
TRIBUNALE DI BELLUNO

Concordato Preventivo

[REDACTED]
n° 3/2019

PARERE CONGRUITA' STIME

A. BENI IMMOBILI:

1. LOTTO A.1: magazzino al piano sottostrada ed uffici/esposizione posti al piano terra, siti in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)
2. LOTTO A.2: autorimessa al piano sottostrada, sita in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)
3. LOTTO A.3: deposito al piano terra, sito in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)
4. LOTTO A.4: negozio al piano terra con deposito al piano sottostrada, siti in Via Corte, 17 – Auronzo di Cadore (BL)
5. LOTTO A.5: magazzino al piano sottostrada, sito in Via Corte – Auronzo di Cadore (BL)
6. LOTTO A.6: negozio al piano terra, sito in Via Corte, 14 – Auronzo di Cadore (BL)

B. BENI MOBILI:



G.D.:

Dott. Paolo Velo

Commissario Giudiziale:

Dott.ssa Monica Bino

Treviso, 12 marzo 2020

INDICE

1	PREMESSA.....	4
2	VERIFICA DI CONGRUITA' DEI LOTTI A.1, A.2, A.3 – MAGAZZINO/OPIFICIO, AUTORIZZAZIONE E DEPOSITO SITI IN VIA PAUSE, 47 – AURONZO DI CADORE (BL) 6	
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	6
2.1.1	INTRODUZIONE.....	6
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	7
2.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	9
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	9
2.2.2	ABUSI EDILIZI.....	9
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	9
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	9
2.4	VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'.....	9
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	12
2.6	STIMA IMMOBILI.....	12
2.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	12
2.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE.....	12
2.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	12
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	15
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO".....	15
2.7	CONCLUSIONI.....	16
3	VERIFICA DI CONGRUITA' DEI LOTTI A.4, A.5, A.6 – DUE NEGOZI E MAGAZZINO SITI IN VIA CORTE AI CIVICI 14 E 17 – AURONZO DI CADORE (BL).....	17
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	17
3.1.1	INTRODUZIONE.....	17
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	18
3.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	19
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	20
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	20
3.2.2	ABUSI EDILIZI.....	20
3.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	20
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	20
3.4	VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'.....	20
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	24
3.6	STIMA IMMOBILI.....	24
3.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	24
3.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE.....	24
3.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	25
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	27
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO".....	27
3.7	CONCLUSIONI.....	28

4 VERIFICA DI CONGRUITA' DEL LOTTO B.1	
5 VERIFICA DI CONGRUITA' DEL LOTTO B.2 -	
6 VERIFICA DI CONGRUITA' DEL LOTTO B.3	
DA UFFICIO.....	
7 VERIFICA DI CONGRUITA' DEL LOTTO B.4 -	
8 CONCLUSIONI	39
ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE IMMOBILI.....	41
ALLEGATO 2 FOTOGRAFIE IMMOBILI	51
ALLEGATO 3 DETTAGLIO BENI LOTTO B.2.....	67
ALLEGATO 4 DETTAGLIO BENI LOTTO B.4.....	151

1 **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Commissario Giudiziale, dott.ssa Monica Bino, della verifica di congruità delle stime dei beni mobili ed immobili indicati di seguito, con riferimento alla perizia di stima così identificata:

- PERIZIA ESTIMATIVA (codice pratica 1416/19) redatta da KALCOLO a firma dell'ing. Fabio Sommacal di Belluno e datata 04.12.20.

La perizia riguarda i seguenti beni:

A. BENI IMMOBILI:

1. LOTTO A.1: magazzino al piano sottostrada ed uffici/esposizione posti al piano terra, siti in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)
2. LOTTO A.2: autorimessa al piano sottostrada, sita in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)
3. LOTTO A.3: deposito al piano terra, sito in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)
4. LOTTO A.4: negozio al piano terra con deposito al piano sottostrada, siti in Via Corte, 17 – Auronzo di Cadore (BL)
5. LOTTO A.5: magazzino al piano sottostrada, sito in Via Corte – Auronzo di Cadore (BL)
6. LOTTO A.6: negozio al piano terra, sito in Via Corte, 14 – Auronzo di Cadore (BL)

B. BENI MOBILI:



Si precisa che i beni precedentemente indicati, ove visionabili, sono stati oggetto di verifica con sopralluoghi effettuati nel mese di febbraio 2020.

Inoltre, trattandosi di parere di congruità in riferimento alla perizia estimativa sopra indicata, d'accordo con il Commissario Giudiziale si è proceduto considerando quanto segue:

- Beni immobili: non si è effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di ubicazione degli immobili né si sono estratte documentazioni specifiche relative ai beni oggetto della presente valutazione, considerando quindi esclusivamente le documentazioni presenti nella perizia di stima precedentemente elencata come corrette ed esaustive. Per tale ragione non è stato quindi possibile evidenziare con certezza la presenza di eventuali abusi edilizi e/o difformità rispetto allo stato concessionato. Non sono inoltre state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza) e le eventuali pregiudizievoli, rifacendosi per la presente

valutazione a quanto già indicato nella perizia sopra citata; si è solamente proceduto, come da accordo con il Commissario Giudiziale, alla valutazione delle pregiudizievoli relativamente all'attuale proprietà.

Si precisa comunque che i beni identificati come LOTTI A.1 ed A.4 risultano in proprietà parziale secondo la perizia precedentemente citata: si è quindi proceduto considerando quanto già indicato nella perizia stessa.

Si precisa infine che dalle indicazioni ricevute dal Commissario Giudiziale i beni in parziale proprietà andranno venduti per l'intero, a seguito di volontà di vendita in concomitanza ai beni oggetto di stima anche delle rimanenti quote di proprietà da parte dei relativi comproprietari. In tale ipotesi si è quindi proceduto alla stima della quota di proprietà senza apportare alcun ulteriore deprezzamento del valore in funzione appunto della più difficile vendita sul mercato di un bene immobile in proprietà parziale.

- Beni mobili: per i LOTTI B.2 e B.4, data l'elevata quantità numerica di beni presenti, si è proceduto conducendo delle verifiche a campione in merito alla presenza dei beni stessi. Inoltre, per i LOTTI B.1 e B.4, considerata la non disponibilità per la visione di molti beni, si è proceduto considerando la lista dei beni da valutare indicati nella perizia citata in precedenza.

Si precisa che non è stato possibile valutare il corretto funzionamento dei beni, che quindi sono stati considerati come funzionanti e privi di difetti.

Si precisa infine che per i LOTTI B.2 e B.4 e malgrado la richiesta effettuata, non è stato possibile avere informazioni in merito alla vetustà di ogni singolo bene. Per tale ragione il valore degli stessi è stato cautelativamente ridotto come indicato ai paragrafi relativi.

2 VERIFICA DI CONGRUITA' dei LOTTI A.1, A.2, A.3 – magazzino/opificio, autorimessa e deposito siti in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima comprendono porzioni a destinazione magazzino/opificio, esposizione/uffici, autorimessa e deposito, facenti parte di un complesso a destinazione artigianale, commerciale e residenziale sito in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL).

I beni sono così identificati:

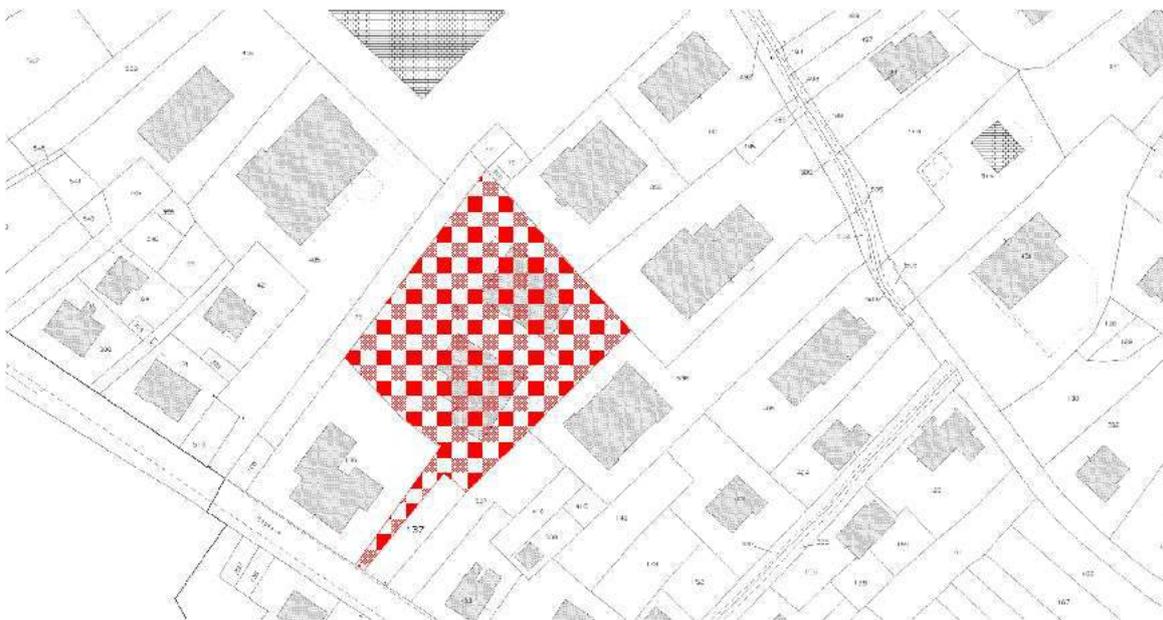
- LOTTO A.1: magazzino al piano sottostrada ed uffici/esposizione posti al piano terra, siti in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)
- LOTTO A.2: autorimessa al piano sottostrada, sito in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)
- LOTTO A.3: deposito al piano terra, sito in via Pause, 47 – Auronzo di Cadore (BL)

I beni sono ubicati al piano sottostrada e terra del complesso e si presentano in sufficiente stato di manutenzione.

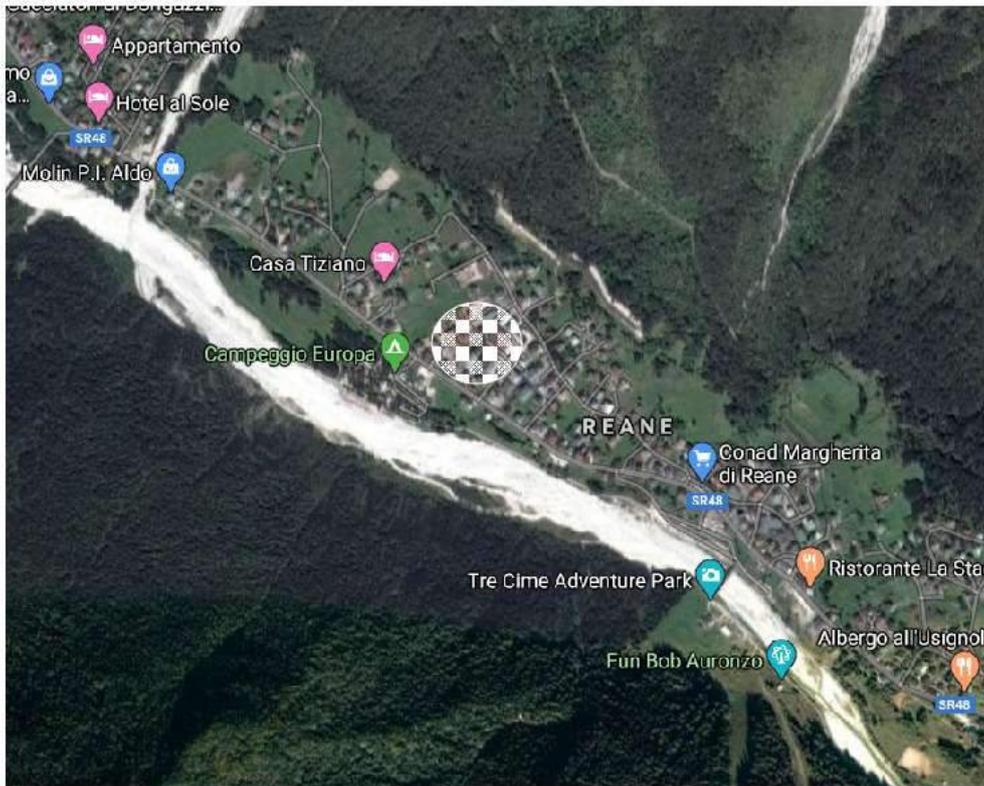
Il deposito (LOTTO A.3) risulta in fase di completamento, con lavorazioni di finitura principalmente all'intero dei locali non realizzate, anche se è attualmente comunque utilizzato come magazzino.

Ai piani superiori del complesso sono presenti delle abitazioni, ed è inoltre presente un'area esterna, per la quale non è disponibile alcun regolamento o indicazione di impiego.

Il complesso in cui sono ubicati i beni oggetto della presente valutazione è indicato nelle planimetrie seguenti:



MAPPA CATASTALE



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente valutazione sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE:

LOTTO A.1*

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Pause:

Fg. 67 Mn. 393, sub. 3-6, P.S1-T cat. D/1 opificio/uffici

**in quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa*

LOTTO A.2

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Pause:

Fg. 67 Mn. 393, sub. 8, P.S1 cat. C/6 cons. 207 mq sup. cat. 225 mq autorimessa

LOTTO A.3

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Pause:

Fg. 67 Mn. 393, sub. 10, P.S1 cat. C/2 cons. 207 mq sup. cat. 223 mq deposito

Sono altresì comprese le quote di proprietà dei beni comuni.

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 1.

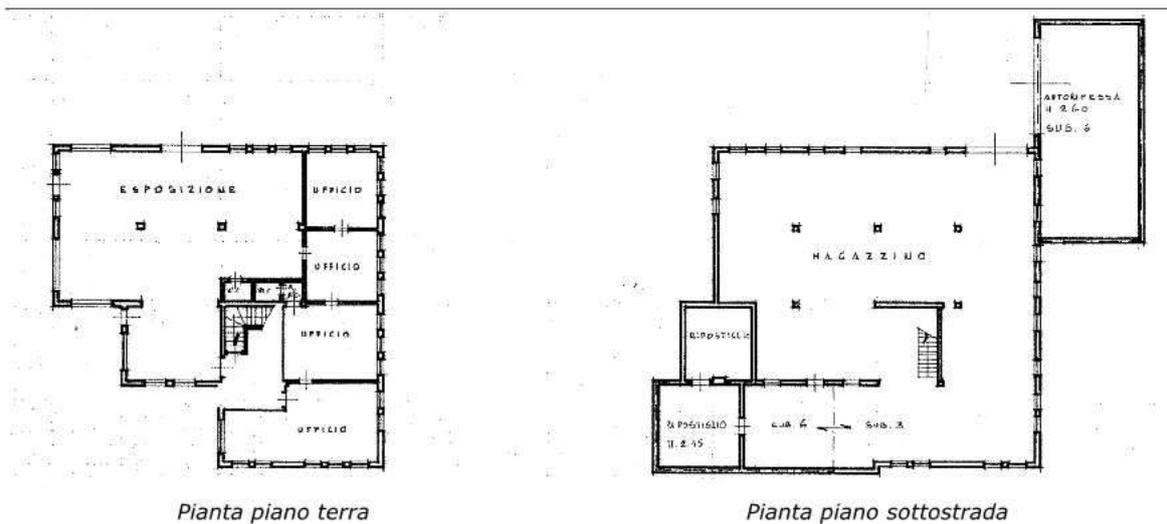
2.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Pause.

