

## INTEGRAZIONE

# **PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

Beni immobili di proprietà della ditta:

# SOMMARIO

<b>1. BENI IMMOBILI .....</b>	<b>2</b>
1.1 Identificazione catastale dei beni immobili .....	2
1.2 Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare .....	3
<b>2. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI .....</b>	<b>5</b>
3.1.1. C.F. Comune di Feltre - Foglio 59 particella 1158.....	5
3.1.2. Persona Fisica .....	7
C.F. Comune di Belluno - Foglio 70 particella 218 sub 2 .....	7
C.F. Comune di Belluno - Foglio 71 particella 11 sub 12 .....	10
<b>3. STIMA BENI.....</b>	<b>14</b>
Stima per comparazione .....	14
4.1. FABBRICATI .....	16
4.2. Persona fisica .....	18
FABBRICATI .....	18
<b>4. VALORE IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE.....</b>	<b>19</b>

A seguito della richiesta del Liquidatore legale Rappresentante della procedura preliminare al Concordato Preventivo della (Decreto di ammissione alla procedura del Tribunale di Belluno del 22 ottobre 2021), ho determinato il valore dell'autorimessa sita in Via Simon da Cusighe e esplicitato il valore dell'immobile sito in Belluno in Via Garibaldi di proprietà del sig. XX; è stato anche riconsiderato il valore dell'immobile di Feltre in base al contratto di locazione dell'immobile stesso.

\*\*\*\*\*

## 1. BENI IMMOBILI

### 1.1 Identificazione catastale dei beni immobili



Gli immobili oggetto di stima sono così allibrati:

#### **Catasto Fabbricati - Comune di Feltre (BL)**

Beni intestati a

(proprietà per l'intero).

59	1158	Via C. di Vittorio Veneto – p. T.-1	D/8	/ m <sup>2</sup>	€ 18.376,00
----	------	-------------------------------------	-----	------------------	-------------

#### **Catasto Terreni -Comune di Feltre (BL)**

Beni intestati a Comune di Feltre sede in Feltre C.F. 00133880252 (proprietà per l'intero) e

(diritto di superficie).

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
59	729	580 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,70	€ 1,65
59	736	55 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 0,21	€ 0,13

59	738	45 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 0,17	€ 0,10
59	740	80 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 0,31	€ 0,19
59	744	540 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,51	€ 1,53
59	746	530 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,46	€ 1,51
59	747	200 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 0,93	€ 0,57
59	753	350 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 1,63	€ 0,99

## PROPRIETÀ - XX XXX XXXXX XXXXXXXX

### **Catasto Fabbricati - Comune di Belluno (BL)**

Bene intestato a XX, nato a XX – C.F. XX (1/1 usufrutto) e XX– C.F. XX (nuda proprietà)

<i>Foglio</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione e piano</i>	<i>categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
70	218	2	Via Giuseppe Garibaldi – p. S1, S2, 1	A/2	3 <sup>a</sup>	13 vani	€ 1.342,19

### **Immobile da accatastare ma inserito in mappa**

Bene di proprietà di XX, nato a XX – C.F. XX (piena proprietà)

<i>Foglio</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione e piano</i>	<i>categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
71	11	12*	Via Simon da Cusighe – p. S3	C/6		29 m <sup>2</sup>	da attribuire

\* dato presumibile

## **1.2 Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**

Alla data del 03/01/2022 dalle visure compiute presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico e a favore di XX, risultano le seguenti note di trascrizione e d'iscrizione inerenti i beni oggetto di stima:

### **TRASCRIZIONI A FAVORE**

<i>R.G.</i>	<i>R.P.</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Motivazione</i>	<i>Comune</i>
-------------	-------------	-------------	-------------------	--------------------	---------------

3696 3495 24/10/1962 Costruzione immobile Belluno

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

<i>R.G.</i>	<i>R.P.</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Motivazione</i>	<i>Comune</i>
10662	8392	11/09/2018	XX	Locazione ultranovennale	Belluno
3127	2490	14/03/2019	XXX	Donazione	Domegge di Cadore

### **TRASCRIZIONI A FAVORE**

#### NOTA DI TRASCRIZIONE N. 1587 di R.G. e N. 1357 di R.P. del 27/02/1998

Nota di trascrizione a favore del comm. XXX (padre di XX) e a carico della ditta XXX con sede in Belluno.

