui alloggi sono allacciati sulla colonna stessa.

02.1 - PROPRIETA' COMUNI CORPO A (principale)

Sono di proprietà comune e di gestione esclusiva del corpo "A" le facciate esterne ed i rivestimenti, la copertura principale, la centrale termica e l'impianto di riscaldamento fino alle dirama-

zioni delle singole unità, l'impianto di distribuzione dell'acqua calda fino al contatore esclusivo di ciascuna unità, l'accesso ai garages ed ai piazzali di posteggio retrostanti, l'ingresso principale ed il vano scale ivi compresi gli impianti di illuminazione degli stessi e delle parti comuni in genere, l'impianto di ascensore ed in generale tutte quelle parti e le opere necessarie per un adeguato uso e funzionamento delle parti comuni.

02.2 - PARTI COMUNI CORPO B

- Sono di proprietà comune ed indivisa al corpo B i rivestimenti ed i tamponamenti esterni, la copertura a terrazza (impraticabile) e relativi sporti, cornicioni ed opere sussidiarie quali scossaline e mantovane, gli impianti di scarico e di distribuzione dell'acqua, gli impianti elettrici con le modalità previste all'art. precedente.
- Sono di proprietà esclusiva della banca la centrale termica e gli impianti di condizionamento a servizio della stessa.

02.3 - TABELLE MILLESIMALI

- In ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 1123, 1124, 1116 ed all'art. 63 delle norme di attuazione del C.C. sono state elaborate le tabelle 1A, 1B, 1C, 1E calcolate in base alla diversa utilizzazione delle parti destinate a servire i Condomini in misura diversa.
Si rimanda al capitolo di ripartizione delle spese per la corretta utilizzazione di tali tabelle.
- L'entità di quota di comproprietà delle parti comuni spettante a ciascun Condomino, è espressa in millesimi nella tabella 1 allegata ma non è alienabile, nè comunque trasferibile, separatamente dalla proprietà del singolo ente immobiliare.

ART. 03.0 - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento forma parte integrante di tutti gli strumenti di compravendita relativi allo stabile sopra descritto e ciascun Condomino, Suoi Eredi, aventi causa o inquilini, sono tenuti ad osservarlo ed a farlo osservare.

CAPO II - DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI SULLE PARTI COMUNI

ART. 04.0 - MODIFICAZIONE DELLE PARTI COMUNI

04.1 - DINIEGO CONSENSO MODIFICAZIONI

ART. 05.0 - LAVORI IN LOCALI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

ART. 06.0 - DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

ART. 07.0 - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE ED I SERVIZI COMUNI

ART. 08.0 - RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI PER DANNI ALLE COSE
COMUNI

ART. 09.0 - DIVIETI

ART. 10.0 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

ART. 04.0 - MODIFICAZIONE DELLE PARTI COMUNI

- Al singolo Condomino sono vietate non solo le innovazioni, ma anche le modificazioni delle cose comuni di cui all'art. 1120 C.C. non preventivamente autorizzate dall'Assemblea dei Condomini.
- L'infrazione a codesto divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle parti di immobile manomesse ed al risarcimento dei danni causati.

04.1 - DINIEGO CONSENSO MODIFICAZIONI

- La delibera con la quale si nega il consenso alle modificazioni di cui all'art. 1120 C.C., o lo si subordina a condizioni, deve essere motivata e contro di essa l'Interessato potrà ricorrere all'Autorità Giudiziaria nei termini previsti dalla legge.

ART. 05.0 - LAVORI IN LOCALI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

- Ogni Condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini, compromettere la stabilità dell'edificio o alterare il decoro architettonico.
- Egli, a richiesta e previo avviso dell'Amministratore, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che fosse necessario eseguire nell'interesse del Condominio o del singolo Condomino su parti comuni insistenti nell'interno della proprietà esclusiva, fatto salvo il diritto alla riparazione dei danni arrecati ed al ripristino a nuovo delle cose di sua proprietà.

- 05.1 - In ogni caso i Condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare la stabilità ed il decoro dell'edificio o parte di esso, o di impianti o parti comuni in genere, devono farne richiesta scritta all'Amministratore e, ove del caso, all'Assemblea dei Condomini fermo restando il disposto dell'art. 1120 C.C. e dell'art. n. 4 precedente.

ART. 06.0 - DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

In deroga alle disposizioni di cui all'art. 1127 C.C., è vietata la sopraelevazione e ciò sia per il corpo A che per il corpo B.

ART. 07.0 - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE ED I SERVIZI COMUNI

Tutti i Condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche a riguardo delle comodità e del decoro, le cose comuni elencate all'art. 2 del presente regolamento, nonché alle spese necessarie per le opere di innovazione riguardanti dette cose comuni e deliberate dall'Assemblea a norma dell'art. 1120 C.C. nelle modalità previste al successivo CAPO III inerente la ripartizione delle spese ed in riferimento alle tabelle millesimali allegate.

ART. 08.0 - RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI PER DANNI ALLE COSE COMUNI

Ciascun Condomino è responsabile ai sensi degli artt. 2043 e seguenti del C.C., dei danni subiti dalle cose comuni per colpa di lui o delle persone di cui deve rispondere.

ART. 09.0 - DIVIETI

***** E' VIETATO *****

- 09.1 - in modo assoluto destinare gli appartamenti ad uso gabinetto di cura o ambulatorio medico, scuola di musica o di canto, scuola di ballo, laboratorio od in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio.
- 09.2 - manomettere gli impianti di uso comune e le apparecchiature di controllo anche in quelle parti che eventualmente passassero all'interno delle proprietà esclusive.
- 09.3 - occupare con costruzioni anche provvisorie e con oggetti di qualsivoglia specie le scale, gli anditi, i corridoi, i marciapiedi ed in genere tutti gli spazi di proprietà comune ed uso comune.
 - L'occupazione di tali spazi è tuttavia ammessa nel caso che si debbano eseguire lavori nelle proprietà esclusive dei singoli Condomini precedentemente autorizzati dall'Assemblea; nel qual caso essa dovrà essere limitata nello spazio e nel tempo strettamente necessario ed indispensabile e non deve in ogni caso impedire o pregiudicare l'uso delle cose stesse da parte dei Condomini.
- 09.4 - spolverare e sbattere tappeti, coperte od altri indumenti dalle finestre e dalle terrazze degli appartamenti escluso dalle ore 8.30 alle ore 9.30 del mattino, avendo cura di non arrecare danni o disturbo agli alloggi sottostanti.
- 09.5 - stendere biancheria od altri indumenti pendenti dalle finestre e dalle terrazze; piccoli stenditoi potranno altresì essere posti all'interno delle terrazze stesse avendo cura di non far gocciolare acqua sui terrazzi sottostanti, cioè in ogni caso in rispetto ed ottemperanza delle norme e disposizioni comunali.
- 09.6 - gettare immondizie o qualsiasi altro rifiuto dalle finestre o dalle terrazze e tanto meno gettarle nelle parti comuni dell'edificio. Esse dovranno inderogabilmente essere chiuse negli appositi sacchetti forniti dall'Amministrazione Comunale che dovranno poi essere posti negli appositi cassoni raccogli-immondizie all'uopo predisposti.
- 09.7 - tenere animali di qualsiasi specie che arrechino disturbo agli altri Condomini.
 - I cani dovranno in ogni caso circolare nelle parti comuni tenuti al guinzaglio e con la museruola.
- 09.8 - provocare rumori molesti (salvo casi eccezionali per lavori auto-

rizzati dall'Amministratore) e tenere apparecchi sonori ad alta tonalità o azionare macchine rumorose e cio' in particolar modo dalle ore 22.30 alle ore 8.00 e dalle 13 alle 15 per il riposo pomeridiano.

- 09.9 - sovraccaricare i pavimenti dei propri ambienti e le terrazze, di spaccare legna o altro, nonchè far ristagnare liquidi sui pavimenti.
- 09.10 - tenere depositi di gas, di sostanze emananti esalazioni nocive o sgradevoli, di sostanze infiammabili o esplosive.
- 09.11 - ai bambini di età inferiore ai dodici anni di far uso dell'ascensore se non accompagnati da persone di maggiore età nonchè di usare detto l'impianto per il trasporto di oggetti di qualsiasi genere.
- 09.12 - ai proprietari delle cantine di effettuare scavi di qualunque genere.

ART. 10.0 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il Condomino deve comunicare per iscritto all'Amministratore il proprio domicilio qualora non abiti stabilmente nei locali del condominio.

In difetto di cio' s'intende domiciliato, a tutti gli effetti, nei locali di sua proprietà.

CAPO. III - DELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

ART. 11.0 - SPESE GENERALI - DI AMMINISTRAZIONE - DI ASSICURAZIONE

11.1 - SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE

11.2 - ASSICURAZIONE

11.3 - AMMINISTRAZIONE

11.4 - RISCALDAMENTO

11.5 - ACQUA CALDA

11.6 - FORNITURE IDRICHE

11.7 - ILLUMINAZIONE ANDITI, SCALE, CORRIDOI COMUNI, ESTERNI

11.9 - ASCENSORE

11.10 - SPESE DI MANUTENZIONE E SGOMBERO DI COLONNE
VERTICALI DI SCARICO

ART. 12.0 - SPESE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

ART. 13.0 - RINUNCIA AI SERVIZI

ART. 11.0 - SPESE GENERALI - DI AMMINISTRAZIONE - DI ASSICURAZIONE**11.1 - SPESE GENERALI E DI AMMINISTRAZIONE**

- Le spese generali e di amministrazione saranno sostenute per 1/2 dai Condomini e per 1/2 dai Conduttori e suddivise in base alla tab. n. 1.
- Le spese postali, di cancelleria e copisteria saranno addebitate al costo e suddivise in parti uguali tra i paganti.

11.2 - ASSICURAZIONE

Il fabbricato sarà assicurato contro l'incendio, la responsabilità civile ed i danni causati da acqua condotta compresi gli oneri per la ricerca ed il ripristino del danno. Tali spese saranno a carico dei Condomini e ripartite in base alla tab. n. 1, con la sola esclusione degli oneri per lo spandimento di acqua ed intasamento degli scarichi che saranno a carico dei Conduttori ed addebitate in quota fissa.

11.3 - AMMINISTRAZIONE

L'amministrazione del fabbricato sarà affidata ad amministratore nominato nei modi e con la maggioranza prevista dall'art. 1136 C.C. cui spetterà un compenso fissato da tariffe professionali, ovvero, in mancanza di queste, stabilito dall'Assemblea. Tali spese saranno addebitate per 1/2 ai Condomini ed 1/2 ai Conduttori e saranno ripartite in base alla tabella n. 1.

SPESE DI GESTIONE E NORMALE MANUTENZIONE**11.4 - RISCALDAMENTO**

Le spese di esercizio e normale manutenzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato del corpo A saranno addebitate ai Conduttori e suddivise in base alla relativa tabella millesimale T 2.

Il funzionamento dell'impianto avrà inizio il 15 ottobre e fine il 15 Aprile di ogni anno.

Tali termini potranno essere anticipati o ritardati a seconda dell'andamento stagionale interpellato il Consiglio dei Condomini ed in ogni caso nell'ambito delle leggi vigenti.

- Resta in ogni caso responsabilità esclusiva del Conduttore non superare negli ambienti le temperature massime previste per legge, e cio' a totale liberatoria da responsabilità dell'Amministrazione e del relativo Condomino se i locali sono affittati.
- Qualora vengano installati adeguati sistemi di misura dei consumi o di utilizzo degli impianti tali spese verranno invece suddivise per il 35% in base alla tabella 2 mentre il rimanente 65% in base ai consumi particolari segnalati dai misuratori rapportati ai volumi delle utenze, ai millesimi od alla potenzialità dei corpi ventilanti installati.
- Gli utenti della caldaia installata nel corpo B si regoleranno e provvederanno in proprio sia alle spese di manutenzione straordinaria che di gestione e manutenzione ordinaria.

