

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO n. 107/2018 [REDACTED]

Giudice Delegato **Dott.ssa Silvia BIANCHI**
Curatore **Dott.ssa Caterina CARRER**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare n. 8

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO n. 1: un **negozio** al Piano Terra di 84 mq catastali e tre **aree urbane** (adibite a posti auto scoperti) di 14 mq catastali ciascuna, facenti parte di un complesso edilizio condominiale denominato “Tonina Edifici 2-3”, in Comune di Belluno (BL), località Cavarzano, Via Cavarzano n. 42/A;

LOTTO n. 2: un’**autorimessa** di 26 mq catastali, situata al Secondo Piano Interrato di un fabbricato adibito a parcheggio auto denominato “Condominio Torrione”, edificato nell’anno 1991, in Comune di Belluno (BL), Via Lungardo n. 60, in posizione che consente un facile accesso al Centro Storico del medesimo Comune, tramite un impianto di risalita funicolare;

LOTTO n. 3:

- **Corpo A**) un’**autorimessa** di 16 mq catastali, situata al Piano Primo Sottostrada, facente parte di un complesso edilizio composto da tre edifici a uso residenziale, di complessivi 14 abitazioni e 15 autorimesse, denominato “Residence Le Ville”;

- **Corpo B**) area urbana (terreno non edificabile adibito a prato) di 1.246 mq catastali, adiacente al “Residence Le Ville”;

il tutto in Comune di Belluno (BL), località Anconetta, Via Castelet ai civ. dal 15A al 21B;

LOTTO n. 4: un **locale di deposito a uso cantina** di 12 mq catastali, situato al Piano Interrato di un fabbricato condominiale di recente costruzione, denominato “Residenza Tiziano”, in Comune di Belluno (BL), Via Tito Livio Burattini n. 95.

30 Agosto 2021

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P

Studio in: Galleria Progresso n. 5 – 30 027 San Donà di Piave

Telefono: 0421332720

[REDACTED] [REDACTED]
Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Sommario

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA.....	Pg 03
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 03
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 05
4. CONFINI.....	Pg 09
5. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 10
6. STATO DI POSSESSO.....	Pg 13
7. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 13
8. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 15
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	Pg 18
10. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 22
11. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 24
12. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 26
13. MILLESIMI DI PROPRIETÀ	Pg 28
14. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 29

PREMESSA

* In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott.ssa Caterina Carrer, con istanza datata 16.10.2018, chiedeva all'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Martina Gasparini, di essere autorizzato a procedere alla nomina del sottoscritto arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita, siti nel Comune di Belluno (BL) in:

- Via Cavarzano n. 42/A; [*negozio e tre aree urbane (posti auto scoperti)*]

- Via Lungardo n. 60; [*autorimessa*]
- Via Castelet ai civ. dal 15A al 21B; [*autorimessa e area urbana*]
- Via Burattini n. 95; [*locale di deposito a uso cantina*];

* in data 23.10.2018 il Signor Giudice Delegato autorizzava la nomina dello scrivente;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Belluno – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Belluno (BL), e ha compiuto sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

* in base agli accertamenti realizzati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

1) GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA

- [REDACTED]
[REDACTED]

In allegato **A1** si riporta la visura camerale.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO n. 1

un **negozio** al Piano Terra di 84 mq catastali e tre **aree urbane** (adibite a posti auto scoperti) di 14 mq catastali ciascuna, facenti parte di un complesso edilizio condominiale denominato “Tonina Edifici 2-3”, in Comune di Belluno (BL), località Cavarzano, Via Cavarzano n. 42/A.

In allegato **B1** si riporta l'estratto mappa catastale con indicato il Mappale 1113 sul quale insiste il complesso edilizio a cui appartengono i beni in esame e in allegato **B2** si riporta l'elaborato planimetrico del 17.06.2005 prot. n. BL0054724 con evidenziate le unità immobiliari che formano il Lotto n. 1.

