

TRIBUNALE DI BELLUNO

Sentenza dichiarativa di fallimento n°15/2021

omissis

C.

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Documenti allegati:

1. Corografia
2. Ortofoto
3. Estratti P.R.G.
4. Elaborato planimetrico
5. Planimetrie unità immobiliari
6. Visure catastali e servizi pubblicità immobiliare
7. Tabella riepilogativa valori di stima

SOMMARIO

| | | |
|-----------|--|---------------|
| 1. | OGGETTO DELLA STIMA..... | 1 |
| 2. | BENI IMMOBILI | 1 |
| 2.1 | Identificazione catastale dei beni immobili | 1 |
| 2.2 | Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare | 7 |
| 2.3 | DESCRIZIONE IMMOBILI | 8 |
| 2.3.1 | C.F. Comune di Pieve di Cadore - Foglio 20 mappale 42 sub 6..... | 8 |
| 2.3.2 | C.F. Comune di Pieve di Cadore - Foglio 20 mappale 44 sub 1 e 12..... | 11 |
| 2.3.3 | C.F. Comune di Pieve di Cadore - Fg. 20 mapp. 447 - sub 7, 8, 9, 10..... | 16 |
| 3. | STIMA BENI IMMOBILI | 19 |
| 3.1 | Valore superfici commerciali | 19 |

OMISSIS

1. OGGETTO DELLA STIMA

E

OMISSIS

2. BENI IMMOBILI

2.1 *Identificazione catastale dei beni immobili*

Gli immobili oggetto di stima sono così allibrati:

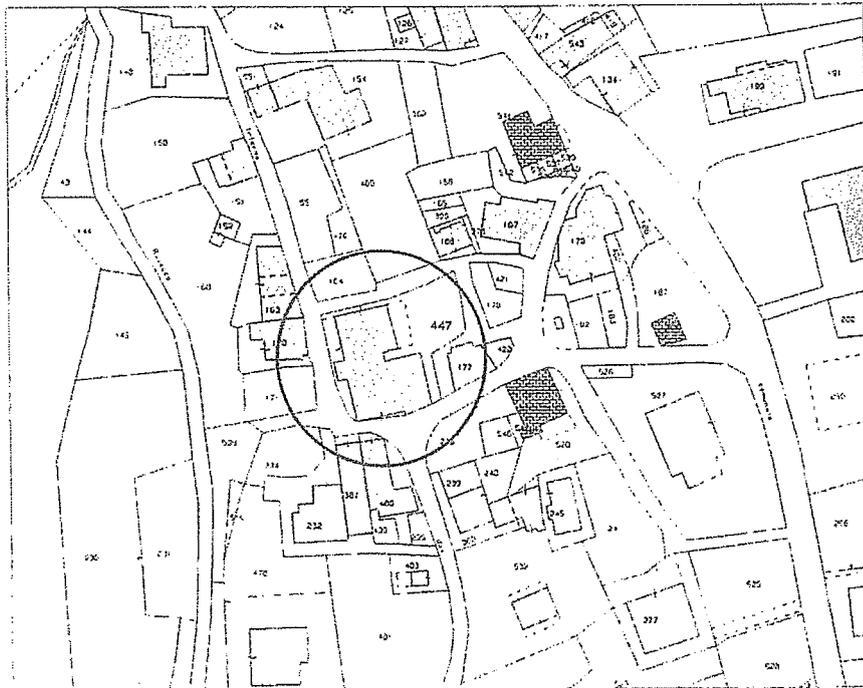
Catasto Fabbricati - Comune di Pieve di Cadore (BL)