11.5 - ACQUA CALDA

Le spese per la produzione di acqua calda del corpo A saranno addebitate in base ai consumi segnalati dall'apposito contatore installato per ciascun alloggio e ad un prezzo per mc stabilito annualmente dall'Assemblea.

L'Amministratore avrà cura di tenere adeguata documentazione delle letture annuali.

Il corpo B provvederà in proprio.

11.6 - FORNITURE IDRICHE

Le spese per l'eventuale fornitura di acqua potabile saranno ripartite in parti uguali fra gli utenti fin tanto che non vengono installati adeguati sistemi di misura (contatori) e stipulati contratti per ogni singolo utente.

11.7 - ILLUMINAZIONE ANDITI, SCALE, CORRIDOI COMUNI, ESTERNI

Le spese per la gestione e normale manutenzione dell'impianto di illuminazione delle parti comuni, saranno addebitate ai soli Conduttori del corpo A e ripartite in parti uguali tra gli utenti oppure secondo tabella 3

11.8 - PULIZIE SCALE

Gli oneri per la pulizia e manutenzione ordinaria delle scale saranno addebitati ai soli Conduttori del corpo A e ripartiti in base alla tabella n. 3.

Qualora tali pulizie e manutenzioni non vengano eseguite in proprio dai Conduttori, esse dovranno inderogabilmente essere affidate a Ditta specializzata.

11.9 - ASCENSORE

Le spese inerenti la gestione, la normale manutenzione, i collaudi ENPI, la licenza, saranno addebitate ai soli Conduttori del corpo A e suddivise in base all'allegata tabella n. 3.

11.10 - SPESE DI MANUTENZIONE E SGOMBERO DI COLONNE VERTICALI DI SCARICO

- Le spese di manutenzione ordinaria nonché lo sgombero delle colonne verticali di scarico, saranno sostenute pro-quota, dai Conduttori i cui alloggi sono allacciati alla colonna in questione.
- Le spese straordinarie di manutenzione delle stesse saranno invece sostenute, in quota millesimale, dai Condomini degli alloggi stessi.

ART. 12.0 - SPESE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

Le spese di straordinaria manutenzione deliberate dall'Assemblea inerenti impianti e parti comuni, saranno sostenute da tutti i Condomini e ripartite in base alla :

- TAB 1 - Parti comuni generali.
- TAB 1A - Parti comuni corpo A con l'esclusione del sub n° 21 (es. manutenzioni C.T. ed impianto di riscaldamento)
- TAB 1B - Parti comuni corpo A con l'esclusione dei negozi al piano terra sub 19, 20, 21 (es. impianti luce, scale, ascensore)
- TAB 1C - Corpo principale. Copertura e parti comuni
- TAB 1D - Copertura e parti comuni corpo basso.

ART. 13.0 - RINUNCIA AI SERVIZI

- La rinuncia ai servizi previsti e deliberati dall'Assemblea, non è prevista.
- E' anche vietato il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento fatto salvo il caso di delibera di autorizzazione assunta con la totalità dei consensi.

CAPO IV - DELL'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

- ART. 14.0 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE
 - 14.1 - NOMINA DELL'AMMINISTRATORE
 - 14.2 - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE
 - 14.3 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE
 - 14.4 - OPERE STRAORDINARIE.
- ART. 15.0 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI
- ART. 16.0 - ATTI E DOCUMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE
- ART. 17.0 - IL RENDICONTO
- ART. 18.0 - FONDO DI RISERVA
- ART. 19.0 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO
- ART. 20.0 - MOROSITA' E SANZIONI
- ART. 21.0 - RAPPRESENTANZA LEGALE
- ART. 22.0 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI
- ART. 23.0 - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA
- ART. 24.0 - FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA
- ART. 25.0 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA
- ART. 26.0 - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA
VALIDITA' DELLE DELIBERE
- ART. 27.0 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA
- ART. 28.0 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER LITI GIUDIZIARIE
- ART. 29.0 - RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI
- ART. 30.0 - SANZIONI
- ART. 31.0 - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

ART. 14.0 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono i seguenti:

- L'AMMINISTRATORE
- IL CONSIGLIO DEI CONDOMINI
- L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

L'AMMINISTRATORE : NOMINA - FUNZIONI - COMPITI

14.1 - NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

- L'Amministratore viene nominato dall'Assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore millesimale dell'edificio, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 1136 C.C.
 - Egli dura in carica un anno ed il mandato può essergli revocato in qualunque tempo dall'Assemblea dei Condomini o confermato anno per anno.
- Egli riceverà un compenso annuo determinato da tabelle professionali o deliberato dall'Assemblea.

14.2 - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE

- Le funzioni dell'Amministratore sono regolate dagli artt. 1129, 1130, 1133 del C.C. In ogni caso egli dovrà provvedere alle spese ordinarie, di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio ed in genere a tutte quelle spese necessarie per un adeguato funzionamento degli impianti comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio stesso.
 - All'uopo egli annualmente compila il preventivo delle spese correnti durante l'esercizio ed il progetto di ripartizione tra i Condomini ed i Conduttori, in base ai criteri stabiliti dal regolamento e dal C.C., da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea.
 - Il tabulato di ripartizione di tale preventivo sarà inviato a ciascun Condomino unitamente alla distinta/scadenziario delle rate da versarsi in acconto spese.
- Ciascun Condomino è tenuto ad eseguire i versamenti delle quote di partecipazione alle spese sia ordinarie che straordinarie entro le date, con le modalità e rateazioni previste dall'Assemblea.
- La quota di contributi risultante a debito di ciascun Condomino o Conduttore ad approvazione del consuntivo dell'esercizio, dovrà inderogabilmente essere versata entro 20 (venti) giorni dall'approvazione della contabilità da parte dell'Assemblea o conguagliata con la prima rata spese in acconto dell'esercizio successivo.

14.3 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

- L'Amministratore deve inoltre provvedere :

A - all'esecuzione delle delibere dell'Assemblea alla loro comunicazione ai Condomini e Conduttori assenti ai fini di cui all'art. 1137 C.C., nonché ad assicurare, nell'ambito dei

- suoi poteri, l'osservanza del regolamento.
- B - alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione, ed al pagamento delle spese alle relative scadenze.
 - C - a conciliare, se possibile, le eventuali divergenze insorte tra Condomini.
 - D - ad eseguire quegli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne comunicazione come per legge in ogni caso senza indugio al Consiglio dei Condomini ed in casi gravi all'Assemblea dei Condomini.

14.4 - OPERE STRAORDINARIE.

L'Amministratore non può ordinare l'esecuzione di opere straordinarie che non siano precedentemente state deliberate dall'Assemblea, salvo che esse non abbiano carattere d'urgenza dato che possono causare ulteriori danni a parti condominiali o a proprietà esclusive, ciò con il preventivo parere favorevole del Consiglio dei Condomini e dandone tosto comunicazione ai Condomini per la ratifica in occasione della successiva Assemblea.

ART. 15.0 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

- 15.1 - L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento ed ai deliberati dell'Assemblea.
- 15.2 - Le disposizioni da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i Condomini e Conduttori, fatto salvo il diritto di ricorso all'Assemblea da parte di Condomini dissenzienti e ciò in ogni caso senza efficacia sospensiva.
- 15.3 - Tutti i reclami riferiti alle cose comuni, al loro uso ed alle violazioni del presente regolamento, dovranno essere rivolte allo Amministratore per iscritto.

ART. 16.0 - ATTI E DOCUMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministratore deve tenere:

- A - IL REGISTRO DEI VERBALI.
- B - IL GIORNALE DELLE ENTRATE E DELLE USCITE.
- C - UN ELENCO DEI PROPRIETARI CON LE LORO GENERALITA' E LA INDICAZIONE DEL LORO DOMICILIO E DELLA RESIDENZA.
- D - UNA COPIA DELLA PLANIMETRIA DEI PIANI DELL'IMMOBILE E DELL'INTERA PROPRIETA' E, SE POSSIBILE, UN TRACCIATO DEGLI IMPIANTI COMUNI.
- E - UN INVENTARIO DELLE EVENTUALI COSE MOBILI DI PROPRIETA' COMUNE.

ART. 17.0 - IL RENDICONTO

- 17.1 - L'Amministratore alla fine di ciascun esercizio deve rendere il conto all'Assemblea.
- 17.2 - Tale obbligo gli fa carico anche in caso di revoca oppure di dimissioni in corso di esercizio e deve essere eseguito entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di revoca, dalla scadenza del mandato o dalle dimissioni.
 - L'obbligo medesimo fa carico agli Eredi in caso di morte dell'Amministratore.
- 17.3 - All'atto della cessazione della carica l'Amministratore dovrà, entro 30 (trenta) giorni consegnare al successore ed in sua mancanza al Consiglio dei Condomini, richiedendone adeguata ricevuta, tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in atto nel condominio.

ART. 18.0 - FONDO DI RISERVA

- 18.1 - Per provvedere al pagamento di opere di straordinaria manutenzione e di altre esigenze speciali, prevedibili ed imprevedibili, potrà eventualmente essere costituito un fondo di riserva sotto forma di supplemento ai contributi ordinari.
Da tale onere vengono esclusi i Condomini del corpo "B" (basso) a cui verranno addebitate a parte le quote di spesa per interventi straordinari od occasionali su impianti a cui sono collegati (fognatura... ecc) se spesi da fondo di riserva.
- 18.2 - Su tale fondo dovranno inoltre essere depositati gli importi relativi alle penali di mora addebitati per tardato pagamento delle quote in acconto od a saldo deliberate dall'Assemblea.
- 18.3 - Tali importi anzichè essere tenuti nella gestione corrente ordinaria, se richiesto e deliberato, potranno essere depositati su libretto di risparmio nominativo intestato al Condominio con delega alla firma all'Amministratore ed al Revisore dei Conti o ad altro Condomino.
- 18.4 - Anche gli importi addebitati ai Conduttori quali accantonamenti spese opere o lavori procrastinati nel tempo (imbiancature scale, corde ascensore, ecc..) saranno depositati in detto fondo.

ART. 19.0 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

- 19.1 - L'esercizio si chiude annualmente il 30 APRILE.
L'Amministratore è tuttavia autorizzato a ritardare non oltre 90 (novanta) giorni la compilazione del rendiconto per eliminare gli eventuali residui passivi od attivi.
- 19.2 - Egli dovrà però in ogni caso convocare l'Assemblea ordinaria entro 60 (sessanta) giorni comunicando il rendiconto ai Condomini.
- 19.3 - Nel rendiconto e nel preventivo annuale delle spese, le stesse saranno classificate, oltre che per destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione previsto dal presente regolamento.
- 19.4 - L'Amministratore dovrà trasmettere copia del rendiconto e del preventivo di gestione ad ogni Condomino nel termine di convocazione dell'Assemblea e deve tenere a disposizione dei Condomini documenti giustificativi e fatture per il periodo di un mese dopo

- l'avvenuta approvazione del rendiconto.
- 19.5 - L'Assemblea puo' nominare uno o piu' Revisori dei Conti con la facoltà di controllare e verificare i documenti della contabilità condominiale al fine di riferirne poi all'Assemblea stessa.
 - 19.6 - I contributi risultanti dallo stato di ripartizione a consuntivo o a preventivo dovranno essere versati all'Amministratore nei modi e nei tempi previsti dal Regolamento e dall'Assemblea.
 - 19.7 - Nessuna contestazione puo' essere mossa da un Condomino all'Amministrazione in ordine al criterio di ripartizione delle spese precedentemente approvato dall'Assemblea, se non per errori materiali o per errata applicazione dei disposti del regolamento o delle tabelle millesimali.
 - 19.8 - Tali contestazioni non danno comunque il diritto al Condomino di sospendere i pagamenti dei tributi dovuti, salvo naturalmente il diritto al rimborso di quanto indebitamente pagato.
Dette contestazioni dovranno essere formulate - pena la decadenza - entro 30 (trenta) giorni dalla data della delibera per i Condomini dissenzienti presenti all'Assemblea ed entro 30 giorni dal ricevimento della copia del verbale dai Condomini assenti.

