All. C.

PRADETTO STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Via Cima Mare, 4 - 32040 San Pietro di Cadore (BL) - Partita I.V.A. 00845110253

San Pietro di Cadore, lì 02 dicembre 2024

Spett.le Avv.
Sandra Constantini
Curatore del Fallimento
[redacted]

OGGETTO: ***Parere estimativo su terreno in Auronzo di Cadore (BL) – Via Roma - fg.86 particella nr.319 - Fallimento 2/2022*** [redacted]

A seguito della nomina a Perito Estimatore da parte del Giudice Delegato in data 29/11/2024, su istanza del Curatore Fallimentare del 25/11/2024, il sottoscritto p.ed. Gianfiore Pradetto Roman, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Belluno al nr.750, dimette un parere di massima in ordine al possibile valore commerciale del terreno indicato in oggetto, premettendo che la valutazione è finalizzata all'eventuale cessione a terzi del bene, in particolare ai titolari dell'adiacente struttura ricettiva denominata [redacted]

All'attualità il bene risulta così Catastalmente identificato:
NCT - **Foglio nr.86 particella nr.319** prato cl.1 mq 450 rd=1,16 ra=0,93 intestato a [redacted]

Occorre precisare che i risultati del presente parere estimativo sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono stati effettuati gli accertamenti, essendosi esclusa qualsiasi considerazione di natura

Tel. e fax: 0435 460086 E-mail:info@studiopradetto.it pec: gianfiore.pradettoroman@pec.eppi.it

previsionale e che il prezzo ottenibile in sede di compravendita potrebbe non corrispondere al valore di stima in uanto quest'ultimo può variare, come andrò ad evidenziare, in dipendenza delle situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Preliminarmente si evidenzia che la conoscenza dell' "*interesse*" in capo ai possibili acquirenti risulta essere di notevole importanza. Infatti, al di là di una possibile valutazione eseguita con il metodo tradizionale del *"confronto diretto"*, che tiene conto dei prezzi correnti o riferiti ad alienazioni in tempi recenti di beni aventi le medesime caratteristiche o caratteristiche comparabili, in questa situazione è assolutamente prevalente l'aspetto *"soggettivo"* derivante dallo specifico interesse dell'acquirente, con le conseguenze che ne derivano in termini di accrescimento di valore, su altri beni in capo allo stesso e non oggetto della valutazione.

In buona sostanza trattasi di beni che se analizzati e considerati come complementari a dei compendi immobiliari già esistenti, possono avere un valore notevolmente diverso, a prescindere dalla stessa destinazione urbanistica.

Ciò detto, nel merito espongo di seguito le mie considerazioni.

- Terreno particella nr.319: trattasi di terreno semi pianeggiante di **mq 450,00** a destinazione *"SVP – (Zone destinate a verde pubblico attrezzato)"* dello strumento urbanistico di Auronzo di Cadore. Per la dettagliata descrizione degli interventi ammessi in detta Z.T.O., si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Auronzo di Cadore in data 06/11/2024, precisando che da allora non sono intervenuti mutamenti alla destinazione dell'immobile.

Il terreno costituisce di fatto pertinenza alla struttura ricettivo/alberghiera denominata [redacted] al punto di non essere dotato di accesso autonomo

essendo raggiungibile, con autoveicoli, solo attraversando l'adiacente proprietà della struttura; già con tale premessa ne discende che l'appetibilità commerciale è strettamente connessa al mantenimento del suo attuale utilizzo. Pertanto il valore, in questa fase del mercato, potrebbe essere prudenzialmente stimato sui **50,00 €/mq.**