015515

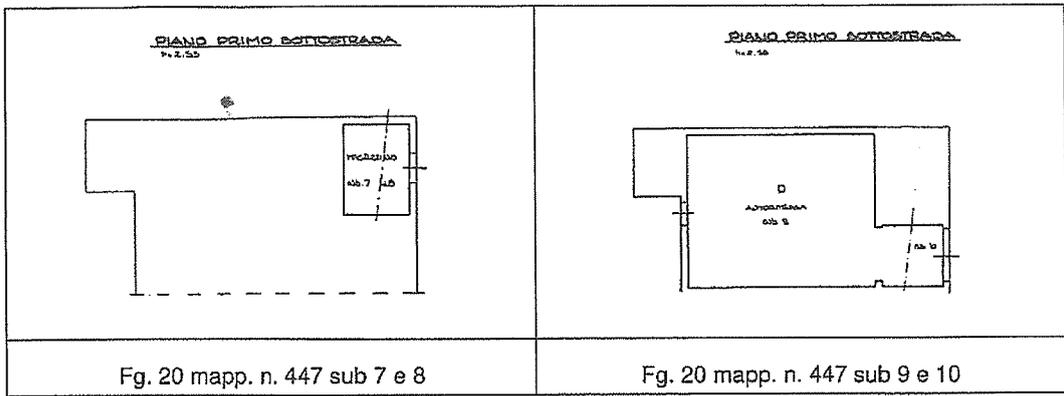
| Foglio | mapp. | sub. | ubicazione | categ. | cl. | consistenza | rendita |
|--------|-------|------|----------------|-------------------|-----|-------------------|----------|
| 20 | 447 | 7 | Via Sala p. S1 | C/2 ^{b)} | 1 | 16 m ² | € 19,83 |
| 20 | 447 | 8 | Via Sala p. S1 | | | | |
| 20 | 447 | 9 | Via Sala p. S1 | C/6 ^{c)} | 1 | 95 m ² | € 117,75 |
| 20 | 447 | 10 | Via Sala p. S1 | | | | |

Le unità hanno diritto al bene comune censito al subalterno 14 dello stesso mappale 447.

Estratto mappa catastale Comune di Pieve di Cadore Foglio 20 m.n. 447



Planimetria catastale unità immobiliare

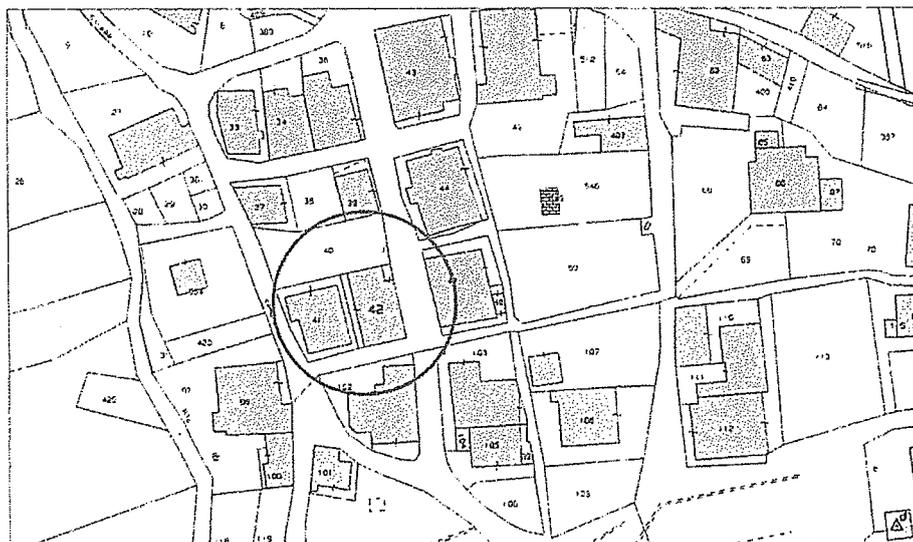


Catasto Fabbricati - Comune di Pieve di Cadore (BL)