ART. 20.0 - MOROSITA' E SANZIONI

- 20.1 - Il Condomino è costituito in mora, senz'uopo di previa od ulteriore intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento delle rate previste in acconto deliberate dall'Assemblea o per il mancato versamento della rata a saldo nei termini dell'art.19.
- 20.2 - Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non potrà essere imputato se non al debito piu' antico.
- 20.3 - In caso di morosità sarà applicata una penale compensativa per tardato pagamento corrispondente al corrente tasso bancario o debiterata dall'assemblea, indipendentemente dalla possibilità di ricorso alla procedura di ingiunzione di pagamento di cui ai disposti dell'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del C.C.
- Si precisa inoltre che tutte le spese legali, di amministrazione od altro, relative a tale pratica, saranno totalmente a carico del Condomino/Inquilino inadempiente

ART. 21.0 - RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale conferitagli dall'art. 1131 del C.C.

ART. 22.0 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il Consiglio dei Condomini è composto da almeno tre membri eletti dall'Assemblea dei Condomini che durano in carica un anno e sono rieleggibili.

Il Consiglio dei Condomini e gli eventuali Revisori dei Conti, esercitano le funzioni demandategli dall'assemblea e riferiscono ogni anno alla Stessa sul proprio operato.

ART. 23.0 - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

- 23.1 - L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non oltre

60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto consuntivo del trascorso esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo.

- 23.2 - In via straordinaria Essa si riunisce quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta da non meno di due Condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio con l'indicazione dell'ordine del giorno.
- 23.3 - L'Assemblea viene convocata a cura dell'Amministratore mediante lettera raccomandata spedita nei tempi di preavviso previsti dalla legge. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e l'ora dell'adunanza ed il dettaglio degli argomenti da trattare nonchè eventualmente l'ora, il luogo e la data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dello articolo 1136 del C.C.
- 23.4 - Non può infirmare la validità dell'Assemblea l'errata destinazione di un invito, qualora un Condomino non abbia notificato all'Amministratore, a mezzo di lettera raccomandata, il cambiamento di domicilio almeno 30 (trenta) giorni prima dell'Assemblea.

ART. 24.0 - FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

- 24.1 - I convenuti all'Assemblea sia ordinaria che straordinaria, nomineranno il Presidente scegliendolo tra i presenti, escluso l'Amministratore che potrà eventualmente fungere da segretario.
- 24.2 - Il Presidente avrà cura di verificare ed accertare le deleghe e la regolare costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 del C.C.

ART 25.0 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

- 25.1 - Ogni Condomino ha il diritto di farsi rappresentare in Assemblea da altra persona, anche estranea al Condominio, con delega scritta possibilmente in calce all'avviso di convocazione.
- 25.2 - Coloro che non siano in possesso di valido titolo di proprietà non possono intervenire in Assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale occupino la proprietà, fatta eccezione per l'ipotesi del diritto di usufrutto.
- 25.3 - La delega è valida unicamente per l'Assemblea della data a cui si riferisce l'invito.
- 25.4 - Si possono accettare anche deleghe verbali, salvo poi provvedere alla ratifica scritta delle stesse.
- 25.5 - Non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona; non sono ammesse deleghe all'Amministratore.
- 25.6 - I singoli Condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interesse, o abbiano rapporti per forniture o lavori tra Essi ed il Condominio.

ART. 26.0 - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA VALIDITA' DELLE DELIBERE

La validità della costituzione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 1136 del C.C. si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace

per tutta la sua durata.

26.1 - VALIDITA' DELLE DELIBERE

In prima convocazione l'Assemblea s'intende validamente costituita con l'intervento di almeno 2/3 dei Condomini rappresentanti i 2/3 del valore millesimale dell'edificio.

Sono valide le delibere con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dello edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

In seconda convocazione sono valide le delibere che abbiano riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno 1/3 dei partecipanti al Condominio ed almeno 1/3 del valore millesimale.

Fanno eccezione

- le delibere concernenti la nomina o la revoca dell'Amministratore.
- le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'Amministratore.
- la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità.

che dovranno in ogni caso essere approvate dalla maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno 1/2 (un mezzo) del valore dell'edificio.

le delibere concernenti:

- le innovazioni dirette ad ottenere il piu' comodo ed il miglior rendimento delle cose comuni e degli impianti comuni.
- la costruzione di nuovi impianti e servizi comuni.

che dovranno essere approvate con la maggioranza dei Condomini rappresentanti almeno i 2/3 (due terzi) del valore dell'edificio.

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi; non può deliberare modificazioni al regolamento od innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo Condomino.

ART. 27.0 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige, seduta stante, processo verbale che deve contenere:

- luogo, ora e data dell'adunanza ed ordine del giorno.
- elenco dei Condomini intervenuti di persona o per delega con l'indicazione del valore millesimale delle rispettive quote condominiali.
- nomina del Presidente, del segretario e la constatazione della regolare costituzione dell'Assemblea.
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni eseguite con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna.

- in forma sintetica qualsiasi dichiarazione che ciascun Condomino chiede sia inserita.

L'Amministratore provvederà a conservare la copia originale di tale verbale approvato dall'Assemblea.

Il verbale dovrà essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e dovrà rimanere a disposizione dei Condomini, che ne facciano richiesta, per i successivi 30 (trenta) giorni.

L'Amministratore, se richiesto, provvederà ad inviare copia di codesto verbale a ciascun Condomino che dovrà in ogni caso essere inviato agli assenti.

ART. 28.0 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' PER LITI GIUDIZIARIE

Qualora l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i Condomini dissenzienti possono separare la loro responsabilità in ordine alle spese ed alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza.

Tale volontà vā notificata con atto di notificazione a mezzo di Ufficiale giudiziario all'Amministratore del Condominio.

Se la causa avrà esito favorevole al condominio e ne dereranno dei vantaggi al dissenziente, questi dovrà concorrere pro-quota a rifondere quella parte di spesa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

ART. 29.0 - RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI

Fanno parte integrante del presente regolamento le tabelle millesimali di ripartizione delle spese e la planimetria generale

ART. 30.0 - SANZIONI

Per le infrazioni al presente regolamento l'Assemblea potrà stabilire e deliberare una sanzione pecuniaria dell'importo non superiore a L. 10.000.= da devolversi al fondo di riserva per spese straordinarie.

ART. 31.0 - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non disposto dal presente regolamento, e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni del Codice Civile e delle norme di attuazione.

ALLEGATI:

PLANIMETRIE

TABELLE MILLESIMALI

DESCRIZIONE TABELLE

1. - PROPRIETA' GENERALE
QUOTE DI PROPRIETA' SULL'INTERO COMPLESSO
2. - RISCALDAMENTO
3. - ASCENSORE/SCALE
- 1A - QUOTE DI COMPROPRIETA'
CON ESCLUSIONE SUB 21 (BANCA)
- 1B - QUOTE DI COMPROPRIETA'
CON ESCLUSIONE NEGOZI PIANO TERRA
- 1C - QUOTE DI COMPROPRIETA' E PARTECIPAZIONE CORPO
PRINCIPALE - COPERTURA PRINCIPALE
- 1D - QUOTE DI COMPROPRIETA' E PARTECIPAZIONE CORPO
SECONDARIO - COPERTURA BASSA

1A e 1C sono uguali dopo le modifiche

T A B E L L E

APP. CONDOMINO

	T 1	T 2	T 3	T 1A	T 1B	T 1C	T 1D
1	32.36	39.75	11.78	36.33	40.43	36.90	0
2	37.39	39.75	23.57	41.98	46.72	42.63	0
3	24.07	29.12	21.21	27.02	30.08	27.44	0
4	39.18	42.27	28.55	43.99	48.96	44.67	0
5	42.43	50.07	30.92	47.63	53.01	48.38	0
6	32.36	39.75	35.35	36.33	40.43	36.90	0
7	24.07	29.12	26.31	27.02	30.08	27.44	0
8	45.93	50.07	50.18	51.56	57.39	52.37	0
9	37.62	39.75	54.81	42.23	47.01	42.89	0
10	38.40	42.27	55.96	43.11	47.98	43.78	0
11	39.27	42.27	42.90	44.09	49.07	44.78	0
12	29.16	29.12	42.49	32.74	36.44	33.25	0
13	40.97	50.07	59.69	45.99	51.19	46.71	0
14	71.40	87.07	130.02	80.16	89.22	81.41	0
15	112.62	98.90	147.13	126.43	140.72	112.78	111.58
16	69.55	84.98	126.65	78.08	86.90	79.30	0
17	56.06	68.14	102.10	62.94	70.05	63.92	0
18	27.47	29.12	10.38	30.84	34.32	31.32	0
19	52.38	54.23	0	58.80	0	59.73	0
20	38.06	54.18	0	42.73	0	43.40	0
21	109.25	0	0	0	0	0	888.42

TABELLE MILLESIMALI AGGIORNATE DOPO VARIAZIONE DELLE PROPRIETA'

APP. CONDOMINO	T 1	T 2	T 3	T 1A	T 1B	T 1C	T 1D
1	32.36	39.75	11.78	37.48	41.86	37.48	0
2	37.39	39.75	23.57	43.30	48.37	43.30	0
3	24.07	29.12	21.21	27.88	31.14	27.88	0
4	39.18	42.27	28.55	45.38	50.68	45.38	0
5	42.43	50.07	30.92	49.14	54.89	49.14	0
6	32.36 46.09	39.75	35.35	37.48	41.86	37.48	0
7	24.07	29.12	26.31	27.88	31.14	27.88	0
8	45.93 46.09	50.07	50.18	53.19	59.42	53.19	0
9	37.62	39.75	54.81	43.57	48.67	43.57	0
10	38.40 38.40	42.27	55.96	44.47	49.68	44.47	0
11	39.27	42.27	42.90	45.48	50.80	45.48	0
12	29.16	29.12	42.49	33.77	37.72	33.77	0
13	40.97	50.07	59.69	47.45	53.00	47.45	0
14	71.40 71.40	87.07	130.02	82.69	92.37	82.69	0
15	85.32	98.90	147.13	98.81	110.37	98.81	0
16	69.55	84.98	126.65	80.55	89.97	80.55	0
17	56.06	68.14	102.10	64.93	72.52	64.93	0
18	27.47	29.12	10.38	31.81	35.54	31.81	0
19	52.38	54.23	0	60.66	0	60.66	0
20	38.06	54.18	0	44.08	0	44.08	0
21	109.25	0	0	0	0	0	800.07
22	27.30	0	0	0	0	0	199.93