Valore di stima: € 50,00 x mq 450,00 = **€ 22.500,00**

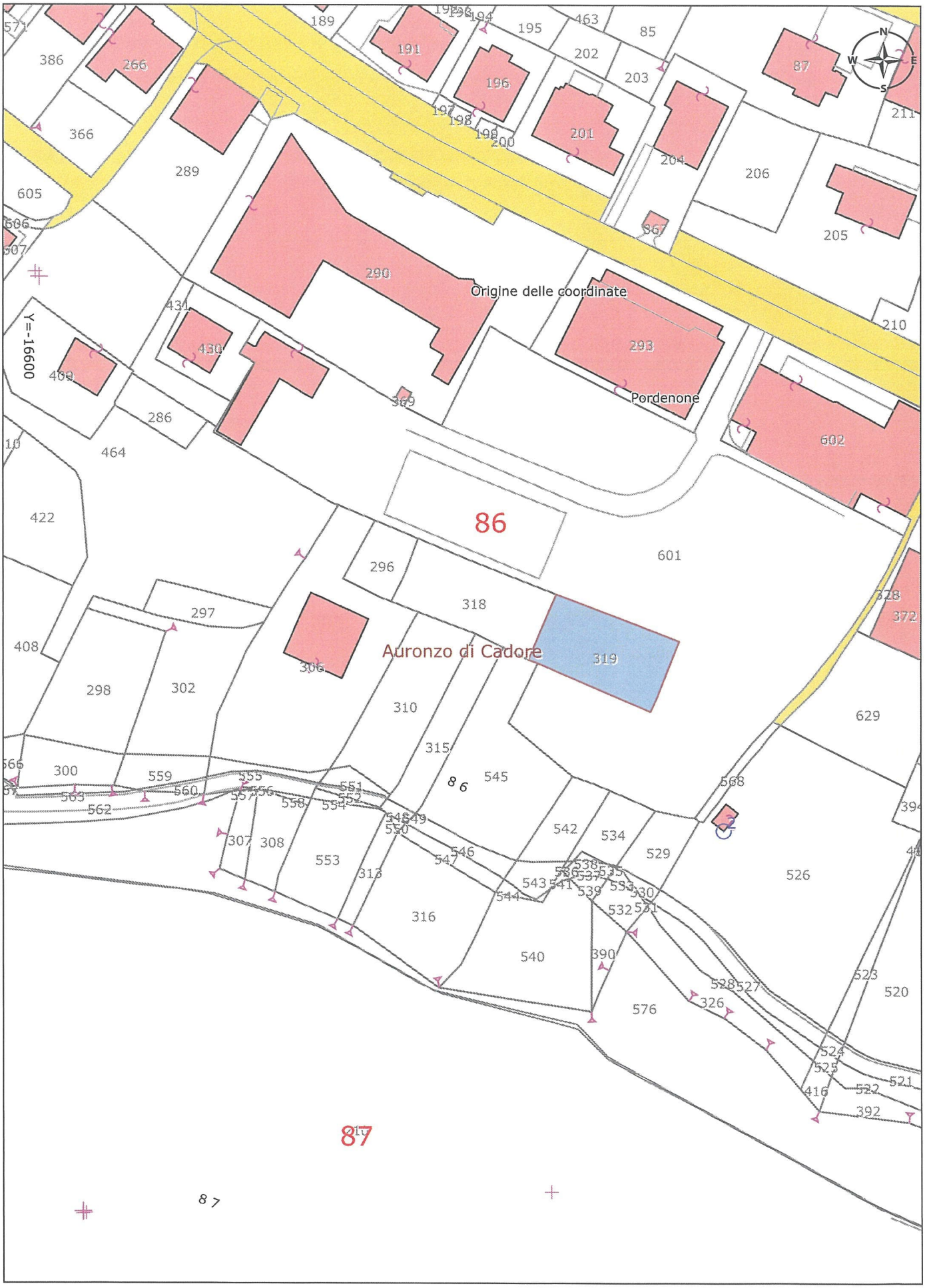
(Euroventiduemilacinquecento/00)==========