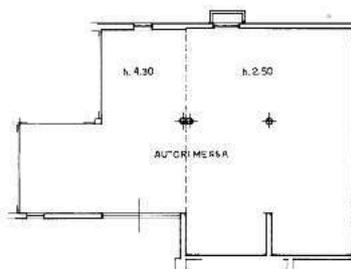
Gli immobili sono realizzati con struttura tipica dell'epoca di realizzazione, costituita da struttura in muratura e cemento armato.

Si riportano nel seguito le planimetrie catastali dei vari lotti:

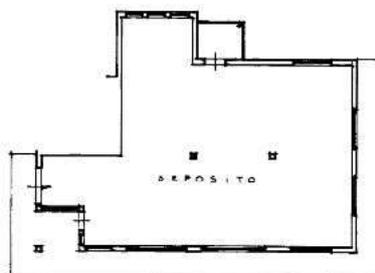
LOTTO A.1



LOTTO A.2



LOTTO A.3



Le finiture degli immobili oggetto di stima sono di sufficiente qualità, tipiche dell'epoca di realizzazione.

Si precisa che il bene individuato al LOTTO A.3 risulta non completo, essendo mancanti le finiture interne, parte degli impianti e serramenti.

In merito alla classificazione energetica degli immobili si precisa che non sono presenti attestazioni energetiche. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che gli stessi abbiano costi di gestione energetica di elevata entità e che appartengano quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.3) è pari a:

- LOTTO A.1:
 - 318,00 mq per la parte uffici ed esposizione;
 - 352,00 mq per la parte magazzino;
 - 86,00 mq per la parte ripostiglio;
 - 92,00 mq per la parte autorimessa;
- LOTTO A.2: 229,00 mq;
- LOTTO A.3: 235,00 mq.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

Si precisa comunque che è stato rilevato un soppalco in legno realizzato su buona parte della superficie del LOTTO A.1 al piano sottostrada, che probabilmente risulta abusivo.

Di tale circostanza ed incertezza si è comunque tenuto conto nella definizione dei valori di stima al paragrafo 2.6.3.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

2.4 VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

Come indicato in premessa, non sono state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza) e le eventuali pregiudizievoli, rifacendosi per la presente

valutazione a quanto già indicato nella perizia sopra citata; si è solamente proceduto, come da accordo con il Commissario Giudiziale, alla valutazione delle pregiudizievoli relativamente all'attuale proprietà.

1. VISURA IPOTECARIA c/o la Conservatoria di Belluno RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO A.1:

Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 67

M.li 393 sub.3-6 graffati – Via Pause n.47 – P.S1-T-cat.D/1 – R.C.€.4.018,03;

Con la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio come dall'art.1117 e seguenti del C.C. ed in particolare:
Mn.393 sub.7 – Via Pause – Corte – Bene comune non censibile;

VISURA AGGIORNATA AL 11.03.2020;



Proprietaria per L'Intero;

N.B. Dall'intestazione catastale del Mn.393 sub.6 i beni sono di proprietà della [redacted] [redacted] in comproprietà con i [redacted]; si evidenzia però che nella Nota di Trascrizione dell'atto di vendita (Rep.n.5298) con il quale la soc. ha venduto ai due soggetti, non si cita tale m.le e così altrettanto nella Nota della Divisione (Rep.1968).

Per dipanare la questione si consiglia di procedere con una verifica degli Atti dei repertori sopra citati.

PREGIUDIZIEVOLI: Cancellate.

2. VISURA IPOTECARIA c/o la Conservatoria di Belluno RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO A.2:

Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 67

M.li 393 sub.8 – Via Pause n.47 – P.S1-cat.C/6 – cl.1 – mq.207 – R.C.€.299,34;

Con la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio come dall'art.1117 e seguenti del C.C. ed in particolare:
Mn.393 sub.7 – Via Pause – Corte – Bene comune non censibile;

VISURA AGGIORNATA AL 11.03.2020;




Proprietaria per L'Intero;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Belluno in data 10.01.2019 Rep.n.1552 ed Iscritto a Treviso il 12.04.2019 ai nn.4370/474;

Favore: 

Contro: 

Capitale €.29.079,46;

Somma complessiva €.50.000,00;

BENI:

Comune di Auronzo di Cadore – Foglio 67

M.li 393 sub.8 – 10;

3. VISURA IPOTECARIA c/o la Conservatoria di Belluno RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO A.3:

Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 67

M.li 393 sub.10 – Via Pause n.47 – P.S1-cat.C/6 – cl.1 – mq.207 - R.C.€.299,34;

Con la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio come dall'art.1117 e seguenti del C.C. ed in particolare:

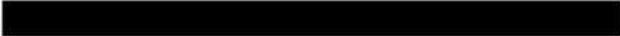
Mn.393 sub.7 – Via Pause – Corte – Bene comune non censibile;

VISURA AGGIORNATA AL 11.03.2020;


Proprietaria per L'Intero;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Belluno in data 10.01.2019 Rep.n.1552 ed Iscritto a Treviso il 12.04.2019 ai nn.4370/474;

Favore: 

Contro: 

Capitale €.29.079,46;

Somma complessiva €.50.000,00;

BENI:

Comune di Auronzo di Cadore – Foglio 67

M.li 393 sub.8 – 10.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato,

dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>uffici ed esposizione</i>	<i>1.200,00 – 1.600,00 €/mq</i>
<i>magazzino e deposito al piano sottostrada</i>	<i>400,00 – 600,00 €/mq</i>
<i>autorimessa</i>	<i>750,00 – 950,00 €/mq</i>
<i>magazzino e deposito in corso di completamento al piano terra</i>	<i>350,00 – 550,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi precedentemente indicati. Si precisa inoltre che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

LOTTO A.1				
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
LOTTO A.1 Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Pause: Fg. 67 Mn. 393, sub. 3-6, P.S1-T cat. D/1 opificio/uffici				
UFFICI, ESPOSIZIONE E LOCALI ACCESSORI al PIANO TERRA - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	318,0 mq	1.400,0 €/mq	€	445.200
MAGAZZINO E LOCALI ACCESSORI al PIANO SOTTOSTRADA - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	352,0 mq	500,0 €/mq	€	176.000
RIPOSTOGLIO al PIANO SOTTOSTRADA - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	86,0 mq	500,0 €/mq	€	43.000
AUTORIMESSA al PIANO SOTTOSTRADA - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	92,0 mq	850,0 €/mq	€	78.200
VALORE STIMATO			€	742.400

Si precisa, come indicato nella perizia citata in premessa, che:

- i beni ricadenti nel LOTTO A.1 non sono in piena proprietà. Esulando dallo scopo della presente perizia la verifica della quota parte di proprietà, si procede considerando quanto indicato nella perizia citata in premessa, che indica in comproprietà tra tre proprietari il ripostiglio e l'autorimessa al piano sottostrada (identificati come sub. 6), che quindi conduce ad un valore della quota di proprietà arrotondato pari a 661.600,00 €.
- dalle indicazioni ricevute dal Commissario Giudiziale i beni in parziale proprietà andranno venduti per l'intero, a seguito di volontà di vendita in concomitanza ai beni oggetto di stima anche delle rimanenti quote di proprietà da parte dei relativi comproprietari. In tale ipotesi si è quindi proceduto alla stima della quota di proprietà senza apportare alcun ulteriore deprezzamento del valore in funzione appunto della più difficile vendita sul mercato di un bene immobile in proprietà parziale.

LOTTO A.2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO A.2

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Pause:
Fg. 67 Mn. 393, sub. 8, P.S1 cat. C/6cons. 207 mq sup. cat. 225 mq autorimessa

AUTORIMESSA E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	229,0 mq	850,0 €/mq	€	194.650
--	----------	------------	---	---------

VALORE STIMATO			€	194.650
-----------------------	--	--	---	----------------

LOTTO A.3

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO A.3

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Pause:
Fg. 67 Mn. 393, sub. 10, P.S1 cat. C/2cons. 207 mq sup. cat. 223 mq deposito

MAGAZZINO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	235,0 mq	450,0 €/mq	€	105.750
--	----------	------------	---	---------

VALORE STIMATO			€	105.750
-----------------------	--	--	---	----------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a:

- **LOTTO A.1*: 661.600,00 € (SEICENTOSSESSANTUNOMILASEICENTOEURO)**
- **LOTTO A.2: 194.600,00 € (CENTONOVANTAQUATTROMILASEICENTOEURO)**
- **LOTTO A.3: 105.700,00 € (CENTOCINQUEMILASETTECENTOEURO)**

**in quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa*

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima (che può essere a tutti gli effetti considerato come il valore a base d'asta in una procedura competitiva), si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo l'ampiezza e lo stato di manutenzione dell'immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
Dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.
Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale minima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 22%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a:

- **LOTTO A.1*: 516.000,00 € (CINQUECENTOSEDICIMILAEURO)**
- **LOTTO A.2: 151.700,00 € (CENTOCINQUANTUNOMILASETTEEURO)**
- **LOTTO A.3: 82.400,00 € (OTTANTADUEMILAQUATTROCENTOEURO)**

**in quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa*

2.7 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto precedentemente indicato, ed in considerazione dei valori di stima calcolati nella perizia citata in premessa della presente valutazione e di seguito indicati:

LOTTO A.1

Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 67, Mappale 393, sub 3-6, piano sottostrada primo e piano terra, categoria D1 (in comproprietà come da visure catastali):

- Uffici ed esposizione m ² 338,00 - €/m ² 1.300,00	€ 439.400,00
- Magazzino m ² 355,50 - €/m ² 650,00:	€ 231.075,00
- Ripostiglio m ² 86,00 - €/m ² 650,00:	€ 55.900,00
- Autorimessa m ² 92,80 ragguagliata a m ² 74,24 - €/m ² 1.150,00:	€ 85.376,00

Valore totale del bene € 811.751,00 di cui:

€ 717.567,00 per la quota di proprietà della [REDACTED]

€ 47.092,00 per la quota di proprietà di [REDACTED]

€ 47.092,00 per la quota di proprietà di [REDACTED]

LOTTO A.2

Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 67, Mappale 393, sub 8, piano sottostrada primo, categoria C6:

- Autorimessa m ² 229,12 - €/m ² 1.150,00:	€ 263.488,00
--	--------------

Valore totale del bene € 263.488,00

LOTTO A.3

Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 67, Mappale 393, sub 10, piano terra:

- Deposito m ² 216,60 ragguagliati a m ² 162,45 - €/m ² 650,00	€ 105.592,50
---	--------------

Valore totale del bene € 105.592,50

Si conclude che, nel complessivo, i valori di mercato indicati nella perizia citata in premessa della presente valutazione, appaiono sovrastimati rispetto ai valori sopra indicati.

3 VERIFICA DI CONGRUITA' dei LOTTI A.4, A.5, A.6 – due negozi e magazzino siti in via Corte ai civici 14 e 17 – Auronzo di Cadore (BL)

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1.1 INTRODUZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono due negozi ed un magazzino siti al piano terra (per i negozi) ed interrato (per il magazzino) in via Corte – Auronzo di Cadore (BL).

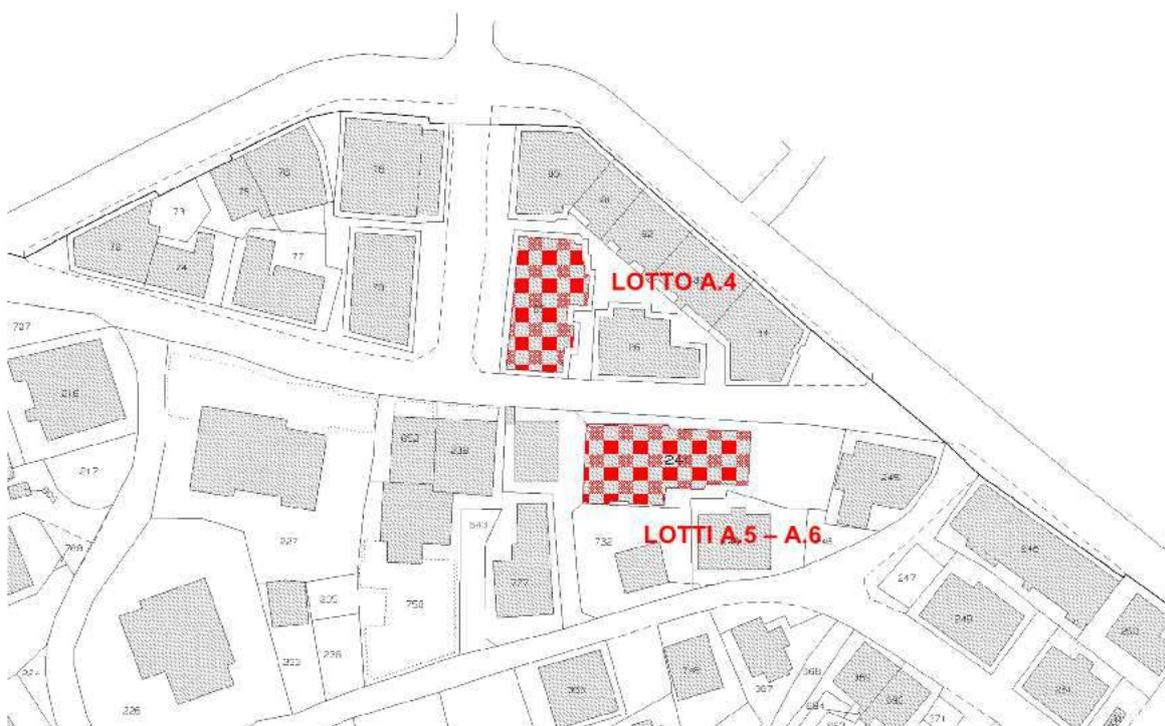
I beni sono così identificati:

- LOTTO A.4: negozio al piano terra con deposito al piano sottostrada, siti in Via Corte, 17 – Auronzo di Cadore (BL)
- LOTTO A.5: magazzino al piano sottostrada, sito in Via Corte – Auronzo di Cadore (BL)
- LOTTO A.6: negozio al piano terra, sito in Via Corte, 14 – Auronzo di Cadore (BL)

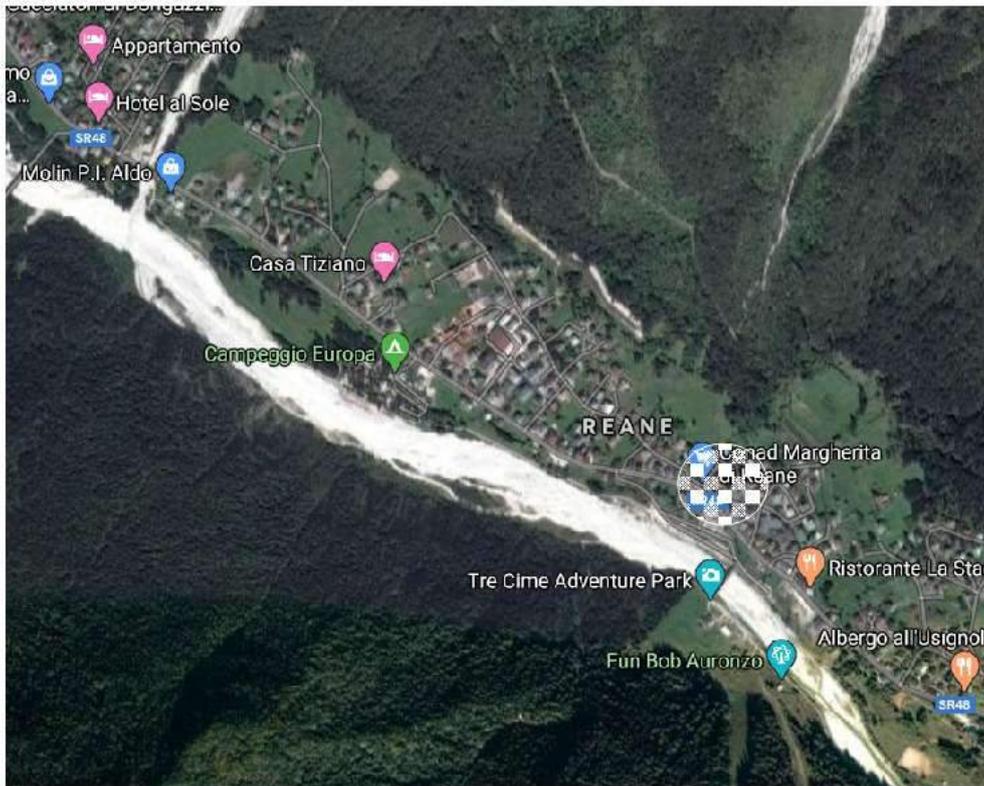
Gli immobili in generale si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, anche se presentano datate finiture e necessità comunque di interventi di ammodernamento.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno del magazzino identificato come LOTTO A.5.

I due edifici in cui sono ubicati i beni oggetto della presente valutazione sono indicati nelle planimetrie seguenti:



MAPPA CATASTALE



FOTOGRAMMETRICO

3.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente valutazione sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE:

LOTTO A.4*

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Corte:

Fg. 85 Mn. 86, sub. 5, P.S1-T cat. C/1 cons. 110 mq sup. cat. 163 mq negozio

**in quota di proprietà come da perizia citata in premessa*

LOTTO A.5

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Corte:

Fg. 85 Mn. 241, sub. 34, P.S1 cat. C/2 cons. 43 mq sup. cat. 58 mq magazzino

LOTTO A.6

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Corte:

Fg. 85 Mn. 241, sub. 35, P.T cat. C/1 cons. 99 mq sup. cat. 129 mq negozio

Sono altresì comprese le quote di proprietà dei beni comuni.

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 1.

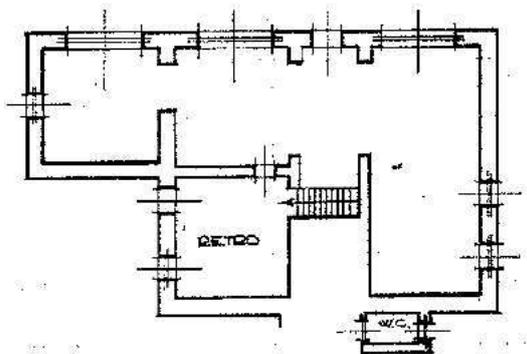
3.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Pause.

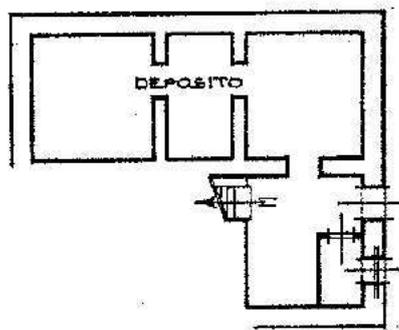
Gli immobili sono realizzati con struttura tipica dell'epoca di realizzazione, costituita da struttura in muratura e cemento armato.

Si riportano nel seguito le planimetrie catastali dei vari lotti:

LOTTO A.4

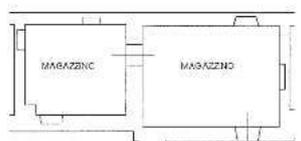


Pianta piano terra



Pianta piano sottostrada

LOTTO A.5



Pianta piano sottostrada

LOTTO A.6



Pianta piano terra

Le finiture degli immobili oggetto di stima sono di sufficiente qualità, tipiche dell'epoca di realizzazione ed un generale comunque gli immobili necessiterebbero di manutenzioni ad ammodernamenti.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno del magazzino identificato come LOTTO A.5.

In merito alla classificazione energetica degli immobili si precisa che non sono presenti attestazioni energetiche. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che gli stessi abbiano costi di gestione energetica di elevata entità e che appartengano quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 3.6.3) è pari a:

- LOTTO A.4: 179,50 mq;
- LOTTO A.5: 65,00 mq;
- LOTTO A.6: 138,00 mq.

3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

3.2.2 ABUSI EDILIZI

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

3.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

3.4 VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

Come indicato in premessa, non sono state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza) e le eventuali pregiudizievoli, rifacendosi per la presente valutazione a quanto già indicato nella perizia sopra citata; si è solamente proceduto, come da accordo con il Commissario Giudiziale, alla valutazione delle pregiudizievoli relativamente all'attuale proprietà.

1. VISURA IPOTECARIA c/o la Conservatoria di Belluno RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO A.4:

Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 85

Mn.86 sub.5 – Via Corte – P.S1 – T – cat.C/1 – cl.5 – mq.110 – R.C.€.2.931,41;

Con la quota proporzionale delle parti comuni e condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C., compresa l'area coperta e scoperta annessa al fabbricato di superficie inferiore a mq.5.000 ed in particolare:

Mn.86 sub.1 - ingresso posteriore e gli anditi circostanti al fabbricato,

bene non censibile comune ai sub.5-6-7-8;

Mn.86 sub.2 – vano scale con scale al P.S1-T - bene non censibile comune ai sub.5 – 6;

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 2/3;

[REDACTED]

In Separazione dei Beni;

Proprietario per la quota di 1/3;

N.B. La provenienza di [REDACTED] è ante 1977, andrebbe verificata in conservatoria di Belluno

PREGIUDIZIEVOLI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Giovannetti Paolo Josef in data 09.02.2015 Rep.n.4848 ed Iscritto a Belluno il 24.02.2015 ai nn.1869/190;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]

Terzo datore d'Ipoteca: [REDACTED]

Capitale €.280.000,00;

Somma complessiva €.420.000,00;

Durata anni 10;

BENI: Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 85

M.li 241 sub.12 – 29;

Mn.86 sub.5;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Belluno in data 27.06.2019 Rep.n.298 ed Iscritto a Treviso il 05.07.2019 ai nn.7731/861;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.235.102,10;

Somma complessiva €.290.000,00;

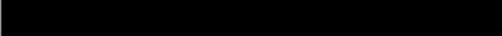
BENI: Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 85

Mn.86 sub.5;

ed altri beni con altra ditta.

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Belluno in data 26.06.2019 Rep.n.292 ed Iscritto a Treviso il 23.10.2019 ai nn.11889/1359;

Favore: 

Contro: 

Capitale €.9.670,18;

Somma complessiva €.20.000,00;

BENI: Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 85

Mn.86 sub.5;

ed altri beni con altra ditta.

2. VISURA IPOTECARIA c/o la Conservatoria di Belluno RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Lotto A.5:

Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 85

Mn.241 sub.34 – Via Corte n.17 – P.S1 – cat.C/2 – cl.1 – mq.43 – R.C.€.37,75;

(derivano dalla variazione dei M.li 241 sub.12 – 29);

Con la comproprietà (quota da definire) sui seguenti Immobili:

Mn.241 sub.36 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.9-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.37 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.11-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.38 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.11-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.39 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.40 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.11-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.41 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.42 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.43 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.44 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.45 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.10-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.46 – Via Corte P.T – Area Urbana di mq.46;

Mn.241 sub.47 – Via Corte P.T – Area Urbana di mq. 9;

Mn.241 sub.48 – Via Corte P.T – Area Urbana di mq.6;

Mn.241 sub.49 – Via Corte P.T – Area Urbana di mq,72;

PER LA QUOTA DI ¼ del Bene non Censibile:

Mn.241 sub.11 – Via Corte – P.S1 – Centrale Termina;

Con la comproprietà per la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art.1117 C.C. ed in particolare:

Mn.241 sub.50 – Via Corte – Corte comune ai sub. 5-6-26-28-32-34-35;

VISURA AGGIORNATA AL 11.03.2020;



Proprietaria per l'Intero;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Giovannetti Paolo Josef in data 09.02.2015 Rep.n.4848 ed Iscritto a Belluno il 24.02.2015 ai nn.1869/190;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Terzo datore d'Ipoteca: [REDACTED]

Capitale €.280.000,00;

Somma complessiva €.420.000,00;

Durata anni 10;

BENI: Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 85

M.li 241 sub.12 – 29;

Mn.86 sub.5;

3. VISURA IPOTECARIA c/o la Conservatoria di Belluno RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO A.6:

Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 85

Mn.241 sub.35 – Via Corte n.17 – P.T – cat.C/1 – cl.4 – mq.99 – R.C.€.2.265,02;

(derivano dalla variazione dei M.li 241 sub.12 – 29);

Con la comproprietà (quota da definire) sui seguenti Immobili:

Mn.241 sub.36 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.9-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.37 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.11-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.38 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.11-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.39 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.40 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.11-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.41 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.42 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.43 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.44 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.12-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.45 – Via Corte P.T – cat.C/6-cl.2-mq.10-R.C.€.15,34;

Mn.241 sub.46 – Via Corte P.T – Area Urbana di mq.46;

Mn.241 sub.47 – Via Corte P.T – Area Urbana di mq. 9;

Mn.241 sub.48 – Via Corte P.T – Area Urbana di mq.6;

Mn.241 sub.49 – Via Corte P.T – Area Urbana di mq.72;

PER LA QUOTA DI ¼ del Bene non Censibile:

Mn.241 sub.11 – Via Corte – P.S1 – Centrale Termina;

Con la comproprietà per la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art.1117 C.C. ed in particolare:

Mn.241 sub.50 – Via Corte – Corte comune ai sub. 5-6-26-28-32-34-35;

VISURA AGGIORNATA AL 11.03.2020;

[REDACTED]
Proprietaria per l'Intero;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Giovannetti Paolo Josef in data 09.02.2015 Rep.n.4848 ed Iscritto a Belluno il 24.02.2015 ai nn.1869/190;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Terzo datore d'Ipoteca: [REDACTED]

Capitale €.280.000,00;

Somma complessiva €.420.000,00;

Durata anni 10;

BENI: Comune di AURONZO DI CADORE – Foglio 85

M.li 241 sub.12 – 29;

Mn.86 sub.5;

3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Data la natura della presente verifica di congruità, si rimanda alla perizia citata in premessa.

3.6 STIMA IMMOBILI

3.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

3.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

3.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Negozi in zona centrale</i>	<i>1.600,00 – 1.800,00 €/mq</i>
<i>Magazzini in zona centrale</i>	<i>500,00 – 700,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 3.6.3.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

LOTTO A.4**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:****LOTTO A.4**

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Corte:
Fg. 85 Mn. 86, sub. 5, P.S1-T cat. C/1cons. 110 mq sup. cat. 163 mq negozio

NEGOZIO E LOCALI ACCESSORI (LOTTO A.4) - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	179,5 mq	1.700,0 €/mq	€	305.150
--	----------	--------------	---	---------

VALORE STIMATO			€	305.150
-----------------------	--	--	----------	----------------

Si precisa, come indicato nella perizia citata in premessa, che:

- i beni ricadenti nel LOTTO A.4 non sono in piena proprietà. Esulando dallo scopo della presente perizia la verifica della quota parte di proprietà, si procede considerando quanto indicato nella perizia citata in premessa, che conduce ad una quota di proprietà riferita alla società pari a 2/3, con un conseguente valore della quota arrotondato pari a 203.400,00 €.
- dalle indicazioni ricevute dal Commissario Giudiziale i beni in parziale proprietà andranno venduti per l'intero, a seguito di volontà di vendita in concomitanza ai beni oggetto di stima anche delle rimanenti quote di proprietà da parte dei relativi comproprietari. In tale ipotesi si è quindi proceduto alla stima della quota di proprietà senza apportare alcun ulteriore deprezzamento del valore in funzione appunto della più difficile vendita sul mercato di un bene immobile in proprietà parziale.