2 CAMPIUS

*** NB *** Dopo le modifiche le tabelle 1A e 1C sono coincidenti

Condominio "DOLOMITI" - R E G O L A M E N T O

I N D I C E

Accantonamenti, 15
 Acconto, 16
 Acqua calda, 3
 Ambulatorio, 6
 Amministratore, 9, 13
 Amministrazione, 9
 Anditi, 6
 Animali, 6
 Apparecchiature, 6
 Ascensore, 3, 10
 Assemblea, 13, 15, 16, 17
 ASSEMBLEA DEI CONDOMINI, 13
 ASSICURAZIONE, 9
 Atti, 15
 Atto di notificazione, 19
 Avviso, 17
 Balconi, 2
 Cancelleria, 9
 Cani, 6
 Cantine, 2
 Carica, 13, 16
 Causa, 19
 Centrale termica, 2, 3
 Chiude, 15
 Compenso, 9
 COMPITI, 13
 Compravendita, 3
 Comproprietà, 3
 Comunicare, 7
 Comunicazione, 14
 Conciliare, 14
 Conservazione, 2, 14
 CONSIGLIO, 16
 CONSIGLIO DEI CONDOMINI, 13
 Contestazioni, 15
 Contributi, 13, 14
 Copertura, 2, 3
 CORPO A, 2
 Corridoi, 6
 Costruzioni, 6
 Criterio, 15, 16

Danno, 14
 Debito, 13, 16
 Decadenza, 16
 Decoro, 5
 Delega, 17
 Deleghe, 17
 Deliberazioni, 17, 18
 Denuncia, 14
 Dimissioni, 15
 DINIEGO, 5
 Diritti, 18
 Disposizioni, 14, 19
 Dissenzienti, 14
 Dissenzienti, 16
 Distacco, 11
 Divergenze, 14
 Documenti, 15
 Domicilio, 7, 17
 ENPI, 10
 Eredi, 3
 Errori, 16
 ESERCIZIO, 15
 Età, 7
 Facciate, 2
 Fognatura, 2
 FONDO, 12, 15
 FUNZIONI, 13
 Garage, 2
 Gas, 7
 Giudizio, 19
 Giustificativi, 15
 ILLUMINAZIONE, 10
 Immondizie, 6
 Impedire, 6
 Impianti, 6
 Indennità, 14
 Infiammabili, 7
 Ingunzione, 16
 Innovazioni, 5, 18
 Inquilini, 3
 Intimazione, 16
 Laboratorio, 6
 LAVORI, 5, 6
 Licenza, 10
 Liquidi, 7

Condominio "DOLOMITI" - R E G O L A M E N T O

Maggioranza, 18
 Manutenzione, 10
 Membri, 16
 Modificazioni, 5, 18
 Mora, 16
 MOROSITA, 16
 NOMINA, 13, 18
 Norme, 14, 19
 Occupare, 6
 OPERE STRAORDINARIE, 14
 Orari, 14
 Ordinaria, 16
 Osservanza, 14
 Penali di mora, 15
 Postali, 9
 Presidente, 17
 Preventivo, 13, 15
 Prima convocazione, 18
 Proprietà, 17
 Proprietà comune, 2, 3
 Proprietà esclusiva, 2
 Pulizia, 10
 Rappresentanza, 16
 Reclami, 14
 Regolamento, 18
 RENDICONTO, 12, 15, 17
 Rendite, 14
 RESPONSABILITÀ, 6
 Responsabilità, 19
 Revisori, 16
 Revoca, 18
 Ricorso, 14
 Ricostruzione, 18
 Riduzione in pristino, 5
 Rinuncia, 11
 Riparazioni, 5
 Ripartizione, 16
 Ripristino, 5
 RISCALDAMENTO, 9
 Riscossione, 14
 Rivestimenti, 3
 Rumori molesti, 6
 Sanzione, 19
 Sbattere, 6
 SCALE, 10
 Scavi, 7
 Scuola di musica, 6
 Seconda convocazione, 18
 Segretario, 17
 Serramenti, 2
 Sopraelevazione, 5
 Sospendere, 16
 Spazio, 6
 Spese, 5, 9, 14, 15
 Spolverare, 6
 Stabilità, 5
 Stendere, 6
 Straordinaria, 10, 17
 Tamponamenti, 3
 Tempo, 6
 Terrazze, 2
 Tranquillità, 6
 Tributi, 16
 Turni, 14
 Urgenza, 14
 Usufrutto, 17
 Validità, 17
 Valori, 15
 Verbale, 18
 Versamenti, 13
 Violazione, 18

NOTE SULL'INDICE

Termine = ARGOMENTO
 Se maiuscolo = CAPITULO
 Numero = PAGINA

Comune di PONTE NELLE ALPI**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI****IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. _____

nato a _____;

tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire un fabbricato ad uso abitazioni e negozi
 in questo Comune: catasto foglio 30 mappale № 48-409 in località Ponte nelle Alpi
Via le Dolomiti № --;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 9 maggio 1969;Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data ";

(1) _____

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 9 maggio 1969;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, integrato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo-1934, n. 383;

Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche;

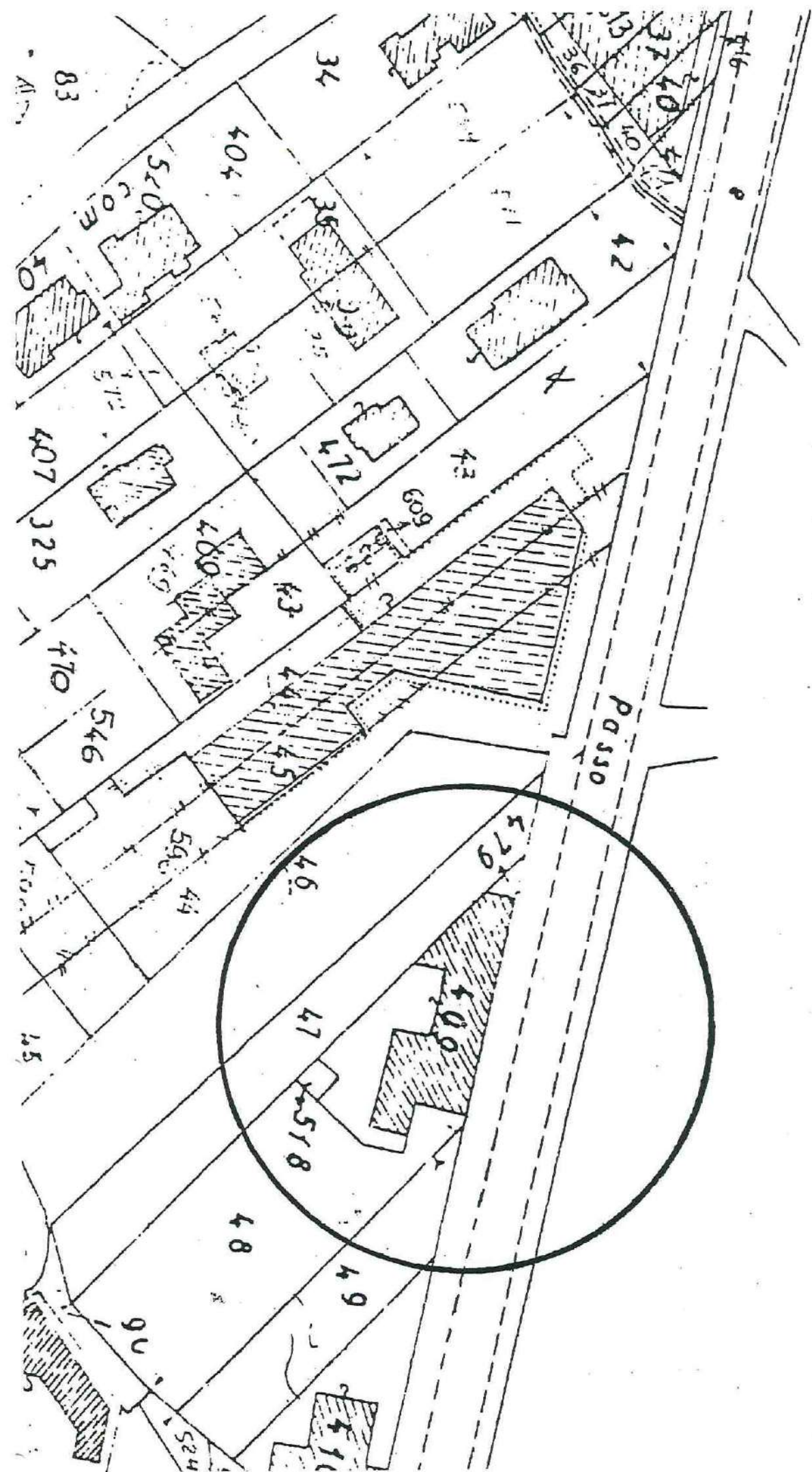
Vista l'autorizzazione del Genio Civile di Belluno
 in data 11.8.1969 N. 3259 di protocollo _____

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor _____

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia,
 di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte



R E G O L A M E N T O
DEL CONDOMINIO "DOLOMITI"
V I A D O L O M I T I
P O N T E N E L L E A L P I

oooooooooooo

REGOLAMENTO PER I COMPROPRIETARI

Art. 1° PARTI COMUNI

Sono di proprietà e di uso comune ed indivisibile, in proporzione del valore delle rispettive quote:

- a)- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, gli atrii, gli ingressi agli appartamenti ed alle autorimesse e cantine, i corridoi, le scale e le terrazze comuni al piano terra.-
- b)- i locali per il riscaldamento centrale e per erogazione di acqua calda, i suoi macchinari, la caldaia, i pannelli programmati, la sonda esterna, l'ascensore e il relativo macchinario, l'impianto di illuminazione comune delle scale, dei corridoi ed atrii, l'installazione delle antenne e prese televisive, fontane, idranti e apparecchiature antincendio, cisterne, cassette delle lettere ecc..-

Art. 2° VIVITI E LIMITAZIONI

E' vietato destinare gli appartamenti e tutti gli altri locali del fabbricato ad uffici pubblici, ambulatori o gabinetto per la cura di malattie infettive ed agenzie di pegno; installarvi impianti industriali o comunque adibire i locali ad uso contrario all'igiene, alle decenze e al buon costume.-

Art. 3° VARIANTI ALL'EDIFICIO

E' vietato fare varianti all'immobile che possano alterare l'estetica e la simmetria dell'edificio e che possano compromettere la struttura organica ovvero la solidità e la stabilità di esso. L'Amministratore è autorizzato a fare eseguire i lavori necessari per mantenere lo stabile in buon stato di conservazione e quanto altro che risultasse di utilità comune, ivi compresi i restauri delle finestre, le riparazioni e la coloritura degli avvolgibili e dei telai delle finestre.-

Art. 4° AMMINISTRAZIONE E SUOI ORGANI

Gli organi di Amministrazione e Rappresentanza del Condominio sono:

- 1)- L'AMMINISTRATORE
- 2)- IL CONSIGLIO DEI CONDOMINI
- 3)- L'ASSEMBLEA

Art. 5° AMMINISTRATORE - FUNZIONE - COMPITI

L'Amministratore è eletto dall'Assemblea dei proprietari; dura in carica un anno e può essere scelto anche fra persone diverse dai Condomini.

Il compenso a lui spettante è stabilito dall'Assemblea.

