

---

# TRIBUNALE DI TREVISO

## FALLIMENTO

“ALBA S.r.L.”

n. 3/2021

## PERIZIA DI STIMA

- **LOTTO 1:** laboratorio con magazzino sito in via Madonetta, 21 – Pieve di Cadore (BL)
- **LOTTO 2:** negozio con magazzino sito in via Simon da Cusighe, 7 - Belluno (BL)

G.D.

dott.ssa Clarice Di Tullio



Curatore:

dott. Luigi Di Fant

Treviso, 29 marzo 2021



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE

---

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: LABORATORIO SITO IN VIA MADONETTA, 21 – PIEVE DI CADORE (BL) .....</b>	<b>5</b>
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	5
2.1.1	INTRODUZIONE .....	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE: .....	6
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE .....	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....	8
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI .....	8
2.2.2	ABUSI EDILIZI .....	8
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE .....	10
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	10
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	10
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....	13
2.6	STIMA IMMOBILI .....	14
2.6.1	METODOLOGIA DI STIMA .....	14
2.6.2	FONTE DI INFORMAZIONE .....	14
2.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	14
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO .....	15
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" .....	15
<b>3</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 2: NEGOZIO CON MAGAZZINO SITO IN VIA SIMON DA CUSIGHE, 7 - BELLUNO (BL) .....</b>	<b>17</b>
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 DEGLI IMMOBILI .....	18
3.1.4	NOTE AGGIUNTIVE .....	20
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....	20
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI .....	20
3.2.2	ABUSI EDILIZI .....	20
3.2.3	CONGRUITA' CATASTALE .....	21
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	21
3.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	21
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....	23
3.6	STIMA IMMOBILI .....	23
3.6.1	METODOLOGIA DI STIMA .....	23
3.6.2	FONTE DI INFORMAZIONE .....	23
3.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	24
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO .....	25
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" .....	25
<b>4</b>	<b>RIEPILOGO VALORI DI STIMA .....</b>	<b>26</b>

- 
- ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE**
- ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI**
- ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**
- ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

## **1    PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal curatore fallimentare, dott. Luigi Di Fant, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito, così suddivisi in lotti:

- **LOTTO 1:** laboratorio con magazzino sito in via Madonetta, 21 – Pieve di Cadore (BL)
- **LOTTO 2:** negozio con magazzino sito in via Simon da Cusighe, 7 - Belluno (BL)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati all'inizio del mese di febbraio 2021 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

*Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare su qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.*

## **2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: laboratorio con magazzino sito in via Madonetta, 21 – Pieve di Cadore (BL)**

### **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

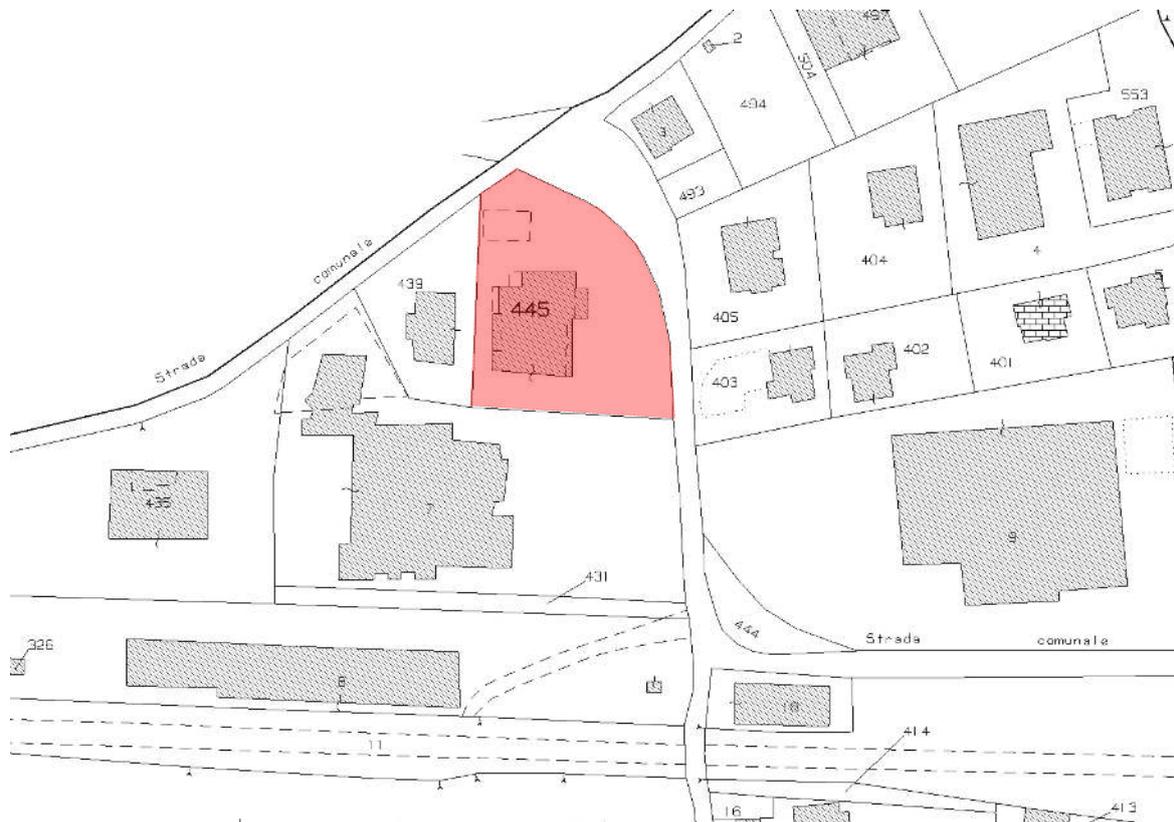
#### **2.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un laboratorio situato all'interno di un fabbricato ad uso sia artigianale che residenziale, sito in via Madonetta, 21 nella frazione Tai di Cadore di Pieve di Cadore (BL).