Titolo: Convenzione con autenticazione di sottoscrizione del notaio Isidoro Chiarelli in Belluno in data 29/09/1962 n° 6236 di repertorio.

Oggetto: convenzione per la costruzione di un garage per tre autovetture sul mappale 11 del Foglio 71 in Comune di Belluno.

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

#### NOTA DI TRASCRIZIONE N. 10662 di R.G. e N. 8392 di R.P. del 11/09/2018

Nota di trascrizione contro XX, nato a XXX (c.f. XX) e a favore di XXX.

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Fiorella Francescon in Belluno in data 31/08/2018 n°52310/22919 di repertorio.

Oggetto: locazione ultranovennale beni immobili in Comune di Belluno.

Il canone di locazione convenuto corrisponde a un importo mensile di Euro 300,00 per la durata di anni 20 (venti).

Sono stati assegnati in godimento i seguenti beni, con la quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 70 particella 218 subalterno 2 – Cat. A/2 - Via Garibaldi n.45/A – piano S1-S2

#### NOTA DI TRASCRIZIONE N. 3127 di R.G. e N. 2490 di R.P. del 14/03/2019

Nota di trascrizione contro XX, nato a XXX (c.f. XX) e a favore di XX(c.f. XX).

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Francescon Fiorella di Belluno in data 13/03/2019

n°52763/23303 di repertorio.

Oggetto: donazione accettata inerente il seguente bene immobile in Comune di Belluno, per la quota di nuda proprietà pari all'intero.

- C.F. Fg. 70 particella 218 subalterno 2 – A/2 – via G. Garibaldi 45/a – 13 vani – piano S1-S2

## 2. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**3.1.1.**

### ***C.F. Comune di Feltre - Foglio 59 particella 1158***

***Quota di piena proprietà pari all'intero***

Trattasi di fabbricato a destinazione industriale – artigianale posto in via Cavalieri di Vittorio Veneto nella zona artigianale in località Pasquer. La zona industriale si colloca circa 2 km dal centro di Feltre in una zona pianeggiante a quota 274 m s.l.m., tra la statale del Grappa e del Passo Rolle e il torrente Stizzone.

L'edificio, posto in un lotto esclusivo, è formato da due livelli fuori terra composti da:

- Piano terra suddiviso in zona esposizione, uffici e una zona magazzino;
- Piano primo zona esposizione, uffici e servizi.

L'immobile è facilmente raggiungibile dalle strade comunali che lo delimitano.

La costruzione è di forma irregolare allungata e si allarga verso Est seguendo l'andamento del limite della proprietà (*lato maggiore di circa 70 m e minore variabile da 22 m a 35 m*).

Il particella 1158 del foglio 59 è delimitata a Nord e a Est da mappali di proprietà del Comune

di Feltre ma su cui la [redacted] ha istituito diritto di superficie e che sono utilizzati come deposito esterno per una superficie di 2.380 m<sup>2</sup>; a Sud e a Ovest la proprietà è esclusiva del Comune di Feltre ma in uso alla [redacted], con parcheggio e zona di manovra. La superficie dei tre mappali interessati è pari a 919 m<sup>2</sup>, di cui 273 m<sup>2</sup> quale relitto di acque (particella 1034).

L'unità in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 2004 e completata nel 2005 e presenta un grado di rifinitura tipico dei capannoni artigianali.

### **Regolarità edilizia**

Tutti gli interventi edilizi di costruzione sono stati autorizzati con regolari titoli abilitativi.

1. Permesso di costruire n. 1022 del 07.01.2004 per la costruzione di un fabbricato a uso artigianale e successivi P.d.C. in variante.
2. Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Feltre il 23 giugno 2005.

### **La regolarità catastale**

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, come documentato dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate e di seguito allegata.