I compiti ad esso comandati sono:

- a)- Compilazione del Bilancio preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione fra i Condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento.
- Tale progetto è sottoposto all'esame dei condomini ed entro 20 giorni dall'approvazione da parte di essi, ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinato alla costituzione del fondo comune per le spese di ordinaria gestione secondo le modalità stabilite dall'Assemblea stessa. Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre all'Assemblea per l'approvazione il progetto di ripartizione delle spese per opere di carattere straordinario deliberato dall'Assemblea stessa o della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazioni adottate nel corso dell'esercizio o di Spese obbligatorie sopravvenute.-

- b)- Provvedere all'escussione delle deliberazioni dell'Assemblea, alla comunicazione dei condomini assenti, in base all'articolo 1137 del C.C., nonché assicurare l'osservanza dei regolamenti.-
- c)- Provvedere alla riscossione delle quote a carico di ciascun proprietario ed inquilino ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze.-
- d)- Dirimere, se possibile, le eventuali divergenze fra Condomini.-
- e)- Provvedere agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni ivi comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera o di danno temuto.-
- f)- Stabilire le norme, gli orari e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento (sentito il parere del consiglio dei Condomini). Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea del Condominio che si ritenga leso.-
- g)- Tenere gli atti e i documenti per l'Amministrazione del Condominio; IL REGISTRO DEI VERBALI, IL LIBRO CASSA CON ENTRATE E USCITE.-
- h)- Compilare alla fine di ciascun esercizio il bilancio consuntivo, mettendolo a disposizione del Consiglio dei Condomini e dei Condomini amministrati, unitamente ai documenti giustificativi almeno quindici giorni prima di quello fissato per la convocazione della Assemblea a cui spetta di approvarlo.-

Art. 6° CONSIGLIO DEI CONDOMINI

(4)

Il Consiglio dei Condomini è composto di tre membri eletti dalla Assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo della Amministrazione. Il Consiglio dei Condomini esercita le funzioni demandategli dal presente regolamento e riferisce ogni anno alla Assemblea sul proprio operato.-

Art. 7° ASSEMBLEA - CONVOCAZIONE

L'Assemblea si riunisce, in via ordinaria, non oltre i 3 mesi dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da almeno due condomini, che rappresentino almeno $\frac{1}{6}$ del valore dell'edificio.-

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi almeno 5 giorni prima della data fissata. Essa sarà valida con l'intervento dei $\frac{2}{3}$ dei Condomini, che rappresentino almeno $\frac{2}{3}$ del valore dell'edificio; in difetto di ciò l'Assemblea sarà rinviata in seconda convocazione, in un giorno successivo, non oltre i 10 giorni dalla data della prima convocazione e sarà valida con l'intervento di $\frac{1}{3}$ dei Condomini, i quali rappresentino almeno $\frac{1}{3}$ del valore dell'edificio. L'Assemblea nominerà, di volta in volta, un presidente e un segretario, scegliendoli fra i partecipanti alla riunione, escluso l'Amministratore, per la redazione dei verbali.

I proprietari possono farsi rappresentare da persona di loro fiducia con mandato scritto redatto senza formalità, anche a tergo dell'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.-

Art. 8° VALORE PROPORZIONALE

Il valore proporzionale delle singole porzioni di immobile è espresso in millesimi nelle tabelle I^a, riportata in calce al presente regolamento.-

Art. 9° MANUTENZIONE - VERIFICHE - LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ
PARTICOLARE

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini. Egli, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve altresì consentire che all'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, a verifiche e ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni, salvo il diritto di rivalsa dei danni.-

Art. 10° MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEI LOCALI COMUNI

Tutti i Condomini devono, salvo quanto disposto nei successivi articoli, contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere le cose comuni elencate nell'articolo 1° del presente regolamento in proporzione al valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi nella tabella 1^ riportata in calce al presente regolamento.-

I Condomini deliberano di comune accordo di ripartire le spese di esercizio nel seguente modo:

- a)- Le spese per la manutenzione ordinaria, assicurazione e spese varie generali secondo la tabella n° 1.-
- b)- Le spese per la manutenzione e l'esercizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato va distribuito in base alla tabella n° 2 e precisamente riguardante i valori determinati dal cubaggio di ogni singolo appartamento o negozio. A tale conteggio deve essere detratta la spesa di consumo per l'acqua calda, il cui costo verrà, anno per anno, determinato nella Assemblea dei Condomini e il suo consumo rilevato dai singoli contatori.-
- c)- Le spese d'ascensore vengono distribuite secondo la tabella n° 3; ossia distribuite in parte inversa all'altezza dei piani e alla superficie delle singole proprietà.-
- d)- La pulizia delle scale, dei corridoi, dell'atrio d'entrata, l'interno dell'ascensore, il cortile e le relative adiacenze del Condominio, viene quotata con la tabella n° 4 (art. 1124 C.C.) ossia una metà a carico di tutti i condomini secondo il valore delle singole proprietà (1^ colonna); l'altra metà a carico dei condomini in proporzione inversa all'altezza di ciascun piano dal suolo e la superficie dell'appartamento (2^ colonna).-
- e)- Le spese di illuminazione dei locali comuni, le spese di amministrazione, postali, bancarie, cancelleria saranno suddivisi in parti uguali.-

I Condomini proprietari che per tre mesi e più avessero l'appartamento libero, cioè non abitato e non arredato e quindi a muri vuoti, concorrono nel pagamento delle spese d'esercizio con la metà per riscaldamento ed ascensore.

In tutti gli altri casi il Condomino o l'Inquilino concorrono con l'intera quota.-

Art. 13° ANTICIPO E LIMITAZIONE SPESE ANNUALI

I Condomini o per essi gli Inquilini devono versare sul c/c bancario intestato al Condominio in tre rate anticipate entro il 31 ottobre, 31 gennaio e 30 aprile, le quote delle spese d'esercizio previste nel bilancio preventivo, approvato dall'Assamblea, con facoltà di versare somme equivalenti mensilmente in modo che l'importo complessivo venga versato non oltre il mese di maggio.

Art. 14° MOROSITA' E SANZIONI

Il Condomino è costituito in mora, senz'uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita. Ogni versamento, anche se accettato, non può essere imputato che alla rata più antica.

In caso di morosità sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo nel pagamento, oltre all'eventuale risarcimento del danno che potrebbe derivare.-

Art. 15° CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30 settembre.

La somma risultata a debito dei singoli Condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.-

REGOLAMENTO INTERNO

TUTTI GLI INQUILINI SONO TENUTI A COMPORTARSI DA PERSONE EDUCATE E CIVILI, OSSERVANDO LE NORME DI BUON VICINATO CON RECIPROCA TOLLERANZA E RECIPROCO RISPETTO, EVITANDO OGNI MOTIVO DI MOLESTIA E DISTURBO AGLI ALTRI.

Art. 1° I genitori devono vigilare i propri bambini perchè non abbiano a schiamazzare o recare guasti e disturbi, vietando loro di trattenersi nell'ambito dell'ingresso, nello scantinato, nelle scale o nelle terrazze comuni ed usare l'ascensore senza essere accompagnati da adulti.

Ove sorga motivo di lagnanza o di reclamo o vi siano desideri da esporre, gli inquilini dovranno sempre ed esclusivamente rivolgersi all'Administratore. E' preferibile che i reclami siano fatti per iscritto.

Art. 2° Agli inquilini è vietato di:

- a) depositare mobili, cose ingombranti od altro nei luoghi comuni, ed in particolare, rifiuti anche se entro contenitori od altro, nel vano scale o negli ingressi;
- b) spaccare legna, carbone ed altro negli appartamenti e nei luoghi comuni;
- c) gettare cose o sostanze ingombranti nei lavandini, nei bagni e negli impianti sanitari;
- d) buttare rifiuti od immondizie dalle finestre, dai portuoli e dalle terrazze;
- e) lasciare aperti i rubinetti dell'acqua;
- f) lasciare aperto il portone d'ingresso e delle rimesse;
- g) tenere materiali infiammabili, esplosivi, corrosivi e di odore sgradevole nei locali e nelle cantine;
- h) recare danno ai muri, alle scale e alle finestre del fabbricato trasportando mobili o cose senza la dovuta cautela;
- i) eseguire o far eseguire riparazioni murarie nei locali senza il preventivo consenso dell'Administratore;

- l) collocare vasi da fiori indecorosi o in posizione pericolosa; l'innefficiamento deve essere fatto senza deturpare o bagnare i muri ed in modo da non recare molestia alle persone e stendere in vista su finestre e balconi biancheria e panni;
- m) suonare, cantare, tenere radio e televisori con volume troppo alto dalle ore 13.30 alle ore 15.00 e prima delle ore 8.00 del mattino e dopo le 22.00, da ottobre a marzo compreso, e dopo le 22.00 nei rimanenti mesi;
- n) di tenere animali ed allevamenti che possano recare disturbo e molestia agli inquilini.

Art. 3° L'Inquilino o il Condomino che si assente per più di tre giorni, è tenuto a consegnare le chiavi della porta d'ingresso a persona di sua fiducia, dandone avviso all'Administratore, affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere nei detti locali, per provvedere alle riparazioni urgenti o per eventuali guasti.

A richiesta dell'Administratore e previo avviso, deve essere consentito che nell'interno dei locali si proceda, con i dovuti riguardi, a verifiche o a rilievi che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse, sia di un solo Condomino, che dell'intero condominio.

Ogni Condomino od Inquilino è tenuto a comunicare sollecitamente all'Administratore ogni guasto che si dovesse verificare nei propri locali o che possa provocare danni o consumi abnormali al condominio.

Art. 4° Per la battitura dei tappeti e dei panni, dovranno essere osservate le norme contenute nel regolamento di PULIZIA URBANA del Comune di Ponte nelle Alpi evitando molestie e contestazione con gli altri condòmini. =

Art. 5° L'ascensore deve essere usato con i riguardi dovuti e nel debito modo. E' vietato l'uso agli inferiori ai 12 anni se non accompagnati. E' proibito il trasporto di merci pesanti, biciclette od altro.

Art. 6° E' vietato lasciare incustoditi nell'atrio, nei corridoi e sui pianerottoli le carrozzine dei bambini, le biciclette, i tricicli, le motociclette e simili.

Art. 7° Per ogni infrazione al presente regolamento l'Amministratore può imporre una multa di L. 5.000.=, elevabile a L. 20.000.= nei casi più gravi o di recidiva, senza pregiudizi per le maggiori responsabilità civili e penali dei trasgressori; inquilini e condomini rispondono per le persone conviventi, minori e irresponsabili e per le persone di servizio.

Belluno, 20 febbraio 1973

Per accettazione del presente REGOLAMENTO CONDOMINIALE, letto,
approvato e sottoscritto: I PROPRIETARI

Bilancio consuntivo individuale

Condominio DOLOMITI - C. Fisc. 93021290254
Viale Dolomiti 46 - 32014 Ponte nelle Alpi (BL)