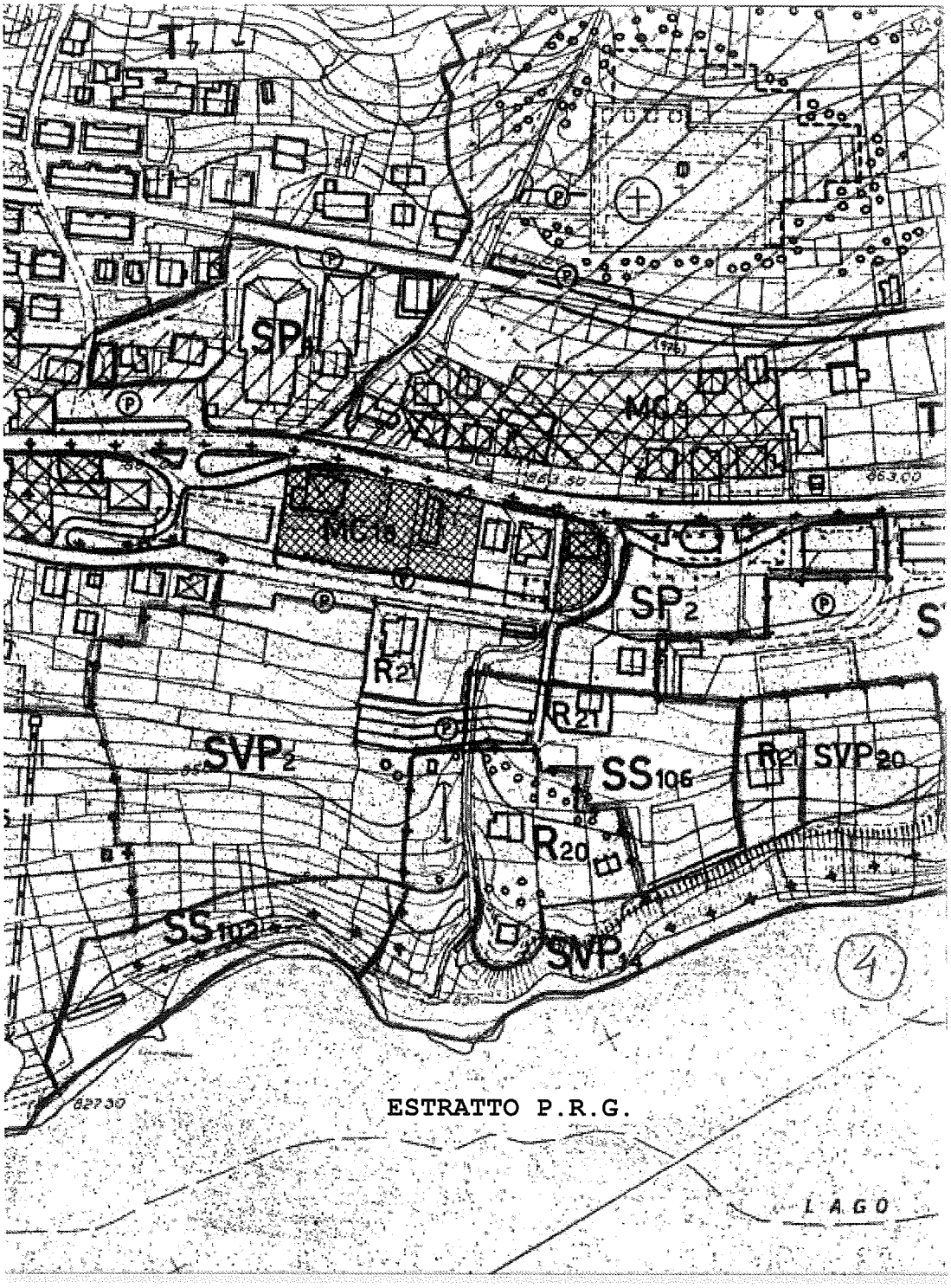
Sperando di essere stato sufficientemente esaustivo, resto disposizione per ogni eventuale chiarimento e porgo i migliori saluti.