LOTTO A.5**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:****LOTTO A.5**

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Corte:
Fg. 85 Mn. 241, sub. 34, P.S1 cat. C/2cons. 43 mq sup. cat. 58 mq magazzino

MAGAZZINO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	65,0 mq	600,0 €/mq	€	39.000
--	---------	------------	---	--------

VALORE STIMATO			€	39.000
-----------------------	--	--	----------	---------------

LOTTO A.6**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:****LOTTO A.6**

Comune di COMUNE DI AURONZO DI CADORE - Catasto fabbricati, via Corte:
Fg. 85 Mn. 241, sub. 35, P.T cat. C/1cons. 99 mq sup. cat. 129 mq negozio

NEGOZIO E LOCALI ACCESSORI (LOTTO A.4) - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	138,0 mq	1.700,0 €/mq	€	234.600
---	----------	--------------	---	---------

VALORE STIMATO			€	234.600
-----------------------	--	--	----------	----------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a:

- **LOTTO A.4*: 203.400,00 € (DUECENTOTREMILAQUATTROCENTOEURO)**
- **LOTTO A.5: 39.000,00 € (TRENTANOVEMILAEURO)**
- **LOTTO A.6: 234.600,00 € (SEICENTOTRENTAQUATTROMILASEICENTOEURO)**

**in quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa*

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima (che può essere a tutti gli effetti considerato come il valore a base d'asta in una procedura competitiva), si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo l'ampiezza e lo stato di manutenzione dell'immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più

limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale minima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 22%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a:

- **LOTTO A.4*: 158.600,00 € (CENTOCINQUANTOTTOMILASEICENTOEURO)**
- **LOTTO A.5: 30.400,00 € (TRENTAMILAQUATTROCENTOEURO)**
- **LOTTO A.6: 182.900,00 € (CENTOTTANTADUEMILANOVECENTOEURO)**

**in quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa*

3.7 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto precedentemente indicato, ed in considerazione dei valori di stima calcolati nella perizia citata in premessa della presente valutazione e di seguito indicati:

LOTTO A.4

Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 85, Mappale 86, sub 5, piano primo sottostrada e piano terra, categoria C/1:

- Negozio piano terra m² 137,00 - €/m² 1.700,00 € 232.900,00

- Deposito m² 85,00 ragguagliata a m² 42,50 - €/m² 1.700,00 € 72.250,00

Valore totale del bene € 305.150,00 di cui:

€ 203.433,33 per la quota di proprietà della ██████████

€ 101.716,67 per la quota di proprietà di ██████████

LOTTO A.5

Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 85, Mappale 241, sub 34, piano primo sotto strada, categoria C/2:

- Magazzino (sottostrada) m² 65,00 - €/m² 650,00 € 42.250,00

Valore totale del bene € 42.250,00

LOTTO A.6

Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 85, Mappale 241, sub 35, piano terra, categoria C/ 1, classe 4 con rendita attribuita di € 2265,02.

- Negozio piano terra m² 133,00 - €/m² 1.700,00

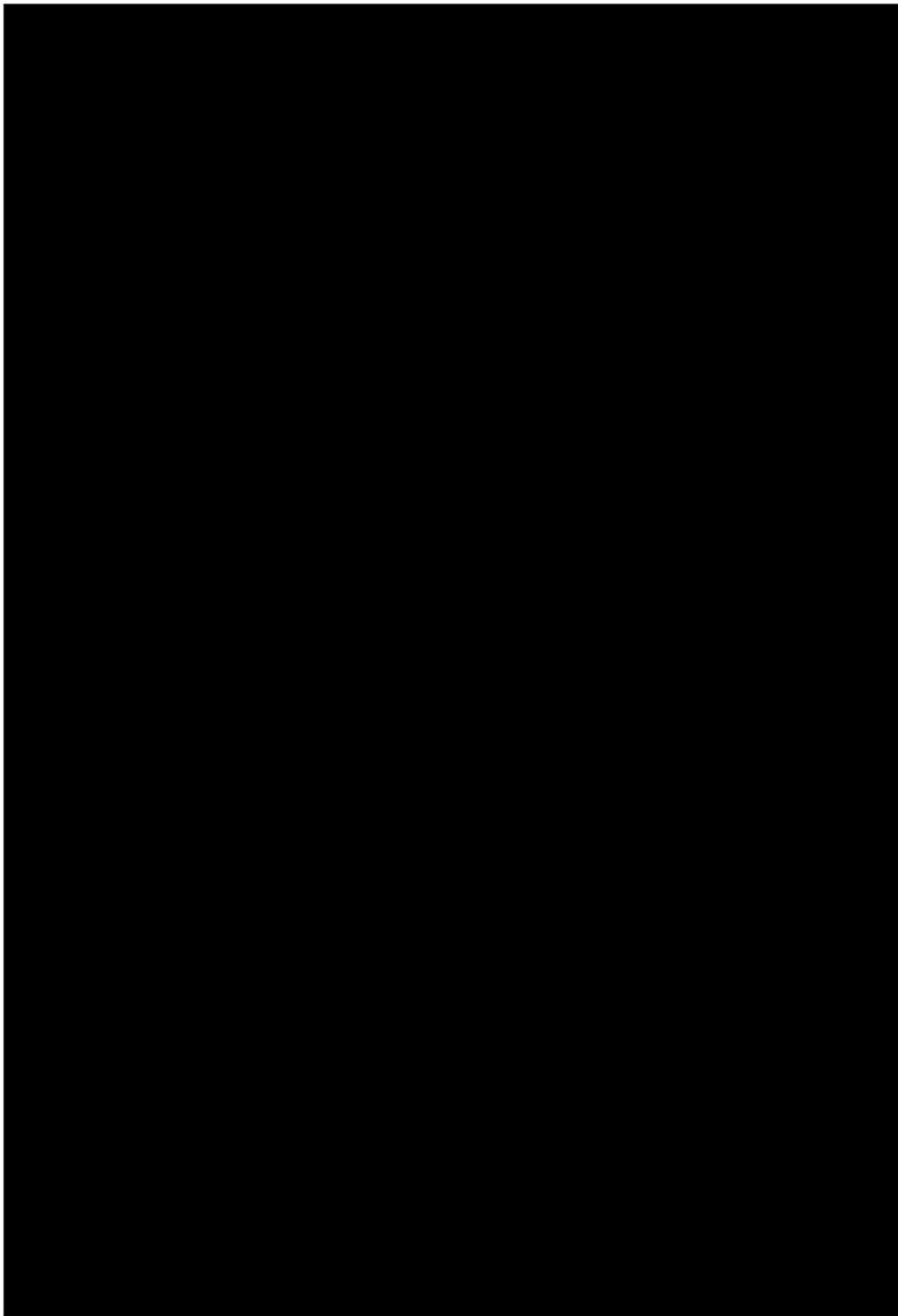
€ 226.100,00

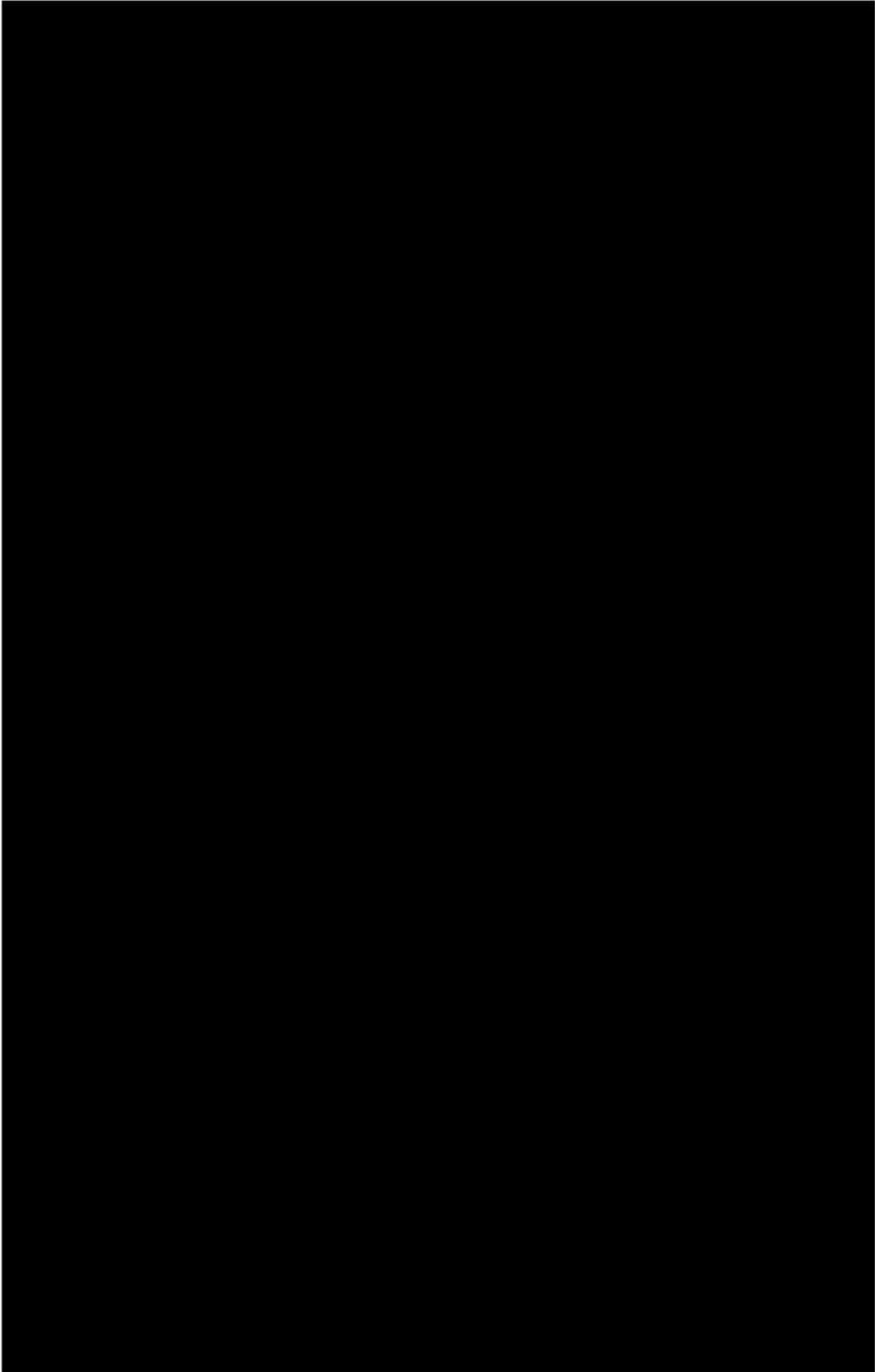
Valore totale del bene € 226.100,00 di cui:

€ 226.100,00 per l'intera quota di proprietà della 

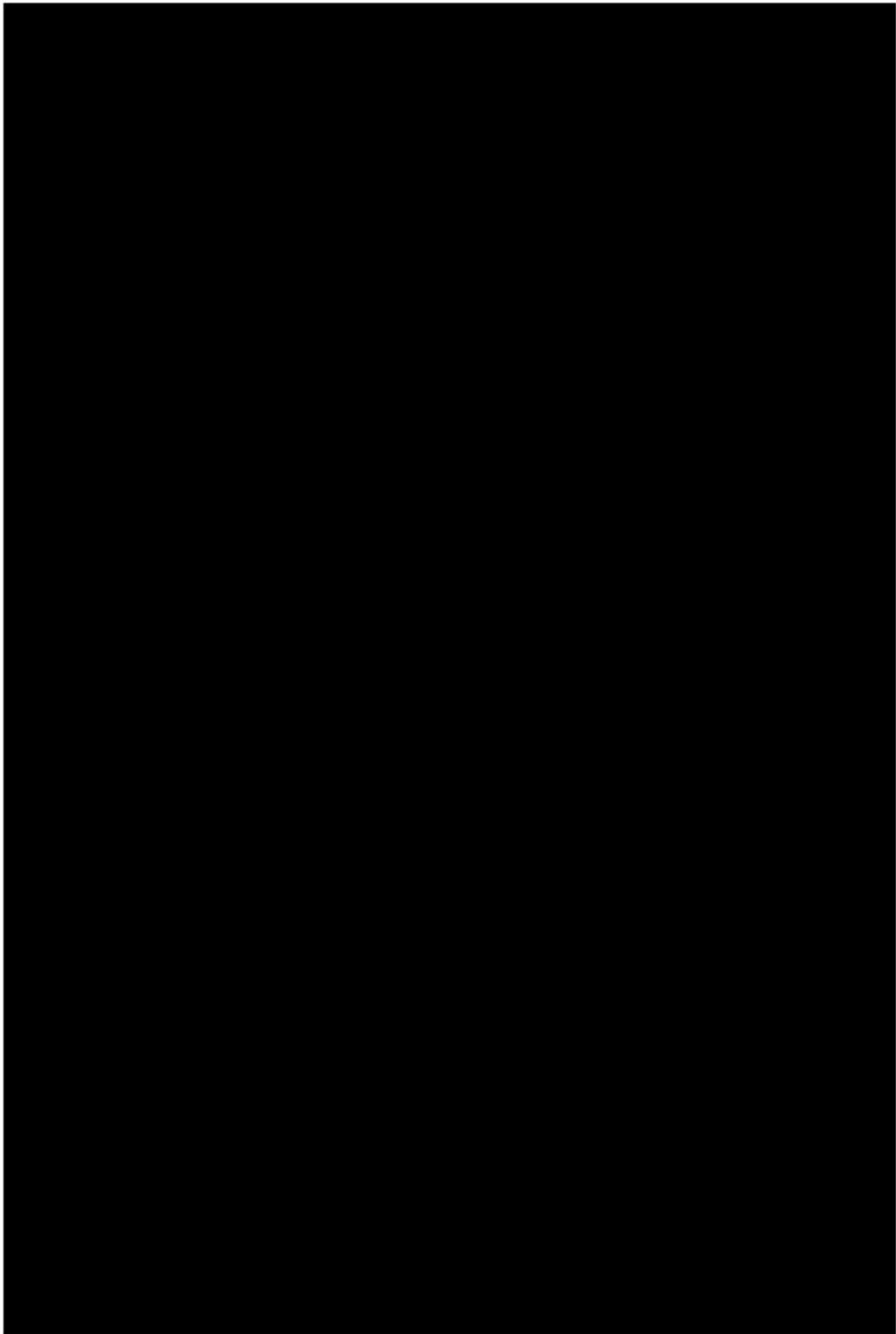
Si conclude che i valori di mercato indicati nella perizia citata in premessa della presente valutazione, a meno di un'accettabile varianza, sono sostanzialmente congrui.