Esercizio ordinario "2023/2024"
Periodo: 01/05/2023 - 30/04/2024

--	--

Unità: A18 Negozio ex CoPr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Proprietà / Spese generali proprietà Pr / Assicurazione fabbricato 80%	-1.682,80	27,47/1000		-46,23
Proprietà / Spese generali proprietà Pr / Trattamento privacy	-219,60	27,47/1000		-6,03
Proprietà / Spese generali proprietà Pr / Cartelli sicurezza	-292,07	27,47/1000		-8,02
Proprietà / Spese bancarie + varie Pr Co / Gestione conto corrente	-317,20	27,47/1000	50% Pr, 50% Co	-8,71
Proprietà / Spese impreviste - centrale termica / Sostituzione scheda	-203,50	27,47/1000		-5,59
Proprietà / Spese rinnovo CPI centrale termica / Spese termotecnico/nuova SCIA	-1.345,05	27,47/1000		-36,95
Proprietà / Spese rinnovo CPI centrale termica / Pagamento rinnovo VVF	-162,00	27,47/1000		-4,45
Proprietà / Spese rinnovo CPI centrale termica / Spese amministrazione per sopralluoghi/gestione pratiche/rapporti con ditte	-512,52	27,47/1000		-14,08
Proprietà / Spese per messa a norma imp. elettrico condominiale / Spese elettricista per messa a terra plafoniere	-987,00	27,47/1000		-27,11
Proprietà / Adempimenti fiscali Pr Co / Trasmissione mod. 770 - quadro AC	-164,94	27,47/1000	50% Pr, 50% Co	-4,53
Proprietà / Onorari amministratore Pr Co / Compenso ordinario (€ 2150,00 + 200 stampe/can. + oneri)	-2.981,68	27,47/1000	50% Pr, 50% Co	-81,91
Proprietà 2 ass. / Spese generali appartamenti / Assicurazione fabbricato 20%	-420,70	35,54/1000		-14,95
Uguali / Spese generali proprietà Pr / Imprevisti/manutenzioni citofono	-666,00	1/18		-37,00
Uguali / Scale Co / Pulizia	-1.610,40	1/18		-89,47
Uguali / Scale Co / Illuminazione (pod 348565621) 25%	-287,74	1/18		-15,99
Ascensore / Ascensore / Energia motrice (pod 348565613)	-1.039,79	10,38/1000,007		-10,79
Ascensore / Ascensore / Manutenzioni varie ordinarie ascensore	-1.788,01	10,38/1000,007		-18,56
Ascensore / Ascensore / Riserva per tinteggiatura scale	-250,00	10,38/1000,007		-2,60
Risc/ACS ISTA 23/24 / Spese di riscaldamento + acqua calda Pr / Manutezione impianto	-1.244,10	1286,91/22630,02		-70,75
Risc/ACS ISTA 23/24 / Spese di riscaldamento + acqua calda Pr / Acqua	-319,15	1286,91/22630,02		-18,15
Risc/ACS ISTA 23/24 / Spese di riscaldamento + acqua calda Pr / Energia impianto (pod 348565621) 75%	-863,22	1286,91/22630,02		-49,09
Risc/ACS ISTA 23/24 / Spese di riscaldamento + acqua calda Pr / Metano	-19.772,73	1286,91/22630,02		-1.124,42
Risc/ACS ISTA 23/24 / Spese di riscaldamento + acqua calda Pr / Conteggi ISTA	-312,50	1286,91/22630,02		-17,77
Risc/ACS ISTA 23/24 / Spese di riscaldamento + acqua calda Pr / Estintori	-118,34	1286,91/22630,02		-6,73
Arrotondamenti				0,01
Spese individuali				-31,72
Totale unità A18				-1.751,59

Unità: A19 Negozio ex CoPr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				

Bilancio consuntivo individuale

Condominio DOLOMITI - C. Fisc. 93021290254
Viale Dolomiti 46 - 32014 Ponte nelle Alpi (BL)

Esercizio ordinario "2023/2024"
Periodo: 01/05/2023 - 30/04/2024

Proprietà / Spese generali proprietà Pr / Assicurazione fabbricato 80%	-1.682,80	38,06/1000		-64,05
Proprietà / Spese generali proprietà Pr / Trattamento privacy	-219,60	38,06/1000		-8,36
Proprietà / Spese generali proprietà Pr / Cartelli sicurezza	-292,07	38,06/1000		-11,12
Proprietà / Spese bancarie + varie Pr Co / Gestione conto corrente	-317,20	38,06/1000	50% Pr, 50% Co	-12,07
Proprietà / Spese impreviste - centrale termica / Sostituzione scheda	-203,50	38,06/1000		-7,75
Proprietà / Spese rinnovo CPI centrale termica / Spese termotecnico/nuova SCIA	-1.345,05	38,06/1000		-51,19
Proprietà / Spese rinnovo CPI centrale termica / Pagamento rinnovo VVF	-162,00	38,06/1000		-6,17
Proprietà / Spese rinnovo CPI centrale termica / Spese amministrazione per sopralluoghi/gestione pratiche/rapporti con ditte	-512,52	38,06/1000		-19,51
Proprietà / Spese per messa a norma imp. elettrico condominiale / Spese elettricista per messa a terra plafoniere	-987,00	38,06/1000		-37,57
Proprietà / Adempimenti fiscali Pr Co / Trasmissione mod. 770 - quadro AC	-164,94	38,06/1000	50% Pr, 50% Co	-6,28
Proprietà / Onorari amministratore Pr Co / Compenso ordinario (€ 2150,00 + 200 stampe/can. + oneri)	-2.981,68	38,06/1000	50% Pr, 50% Co	-113,48
Arrotondamenti				0,02
Totale unità A19				-337,53

Versamenti rate	
31/07/2023 - Rata n. 1	500,00
01/09/2023 - Rata n. 1	500,00
03/10/2023 - Rata n. 1	500,00
03/11/2023 - Rata n. 1	500,00
Totale rate versate	2.000,00

Riepilogo Estetica Pink Sugar di De Min Sara	Saldo precedente	-4.104,70
	Totale quote	-2.089,12
	Totale rate versate	2.000,00
	Saldo complessivo	-4.193,82

>>>

Palazzina 1	Proprietà	Proprietà 2 ass.	Uguali	Ascensore	Risc/ACS ISTA 24/25		Movimenti personali	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.
	mill.	mill.	mill.	mill.	euro				
	-196,23 29,16	-15,96 37,72	-102,44 1	-133,04 42,492	-636,10	636,1	0,00	-1.083,77	633,94
	-182,68 38,4	-21,02 49,68	0,00 1	0,00 55,96	0,00		-17,19	-220,89	-105,44
	-480,49 71,4	-39,09 92,37	-102,44 1	-407,09 130,02	-2.101,10	2101,1	0,00	-3.130,21	472,52
	-309,63 46,01	-17,72 41,86	-102,44 1	-110,68 35,35	-929,68	929,68	341,01	-1.129,14	488,40
	-161,98 24,07	-13,18 31,14	-102,44 1	-82,38 26,31	-827,60	827,6	-17,18	-1.204,76	168,19
	-251,62 37,39	-20,47 48,37	-102,44 1	-73,80 23,57	-1.100,32	1100,32	-17,19	-1.565,84	425,22
	-285,53 42,43	-23,23 54,89	-102,44 1	-96,83 30,925	-1.655,53	1655,53	-17,19	-2.180,75	820,70
	-74,19	0,00	-102,44	-171,61	-1.124,94	1124,94	-17,19	-1.490,37	502,63
	-186,82 39,27	-21,50 50,8	0,00 1	0,00 42,9	0,00		-17,19	-225,51	-106,66
	-47,47	0,00	-102,44	-66,41	-652,61	652,61	-17,19	-886,12	204,83
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	515,28
	-468,04 69,55	-38,08 89,97	-102,44 1	-396,54 126,65	-2.432,41	2432,41	-617,19	-4.054,70	77,54
	-114,51 24,07	-13,18 31,14	0,00 1	0,00 21,21	0,00		-17,20	-144,89	-85,46
	-309,09 45,93	-25,15 59,42	-102,44 1	-157,11 50,18	-1.333,95	1333,95	-17,19	-1.944,93	458,15
	-440,99 65,53	-15,04 35,54	-102,44 1	-32,50 10,38	-1.360,35	1360,35	-38,06	-1.989,38	-4.193,82
	-275,71 40,97	-22,43 53	-102,44 1	-186,89 59,69	-786,49	786,49	-17,19	-1.391,15	243,86
	-735,20 109,25	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	-735,20	107,24
	-249,19 52,38	0,00	0,00	0,00	0,00		-20,99	-270,18	-88,22
	-103,30	0,00	0,00	0,00	-1.471,80	1471,8	-17,19	-1.592,29	876,09
	-217,77 32,36	-17,72 41,86	-102,44 1	-36,88 11,78	-1.696,65	1696,65	-63,98	-2.135,44	132,94
	-469,12 69,71	-30,69 72,52	-102,44 1	-319,67 102,1	-1.697,45	1697,45	-17,19	-2.636,56	735,33
	-75,73	0,00	-102,44	-175,21	-1.189,12	1189,12	-17,19	-1.559,69	557,42
	-574,17 85,32	-46,71 110,37	-102,44 1	-460,66 147,13	-2.911,24	2911,24	-21,95	-4.117,17	1.178,24
	-178,97 37,62	-20,60 48,67	0,00 1	0,00 54,81	0,00		-17,19	-216,76	-107,92
	-77,45	0,00	-102,44	-134,32	-969,41	969,41	-20,98	-1.304,60	403,80
	-263,66 39,18	-21,45 50,68	-102,44 1	-89,39 28,55	-1.569,94	1569,94	0,00	-2.046,88	700,78
Arrotondamenti	-0,01	0,02			-0,02			-0,01	-0,17
TOTALI	-6.729,55 1000	-423,20 1000	-1.843,92 18	-3.131,01 1000,007	-26.446,71 26446,69		-682,80	-39.257,19	5.015,41

Palazzina 1	Rate versate	Saldo finale
	421,04	-28,79
	345,45	19,12
	2.681,21	23,52
	989,98	349,24
	792,65	-243,92
	1.200,00	59,38
	1.800,00	439,95
	1.150,00	162,26
	350,84	18,67
	613,95	-67,34
	0,00	515,28
	2.881,72	-1.095,44
	256,64	26,29
	1.070,69	-416,09
	0,00	-6.183,20
	1.142,68	-4,61
	556,41	-71,55
	310,68	-47,72
	1.331,11	614,91
	1.500,02	-502,48
	2.000,00	98,77
	800,00	-202,27
	3.082,00	143,07
	344,19	19,51
	892,00	-8,80
	705,74	-640,36
Arrotondamenti		-0,18
TOTALI	27.219,00	-7.022,78



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 44887/2021 VALIDO FINO AL: 07/05/2031



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

✓ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E5

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

✓ Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari

di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

✓ Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro:

Dati Identificativi



Regione: Veneto

Comune: Ponte Nolle Alpi

Indirizzo: Viale Dolomiti, 48

Piano: 0

Interno:

Coordinate GIS: 46,1803 - 12,2794

Zona climatica: F

Anno di costruzione: 1980

Superficie utile riscaldata (m²): 118,00Superficie utile raffrescata (m²): 0,00Volume lordo riscaldato (m³): 354,00Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Ponte Nolle Alpi(B662)				Sezione		Foglio	30	Particella	409
Subalterni	da	40	a	40	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

✓ Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva

✓ Prod. acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

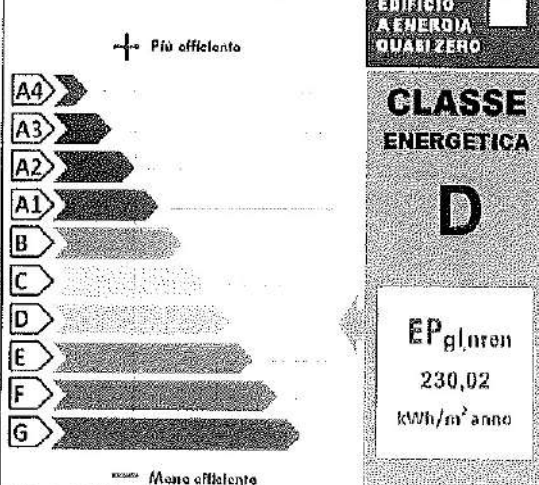
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A (117,32)

Se esistenti:

D (230,02)



Chiave: ec01ae6c30

Questa certificazione è composta da:

un sistema di dati e informazioni (il database) e una struttura dati (il formato) del Veneto - art. 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Pag. 1



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 44887/2021 VALIDO FINO AL: 07/03/2031



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
✓	Energia elettrica da rete	556,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 230,02
✓	Gas naturale	2626,00 Nm3	
	GPL		
	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 2,21
	Gasolio e Olio combustibile		
	Biomasse solide		
	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 46,33
	Biomasse gassose		
	Solare fotovoltaico		
	Solare termico		
	Eolico		
	Teleriscaldamento		
	Teleraffrescamento		
	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione Importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	sostituzione infissi		5	D (213,09)	D 213,09 kWh/m ² anno



id: ec01ae6c30

Questo documento è proprietà della Regione del Veneto. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla Regione del Veneto. Per informazioni, consultare il sito www.regioneveneto.it.