### **Locazioni**

L'immobile è concesso non in affitto di ramo di azienda, come erroneamente riportato nella perizia del 10 gennaio 2022, ma con contratto di locazione alla [redacted]. Il contratto di locazione commerciale decorre dal 01 settembre 2021, ha durata di anni 6 e scadenza il 31 agosto 2027. Lo stesso viene tacitamente rinnovato per uguale periodo, salvo quanto previsto dall'art. 29 della Legge 392/78 (*diniego di rinnovazione alla prima scadenza del contratto di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo per esigenze del proprietario dell'immobile*).

Il canone annuo di locazione è stato concordato con le seguenti modalità "canone a scaletta":

- dal 01 settembre 2021 al 31 agosto 2022 in euro 24.000,00 (I° anno)

- dal 01 settembre 2022 al 31 agosto 2024 in euro 36.000,00 (II° e III° anno)
- dal 01 settembre al 31 agosto 2022 in euro 48.000,00 (IV° V° e VI° anno)

Il canone relativo ai primi tre anni è basso, mentre quello relativo agli anni successivi risulta in progressivo parziale allineamento con i valori di mercato e quindi congruo con le eventuali aspettative di un investitore.

Ritengo totalmente adeguato un valore del canone di locazione pari a € 60.000,00; gli importi definiti tra la proprietà e il locatario era condizionato dal fatto che la proprietà si è fatta carico anche della gestione commerciale dell'attività mercantile della  
., in un momento di difficoltà gestionale della stessa.

### ***3.1.2. Persona Fisica XX XXX XXXXX XXXXXXXX***

#### ***C.F. Comune di Belluno - Foglio 70 particella 218 sub 2***

***Quota di usufrutto pari all'intero o quota di proprietà al netto del canone di locazione ultra novennale***

#### **Subalterno 2**

Trattasi di unità immobiliare parte di un piccolo fabbricato condominiale residenziale posto a circa duecento metri a Ovest del centro città di Belluno, in Via G. Garibaldi e lungo la sponda destra del Fiume Piave, edificato nei primi anni cinquanta.



Prospetto Ovest



Prospetti Ovest e Sud



Prospetti Est e Nord



Prospetti Nord e Ovest

La struttura dell'immobile è tipica del periodo di costruzione, con murature portanti in pietra e mattoni pieni con intonaco su entrambi i lati e successivamente tinteggiati a civile, i solai interpiano sono in latero cemento, mentre è in legno la struttura portante del tetto con manto di copertura in tegole marsigliesi di laterizio. I diversi livelli sono collegati dalla scala interna condominiale posta lateralmente sull'angolo Nord - Est.

La costruzione, che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati, insiste su un lotto della superficie di 520 m<sup>2</sup>. La palazzina ha una superficie coperta complessiva di circa 218 m<sup>2</sup>.

Piano secondo sottostrada: Si compone di due locali destinati a lavanderia e cantina, della superficie commerciale di circa 36 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,20 m).

Piano primo sottostrada: Si compone essenzialmente di un unico locale destinato un tempo a centrale termica e oggi a cantina, della superficie commerciale di circa 18 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,90 m).

Piano primo: si sviluppa in un corridoio centrale su cui si affacciano un ingresso, un ampio salotto, una sala da pranzo, un cucina, due bagni e due camere; la superficie commerciale del piano è di circa 198 m<sup>2</sup> (altezza utile 3,00 m).



Piano primo: salotto



Piano primo: cucina

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la scala condominiale.



Piano primo: bagno



Piano secondo: sottotetto

Le finiture del piano sono buone con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in cucina,

nel corridoio e nei bagni, in legno nelle altre stanze; le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle, come parzialmente quelle dalla cucina. L'aerazione e illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in doppio vetro e tapparelle di legno.

Piano secondo: la superficie commerciale di circa 219 m<sup>2</sup> (zona soffitte 75 m<sup>2</sup>), comprende il vano scale, i locali mansardati a Est (altezza media di 1,68 m) destinati a ripostigli, un bagno e soffitte mentre nella parte Ovest ci sono le camere (altezza media 2,85 m).