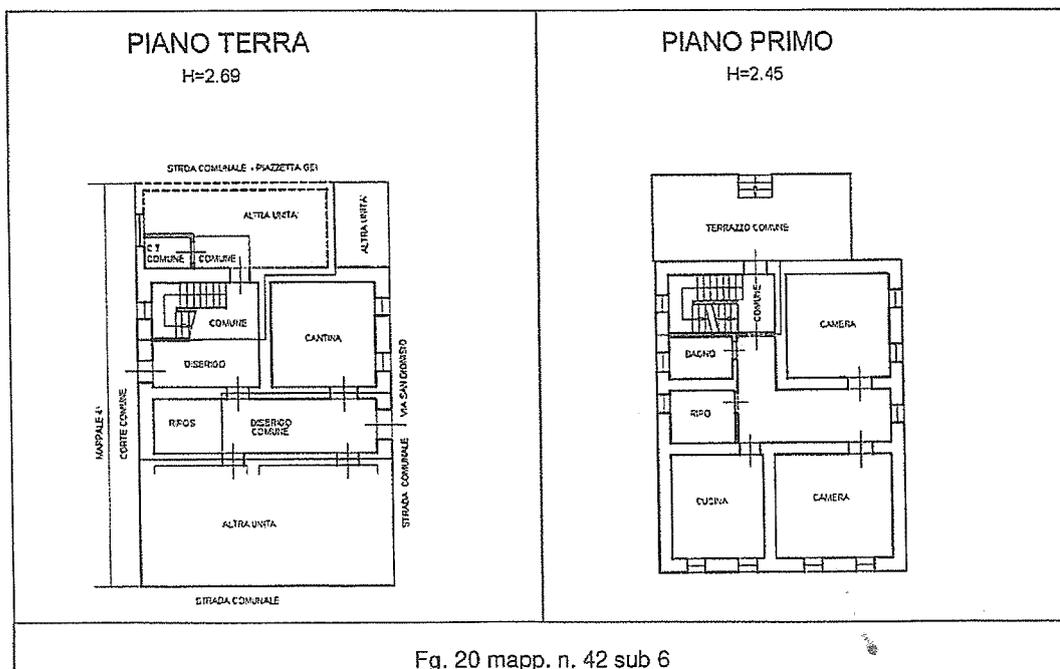
omissis

| Foglio | mapp. | sub. | ubicazione | categ. | cl. | consistenza | rendita |
|--------|-------|------|------------------------|------------------|-----|--------------------|----------|
| 20 | 42 | 6 | Piazzetta Gei n. 1p. 1 | A/3 ^a | 1 | 114 m ² | € 258,23 |

Estratto mappa catastale Comune di Pieve di Cadore Foglio 20 m.n. 42



Planimetria catastale unità immobiliare



0/1/1/1

Comune di Pieve di Cadore - Provincia di Belluno

Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative marzo 2016

Esempio dimensioni a norma per i lucernari:

Decreto n. 119 del 14/01/2009 dimensioni minime:

- per l'apertura verticale di accesso alla copertura larghezza maggiore o uguale a 0,70 m. e altezza di maggiore o uguale 1,20 m;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso deve avere luce netta di passaggio con superficie maggiore o uguale a 0,50 mq;
- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere maggiore o uguale a 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
- se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a 0,80 m;

2.3 DESCRIZIONE IMMOBILI

2.3.1 C.F. Comune di Pieve di Cadore - Foglio 20 mappale 42 sub 6

Quota di piena proprietà pari a 1/3 ciascuno in carico

Trattasi di unità immobiliare sita in uno stabile a destinazione residenziale ubicato in località Nebbiù, in piazzetta Gei n.1. Il fabbricato insiste su un lotto della superficie di 160 m² che, da un punto di vista urbanistico ricade in Z.T.O. "A" - *spazi ed edifici dei centri storici* (Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative marzo 2016).

Il mappale 42 confina con il terreno mapp. 40, a Est e Sud con la viabilità pubblica, a Ovest con la corte del fabbricato mapp. 41, tutti del Foglio 42.

L'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, mentre l'unità subalterno 6 si trova ai piani terra e primo. Per quanto riguarda il fabbricato, la superficie coperta al piano terra è pari a circa

150 m², quella dello scoperto di pertinenza, posto a Ovest del sedime, di circa 18 m².

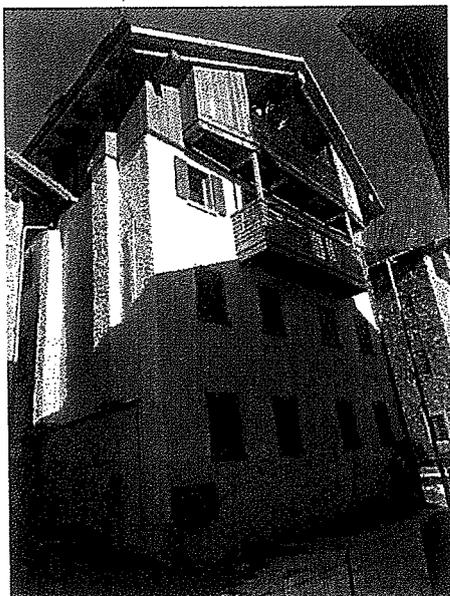
La struttura portante del fabbricato è in muratura portante in pietra e solai in legno, i tamponamenti e le murature divisorie sono in laterizio, il solaio dei soppalchi e il tetto hanno struttura portante in legno, manto di copertura in lamiera con grondaie e scossaline in lamiera preverniciata colore grigio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. A livello del piano sottotetto sono anche rivestite di tavole di legno.