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 44887/2021 VALIDO FINO AL: 07/05/2031



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	354,00	m ³
S - Superficie disperdente	187,45	m ²
Rapporto S/V	0,53	
EPH,nd	157,73	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0630	.
Y IE	0,0800	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epran	Eprren
Climatizzazione invernale	Individuale - Radiatori	2014	201500025663	1	225,00	0,70	η_n	2,21	222,37
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Individuale - Radiatori	2014		1	225,00	0,34	η_w	0,01	7,66
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



Chiave: ec01ae6c30

Questa cartolina è composta da 10 5 pagine. Il documento informativo fornito digitalmente da bella stampa, è conservato come conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 32 D.L. 27 del 10.10.2017 n. 112

Pag. 3



REGIONE DEL VENETO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 44887/2021 VALIDO FINO AL: 07/05/2031

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	ANTONIO TROTTA	
Indirizzo	FRAZ. PIAIA 10C PONTE NELLE ALPI (BL)	
E-mail	antonio.trotta16@gmail.com	
Telefono	3495286747, 3495286747	
Titolo	Ing.	
Ordine/iscrizione	Ingegneri / 1291 / BL	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.	

Data di emissione 07/05/2021



Chiave: ec01ae6c30

Questo documento è composto da 5 pagine. Le pagine 2, 3, 4 e 5 sono protette da password. Per accedere a queste pagine è necessario inserire la password: 07/05/2021. La password è valida fino al 07/05/2031.

Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 44887/2021 VALIDO FINO AL: 07/05/2031



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

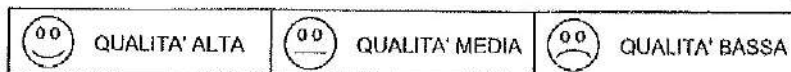
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{g,non}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivisa in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ":" e corrispondenti alle seguenti diciture:

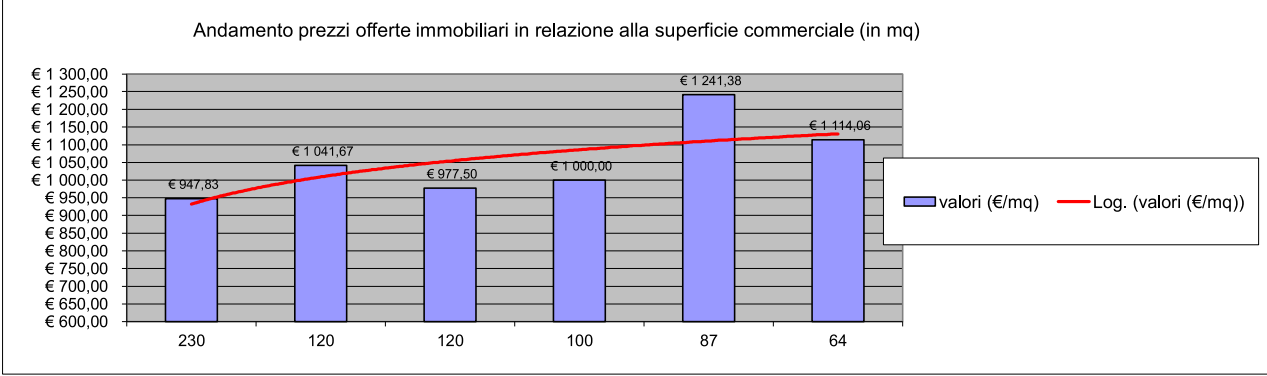
0 Energia elettrica	7 Biomasse gassose
1 Gas naturale	8 Solare fotovoltaico
2 GPL	9 Solare termico
3 Carbone	10 Eolico
4 Gasolio e Olio combustibile	11 Teleriscaldamento
5 Biomasse solide	12 Teleraffrescamento
6 Biomasse liquide	13 altro

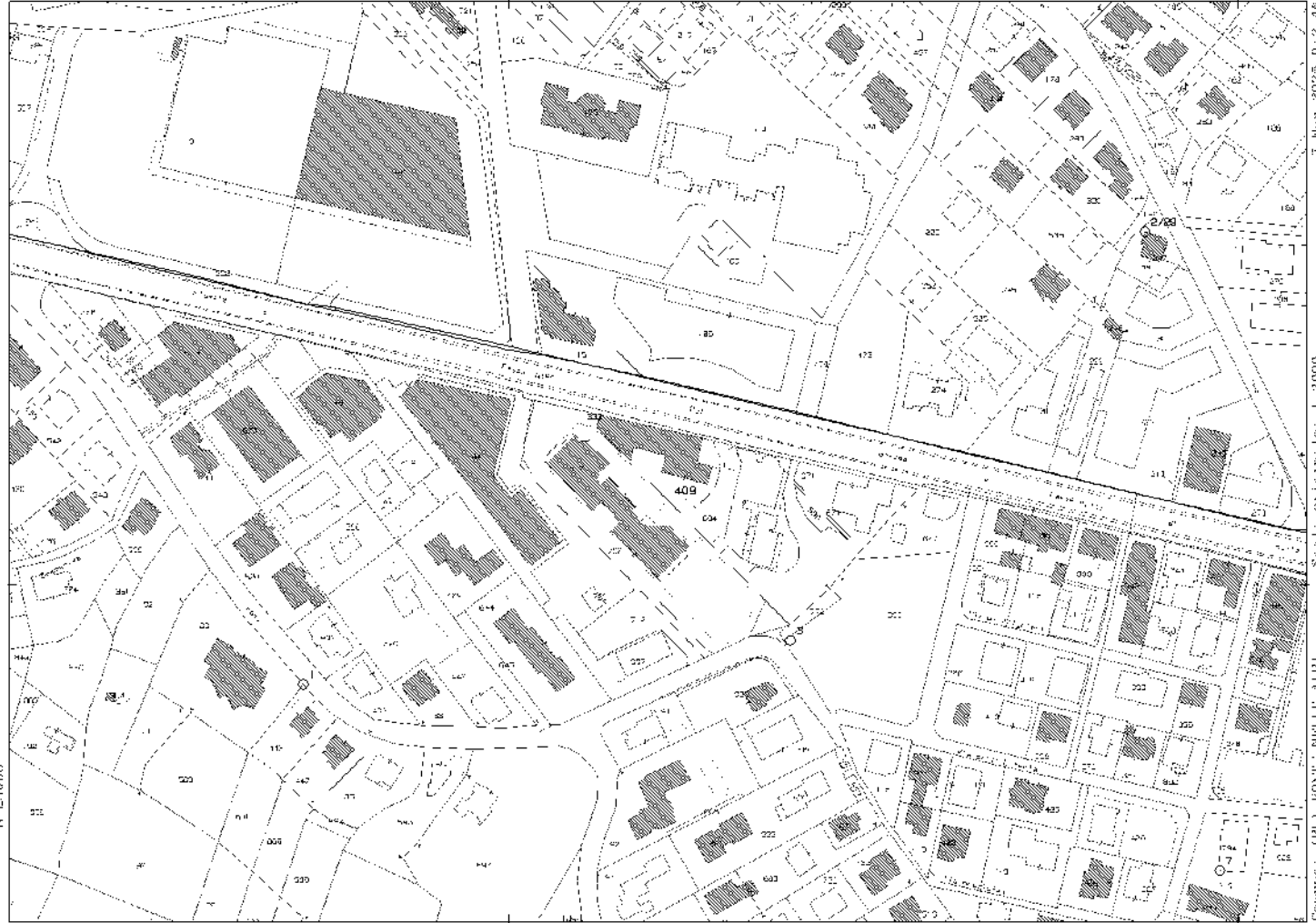


chiave: ec01a96c30

Agenzia	Annuncio	tipologia	Comune	indirizzo	piano	anno costruzione	note	superficie commerciale mq	prezzo	prezzo al mq
Domina	internet	loc. commerciale	Ponte nelle Alpi	viale Dolomiti	terra	anni '70	ristrutt. Recente	120	€ 125 000,00	€ 1 041,67
DolomitiRe	internet	commerciale/ufficio	Ponte nelle Alpi	viale Cadore	terra	1984		100	€ 100 000,00	€ 1 000,00
DolomitiRe	internet	loc. commerciale	Ponte nelle Alpi	via dei Zattieri	terra	2001		87	€ 108 000,00	€ 1 241,38
Agenzia Mercato immobiliare	internet	loc. commerciale	Ponte nelle Alpi	via dei Zattieri	terra	1976	ristrutt. Recente	64	€ 71 300,00	€ 1 114,06
BCMGlobal Italy S.r.l	internet	loc. commerciale	Ponte nelle Alpi	viale Dolomiti	terra	anni 2000		230	€ 218 000,00	€ 947,83
Dolomitissime	internet	loc. commerciale	Ponte nelle Alpi	viale Dolomiti	terra	n.a.		120	€ 117 300,00	€ 977,50
VALORI MEDI								120	€ 123 266,67	€ 1 053,74

Annunci liberamente visionabili alla data del 10.11.2025





N 250000

1 -29700

1 Particella: 409

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Dichiarazione protocollo n. BL0059875 del 23/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ponte Nelle Alpi

Viale Dolomiti

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 409

Subalterno: 40

Compilata da:

Piazza Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

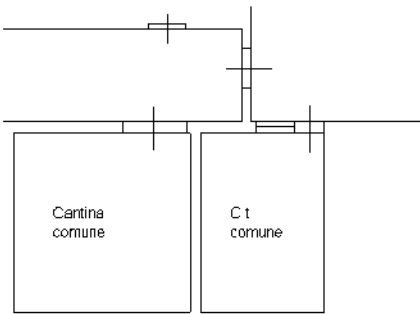
Prov. Belluno

N. 850

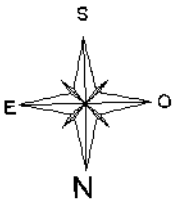
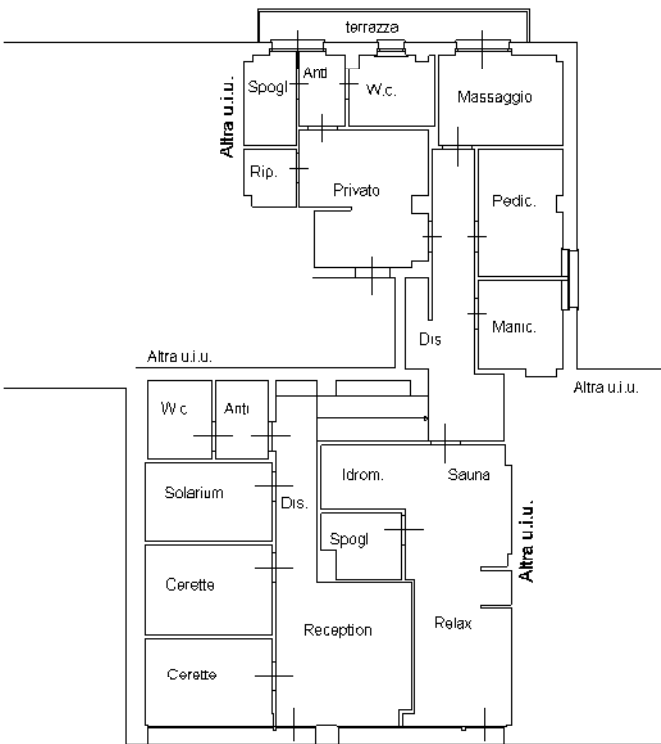
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO H. 2.00