LOTTO n. 2

un'**autorimessa** di 26 mq catastali, situata al Secondo Piano Interrato di un fabbricato composto da due piani interrati, adibito a parcheggio auto denominato "Condominio Torrione", edificato nell'anno 1991, dotato di ascensore, in Comune di Belluno (BL), Via Lungardo n. 60, in posizione che consente un facile accesso al Centro Storico del medesimo Comune tramite una funicolare.

In allegato **B3** si riporta l'estratto mappa con individuato il Mappale 1062 su cui insiste l'intero edificio a cui appartiene il bene in esame e in allegato **B4** l'elaborato planimetrico del 02.05.1994 prot. n. B/1194/94 con evidenziata l'unità immobiliare che forma il Lotto n. 2.

LOTTO n. 3

- Corpo A) un'**autorimessa** di 16 mq catastali, situata al Piano Primo Sottostrada, facente parte di un complesso edilizio composto da tre edifici a uso residenziale con 14 abitazioni e 15 autorimesse, denominato "Residence Le Ville";

- Corpo B) un'**area urbana** (terreno non edificabile adibito a prato) di 1.246 mq catastali, adiacente al "Residence Le Ville";

il tutto in Comune di Belluno (BL), località Cavarzano, Via Castelet ai civ. dal 15A al 21B.

In allegato **B5** si riporta l'estratto mappa con individuato il Mappale 828 su cui insiste il complesso edilizio a cui appartengono i beni in esame e in allegato **B6** l'elaborato planimetrico datato 15.10.2014 prot. n. BL0196566 con evidenziate le unità immobiliari che formano il Lotto n. 3.

LOTTO n. 4

un **locale di deposito a uso cantina** di 12 mq catastali, situato al Piano Interrato di un fabbricato condominiale di recente costruzione, denominato "Residenza Tiziano", in Comune di Belluno (BL), Via Tito Livio Burattini n. 95.

4) CONFINI

LOTTO n. 1

- Il negozio confina a:
 - Nord-Ovest con il Mappale 175;
 - Nord-Est con il Mappale 1113;
 - Sud-Est con il Mappale 1113;
 - Sud-Ovest con via Cavarzano.
- Aree urbane:
 - le tre aree urbane (adibite a posti auto scoperti) insistono sull'area scoperta del Mappale 1113.

LOTTO n. 2

- L'autorimessa confina a:
 - Nord con autorimessa Sub. 108 e parte su intercapedine di aereazione;
 - Est con corsia di manovra;
 - Sud con autorimessa Sub. 106;
 - Ovest con muro perimetrale interrato.

LOTTO n. 3

- L'autorimessa confina a:
 - Nord-Est con autorimessa Sub. 24;
 - Sud-Est con corsia di manovra Sub. 32;
 - Sud-Ovest con autorimessa Sub. 22;
 - Nord-Ovest con muro perimetrale interrato.
- L'area urbana confina a:
 - Nord con il Mappale 80;
 - Est con il Mappale 828 - Sub. 45;
 - Sud con il Mappale 828 - Sub. 46, viabilità secondaria comune al servizio dei Sub. 1-27-28-31-39, dal Sub. 42 al Sub. 45 e ai Sub. 47-48;

- Ovest con i Mappali 569 e 781.

LOTTO n. 4

- La cantina confina a:
 - Nord con muro perimetrale interrato;
 - Est con magazzino Sub. 22;
 - Sud con magazzino Sub. 42 e corridoio comune Sub. 57;
 - Ovest con magazzino Sub. 27.

5) ATTI DI PROVENIENZA

LOTTO n. 1

Il terreno, sul quale insite il fabbricato condominiale, a cui appartengono i beni oggetto di stima, è pervenuto [REDACTED] in forza del seguente atto:

* Atto di Compravendita datato 08.02.2001 rep. n. 6303 e racc. n. 877 del Notaio Stefano Faucci in Tavarnelle Val di Pesa (FI), registrato a Firenze il 28.02.2001 e trascritto a Belluno in data 20.02.2001 ai nn. 1944-1945, si veda allegato **C1**.