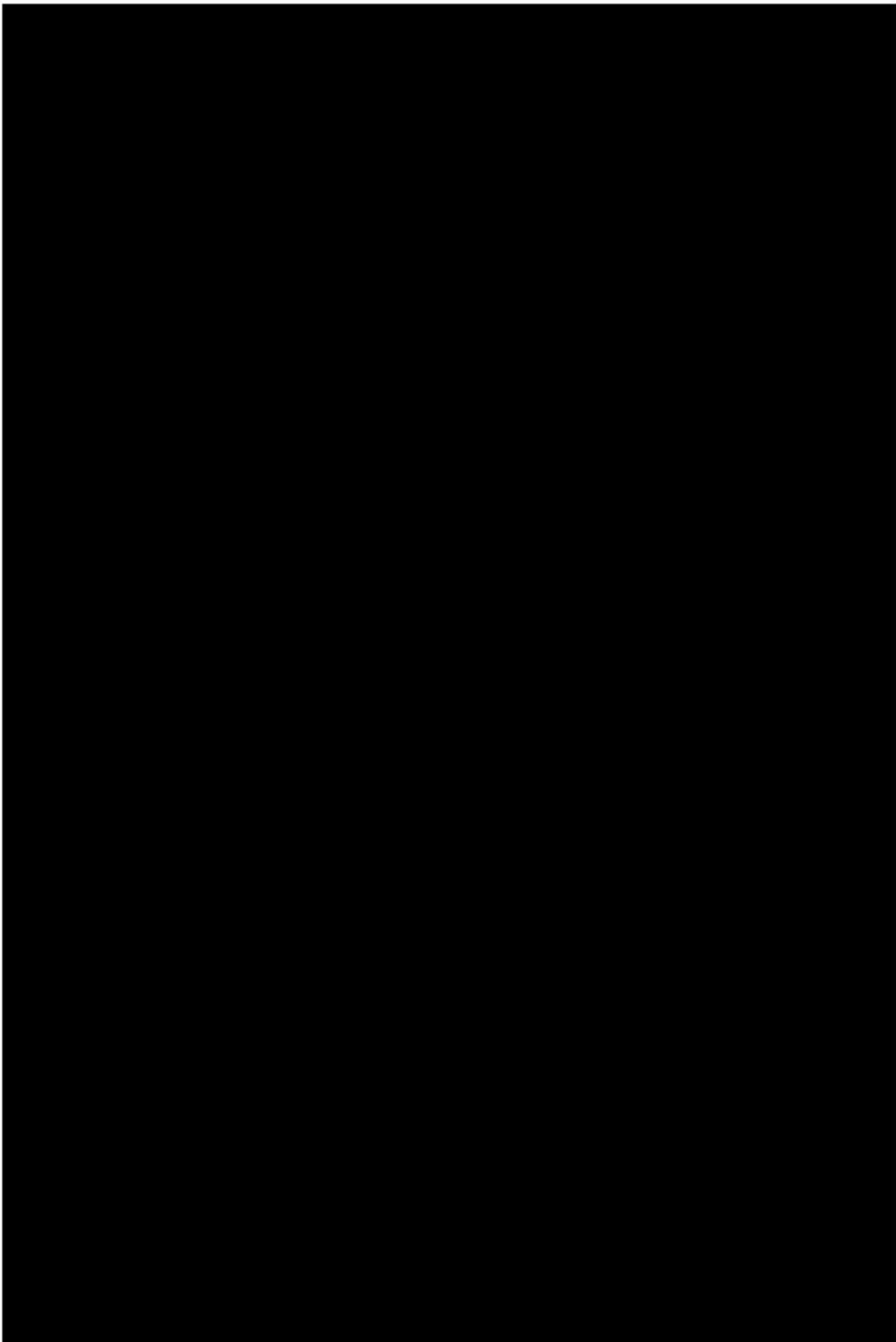
4 VERIFICA DI CONGRUITA' del LOTTO B.1 [REDACTED]



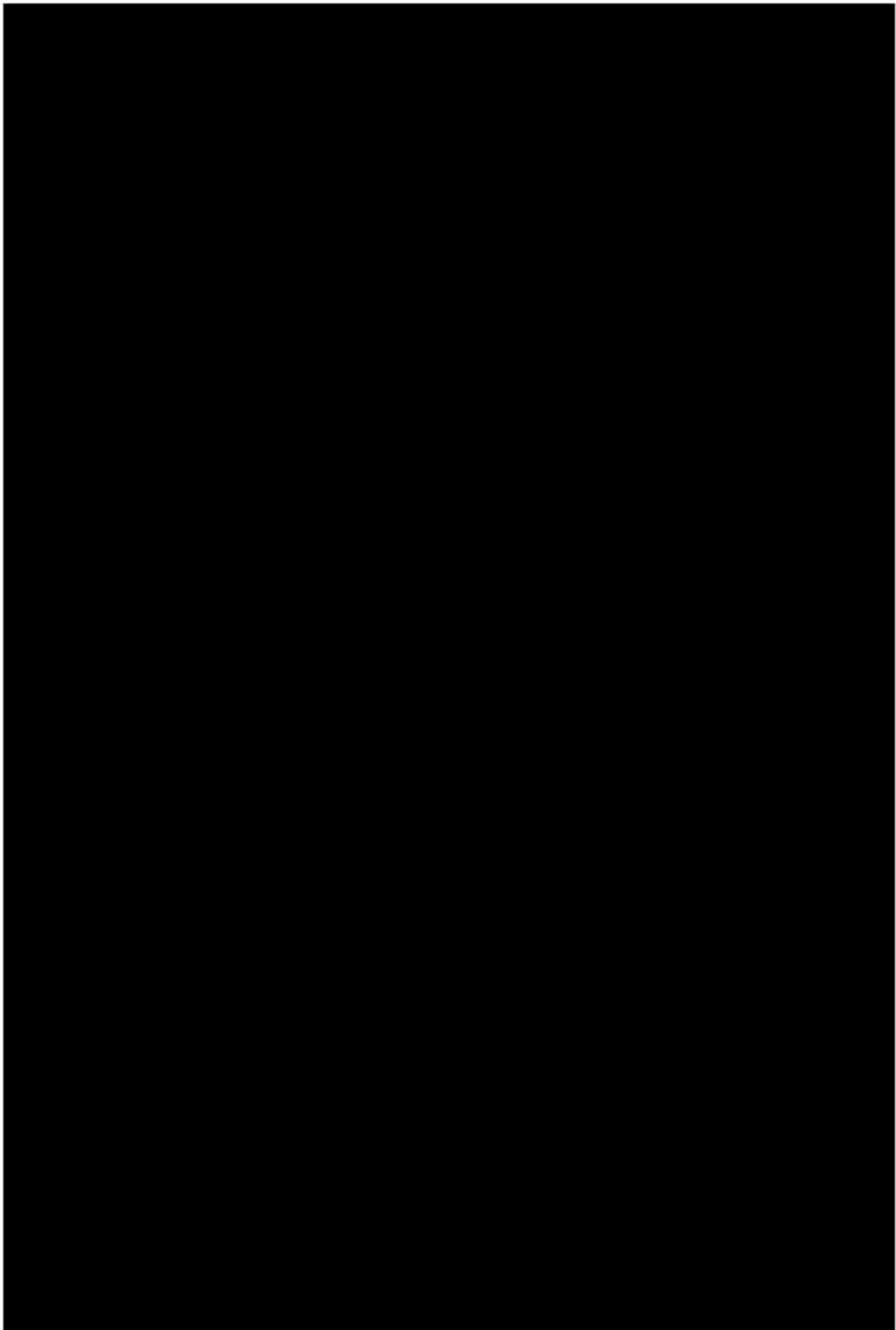


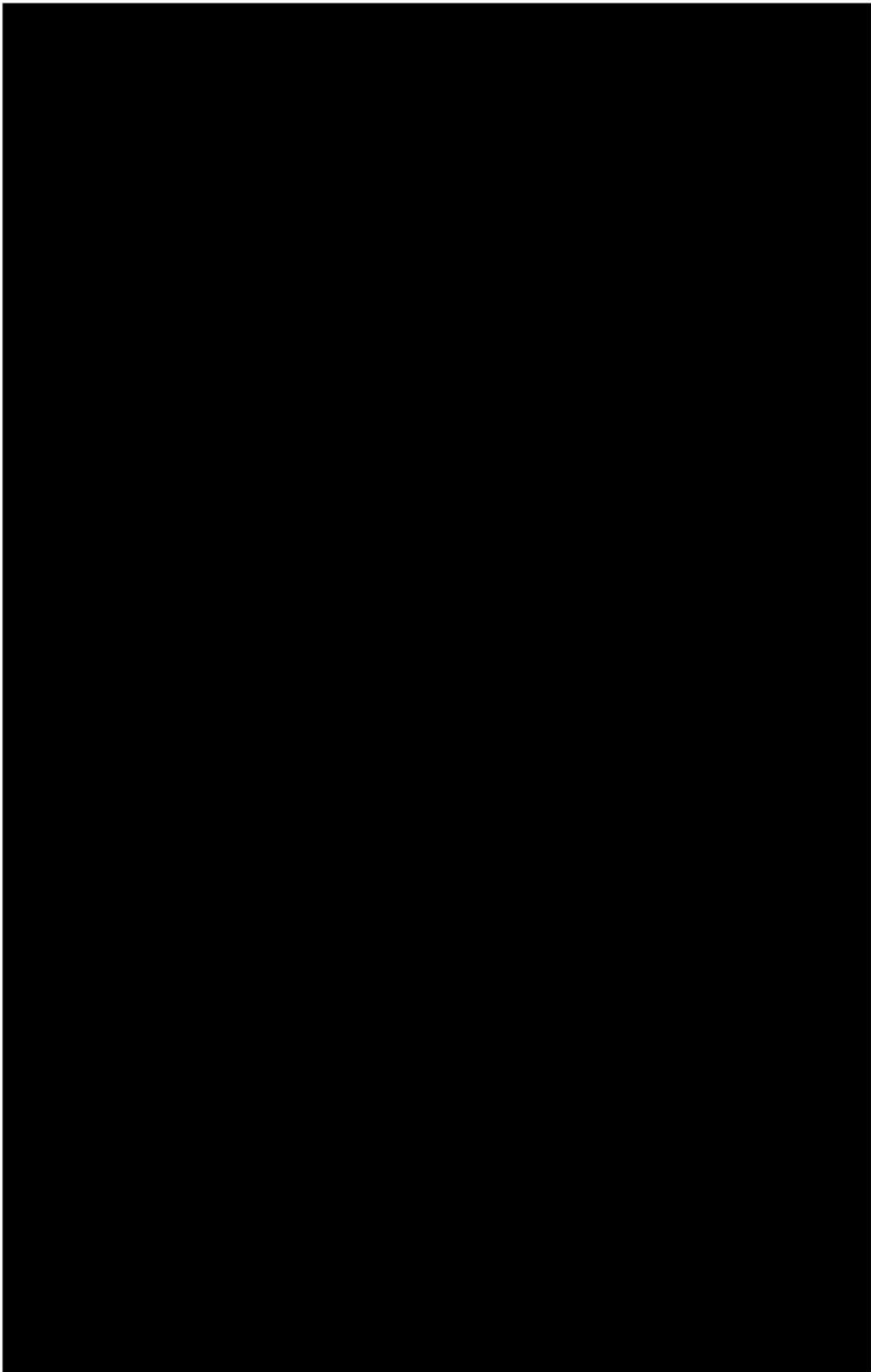
5 VERIFICA DI CONGRUITA' del LOTTO B.2 -