PIANO TERRA H. 2.70



Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2025

Dati della richiesta	Comune di PONTE NELLE ALPI (Codice:B662) Provincia di BELLUNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 409 Sub.: 40

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
1		30	409	40			C/1	8	118 m²	Totale: 147 m²	Euro 2.358,45		
Indirizzo			VIALE DOLOMITI n. 48 Piano T										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. BL0051167 del 10/04/2013					Partita				Mod.58	-	
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
Riserve			2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B662 - Foglio 30 - Particella 409

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	30	409	40				C/1	8	118 m²		Euro 2.358,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2013 Pratica n. BL0040530 - in atti dal 07/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23489.1/2013)
Indirizzo			VIALE DOLOMITI n. 48 Piano T									

Visura storica per immobile

Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. BL0051167 del 10/04/2013	Partita	Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)			
Riserve	2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura			

Codice Comune B662 - Foglio 30 - Particella 409

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/2012

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	409	40			C/1	7	118 m²		Euro 2.023,27	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/05/2012 Pratica n. BL0059875 in atti dal 23/05/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4762.1/2012)
Indirizzo			VIALE DOLOMITI n. 48 Piano T									
Notifica							Partita				Mod.58	-
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									
Riserve			2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura									

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		30	409	40			C/1	7	130 m²		Euro 2.229,03	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/1994 Pratica n. BL0130329 in atti dal 14/08/2007 COMPRAVENDITA (n. 7062.1/1994)		
Indirizzo			VIALE DOLOMITI Piano S1 - T											
Notifica									Partita		Mod.58		-	
Riserve			2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	409	40			C/1	7	130 m²		Euro 2.229.03 L. 4.316.000	FUSIONE del 18/05/1994 in atti dal 30/08/1995 (n. B/1384/1994)
Indirizzo												
VIALE DOLOMITI Piano S1 - T												
Notifica												
Partita												
2115												
Mod.58												
-												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/10/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 13/10/2021 Pubblico ufficiale STIVANELLO STEFANO Sede PONTE NELLE ALPI (BL) Repertorio n. 13637 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10623.1/2021 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 15/10/2021			

Situazione degli intestati dal 02/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 13/10/2021
2			(1) Proprieta' 1/2 Regime: bene personale fino al 13/10/2021
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 02/08/2008 Pubblico ufficiale PALUMBO MICHELE Sede SEDICO (BL) Repertorio n. 23362 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7955.1/2008 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 22/08/2008			

Situazione degli intestati dal 13/10/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 02/08/2008
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 13/10/1994 Pubblico ufficiale CALCAGNO ANTONINO Sede BELLUNO (BL) Repertorio n. 56494 - UR Sede BELLUNO (BL) Registrazione n. 1781 registrato in data 26/10/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7062.1/1994 - Pratica n. BL0130329 in atti dal 14/08/2007			

Situazione degli intestati dal 18/05/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/10/1994
DATI DERIVANTI DA			
FUSIONE del 18/05/1994 in atti dal 30/08/1995 (n. B/1384/1994)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 30 Particella 409 Subalterno 2; Foglio 30 Particella 409 Subalterno 3;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2025

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2025

Dati della richiesta: **siti nel comune di PONTE NELLE ALPI (B662) (BL) Foglio 30 Particella 409**

Immobili 42.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 30 Part. 409 Sub. 1	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 322,79 Lire 625.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano T
2	Foglio 30 Part. 409 Sub. 2 Partita Unita' immobiliare soppressa		
3	Foglio 30 Part. 409 Sub. 3 Partita Unita' immobiliare soppressa		
4	Foglio 30 Part. 409 Sub. 4	Categoria C/1 ^b) Classe 6 Consistenza 100 m ² Rendita Euro 1471,90	VIALE DOLOMITI n. 50 Piano T
5	Foglio 30 Part. 409 Sub. 5 Partita Unita' immobiliare soppressa		
6	Foglio 30 Part. 409 Sub. 5 Foglio 30 Part. 409 Sub. 31 Partita Unita' immobiliare soppressa		
7	Foglio 30 Part. 409 Sub. 6	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 322,79 Lire 625.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 1
8	Foglio 30 Part. 409 Sub. 7	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 6 vani Rendita Euro 387,34 Lire 750.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 1
9	Foglio 30 Part. 409 Sub. 8	Categoria A/2 ^a) Classe 4 Consistenza 5 vani Rendita Euro 451,90 Lire 875.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 1
10	Foglio 30 Part. 409 Sub. 9	Categoria A/2 ^a) Classe 4 Consistenza 4 vani Rendita Euro 361,52 Lire 700.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 1
11	Foglio 30 Part. 409 Sub. 10	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 322,79 Lire 625.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 2
12	Foglio 30 Part. 409 Sub. 11	Categoria A/2 ^a) Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita Euro 542,28	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 2
13	Foglio 30 Part. 409 Sub. 12	Categoria A/2 ^a) Classe 4 Consistenza 5 vani Rendita Euro 451,90 Lire 875.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 2

14	Foglio 30 Part. 409 Sub. 13	Categoria A/2 ^a) Classe 4 Consistenza 4 vani Rendita Euro 361,52 Lire 700.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 2
15	Foglio 30 Part. 409 Sub. 14	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 322,79 Lire 625.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 3
16	Foglio 30 Part. 409 Sub. 15	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 6 vani Rendita Euro 387,34 Lire 750.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 3
17	Foglio 30 Part. 409 Sub. 16	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita Euro 322,79 Lire 625.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 3
18	Foglio 30 Part. 409 Sub. 17	Categoria A/2 ^a) Classe 4 Consistenza 4 vani Rendita Euro 361,52 Lire 700.000	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 3
19	Foglio 30 Part. 409 Sub. 18	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 7 vani Rendita Euro 451,90	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 4-5
20	Foglio 30 Part. 409 Sub. 19 Partita Unita' immobiliare soppressa		
21	Foglio 30 Part. 409 Sub. 20	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 8 vani Rendita Euro 516,46	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 4-5
22	Foglio 30 Part. 409 Sub. 21	Categoria A/2 ^a) Classe 2 Consistenza 8 vani Rendita Euro 516,46	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano 4-5
23	Foglio 30 Part. 409 Sub. 22	Categoria D/1 ^a) Rendita Euro 103,29	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano T
24	Foglio 30 Part. 409 Sub. 23 Partita Unita' immobiliare soppressa		
25	Foglio 30 Part. 409 Sub. 24	Categoria C/6 ^a) Classe 3 Consistenza 17 m ² Rendita Euro 18,44	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
26	Foglio 30 Part. 409 Sub. 25	Categoria C/6 ^a) Classe 1 Consistenza 18 m ² Rendita Euro 13,94	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
27	Foglio 30 Part. 409 Sub. 26	Categoria C/6 ^a) Classe 3 Consistenza 16 m ² Rendita Euro 17,35	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
28	Foglio 30 Part. 409 Sub. 27	Categoria C/6 ^a) Classe 1 Consistenza 17 m ² Rendita Euro 13,17	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
29	Foglio 30 Part. 409 Sub. 28	Categoria C/6 ^a) Classe 1 Consistenza 13 m ² Rendita Euro 10,07	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
30	Foglio 30 Part. 409 Sub. 29	Categoria C/6 ^a) Classe 3 Consistenza 16 m ² Rendita Euro 17,35	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
31	Foglio 30 Part. 409 Sub. 30	Categoria C/6 ^a) Classe 1 Consistenza 15 m ² Rendita Euro 11,62	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
32	Foglio 30 Part. 409 Sub. 31 Partita Unita' immobiliare soppressa		
33	Foglio 30 Part. 409 Sub. 32	Categoria A/2 ^a) Classe 4 Consistenza 9 vani Rendita Euro 813,42	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1 - 4 - 5

34	Foglio 30 Part. 409 Sub. 33	Categoria C/2 ^a) Classe 2 Consistenza 6 m ² Rendita Euro 4,65	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
35	Foglio 30 Part. 409 Sub. 34	Categoria C/6 ^a) Classe 2 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 11,16	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
36	Foglio 30 Part. 409 Sub. 35	Categoria C/6 ^a) Classe 2 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 11,16	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
37	Foglio 30 Part. 409 Sub. 36	Categoria C/6 ^a) Classe 2 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 11,16	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
38	Foglio 30 Part. 409 Sub. 37	Categoria C/6 ^a) Classe 2 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 11,16	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
39	Foglio 30 Part. 409 Sub. 38	Categoria C/2 ^a) Classe 1 Consistenza 22 m ² Rendita Euro 13,63	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
40	Foglio 30 Part. 409 Sub. 39	Categoria C/2 ^a) Classe 1 Consistenza 22 m ² Rendita Euro 13,63	VIALE DOLOMITI n. 46 Piano S1
41	Foglio 30 Part. 409 Sub. 40	Categoria C/1 ^b) Classe 8 Consistenza 118 m ² Rendita Euro 2358,45	VIALE DOLOMITI n. 48 Piano T
42	Foglio 30 Part. 409 Sub. 41 Foglio 30 Part. 832	Categoria D/5 ^h) Rendita Euro 5252,88	VIALE DOLOMITI n. 52 Piano T-S1

Visura telematica

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) C/1: Negozi e botteghe
- c) D/1: Opifici
- d) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- e) C/2: Magazzini e locali di deposito
- f) D/5: Istituti di credito, cambio ed assicurazione (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unita' tipo di riferimento)

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/11/2025 Ora 08:28:35
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T5652 del 07/11/2025

per immobile

Richiedente FNTMRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PONTE NELLE ALPI (BL)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 30 - Particella 409 - Subalterno 40
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 07/11/2025
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 07/11/2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 09/07/1997 al 06/11/2025

Elenco immobili

Comune di PONTE NELLE ALPI (BL) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 0030 Particella 00409 Subalterno 0040

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 22/08/2008 - Registro Particolare 7955 Registro Generale 10786
Pubblico ufficiale PALUMBO MICHELE Repertorio 23362/4728 del 02/08/2008
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 10623 Registro Generale 12947
Pubblico ufficiale STIVANELLO STEFANO Repertorio 13637/10038 del 13/10/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 3. TRASCRIZIONE del 07/08/2025 - Registro Particolare 8117 Registro Generale 9768
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BELLUNO Repertorio 10 del 22/05/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T1 5652 del 07/11/2025

Inizio ispezione 07/11/2025 08:27:06

Richiedente FNTMRC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9768

Registro particolare n. 8117

Presentazione n. 11 del 07/08/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 22/05/2025

Autorità emittente TRIBUNALE DI BELLUNO

Sede BELLUNO (BL)

Numero di repertorio 10

Codice fiscale 800 044 50252

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 655 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B662 - PONTE NELLE ALPI (BL)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Indirizzo VIALE DOLOMITI

Piano T

Particella 409

Consistenza

Subalterno 40

118 metri quadri

N. civico 48

Ispezione telematica

n. T1 5652 del 07/11/2025

Inizio ispezione 07/11/2025 08:27:06

Richiedente FNTMRC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9768

Registro particolare n. 8117

Presentazione n. 11 del 07/08/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DI

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRIBUNALE DI BELLUNO CON SENTENZA N. 10/2025 EMESSA IL 22 MAGGIO 2025 E PUBBLICATA IL 25 MAGGIO 2025 HA DICHIARATO APERTA LA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA NEI CONFRONTI DI ED HA NOMINATO GIUDICE DELEGATO LA DOTT.SSA IRENE COLLADET ED HA CONFERMATO NELLE FUNZIONI DI LIQUIDATORE LA DOTTORESSA FRANCESCA CERVO. L'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA E' INDICATO A CURA E RESPONSABILITA' DELLA RICHIEDENTE.