Le finiture del piano sono discrete con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in legno e in piastrelle di ceramica nel bagno, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle. L'aerazione e illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in doppio vetro (alcuni in vetro camera) e tapparelle di legno.

### ***La regolarità catastale***

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, come documentato dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate e di seguito allegate; vi sono alcune piccole difformità nella divisione degli spazi interni. Tali interventi sono sanabili.

### ***Locazioni***

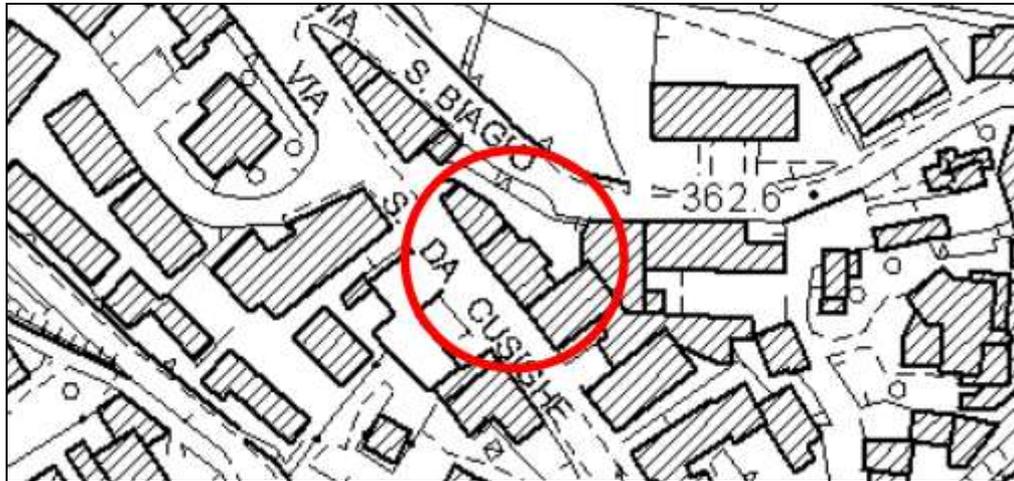
L'immobile è stato donato a XX (c.f. XX) il 14/03/2019 e precedentemente assegnato in locazione ultranovennale l'11/09/2018 (durata dell'assegnazione anni venti e canone di affitto annuo di Euro 3.600,00) a XXX coniuge di XXX. Le Note di trascrizione di tali atti sono state riportate in precedenza.

## ***C.F. Comune di Belluno - Foglio 71 particella 11 sub 12***

***Quota di piena proprietà pari all'intero***

Trattasi di fabbricato a destinazione mista, commerciale e residenziale situato tra le due strade principali, via Simon da Cusighe, su cui si affaccia, e via San Biagio nel Comune di Belluno ad una quota di 380 m s.l.m.

CARTA TECNICA REGIONALE



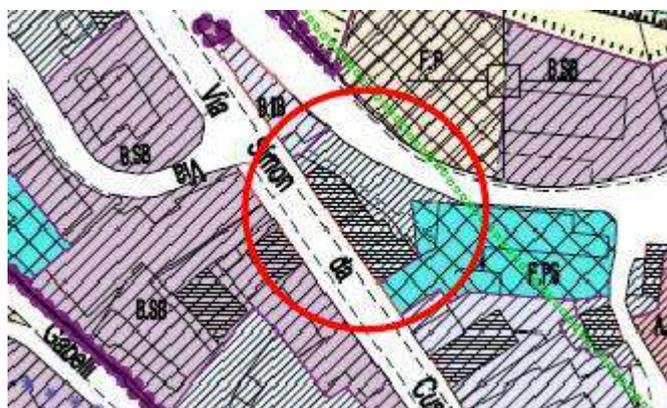
ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO P.R.G. – Z.T.O. "B"



La costruzione interamente di proprietà di XX, di forma rettangolare, si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre ad un ultimo piano destinato a soffitte e al piano 3° sottostrada oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto dell'attuale stima è ancora da accatastare; l'unità è interrata e ha struttura portante in telaio di cemento armato come pure le pareti laterali e la soletta di copertura; le murature interne sono intonacate, il manto di copertura è in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su unico piano (piano 3° sottostrada) e insiste sul lotto di proprietà del sig. XX; la costruzione ha una superficie coperta complessiva di circa 35 m<sup>2</sup>.