- p.ed. Gianfiore Pradetto Roman -

allegati:
- visura catastale
- estratto catastale
- estratto PRG
- estratto CTR
- estratto ortofoto
- certificato di destinazione urbanistica

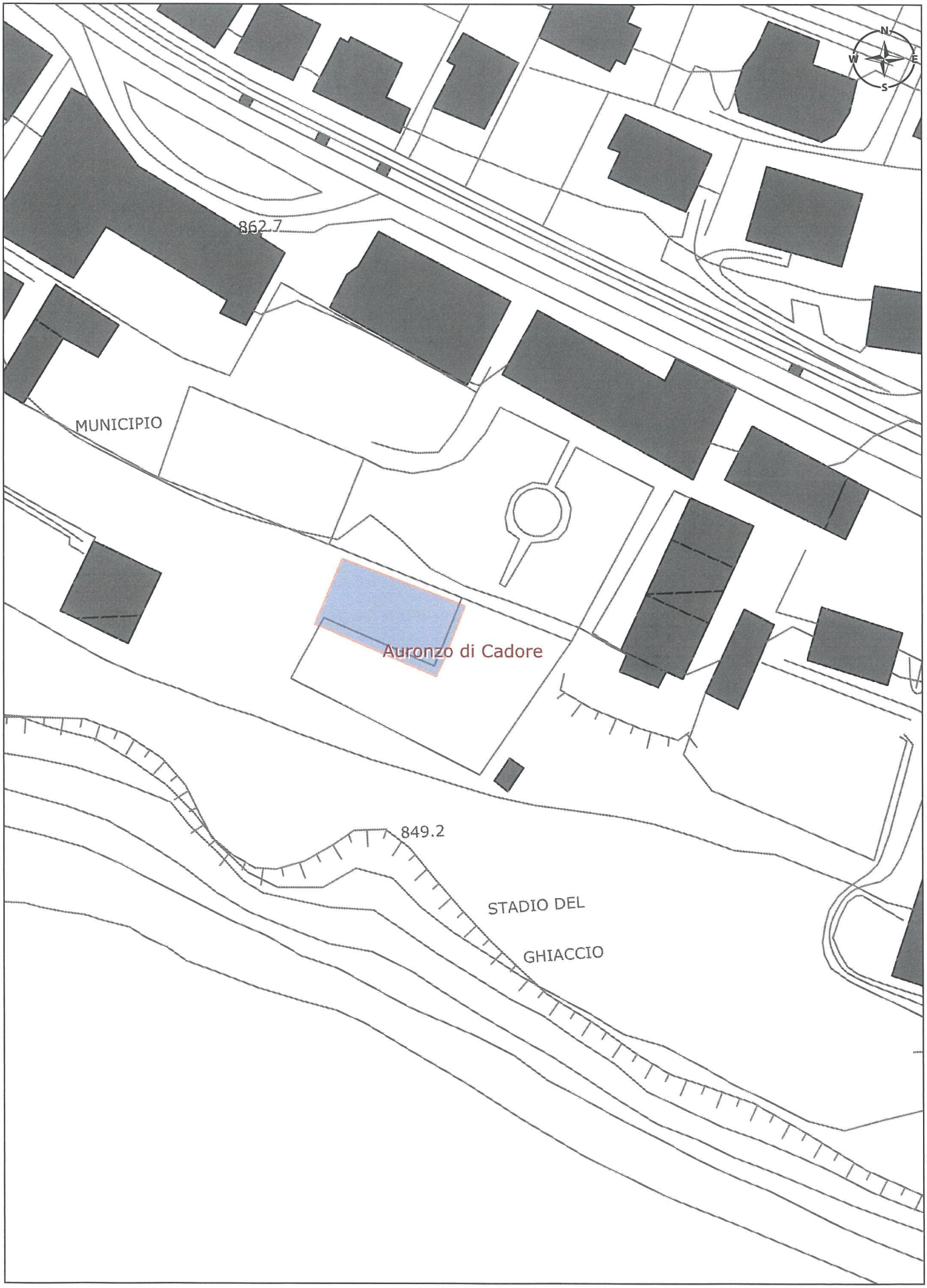
Comune di Auronzo di Cadore (BL) SCALA 1:1000





ESTRATTO P.R.G.