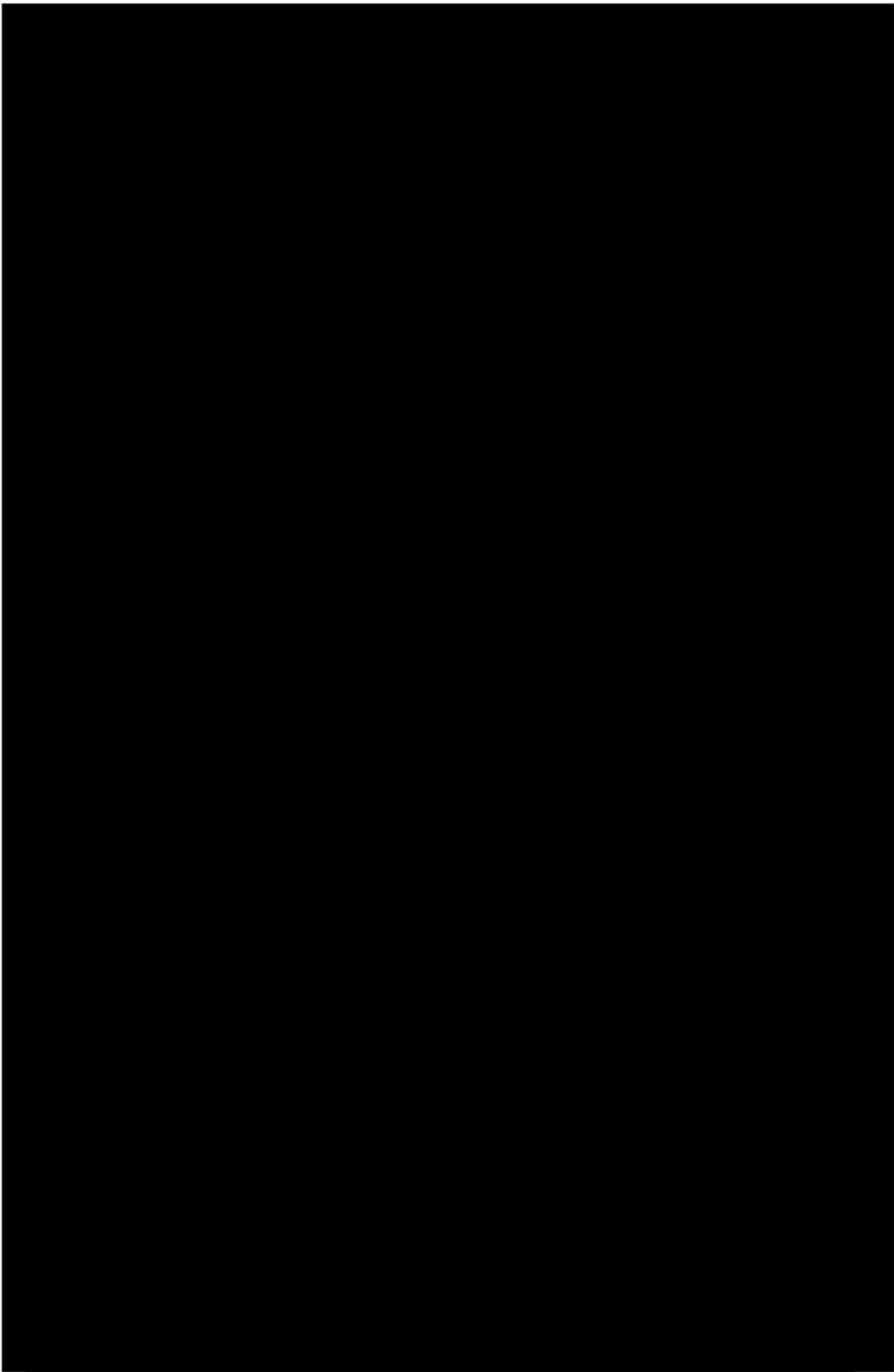




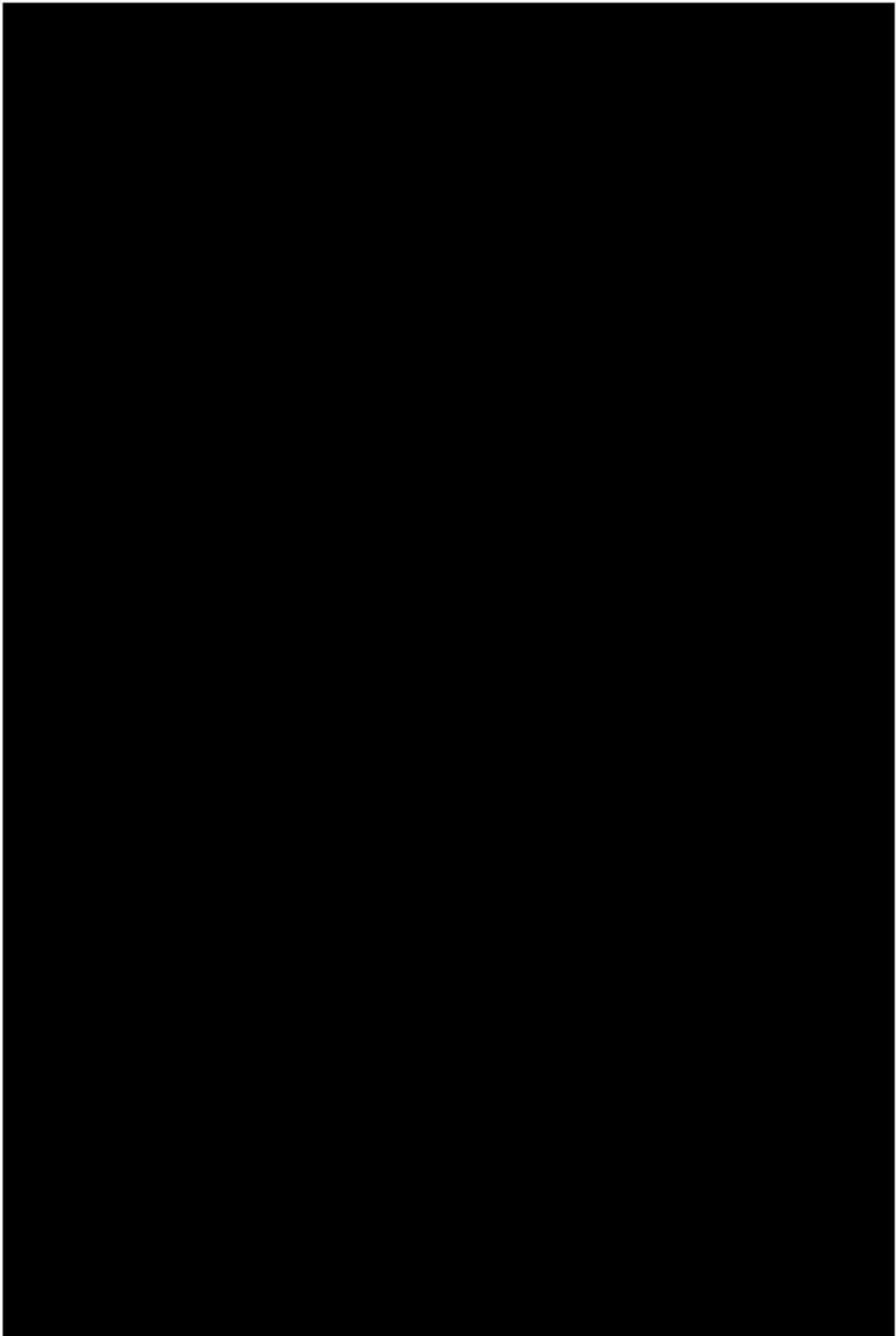
6 VERIFICA DI CONGRUITA' del LOTTO B.3 -

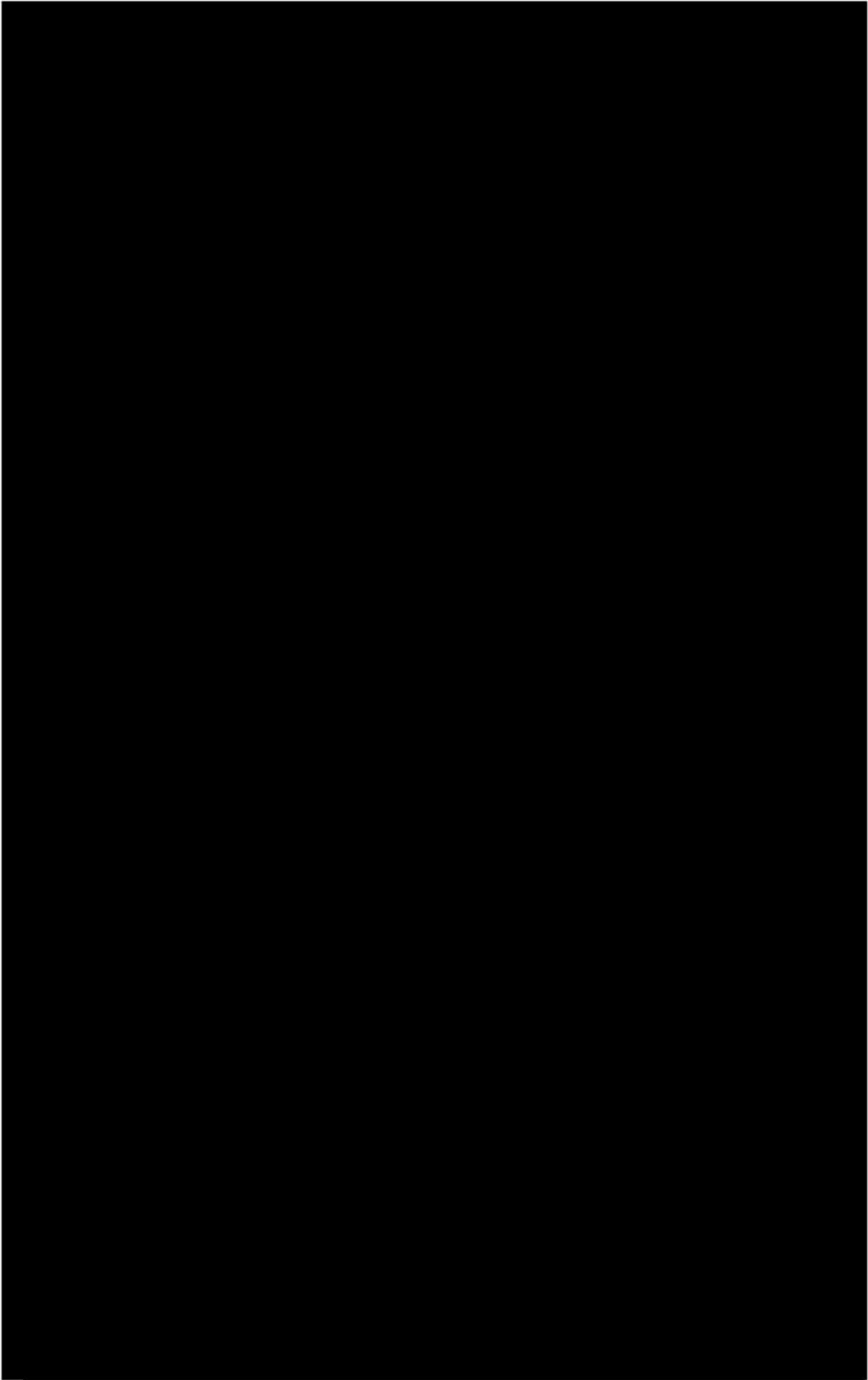






7 VERIFICA DI CONGRUITA' del LOTTO B.4 -





8 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto precedentemente indicato, ed in considerazione dei valori di stima indicati nella perizia citata in premessa della presente valutazione, si conclude con il seguente riepilogo:

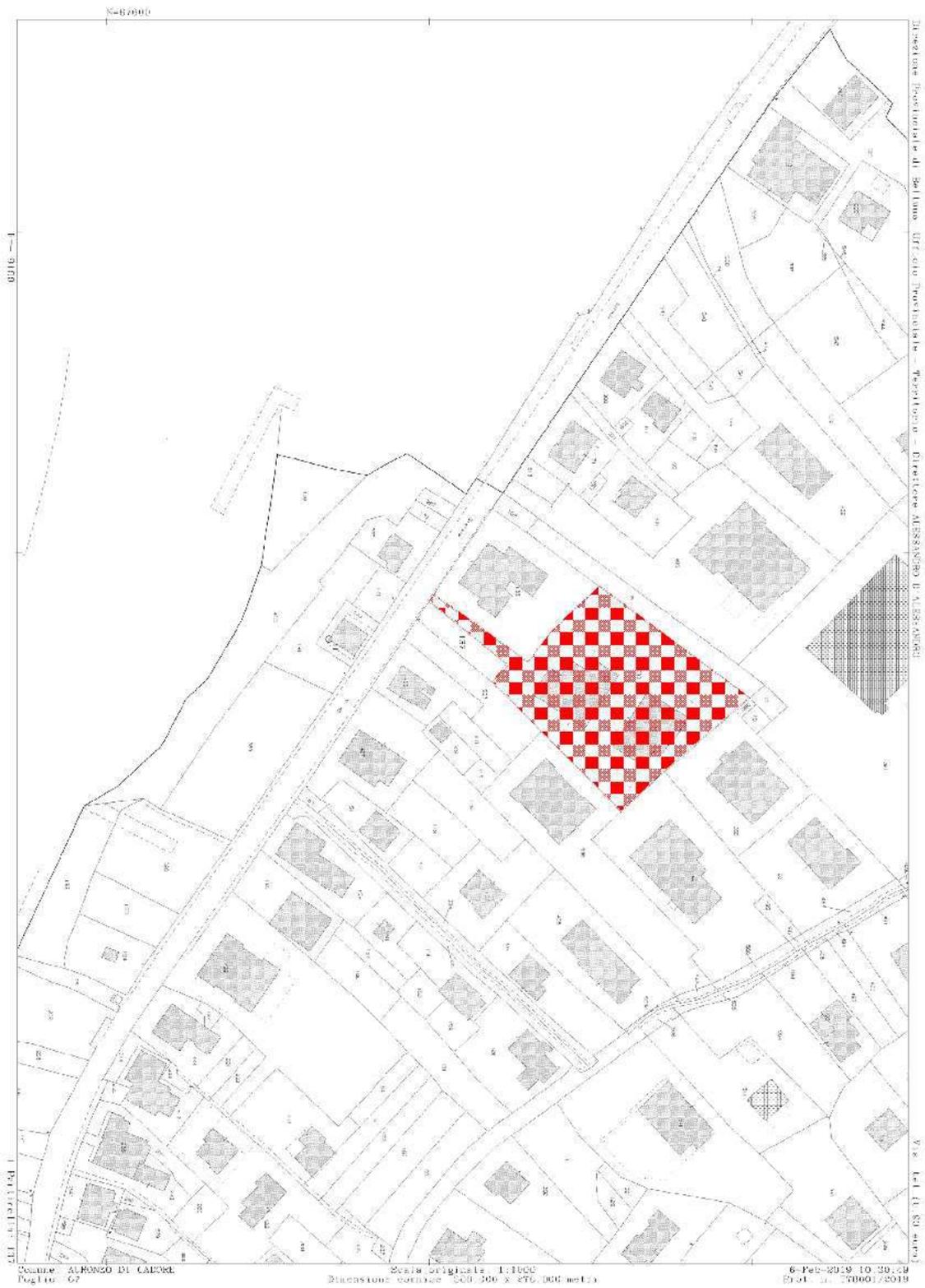


DESCRIZIONE LOTTO	Perizia citata in premessa		Presente perizia			NOTE
	VALORE COMPLESSIVO	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO		VALORE DI LIQUIDAZIONE	
			VALORE COMPLESSIVO	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'	
LOTTO A.1	811.751,00 €	717.567,00 €	728.600,00 €	661.600,00 €	516.000,00 €	beni non in piena proprietà
LOTTO A.2	263.488,00 €	263.488,00 €	194.600,00 €	194.600,00 €	151.700,00 €	-
LOTTO A.3	105.592,50 €	105.592,50 €	105.700,00 €	105.700,00 €	82.400,00 €	-
LOTTO A.4	305.150,00 €	203.433,33 €	305.100,00 €	203.400,00 €	158.600,00 €	beni non in piena proprietà
LOTTO A.5	42.250,00 €	42.250,00 €	39.000,00 €	39.000,00 €	30.400,00 €	-
LOTTO A.6	226.100,00 €	226.100,00 €	234.600,00 €	234.600,00 €	182.900,00 €	-
totale beni immobili	1.754.331,50 €	1.558.430,83 €	1.607.600,00 €	1.438.900,00 €	1.122.000,00 €	

ALLEGATO 1

Documentazione immobili

LOTTI A.1-A.2-A.3



Data presentazione: 25/03/1999 - Data: 30/11/2019 - n. T226051 - Richiedente: MNDMRC82H1810/BEJ

MOD. L. 29/05/99

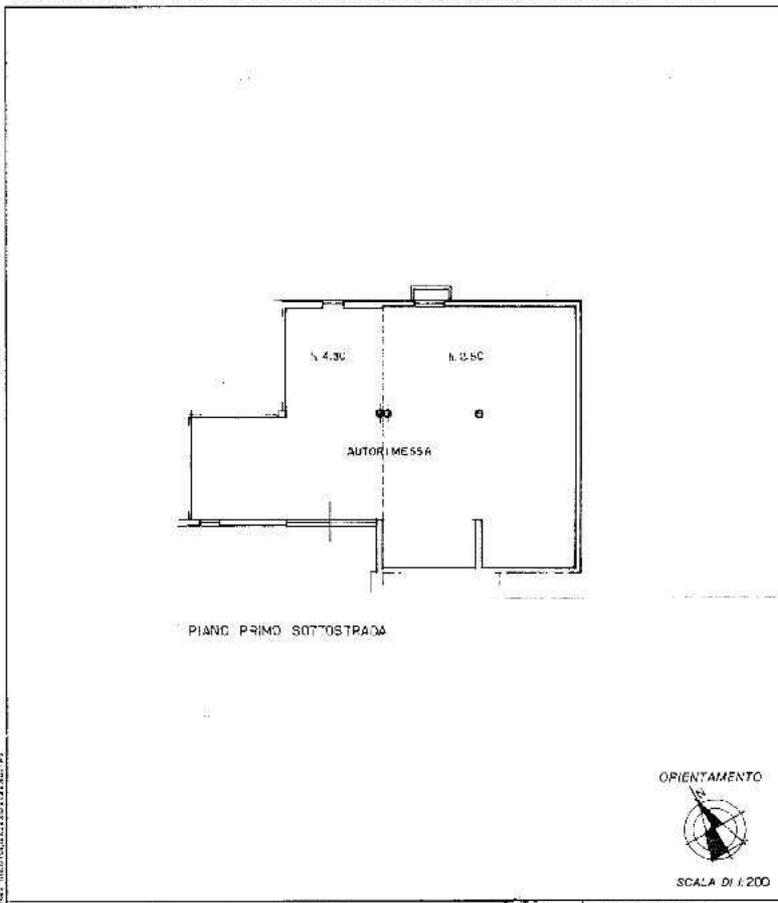


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 99 (C.E.L.)