* Successivamente i beni (negozi e tre aree urbane) sono stati oggetto di Atto di Mutamento di denominazione di impresa datato 13.03.2017 rep. n. 76812 e racc. n. 37667 del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV), registrato a Treviso il 15.03.2017 al n. 4155 serie 1T, mediante il quale [REDACTED] ha trasferito la sede sociale dal Comune di Milano (MI) al Comune di Noventa di Piave (VE), oltre ad altro. In allegato **C2** si riporta la copia del documento.

LOTTO n. 2

Lo scrivente ha reperito per l'immobile in oggetto i seguenti atti notarili, che si allegano a miglior chiarimento:

* Atto di Compravendite rep. n. 10442 datato 29.09.1992 del Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL), registrato a Feltre il 14.10.1992 al n. 502 e trascritto a Belluno

[REDACTED]

(BL) in data 19.10.1992 ai nn. R.G. 9302 e R.P. 7761.

In allegato **C3** si riporta la copia del documento.

* Atto di Compravendita rep. n. 35193 e racc. n. 12077 datato 29.09.2004 del Notaio Fiorella Francescon di Belluno (BL), trascritto a Belluno in data 21.10.2004 ai nn. R.G. 13957 e R.P. 10287, si veda in allegato **C4** la copia del documento.

* Successivamente il bene è stato oggetto di Atto di Mutamento di denominazione di impresa datato 13.03.2017 rep. n. 76812 e racc. n. 37667 del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV), registrato a Treviso il 15.03.2017 al n. 4155 serie 1T, mediante il quale [REDACTED] ha trasferito la sede sociale dal Comune di Milano (MI) al Comune di Noventa di Piave (VE), oltre ad altro. In allegato **C2** si riporta la copia del documento.

LOTTO n. 3

Il terreno, sul quale insiste il complesso edilizio a cui appartengono le unità immobiliari in esame, è pervenuto [REDACTED] con scrittura privata, atto di Compravendita datato 24.04.2002 rep. n. 55207 del Notaio Enzo Rossi di Feltre (BL), trascritto a Belluno in data 14.05.2002 ai nn. R.G. 5715 e R.P. 4607.

Si segnala che nel sopra citato atto i dati catastali sono stati successivamente soppressi, originando l'attuale Mappale 828, oltre ad altri.

In allegato **C5** si riporta la copia del documento.

Successivamente i beni sono stati oggetto di Atto di Mutamento di denominazione di impresa datato 13.03.2017 rep. n. 76812 e racc. n. 37667 del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (TV), registrato a Treviso il 15.03.2017 al n. 4155 serie 1T, mediante il quale [REDACTED] ha trasferito la sede sociale dal Comune di Milano (MI) al Comune di Noventa di Piave (VE), oltre ad altro.

[REDACTED]

In allegato **C2** si riporta la copia del documento.

Inoltre, lo scrivente ha desunto da altri atti notarili reperiti relativi a beni appartenenti allo stesso complesso edilizio e Mappale, le seguenti servitù:

- le servitù di passaggio e transito costituite con atto del Notaio Antonino Calcagno di Longarone il 19.11.1980 rep. n. 1043, trascritto a Belluno in data 19.12.1980 ai nn. R.G. 10153 e R.P. 9120;

- le servitù di fognatura costituite con atti del Segretario Comunale di Belluno il 12.02.2002 rep. n. 21, trascritto a Belluno in data 19.02.2002 ai nn. R.G. 2140 e R.P. 1757, e in data 28.11.2003 rep. n. 227, trascritto a Belluno in data 16.12.2003 ai nn. R.G. 17028 e R.P. 13186;