Comune di Auronzo di Cadore (BL) SCALA 1:1000



REGIONE VENETO PROVINCIA DI BELLUNO

COMUNE DI AURONZO DI CADORE

C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 – C.F. 83000710257 – P.IVA 00189090251
pec: auronzo.bl@cert.ip-veneto.net - sito: www.comune.auronzo.bl.it

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica.

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Agenzia Entrate
01010413 00002BF8 W076S001
00009989D 12/07/2024 12:07:43
4578-00088 D3FE68A37A6492CD
IDENTIFICATIVO 01230213175324
0 1 23 021317 532 4

IL RESPONSABILE

DEL SETTORE TECNICO

Sulla scorta degli atti esistenti presso questo Ufficio;
Visto il D.P.R. 06.06.2001, nr. 380 e s.m. ed i.;
Visto il vigente P.R.G.;

C E R T I F I C A

- che le pp.cc.
nr. **319** del F.M. **86** del N.C.T. – Comune Censuario di Auronzo di Cadore;
- sono poste per la loro superficie totale in zona "SVP" (zone destinate a verde pubblico attrezzato).

Nell' area di cui trattasi gli interventi sono disciplinati:
- dall' articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.V. del 02.04.1975, n° 934 e successive modifiche ed integrazioni;

- l'intero territorio comunale di Auronzo di Cadore è gravato da vincolo paesaggistico a seguito della "Dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi degli artt. 136 – comma 1 - lettere c) e d), 138 – comma 3 - e 141 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio" emanata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova, Treviso con Decreto Rep. N. 1676/2019 del 05.12.2019;

Si segnala che i terreni sono sottoposti alla L.R. 14 del 06.06.2017 "Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana" ed alla D.G.R. 668 del 15.05.2018 nonché al successivo Decreto n. 103 del 19.07.2019 della Direzione Pianificazione Territoriale della Regione del Veneto. Si precisa inoltre che in applicazione delle disposizioni per il contenimento del consumo del suolo di cui alla L.R. 14 del 06.06.2017, gli interventi ricadenti in aree escluse dall'ambito di urbanizzazione consolidata sono soggetti alla disciplina prevista dall'art. 12 della medesima Legge.

Alla data del presente certificato, la Variante Urbanistica PRG "Adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo del suolo (L.R. 14/2017) e modifiche della L.R. 23.04.2004, n. 11", adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 26 in data 24 agosto 2022, risulta approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 in data 26 ottobre 2023 e pertanto tutte le particelle risultano comprese nella Variante stessa.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 30 - comma 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., conserva validità per un anno dalla data di rilascio qualora non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si segnala, inoltre che il presente certificato, ai sensi dell'art. 40 - comma 2 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

REGIONE VENETO PROVINCIA DI BELLUNO
COMUNE DI AURONZO DI CADORE
C.A.P. 32041 - Via Roma, 24 – C.F. 83000710257 – P.IVA 00189090251
pec: auronzo.bl@cert.ip-veneto.net - sito: www.comune.auronzo.bl.it

NORME E VALORI AMMESSI:

Art. 16
Zona "SVP"

In tali zone potranno essere allestite attrezzature per il gioco all'aperto di bambini e ragazzi, nonché piccole attrezzature per il riposo come le panchine, con esclusione di fabbricati stabili.

Potranno inoltre essere ospitate attrezzature sportive e di svago, particolarmente adatte alle finalità turistiche, purché non siano causa di rumore, pericolo o comunque disturbo alle attrezzature di cui al comma precedente.

La vegetazione di nuovo impianto dovrà essere di tipo alpino e sorgere a conveniente distanza dalle strade.

****

Si rilascia la presente in carta resa legale al sig. Gianfiore PRADETTO ROMAN di San Pietro di Cadore (BL) – in qualità di tecnico incaricato dal curatore fallimentare - per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

[redacted]