TIR. 990

Pianimetria di u.c. in Comune di AURONZO DI CADORE - LOG. TA 'PAUSE' civ.



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal GEOMETRA
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Tributo catastale a carico) SONZON LEANDRO
Interventi di natura <input type="checkbox"/>	Iscritto al libro dei GEOMETRI
F. G7	colla provvisoria di RELLINO 247
n. 398 sub. 8	data 10/03/99 Firma <i>[Signature]</i>

RESERVATO ALL'UFFICIO

25 MAR 1999

[Signature]

Data presentazione: 25/03/1999 - Data: 30/11/2019 - n. T226051 - Richiedente: MNDMRC82H1810/BEJ
Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima pianimetria in atti

Catasto dei Edilizi Urbani - Situazione al 30/11/2019 - Comune di AURONZO DI CADORE (AS011) - Foglio: 67 - Particella: 398 - Subalterno: 8 - U.C. n. 398 sub. 8

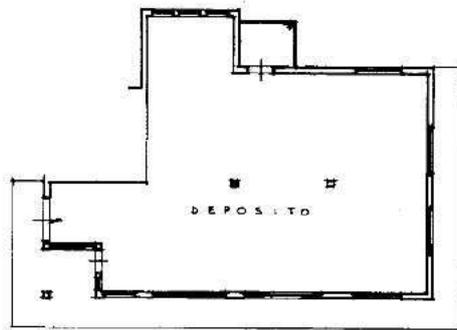
Data: 30/01/2019 - n. T226052 - Richiedente: MNJ3MRC8211817961

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Dichiarazione prototipale n. **200154855** del **29/1/2003**
Prestazione di A.T. in Comune di Auronzo di Cadore
Via Fauso n. **47**
Identificativa Catastale:
Sezione: **57**
Foglio: **57**
Particella: **232**
Subalterno: **10**

Compiuto dal:
De. Tapparelli Romano
Esaminate dal:
De. Tapparelli Romano
Prov. Belluno n. **579**

Scala di 1 : 500



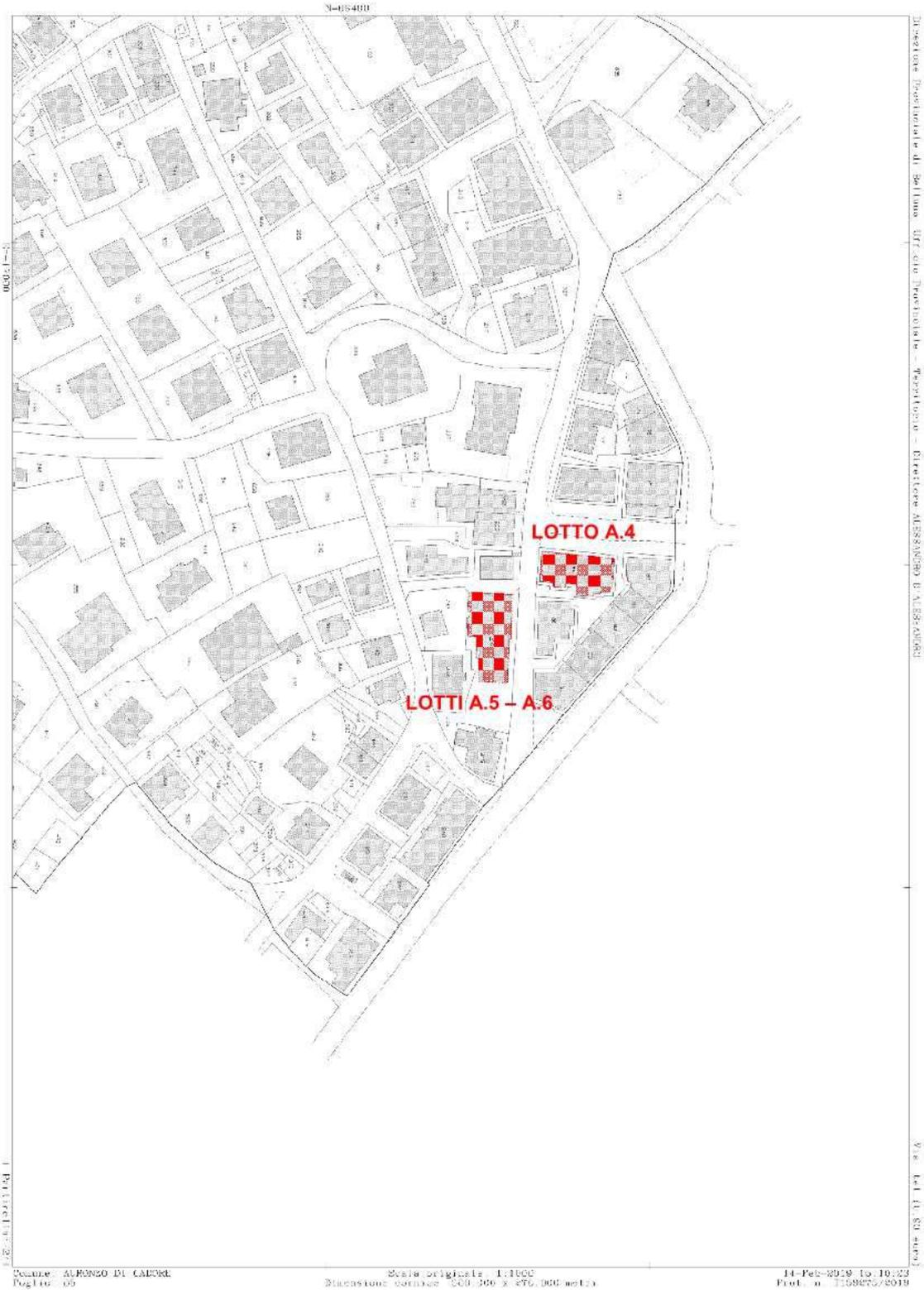
PIANO TERRA H. 3.00



Data: 30/01/2019 - n. T226052 - Richiedente: MNJ3MRC8211817961
Esclusivo n. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(297x210)
Ultima planimetria in atti

Catasto del Fabbricati - Situazione al 31/03/2019 - Comune di AURONZO DI CADORE (A301) - Foglio 57 - Particella 232 - Subalterno 10 - Tab. 21

LOTTO A.4-A.5-A.6



Autore: ALFONSO DI CARO
Foglio: 69

Scala originale: 1:1000
Riduzione cartacee: 1000/500 x 476/000 metri

14-Feb-2019 10:19:23
Profilo: 1158476/2019

Data presentazione: 07/01/1985 - Data: 30/01/2015 - n. 1226034 - Richiedente: MNDMRC32H18H786J

MODELLO UNICO
P. 10 (1985/1987)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

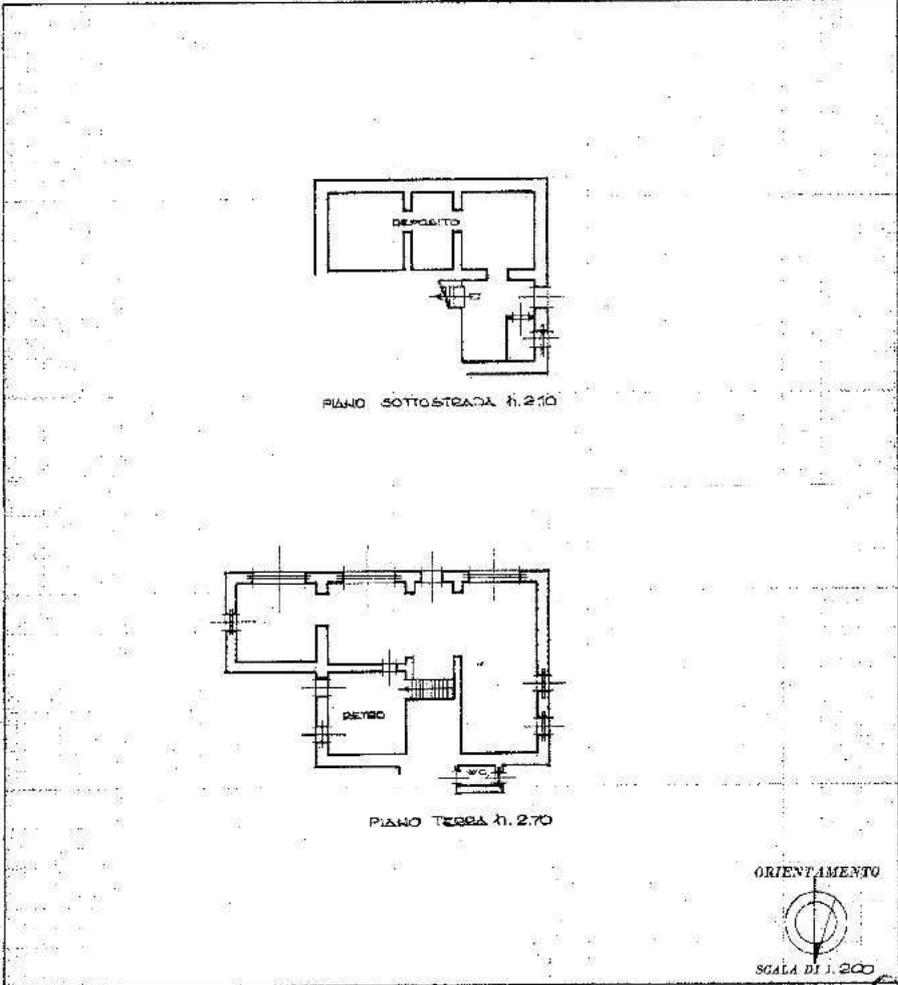
Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AURONZO Via CORTE
 Ditta CORTE DE CHECCO Attilio, fr. Valentino ed altri
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13/85

PROT. n. 13/85

85 86 5

Compilata dal GEOM. LEANDRO RONZON
 (Titolo: Libero - dipl. di licenz.)
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di BELLUNO
 nato 02.01.1908
 Firma: Leandro Ronzon

Catasto del fabbricato - Situazione al 1/01/1985 - Comune di AURONZO DI CADORE (32040) - Foglio 85 - Particella 116 - Subalterno 53 - 1/2000

Data presentazione: 07/01/1985 - Data: 30/01/2015 - n. 1226034 - Richiedente: MNDMRC32H18H786J
 Formato di acquisizione: file standard (252X375) - Formato stampa: n. 43 (297X420)
 L'utente può rinviare il file

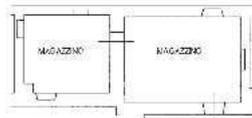
Data: 30/01/2019 - n. T226055 - Richiedente: MNMRC82H18H786J

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. BL3006734 del 29/01/2015	
Planimetria di u.s. in Comune di Auronzo Di Cadore	
Via Corto	cat. IV
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compiuta da: Michele D'adamo Mirco
Foglio: 85	Inritto all'albo: Pierluigi Ballin
Particella: 241	Prov. Belluno
Subalterno: 34	N. 01537

Scelta n. 1 Scala 1:200

PIANO SOTTOSTRADA PRIMO
H=2,78



Data: 30/01/2019 - n. T226055 - Richiedente: MNMRC82H18H786J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

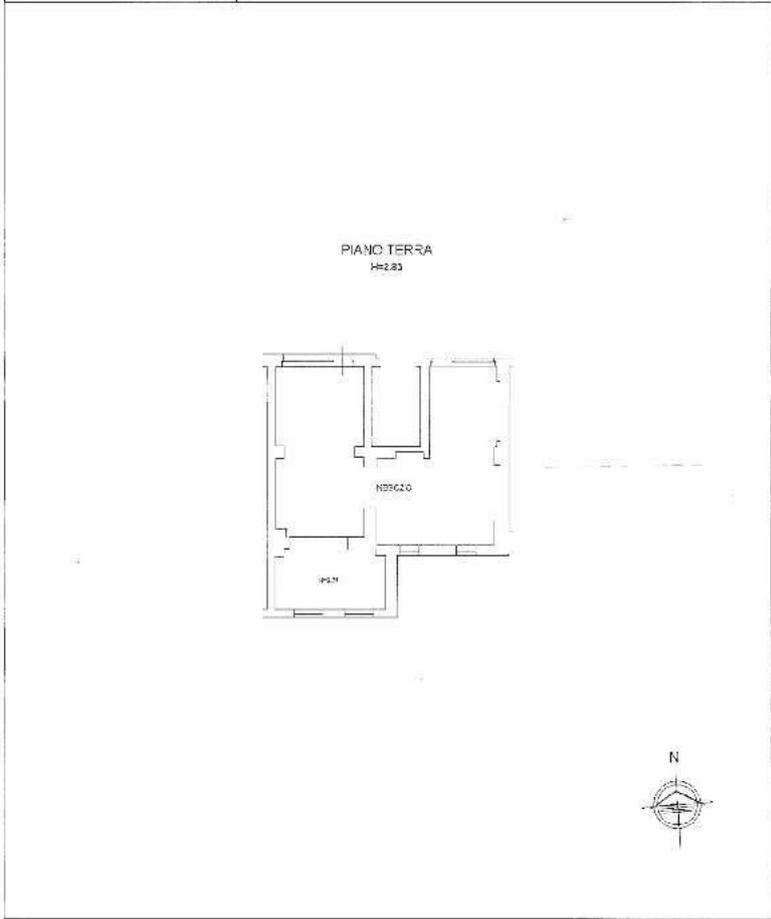
Comune di Auronzo Di Cadore (A39) - Comune di Auronzo Di Cadore (A39) - Foglio: 85 - Particella: 241 - Subalterno: 34 - piano 01

Data: 30-01-2019 - n. T226056 - Richiedente: MNDMRC82H184786J

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. 31.0006734 del 29/01/2015 Planimetria di n. 1 in Comune di Ronzano Di Cadore Via Corte: 217-17	
Identificativa Catastale: Sezione: Foglio: 85 Particella: 241 Subalterno: 35	Compilata da: Veris D'Adamo Mirco Espresso all'atto: Pierati Yvoni Prov. Belluno N. 01537

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Spazio al 30.01.2019 - Comune di ATRONZO DI CADORE (A30) - Foglio: 85 - Particella: 241 - Subalterno: 35 - piano 01

Data: 30-01-2019 - n. T226056 - Richiedente: MNDMRC82H184786J
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(21x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Utile planimetria in .dxf