- la servitù di passaggio pedonale e carraio come costituita con atto del Notaio Enzo Rossi di Feltre in data 24.04.2002 rep. n. 55205, trascritto a Belluno in data 14.05.2002 ai nn. R.G. 5714 e R.P. 4606;

- infine, con atto datato 07.07.2006 rep. n. 18166 del Notaio Michele Palumbo di Sedico, trascritto a Belluno in data 11.07.2006 ai nn. R.G. 9949 e R.P. 6664 [REDACTED]

[REDACTED] si era riservata la facoltà di costituire a carico del Mappale 828 Subalterno 35 (bene comune non censibile) servitù di passaggio pedonale e carraio con e per qualsiasi mezzo meccanico al fine di consentire l'accesso ai beni censiti al Catasto Terreni Foglio 85 Mappali 780 e 305.

LOTTO n. 4

Il terreno, sul quale è stato edificato il fabbricato condominiale a cui appartiene l'unità immobiliare in esame, è pervenuto [REDACTED] in forza del seguente atto:

* Atto di Compravendita rep. 50310 racc. 17476 del 13.03.2002 del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, registrato a Treviso il 27.03.2002 al n. 2570/V Pubblici e trascritto a Belluno in data 23.03.2002 ai nn. 3622/2952, si

veda allegato **C6**.

Si segnalano inoltre i seguenti Verbali di Assemblea:

* Verbale di Assemblea rep. 63080 racc. 26743 del 11/12/2007 del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, registrato a Treviso il 13/12/2007 al n. 24568 serie 1T, con il quale è stato deliberato il trasferimento della sede della società a Milano (MI), si veda allegato **C7**.

* Verbale di Assemblea rep. 76812 racc. 37667 del 13/03/2017 del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, registrato a Treviso il 15/03/2017 al n. 4155 serie 1T, con il quale è stato deliberato il trasferimento della sede della società a Noventa di Piave (VE), si veda allegato **C2**.

6) STATO DI POSSESSO

LOTTO n. 1

Il negozio e le aree urbane sono liberi.

LOTTO n. 2

L'autorimessa è libera.

LOTTO n. 3

L'autorimessa e l'area urbana sono libere.

LOTTO n. 4

Il locale di deposito ad uso cantina è libero.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO n. 1

Il negozio fa parte di un edificio inserito in un ambito classificato dal P.R.G. del Comune di Belluno come Zona Territoriale Omogenea "A" – Ristrutturazione Edilizia di Tipo A – Grado di Protezione 3a – "Edifici anteriori al 1934 ben inseriti e con specifiche qualità di progetto"; e Grado di Protezione 6

allegato **E2**;

3) Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) in data 13.04.2005 prot. n. 0011884 – Pratica Edilizia n. 441/05 per varianti in corso d'opera, si veda allegato **E3**;

4) D.I.A. in data 01.07.2005 prot. n. 21483 per Variante in corso d'opera;

5) D.I.A. in data 11.08.2005 prot. n. 0026520 per Variante in corso d'opera, si veda allegato **E4**.

Conformità Edilizia:

dal rilievo effettuato è stato riscontrato che il negozio risulta oggetto di lavori interni, consistenti in:

- demolizione dei pavimenti interni e getto di massetto in cemento per nuova pavimentazione;
- realizzazione di una scala interna per accedere a un vano interrato ubicato planimetricamente in corrispondenza del portico al Piano Terra dove sono collocati gli ingressi del negozio medesimo e del bar adiacente;
- distacco degli intonaci del vano adibito a servizio igienico e anti-w.c.;
- scavi nella zona w.c. per la realizzazione delle condotte interrate del servizio igienico;
- predisposizione della struttura per installare un contro-soffitto nella zona del vano scala di accesso all'interrato;

tali lavori sono allo stato grezzo in quanto non sono stati terminati probabilmente in seguito al fallimento [REDACTED]

Nella verifica delle pratiche edilizie effettuata con accesso atti, lo scrivente non ha reperito documentazione tecnica attestante i lavori interni di costruzione della scala e del vano interrato. Essendo tali opere nel Piano Interrato, non configurano un aumento di volume: pertanto sono sanabili con Permesso di Costruire in Sanatoria; ai fini della stima, si applicherà una decurtazione del valore pari a Euro

6.000,00 (seimila/00) per sanzione amministrativa, spese tecniche e aggiornamento catastale.