Prospetto Est



Interno garage

Piano terzo sottostrada: Si compone di unico locale destinato ad autorimessa, della superficie utile di circa 29 m<sup>2</sup> (5,80 x 4,95 m) e altezza utile di 3,00 m.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite la viabilità di proprietà di ENEL ed oggetto di servitù di passaggio.

Il pavimento è in battuto di cemento. L'aerazione e illuminazione naturali del locale sono garantite da un ampio portone metallico basculante ad Est e da una finestra metallica posta a Nord con superfici vetrate in vetro singolo. Le condizioni di manutenzione sono buone.

La larghezza del garage di 5,80 m non consente lo stazionamento di più di due macchine.

### **Descrizione impiantistica**

Gli impianti funzionanti sono:

- **Impianto idrico** allacciato all'acquedotto comunale.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce fuori traccia.

### **Destinazione Urbanistica**

Il particella 11 insiste su un'area attualmente classificata dal P.R.G. vigente come Z.T.O. "A" – centro storico.

### ***Regolarità edilizia***

La costruzione non ha subito modifiche planivolumetriche nel tempo.

### ***La regolarità catastale***

L'unità immobiliare non risulta accatastata, come da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate; per completare la regolarità è necessario integrare la successione del padre XXX.

## **3. STIMA BENI**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto con altri tecnici del settore ed agenzie immobiliari.

### ***Stima per comparazione***

VALORE A NUOVO COSTRUZIONE

#### **Valore superfici produttive**

<b><i>Comuni di</i></b>	<b><i>Feltre</i></b>
Superficie commerciale	€/m <sup>2</sup> 750,00
Anno di costruzione o ristrutturazione	2005

Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale.

### ***Coefficienti di differenziazione***

Vetustà	0,85
Stato di manutenzione e conservazione	0,90
Grado di finitura e dotazione impianti	0,90
Ubicazione - accessi	0,95
Qualificazione energetica	0,95

### ***Valore superfici commerciali***

#### ***Comune di Feltre***

**Produttivo** € 750,00 x 0,85 x 0,90 x 0,90 x 0,95 x 0,95 ≈ € 470,00

### **Valore superfici residenziali**

#### ***Comune di***

*Belluno*

Superficie commerciale	€/m <sup>2</sup> 2.200,00
Anno di costruzione o ristrutturazione	1954 / 1964
Coefficienti di differenziazione	
Vetustà	0,70
Stato di manutenzione e conservazione	0,95
Grado di finitura e dotazione impianti	0,90
Ubicazione - accessi	0,95
Mancanza di parcheggi	1,00
Qualificazione energetica	0,85

### ***Valore superfici residenziali***

#### ***Comune di Belluno***

*Via Garibaldi* € 2.200,00 x 0,70 x 0,95 x 0,90 x 0,95 x 1,00 x 0,85 ≈ € 1.100,00

*Via S. Cusighe* € 2.200,00 x 0,70 x 0,95 x 0,90 x 0,95 ≈ € 1.250,00

Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso.

### ***Coefficienti di destinazione e di piano / residenziale***

Piano secondo sottostrada	0,70
Piano primo sottostrada	0,80
Piano secondo	0,92
Cantine	0,25
Autorimessa	0,55/0,70
Soffitte praticabili	0,50
Terrazze	0,30