ALLEGATO 2

Fotografie immobili



FOTO n°1. - visione esterna immobile - **LOTTI A.1, A.2, A.3**



FOTO n°2. - visione esterna immobile - **LOTTI A.1, A.2, A.3**



FOTO n°3. - visione esterna immobile – **LOTTO A.1 (PIANO SOTTOSTRADA)**



FOTO n°4. - visione interna immobile – **LOTTO A.1 (PIANO SOTTOSTRADA)**



FOTO n°5. - visione interna immobile - **LOTTO A.1 (PIANO SOTTOSTRADA)**



FOTO n°6. - visione interna immobile - **LOTTO A.1 (PIANO TERRA)**



FOTO n°7. - visione interna immobile – **LOTTO A.1 (PIANO TERRA)**



FOTO n°8. - visione interna immobile – **LOTTO A.1 (PIANO TERRA)**



FOTO n°9. - visione accesso immobile - **LOTTO A.2**



FOTO n°10. - visione interna immobile - **LOTTO A.2**



FOTO n°11. - visione interna immobile - **LOTTO A.2**



FOTO n°12. - visione accesso immobile - **LOTTO A.3**



FOTO n°13. - visione accesso immobile - **LOTTO A.3**



FOTO n°14. - visione interna immobile - **LOTTO A.3**



FOTO n°15. - visione interna immobile – **LOTTO A.3**



FOTO n°16. - visione esterna immobile – **LOTTO A.4**



COMUNE DI AURONZO DI CADORE

PROVINCIA DI BELLUNO

PERIZIA ESTIMATIVA

Codice Pratica Kalkolo: 1416/19

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA per la determinazione del valore venale, in libero commercio, di unità immobiliari urbane ubicate in Comune di Auronzo di Cadore (BL), di beni mobili quali veicoli, materiali di magazzino, mobilia ed apparecchiature elettroniche, **alla data del 14.05.2019.**

DITTA PROPRIETARIA:

•

RELAZIONE PERITALE

Redatta dal sottoscritto Tecnico incaricato SOMMACAL FABIO, [redatto] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Belluno al numero 711, con Codice Fiscale [redatto] per espresso incarico conferitomi dal signor [redatto] avente il numero di Codice Fiscale [redatto], nella sua qualità di legale rappresentante della società [redatto] il quale intende procedere alla valutazione dei beni immobili e mobili di seguito descritti, previo sopralluogo.

A) BENI IMMOBILI

DESCRIZIONE E STIMA

Allibramento e descrizione dei beni immobili.

Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione estimativa, sono ubicate nel Comune di Auronzo di Cadore (BL) e censite al catasto fabbricati:

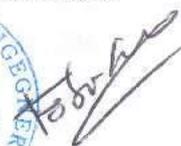
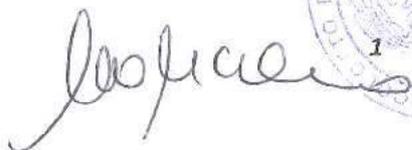
A.1) Foglio 67, Mappale 393, sub 3-6, piano sottostrada primo e piano terra, categoria D1 con rendita attribuita di € 4018,03 (in comproprietà come da visure catastali).

A.2) Foglio 67, Mappale 393, sub 8, piano sottostrada primo, categoria C6 classe 1 con rendita attribuita di € 299,34 (autorimessa).

A.3) Foglio 67, Mappale 393, sub 10, piano terra, categoria C2 classe 1 con rendita attribuita di € 181,74 (deposito).

A.4) Foglio 85, Mappale 86, sub 5, piano primo sottostrada e piano terra, categoria C/1, classe 5 con rendita attribuita di € 2.931,41.

A.5) Foglio 85, Mappale 241, sub 34, piano primo sottostrada, categoria C/2, classe 1 con rendita attribuita di € 37,75.



A.6) Foglio 85, Mappale 241, sub 35, piano terra, categoria C/1, classe 4 con rendita attribuita di € 2265,02.

Regolarità edilizio urbanistica.

A.1) Come da Certificato di Agibilità n. 2/91, protocollo n. 6325 rilasciato dal Comune di Auronzo di Cadore in data 28 gennaio 1991.

A.2) Come da Certificato di Agibilità n. 2/2003, protocollo n. 11342 rilasciato dal Comune di Auronzo di Cadore in data 18 febbraio 2003.

A.3) Come da Concessione Edilizia n. 125/1995, protocollo n. 5178 rilasciata dal Comune di Auronzo di Cadore in data 14 novembre 1995 per la costruzione di un fabbricato ad uso produttivo in località Pause e successiva variante per il cambio d'uso dei piani terra e primo da mostra-uffici-abitazione in deposito, come da comunicazione presa d'atto dello Sportello Unico per le Attività Produttive in data 20 dicembre 2002, protocollo n. 519 pratica 38/02.

A.4) Dalle ricerche effettuate il fabbricato risulta essere di epoca anteriore al 1967.

A.5) Dalle ricerche effettuate il fabbricato risulta essere di epoca anteriore al 1967.

A.6) Dalle ricerche effettuate il fabbricato risulta essere di epoca anteriore al 1967.

Descrizione particolareggiata dei beni

A.1) Si tratta di un magazzino al piano sottostrada, completato da due ripostigli interni e con annessa autorimessa con ingresso autonomo.

Al piano terra invece è presente un'ampia zona esposizione con quattro uffici, un w.c. comune e un altro w.c. corredato da anti w.c. accessibile direttamente da un ufficio. In difformità alla planimetria catastale è stato realizzato ed è attualmente presente un ulteriore ufficio ricavato all'interno dell'area espositiva. Il tutto ha una superficie totale ragguagliata di circa m² 853,74.

Le finiture del piano sottostrada (magazzino e autorimessa) sono costituite da pavimenti in cemento di tipo industriale e le pareti sono strutture in calcestruzzo a vista, così come per il solaio che costituisce il soffitto. Le tramezzature interne sono in elementi intonacati. Parte del magazzino è soppalcata con elementi strutturali metallici e tavoloni in legno come parti calpestabili.

L'impiantistica è completamente a vista ed i serramenti (portoni e porte interne) sono in metallo, così come le finestre con vetro.

Le finiture del piano terra invece sono costituite da pavimenti in piastrelle, pareti intonacate al civile e verniciate, rivestimento delle pareti dei bagni in piastrelle e serramenti sia interni che esterni in legno.

Esternamente il piano sottostrada, per la parte a vista, è realizzato con getti di calcestruzzo a vista, mentre la parte fuori terra del piano terra è intonacata al civile con parti rivestite in legno.

Nell'edificio è presente una centrale termica comune posizionata in un ripostiglio al piano sottostrada.

A.2) Si tratta di una autorimessa interrata al piano primo sottostrada, della superficie totale di circa m² 229,12.

Le finiture sono costituite da pavimenti in cemento di tipo industriale e le pareti sono strutture in calcestruzzo a vista, così come per il solaio che costituisce il soffitto.

L'impiantistica elettrica è completamente a vista ed i serramenti delle finestre e dei portoni sono in metallo.

A.3) Nella fattispecie si tratta di un deposito al piano terra, costituito da un unico grande locale, della superficie totale di m² 216,60 ragguagliata a m² 162,45.

Il locale si presenta internamente allo stato grezzo, con il pavimento in cemento costituito dalla cappa del solaio, pareti interne non intonacate, soffitto in calcestruzzo a vista, impianto elettrico a vista, mancanza di serramenti esterni (i fori finestra sono tamponati da pannellature).



A.4) Trattasi di attività commerciale in centro ad Auronzo di Cadore, costituita da negozio al piano terra della superficie lorda di m² 137,00 e da un deposito sottostrada della superficie lorda di m² 85,00, per una superficie totale commerciale lorda ragguagliata corrispondente a m² 179,50.

Le finiture sono di tipo medio e impianti nella norma.

A.5) Trattasi di magazzino sottostrada in centro ad Auronzo di Cadore della superficie commerciale lorda di m² 65,00.

Le finiture sono di tipo medio e impianti nella norma.

A.6) Trattasi di attività commerciale in centro ad Auronzo di Cadore, costituita da negozio al piano terra della superficie commerciale lorda di m² 133,00.

Le finiture sono di tipo medio e impianti nella norma.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione fotografica allegata alla presente stima.

Parti comuni.

La valutazione dei beni è comprensiva delle parti comuni così come riportate negli elaborati catastali.

Verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Iscrizioni ipotecarie come da allegate risultanze ispezione effettuata in data 28.06.2019.

VALORE EFFETTIVO VENALE DI LIBERO MERCATO

In considerazione della commerciabilità dei beni immobili oggetto di stima, della località, delle caratteristiche della costruzione come sopra descritte e delle relative aree di pertinenza, a conoscenza dei valori che possono attribuirsi a beni analoghi, il sottoscritto Tecnico incaricato così ritiene di equamente determinare il valore venale di mercato di detti beni, che si considera quantificato non sotto l'aspetto speculativo, ma nella normale valutazione di commerciabilità dei beni medesimi.

Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione estimativa, sono ubicate nel Comune di Auronzo di Cadore (BL) e censite al catasto fabbricati:

A.1) Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 67, Mappale 393, sub 3-6, piano sottostrada primo e piano terra, categoria D1 con rendita attribuita di € 4018,03 (in comproprietà come da visure catastali).

- Uffici ed esposizione m² 338,00 - €/m² 1.300,00 - Valore € 439.400,00

- Magazzino m² 355,50 - €/m² 650,00 - Valore € 231.075,00

- Ripostiglio m² 86,00 - €/m² 650,00 - Valore € 55.900,00

- Autorimessa m² 92,80 ragguagliata a m² 74,24 - €/m² 1.150,00 - Valore € 85.376,00

Valore totale del bene € 811.751,00 di cui:

€ 717.567,00 per la quota di proprietà della ██████████

€ 47.092,00 per la quota di proprietà di ██████████

€ 47.092,00 per la quota di proprietà di ██████████

A.2) Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 67, Mappale 393, sub 8, piano sottostrada primo, categoria C6 classe 1 con rendita attribuita di € 299,34 (autorimessa).

- Autorimessa m² 229,12 - €/m² 1.150,00 - Valore € 263.488,00

Valore totale del bene € 263.488,00 di cui:



€ 263.488,00 per l'intera quota di proprietà della [REDACTED]

A.3) Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 67, Mappale 393, sub 10, piano terra, categoria C2 classe 1 con rendita attribuita di € 181,74 (deposito in corso di costruzione).

- Deposito m² 216,60 raggugliati a m² 162,45 - €/m² 650,00 - Valore € 105.592,50

Valore totale del bene € 105.592,50 di cui:

€ 105.592,50 per l'intera quota di proprietà della [REDACTED]

A.4) Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 85, Mappale 86, sub 5, piano primo sottostrada e piano terra, categoria C/1, classe 5 con rendita attribuita di € 2.931,41.

- Negozio piano terra m² 137,00 - €/m² 1.700,00 - Valore € 232.900,00

- Deposito (sottostrada) m² 85,00 raggugliata a m² 42,50 - €/m² 1.700,00 - Valore € 72.250,00

Valore totale del bene € 305.150,00 di cui:

€ 203.433,33 per la quota di proprietà della [REDACTED]

€ 101.716,67 per la quota di proprietà di [REDACTED]

A.5) Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 85, Mappale 241, sub 34, piano primo sottostrada, categoria C/2, classe 1 con rendita attribuita di € 37,75.

- Magazzino (sottostrada) m² 65,00 - €/m² 650,00 - Valore € 42.250,00

Valore totale del bene € 42.250,00 di cui:

€ 42.250,00 per la quota di proprietà della [REDACTED]

A.6) Comune di Auronzo di Cadore (BL), foglio 85, Mappale 241, sub 35, piano terra, categoria C/1, classe 4 con rendita attribuita di € 2265,02.

- Negozio piano terra m² 133,00 - €/m² 1.700,00 - Valore € 226.100,00

Valore totale del bene € 226.100,00 di cui:

€ 226.100,00 per l'intera quota di proprietà della [REDACTED]

Corrispondenti ad un VALORE TOTALE DEI BENI IMMOBILI di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] di € 1.558.430,83

(diconsì euro unmilione cinquecentocinqantottomilaquattrocentotrenta/83)

B) BENI MOBILI

VALORE EFFETTIVO VENALE DI LIBERO MERCATO

In considerazione della commerciabilità dei beni mobili oggetto di stima, a conoscenza dei valori che possono attribuirsi a beni analoghi, il sottoscritto Tecnico incaricato così ritiene di equamente determinare il valore venale di mercato di detti beni, che si considera quantificato non sotto l'aspetto speculativo, ma nella normale valutazione di commerciabilità dei beni medesimi.

DESCRIZIONE E STIMA

Descrizione dei beni mobili.

[REDACTED]



4

[Handwritten signature]



Targa	Marca Automezzo	Modello	Cilindrata	Anno immatricolazione	Valore	Note
-------	-----------------	---------	------------	-----------------------	--------	------



Tanto il sottoscritto ha esposto e valutato di sua scienza e conoscenza, ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni involontari.

Belluno, li 04 dicembre 2019

IL TECNICO
dott. ing. Sommacal Fabio



Handwritten signature of Fabio Sommacal



FACCIATA IN BIANCO



Numero 8572 di Repertorio -----

----- VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA -----

----- (Art. 1, numero 4, R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666) -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemiladiciannove, il giorno sei del mese di dicembre.

----- - 06/12/2019 - -----

In Belluno, nel mio studio in Via Vittorio Veneto n. 278. ----

Avanti a me dott. Elisa Piccolotto, Notaio in Belluno, i-
scritto nel Collegio Notarile di Belluno, è comparso: -----

- SOMMACAL Fabio, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri del-
la Provincia di Belluno al n. 711. -----

Detto comparante, della cui identità personale io Notaio so-
no certo, mi presenta la relazione di stima redatta ai fini
della determinazione del valore venale dei beni immobili e
mobili facenti parte del patrimonio della [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] alla data del 14
(quattordici) maggio 2019 (duemiladiciannove), chiedendo di
asseverare l'indicata relazione di stima con giuramento. ----



Detta relazione di stima risulta estesa per numero 5 (cinque) facciate di complessive numero 3 (tre) mezze pagine. ---

Aderendo alla richiesta, io Notaio ammonisco il comparante sull'importanza della sua funzione, sull'obbligo di dire la verità e sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti. Quindi il comparante presta il giuramento di rito ripetendo innanzi a me la seguente formula: -----

"Giuro di aver bene e fedelmente provveduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità". -----

Io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, del quale ho dato lettura al comparante che lo approva e con me lo sottoscrive. -----

Consta di un foglio per una facciata e sin qui della seconda.

Fazio Donnicci
Fazio Donnicci