LOTTO n. 2

Il fabbricato di cui fa parte l'autorimessa in oggetto è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 8971 del 23.11.1989 – Pratica edilizia n. 1092/87 prot. 19701/88 intestata alla ditta [REDACTED] si veda allegato **E5**;
- Concessione Edilizia n. 8977 del 23.11.1989 e successive varianti autorizzate in data 19.05.1990, in data 15.05.1992 e in data 03.10.1992;
- domanda di agibilità presentata in data 21.05.1992 e successiva del 29.10.1992 si veda allegato **E6**;
- Permesso di Agibilità del 23.11.1992 con prot. n. 19701-87, si veda allegato **E7**;
- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio del 27.03.2017 con scadenza 27.03.2022, si veda allegato **E7.1**.

Conformità Edilizia:

- l'autorimessa risulta conforme alle autorizzazioni edilizie.

LOTTO n. 3

Il complesso edilizio a cui appartiene l'autorimessa in esame, è stato edificato in conformità ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Belluno:

- Concessione Edilizia n. 28 del 18.02.2003, Pratica edilizia n. 773/01;
- Autorizzazione Edilizia n. 41 del 11.02.2004, Pratica edilizia n. 1555/03;
- Permesso di Costruire n. 47 del 21.03.2005, Pratica edilizia n. 82/04;
- Permesso di Costruire n. 14 del 16.01.2006, Pratica Edilizia n. 1107/05;
- l'Agibilità per l'intero complesso edilizio è stata chiesta al Comune di Belluno in data 19.04.2006 con prot. gen. n. 0014735 ed è da ritenersi attestata ai sensi del

quarto comma dell'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001 per formazione del silenzio/assenso.

Conformità Edilizia:

- l'autorimessa risulta conforme alle autorizzazioni edilizie.

LOTTO n. 4

La cantina è dotata di Attestato di Agibilità con silenzio assenso n. 65 del 20 Maggio 2011, si veda allegato **E8**.

Conformità Edilizia:

- la cantina risulta conforme alle autorizzazioni edilizie.

9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **Belluno** - Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli relative agli immobili di cui ai Lotti n. 1 - 2 - 3 - 4:

LOTTO n. 1

ISCRIZIONI

* In data 14.01.2016 ai nn. R.G. 298 e R.P. 47 - Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (Capitale Euro 317.496,00), Atto Giudiziario del 21.12.2015 rep. 461 del Tribunale di Milano (MI), a favore di

contro la per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente agli immobili identificati come segue:

- Catasto Fabbricati, Foglio 46, Mappale 348 sub 24 graffato Mappale 1113 sub 93;
- Catasto Fabbricati, Foglio 46, Mappale 1113 Subalterno 89;
- Catasto Fabbricati, Foglio 46, Mappale 1113 Subalterno 90;
- Catasto Fabbricati, Foglio 46, Mappale 1113 Subalterno 91;

oltre ad altri beni.

In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.

TRASCRIZIONI

* In data 12.11.2018 ai nn. R.G. 13175 e R.P. 10320 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Atto Giudiziario del 11.10.2018 rep. n. 123 del Tribunale di Venezia (VE), a favore

, contro per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente agli immobili identificati come segue:

- Catasto Fabbricati, Foglio 46, Mappale 348 sub 24 graff. Mappale 1113 sub 93;
- Catasto Fabbricati, Foglio 46, Mappale 1113 Subalterno 89;
- Catasto Fabbricati, Foglio 46, Mappale 1113 Subalterno 90;
- Catasto Fabbricati, Foglio 46, Mappale 1113 Subalterno 91;

oltre ad altri beni.