## **UNITÀ IMMOBILIARI**

**4.1.** -----

### **FABBRICATI**

**C.F. Comune di Feltre – Fg. 59 particella 1158 - Via Cavalieri di Vittorio Veneto**

Quota intera di piena proprietà

### **Superficie commerciale equivalente**

<i>Descrizione destinazione</i>	<i>Superficie coperta in m<sup>2</sup></i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Coefficiente di piano</i>	<i>Superfici equivalente m<sup>2</sup></i>
<b>Fg 59 mapp. 1158</b>				
Magazzino pesante, p. terra	1.154,00	1,00	1,00	1.154,00
Esposizione magazzino, p. terra	563,00	0,80	1,00	450,40
Uffici e servizio, p. terra	135,00	1,00	1,00	135,00
Corte esterna, p. terra	498,00	0,05	1,00	24,90
Locale esposizione, p. primo	544,00	1,00	1,00	544,00
Locali ufficio, p. primo	106,00	1,10	1,00	116,60
<b>Totali</b>	<b>3.000,00</b>			<b>2.424,90</b>

Superficie commerciale equivalente	m <sup>2</sup> 2.425 x €/m <sup>2</sup> 470,00	≈ € 1.140.000,00
Diritto di superficie terreni pertinenziali	m <sup>2</sup> 2.380 x €/m <sup>2</sup> 20,00	≈ <u>€ 48.000,00</u>
	<b>Sommano</b>	<b><u>€ 1.188.000,00</u></b>

Ritengo che il valore così determinato sia congruo per l'immobile libero da locazioni; dato che lo stesso è oggetto di affitto per ulteriori 5 anni dalla data della stima, il suo valore all'attualità deve essere ridotto in relazione alla non disponibilità immediata del bene.

Nell'attuale situazione di mercato i capannoni industriali vengono generalmente acquisiti per esigenze dirette della proprietà e non rientrano marginalmente nella tipologia di investimento "speculativo".

Il diniego di rinnovazione deve avvenire alla prima scadenza del contratto di locazione quindi nel caso in esame nel 2027 passato tale termine l'immobile è vincolato per ulteriori sei anni.

Con scrittura privata integrativa le parti: " *CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE*

*Articolo 2 (MODIFICA E INTEGRAZIONE DELL'ART. 5) - DURATA)*

*L'art. 5) viene modificato ed integrato con i successivi punti 5.5 e 5.6:*

*<<5.5 IL CONDUTTORE, in caso di aggiudicazione, nel corso del concordato proposto dalla  
 ..... dell'azienda a favore della ..... e dell'IMMOBILE oggetto del presente contratto di locazione a favore di terzi, si impegna, a rinegoziare con il terzo aggiudicatario, a decorrere dal 4° anno, il canone annuo di locazione commerciale (di cui all'Art. 4) – CANONE), rideterminandolo in una misura non inferiore al 5% del prezzo di aggiudicazione dell'IMMOBILE e comunque entro il limite di € 60.000 annui.*

*5.6 Nella eventuale ipotesi in cui sia dovuta l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui agli artt. 34) e 35) della Legge 392/78, il CONDUTTORE dichiara di limitare il proprio diritto a dodici mensilità>>.*

In base a quanto concordato tra le parti ritengo che l'abbattimento del valore di stima non possa essere superiore al 10% a cui comunque dovrà essere dedotto il canone di locazione pari a € 48.000,00.

**Totale valore di stima unità immobiliare**

**€ 1.188.000,00 x 0,90 - € 48.000,00= € 1.022.000,00**

**4.2. Persona fisica XX XXX XXXXX XXXXXXX**

**FABBRICATI**

**C.F. Comune di Belluno - Foglio 70 particella 218 - Via G. Garibaldi, 45**

**Superficie commerciale equivalente**

<i>Descrizione destinazione</i>	<i>Superficie coperta in m<sup>2</sup></i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Coefficiente di piano</i>	<b>Superfici equivalente m<sup>2</sup></b>
<b>Subalterno 2</b>				
Cantina 2° sottostrada	36,00	0,25	0,70	6,30
Cantina 1° sottostrada	18,00	0,25	0,80	3,60
Locali abitabili, p. primo	198,00	1,00	1,00	198,00
Terrazza, p. primo	25,00	0,15	1,00	3,75
Locali abitabili, p. secondo	144,00	1,00	0,92	132,48
Soffitte praticabili, p. secondo	75,00	0,50	0,92	34,50
<b>Totali</b>	<b>496,00</b>			<b>378,63</b>