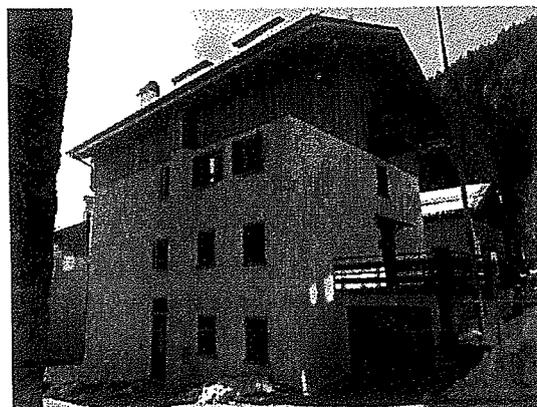
Il fabbricato dispone di un posto auto coperto di pertinenza di un'altra unità, mentre non dispone di posti auto esterni comuni o privati per il subalterno oggetto di stima.

Subalterno 6

Unità immobiliare ai piani terra e primo, con una superficie coperta di 29 m² e 118 m², rispettivamente. L'altezza utile interna è 2,69 m al piano terra e 2,41 m al piano primo.



Prospetti Ovest e Sud

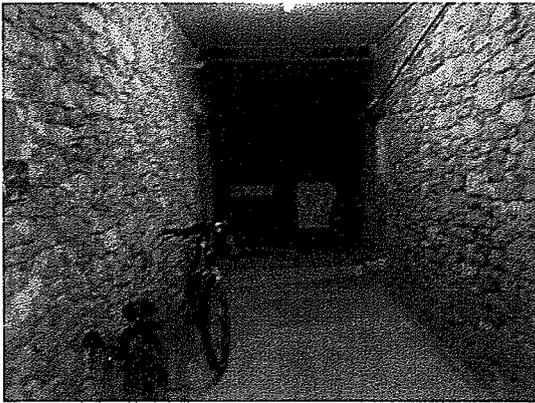


Prospetti Est e Nord

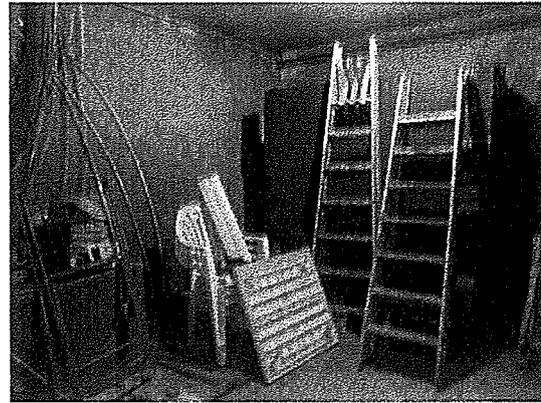
Al piano terra l'unità è rappresentata da una cantina e un ripostiglio (*superficie utile di circa 6 + 16 m²*) che affacciano sulle parti comuni del fabbricato (disbrigo centrale e disbrigo antistante il vano scale); questi ultimi sono direttamente collegati con la strada comunale a Est o con la corte comune a Ovest. I pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti al grezzo o

senza intonaco. Mentre il ripostiglio non è illuminato naturalmente – se non dal portone d'ingresso al disbrigo comune – la cantina dispone di due finestre con oscuri che affacciano sulla viabilità pubblica.

Al piano primo l'unità consiste in un appartamento con due camere (*sup. utile 16 + 18 m²*), una cucina (*sup. utile 15 m²*), un ripostiglio (*sup. utile 4 m²*), un bagno (*sup. utile 5 m²*) e un corridoio centrale agli altri locali (*sup. utile 15 m²*). I pavimenti sono in legno o laminato (cucina), le pareti intonacate e tinteggiate. Le superfici di illuminazione e aerazione sono garantite da serramenti doppi in legno con oscuri in legno.



Piano terra: ripostiglio



Piano terra: cantina



Piano primo: cucina



Piano primo: corridoio

All'unità si accede dal vano scale interno posto nell'angolo Ovest del fabbricato; pertinenza

non esclusiva dell'unità è la corte comune a Ovest del fabbricato, caratterizzata da una superficie di circa 18 m².

Descrizione impiantistica unità immobiliare

Gli impianti funzionanti sono:

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione allacciato all'acquedotto comunale.
- **Impianto di riscaldamento** con impianto autonomo a gasolio con corpi scaldanti in ogni locale del piano primo.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce sotto traccia al piano primo e con cavidotti a vista al piano terra.