In allegato **F2** si riporta la Nota di Trascrizione.

LOTTO n. 2

ISCRIZIONI

* In data 14.01.2016 ai nn. R.G. 298 e R.P. 47 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (Capitale Euro 317.496,00), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario del 21.12.2015 rep. n. 461 del Tribunale di Milano (MI), a favore di

contro con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati – Comune di Belluno – Foglio 71 – Mappale 1062 Subalterno 107, oltre ad altri beni.

In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.

TRASCRIZIONI

* In data 12.11.2018 ai nn. R.G. 13175 e R.P. 10320 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Atto Giudiziario del 11.10.2018 rep. n. 123 del Tribunale di Venezia (VE), a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente agli immobili di cui al Lotto n. 2 della presente relazione, oltre ad altri beni.

In allegato **F2** si riporta la Nota di Trascrizione.

LOTTO n. 3

ISCRIZIONI

* In data 13.07.2006 ai nn. R.G. 10069 e R.P. 1035 – Annotazione a Iscrizione (formalità di riferimento Iscrizione n. 2009 dell'anno 2003) – Atto Notarile Pubblico del 20.06.2006 rep. n. 17684/1505 del Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente agli immobili di cui al Lotto n. 3, oltre ad altri beni, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In allegato **F3** si riporta l'Annotazione.

* In data 14.01.2016 ai nn. R.G. 298 e R.P. 47 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (Capitale Euro 317.496,00), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario del 21.12.2015 rep. n. 461 del Tribunale di Milano (MI), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'immobile di cui al Lotto n. 3 della presente relazione, oltre ad altri beni.

In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.

amministrativa, spese tecniche e aggiornamento catastale.

In seguito al fallimento [REDACTED] i lavori sono stati sospesi, lasciando l'immobile non agibile, equivalente allo stato di grezzo. Il bene consta di un vano principale, dotato di vetrina con serramento in alluminio prospiciente la Via Cavarzano, e di tre ingressi, uno dalla strada, uno dal portico e il terzo dalla corte esterna (Sub. 86). Sono presenti altri locali, quali il retro negozio, un anti bagno con w.c. e un magazzino; mediante una scala in cemento, attualmente allo stato grezzo, si accede a un ulteriore vano interrato, anch'esso allo stato grezzo, dotato di due bocche di lupo per garantire un minimo di aerazione e illuminazione. Il negozio al Piano Terra è dotato di serramenti esterni in legno e di una vetrina con profili in alluminio verniciato verde; lo stato di conservazione dei serramenti in legno è scadente, quello della vetrina invece discreto. Gli impianti non sono presenti e quindi sono da fare ex novo. Le tre aree urbane insistono nel parcheggio esterno che è asfaltato.

In allegato **H1** si riporta la documentazione fotografica.

LOTTO n. 2

Si tratta di un'autorimessa situata al Secondo Piano Interrato di un fabbricato adibito a parcheggio auto denominato "Condominio Torrione", edificato nell'anno 1991, sito in Comune di Belluno, Via Lungardo n. 60, in posizione che consente un facile accesso al Centro Storico del medesimo Comune, mediante un impianto funicolare di risalita.

L'edificio si compone di due piani interrati, collegati con una rampa circolare in cemento armato, due vani scale, un ascensore e un impianto di risalita mediante una funicolare che porta direttamente al Centro Storico di Belluno; l'immobile è adibito solo a parcheggio e consta di circa n. 152 posti auto e ha un unico ingresso da Via Lungardo. L'autorimessa in oggetto ha pavimento in cemento liscio con

finitura al quarzo, basculante in ferro zincato con apertura manuale.