Superficie commerciale equivalente m<sup>2</sup> 378,63 x €/m<sup>2</sup> 1.100,00 ≈ € 417.000,00

**a dedurre**

*Regolarizzazione urbanistica* € 2.000,00

*Regolarizzazione catastale* € 1.000,00

**Totale valore di stima unità immobiliare** € **414.000,00**

**Anni dell'usufruttuario 92**

**Valore del diritto di usufrutto pari al 15% di € 414.000,00** € **62.000,00**

*Il valore della quota di proprietà dell'immobile in oggetto, in riferimento al contratto di locazione a favore di XX della durata residua di 16 anni e delle condizioni di manutenzione del manto di copertura che si sono aggravate negli ultimi quattro mesi successivi al sopralluogo iniziale per ulteriori infiltrazioni del tetto, viene valutato pari al 60% del valore di stima.*

**Valore della quota di proprietà pari al 60% di € 414.000,00** € **250.000,00**

**C.F. Comune di Belluno - Foglio 71 particella 11 - Via Simon da Cusighe, 21 e 22**

Quota intera di piena proprietà

**Superficie commerciale equivalente**

<i>Descrizione destinazione</i>	<i>Superficie coperta in m<sup>2</sup></i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Coefficiente di piano</i>	<b>Superfici equivalente m<sup>2</sup></b>
<b>Subalterno presunto 12</b>				
Garage 3° sottostrada	35,00	0,70	1,00	24,50
<b>Totali</b>	<b>35,00</b>			<b>24,50</b>

Superficie commerciale equivalente m<sup>2</sup> 24,50 x €/m<sup>2</sup> 1.250,00 ≈ € 31.000,00

**a dedurre**

*Regolarizzazione catastale* € 1.000,00

**Totale valore di stima unità immobiliare** € 30.000,00

#### **4. VALORE IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE**

Il valore di stima per i fabbricati è stato inoltre determinato considerando una svalutazione degli immobili nel caso di liquidazione della società in cui la vendita dei beni non viene “seguita” dalla proprietà che ha l’interesse diretto di massimizzare le vendite al fine di garantire l’omologa del Concordato stesso; la svalutazione si basa sulle aspettative degli operatori del mercato che, nell’ipotesi del fallimento, ritengono di poter acquisire i beni a un valore notevolmente inferiore a quello normale di mercato (aste ripetute al ribasso).

#### **VALORE DI STIMA IN CONCORDATO**

---

Comune di Feltre

– Fabbricato in località <i>Pasquer</i>	€ 1.026.000,00
– Terreni pertinenziali	€ 44.000,00

**XX XXX XXXXX XXXXXXX**

Comune di Belluno

– Fabbricato <i>Via Garibaldi</i> – Quota intera di piena proprietà	€ 414.000,00
– Fabbricato <i>Via Garibaldi</i> – Quota diritto di usufrutto	€ 62.000,00
– Fabbricato <i>Via Garibaldi</i> – Quota di proprietà al netto canone	€ 250.000,00
– Garage <i>Via Simon da Cusighe</i> – Proprietà	€ 30.000,00

**VALORE DI STIMA IN LIQUIDAZIONE FALLIMENTARE**

Comune di Feltre

– Fabbricato in località <i>Pasquer</i>	€ 820.000,00
– Terreni pertinenziali	€ 35.000,00

**XX XXX XXXXX XXXXXXX**

Comune di Belluno

– Fabbricato <i>Via Garibaldi</i> – Quota intera di piena proprietà	€ 290.000,00
– Fabbricato <i>Via Garibaldi</i> – Quota diritto di usufrutto	€ 43.000,00
– Fabbricato <i>Via Garibaldi</i> – Quota di proprietà al netto canone	€ 190.000,00
– Garage <i>Via Simon da Cusighe</i> – Proprietà	€ 27.000,00

\*\*\*\*\*

Quanto sopra il perito espone ad evasione dell'incarico e rimane a disposizione del Committente per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Belluno, 06 aprile 2022

**Il Consulente**

dott. Gianni Serragiotto  
(firma digitale su documento informatico)