Destinazione Urbanistica

Per il Piano degli Interventi, il fabbricato ricade il Z.T.O. "A" *spazi ed edifici dei centri storici*.

Regolarità edilizia

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

2.3.3 C.F. Comune di Pieve di Cadore - Fg. 20 mapp. 447 - sub 7, 8, 9, 10

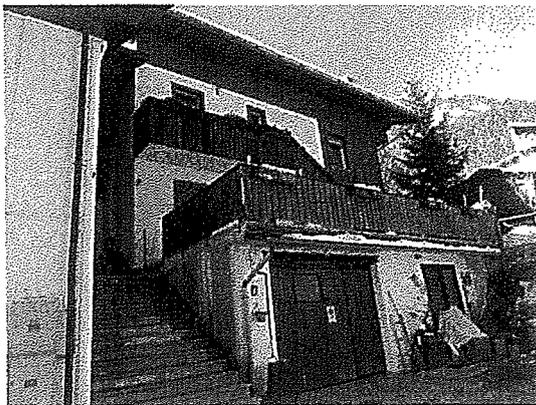
021555

tratto per i r.t.):

Trattasi di unità immobiliari site in uno stabile a destinazione residenziale ubicato in località Nebbiù, in via Sala. Il fabbricato insiste su un lotto della superficie di 592 m², in zona centro storico.

Il mappale 447 confina su tutti i lati con la viabilità pubblica ed è quindi accessibile direttamente.

L'edificio si sviluppa su quattro piani: piano sottostrada, terra, primo e secondo, con un totale di 13 unità immobiliari. Per quanto riguarda il fabbricato, la superficie coperta al piano terra è pari a circa 314 m², quella dello scoperto di pertinenza di circa 278 m².



Piano sottostrada: prospetto Est



Piano sottostrada: autorimessa

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con pilastri e solai a lastra, tamponamenti e murature divisorie in laterizio, il tetto ha struttura portante in legno, il manto di copertura e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Le proprietà oggetto di stima sono distribuite al piano primo sottostrada e al piano secondo.

Subalterno 7 e 8

- Subalterni 7 e 8, tra loro graffati: locale magazzino con superficie coperta di 21 m² e netta di circa 16 m² e altezza di 2,55 m, direttamente accessibile dall'esterno. I due subalterni corrispondono da un punto di vista catastale a due porzioni del locale, ma la suddivisione non è concretizzata fisicamente. L'accesso è garantito da una porta metallica in corrispondenza del prospetto Est.

Subalterni 9 e 10

- Subalterni 9 e 10, tra loro graffati: locale autorimessa e attiguo deposito con superficie coperta di 109 m² e netta di 97 m² totali e altezza di 2,55 m, entrambi direttamente accessibili dall'esterno e collegati da un'ampia foronomia senza serramento. Il subalterno 9 è rappresentato, nelle planimetrie catastali, come l'insieme dell'autorimessa e della porzione Ovest del deposito, mentre il subalterno 10 è la porzione Est del deposito. Nella realtà dello stato dei luoghi non vi è una suddivisione reale tra le due porzioni. Le unità sono accessibili direttamente dall'esterno tramite un portone in legno. I quattro subalterni hanno diritto al bene comune non censibile subalterno 14, cioè la centrale termica e la corte al piano primo sottostrada e la terrazza al piano terra.

ORISSI

3. STIMA BENI IMMOBILI

Il criterio di stima usato è quel 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.

Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di "giudizio di stima", in ragione delle attuali condizioni di mercato, sono stati considerati come elementi di differenziazione l'ubicazione e forma, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, l'accessibilità, la qualità ambientale, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi dell'art. 6 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle unità immobiliari.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno e Treviso e verificate durante il sopralluogo all'immobile.

Nota: nella determinazione delle superfici delle unità immobiliari sono state considerate le superfici lorde commerciali calcolate all'esterno dei muri perimetrali e sull'asse dei muri di separazione delle varie unità; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

3.1 Valore superfici commerciali

Comune di Pieve di Cadore (BL)

Residenziale

Superficie – valore a nuovo € 2.200,00
Anno di costruzione o ristrutturazione. 1930 ÷ 2013

Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di differenziazione e 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 | 0,65 ÷ 0,75 |
| Manutenzione | 0,90 ÷ 0,95 |
| Grado di finitura | 0,80 ÷ 0,90 |
| Ubicazione e accessi | 0,90 ÷ 1,00 |
| Qualificazione energetica | 0,85 ÷ 0,85 |