Il parcheggio interrato è molto comodo per chi lavora a Belluno e non ha la possibilità di parcheggiare in centro storico, infatti dal parcheggio, mediante la funicolare, si sbarca in Via del Cansiglio, dalla quale si arriva in pochi metri alla Piazza Duomo e alla Piazza dei Martiri (le principali della città).

In allegato **H2** si riporta la documentazione fotografica.

LOTTO n. 3

- Corpo A) un'autorimessa al Piano Primo Sottostrada facente parte di un complesso edilizio composto da tre edifici a uso residenziale con 14 abitazioni e 15 autorimesse, denominato "Residence Le Ville".

L'autorimessa è accessibile dalla viabilità interna di lottizzazione con strada asfaltata; la corsia interna di servizio alle autorimesse interrate è in cemento lisciato con finitura al quarzo; il portone di chiusura è di tipo basculante realizzato in ferro zincato e verniciato con apertura manuale; la superficie commerciale dell'autorimessa è di circa 16 mq;

- Corpo B) un'area urbana (terreno non edificabile adibito a prato) di 1.246 mq catastali adiacente al "Residence Le Ville";

il tutto in Comune di Belluno, Via Castelet ai civ. dal 15A al 21B.

In allegato **H3** si riporta la documentazione fotografica.

LOTTO n. 4: un locale di deposito a uso cantina al Piano Interrato di un fabbricato condominiale di recente costruzione, denominato "Condominio Tiziano", in Comune di Belluno, Via Tito Livio Burattini n. 95.

In allegato **H4** si riporta la documentazione fotografica.

11) CONSISTENZA DEI BENI

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un

parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, al 100% per quelle interne ed esterne, al 50% per quelle a confine con altra proprietà.

LOTTO n. 1

Superficie commerciale del negozio

- sup. lorda Piano Terra: $\text{mq } 84 \times 1,00 =$ **mq 84**

Superficie commerciale delle tre aree urbane

- aree urbane: $(\text{mq } 14 \times \text{n. } 3) \times 0,10 =$ **mq 4**

Sommano **mq 88**

LOTTO n. 2

Superficie commerciale dell' autorimessa

- sup. lorda autorimessa: $\text{mq } 26 \times 1,00 =$ **mq 26**

LOTTO n. 3

Corpo A) autorimessa

Superficie commerciale

- sup. lorda $\text{mq } 16 \times 1,00 =$ **mq 16**

Corpo B) area urbana (terreno non edificabile adibito a prato)

Superficie commerciale

- sup. lorda $\text{mq } 1.246 \times 1,00 =$ **mq 1.246**

LOTTO n. 4

Superficie commerciale della cantina

- sup. lorda $\text{mq } 12 \times 1,00 =$ **mq 12**

12) VALUTAZIONE DEI BENI

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari.

Nelle valutazioni sono stati considerati i seguenti fattori:

Fattori esterni

- grado di urbanizzazione della zona;
- ubicazione nel tessuto cittadino;
- sistema viario di accesso agli immobili;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità dei beni.

Fattori specifici

- Lotto n. 1: negozio allo stato grezzo in corso di restauro;
- Lotto n. 2: autorimessa in posizione di facile accesso al Centro Storico;
- Lotto n. 3: autorimessa di recente costruzione;
- Lotto n. 4: cantina inserita in un Condominio di recente costruzione.

GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente nella valutazione ha inteso valorizzare ogni singolo lotto, attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo trattandosi di procedura fallimentare.

VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO n. 1 negozio e tre aree urbane (posti auto scoperti)

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

mq 88 x Euro 550,00 = Euro 48.400,00

A detrarre spese per sanatoria edilizia Euro - 6.000,00

Euro 42.400,00

Valore commerciale arrotondato Euro **42.000,00**

(euro-**quarantaduemila/00**)

LOTTO n. 2 autorimessa al Secondo Piano Interrato

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

mq 26 x Euro 600,00 = Euro 15.600,00

Valore commerciale arrotondato Euro **16.000,00**

(euro-**sedicimila/00**)

LOTTO n. 3

Corpo A) autorimessa

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

mq 16 x Euro 500,00 = Euro 8.000,00

Valore commerciale arrotondato Euro 8.000,00

(euro-**ottomila/00**)

Corpo B) area urbana (terreno non edificabile
adibito a prato)

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

mq 1.246 x Euro 3,00 = Euro 3.738,00

Valore commerciale arrotondato Euro 4.000,00

(euro-quattromila/00)

Sommano Euro 12.000,00 Euro **12.000,00**

(euro-dodicimila/00)

LOTTO n. 4

Locale di deposito a uso cantina

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà

mq 12 x Euro 500,00 = Euro 6.000,00

Valore commerciale arrotondato Euro **6.000,00**

(euro-seimila/00)

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Lotto n. 1: Euro 42.000,00

Lotto n. 2: Euro 16.000,00

Lotto n. 3: Euro 12.000,00

Lotto n. 4: Euro 6.000,00

Totale Euro 76.000,00

(euro-settantaseimila/00)

13) MILLESIMI DI PROPRIETÀ

LOTTO n. 1

La quota millesimale relativa al negozio è pari a 107,433/1000;

In allegato **G1** si riporta la copia del Regolamento di Condominio trasmessa dall'Amministratore dott. Fabio Zuliani, con ufficio in Belluno (BL), Via Mondin n. 35.

ALLEGATI

- A1) Visura camerale della società fallita
- B1-B2) Estratto mappa catastale ed elaborato planimetrico – Lotto n. 1
- B3-B4) Estratto mappa catastale ed elaborato planimetrico – Lotto n. 2
- B5-B6) Estratto mappa catastale ed elaborato planimetrico – Lotto n. 3
- B7-B7.1) Estratto mappa catastale ed elaborato planimetrico – Lotto n. 4
- B8-B9-B10-B11-B12) Visure e planimetrie catastali – Lotto n. 1
- B13) Elaborato planimetrico completo di elenco subalterni – Lotto n. 1
- B14) Visura catastale Catasto Terreni Lotto n. 1
- B15-B16) Visura e planimetria catastali – Lotto n. 2
- B17) Elaborato planimetrico completo di elenco subalterni – Lotto n. 2
- B18) Visura catastale Catasto Terreni Lotto n. 2
- B19-B20-B21) Visure e planimetria catastali – Lotto n. 3
- B22) Elaborato planimetrico completo di elenco subalterni – Lotto n. 3
- B23) Visura catastale Catasto Terreni Lotto n. 3
- B24-B25) Visura e planimetria catastali – Lotto n. 4
- B26) Elaborato planimetrico completo di elenco subalterni – Lotto n. 4
- B27) Visura catastale Catasto Terreni – Lotto n. 4
- C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7) Atti notarili – Lotti n. 1 – 2 – 3 e 4
- D1) Stralcio P.R.G. - Lotto n. 1
- D2) Stralcio P.R.G. – Lotto n. 2
- D3) Stralcio P.R.G. – Lotto n. 3
- E1-E2-E3-E4) Documentazione edilizia – Lotto n. 1
- E5-E6-E7-E7.1) Documentazione edilizia – Lotto n. 2
- E8) Documentazione edilizia – Lotto n. 4
- F1-F2-F3-F4) Ispezioni ipotecarie – Lotti n. 1 – 2 – e 4
- G1) Regolamento di Condominio – Lotto n. 1

- 
- G2) Regolamento di Condominio – Lotto n. 2
G3) Regolamento di Condominio – Lotto n. 3
G4) Regolamento di Condominio – Lotto n. 4
H1) Documentazione fotografica – Lotto n. 1
H2) Documentazione fotografica – Lotto n. 2
H3) Documentazione fotografica – Lotto n. 3
H4) Documentazione fotografica – Lotto n. 4
-