Valore superfici commerciali residenziali

Piazza Gei € 2.200,00 x 0,70 x 0,95 x 0,80 x 0,90 x 0,85 ≈ € 900,00

Via Maestra € 2.200,00 x 0,75 x 0,90 x 0,90 x 1,00 x 0,85 ≈ € 1.100,00

Coefficienti di destinazione

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.

| | <i>Residenziale</i> |
|-----------------------|---------------------|
| Piano terra | 0,96 |
| Piano secondo | 0,94 |
| Cantina e ripostiglio | 0,30 ÷ 0,15 |
| Autorimessa | 0,25 ÷ 0,45 |
| Magazzino | 0,60 |
| Locali al grezzo | 0,40 |
| Terrazzo comune | 0,30 |
| Terrazze | 0,20 ÷ 0,30 |
| Marcia piede esterno | 0,15 |
| Corte esclusiva | 0,02 |

Superficie commerciale equivalente

| Descrizione destinazione | Superficie coperta in m ² | Coefficiente di destinazione | Coefficiente di piano | Superficie commerciale |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Mappale 42 sub 6 | | | | |
| Cantina e ripostiglio – p.T | 29,00 | 0,30 | 1,00 | 8,70 |
| Locali abitabili – p.1 | 105,00 | 1,00 | 1,00 | 105,00 |
| Terrazzo comune - p. 1 | 27,00 | 0,30 | 1,00 | 8,10 |
| Sommano | 161,00 | | | 121,80 |
| Mappale 446 sub 3 | | | | |
| Autorimesse – p. 1S | 65,00 | 0,25 | 1,00 | 16,25 |
| Area di manovra – p. 1S | 44,00 | 0,20 | 1,00 | 8,80 |
| Cantine – p. 1S | 25,00 | 0,15 | 1,00 | 3,75 |
| Locali al grezzo – p. T | 87,00 | 0,40 | 0,96 | 33,41 |
| Marciapiede esterno – p. T | 36,00 | 0,15 | 1,00 | 5,40 |
| Locali al grezzo – p. T | 70,00 | 0,40 | 0,96 | 26,88 |
| Marciapiede esterno – p. T | 53,00 | 0,15 | 1,00 | 7,95 |
| Locali abitabili – p. 1 | 156,00 | 1,00 | 1,00 | 156,00 |
| Terrazze – p. 1 | 41,00 | 0,20 | 1,00 | 8,20 |
| Scoperto di pertinenza- p. T | 1145,00 | 0,02 | 1,00 | 22,90 |
| Sommano | 1.722,00 | | | 289,54 |
| Mappale 447 sub 1, 7-8, 9-10 | | | | |
| Locali abitabili – p. 1 | 105,00 | 1,00 | 1,00 | 105,00 |
| Terrazzo comune – p. 1 | 27,00 | 0,30 | 1,00 | 8,10 |
| Magazzino – p. 1S | 16,00 | 0,60 | 1,00 | 9,60 |
| Autorimessa – p. 1S | 95,00 | 0,45 | 1,00 | 42,75 |
| Sommano | 193,00 | | | 122,19 |
| TOTALI | 2.070,00 | | | 533,53 |

C.F. Comune di Pieve di Cadore - Foglio 20 mapp. 42 sub 6

- Piano terra

cantina e ripostiglio 1/3 x 29 m² x €/m² 310,00 ≈ € 3.000,00

- Piano primo

locali abitabili 1/3 x 105 m² x €/m² 910,00 ≈ € 32.000,00

terrazzo comune 1/9 x 27 m² x €/m² 330,00 ≈ € 1.000,00

Valore di stima unità immobiliare € 36.000,00

ORISSIS

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la corografia, l'ortofoto, gli estratti del PRG, gli elaborati planimetrici, le planimetrie delle unità immobiliari, le visure catastali e del servizio pubblicità immobiliare e la tabella riepilogativa valori di stima.

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

Belluno, 12 novembre 2022

IL PERITO
dott. Gianni Serragiotto
(firma digitale su documento informatico)

Documenti:

- 1) **Corografia**
- 2) **Ortofoto**
- 3) **Estratti P.R.G.**
- 4) **Elaborato planimetrico**
- 5) **Planimetrie unità immobiliari**
- 6) **Visure catastali e servizio Pubblicità immobiliare**
- 7) **Tabella riepilogativa valori di stima**

pag. 24 di 24