Il fabbricato, realizzato negli anni ottanta, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione e della destinazione d'uso dell'immobile.

In particolare, il bene oggetto di stima si sviluppa con un laboratorio al piano terra ed un magazzino al piano interrato, collegati da una scala interna.

L'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

### 2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - ufficio catasto, come di seguito indicato:

**Comune di PIEVE DI CADORE** - Catasto fabbricati, via Madonetta:

---

Fg. 35 Mn. 445 sub. 30- P.S1,T cat. C/3 cons. 215 mq sup. cat. 211 mq Laboratorio

E altresì compresa la quota di  $\frac{1}{2}$  del Mn.445 sub.32 (corte, bene comune non censibile, comune ai sub.30-31).

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

### 2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Madonetta attraverso un'area esterna comune pavimentata.

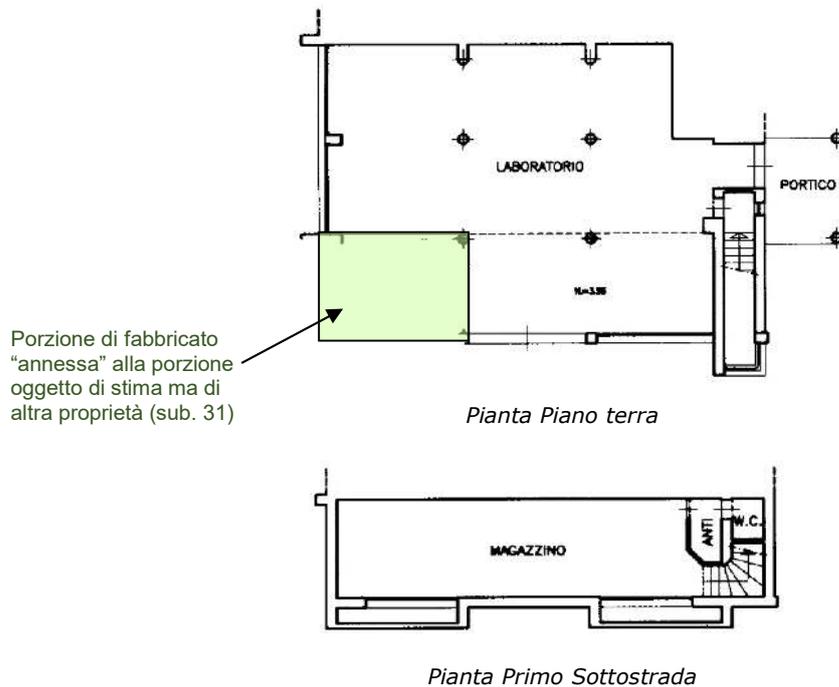
Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura con telaio in cemento armato, solaio in laterocemento e/o predalles.

Per quanto riguarda il layout distributivo, il fabbricato è così composto:

- **piano terra:** comprende un laboratorio, un ufficio non concessionato ed una porzione di altra proprietà attualmente annessa all'immobile oggetto di stima (vedasi planimetria seguente);

- **piano interrato:** comprende un magazzino accessibile tramite una scala interna.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali della porzione oggetto di stima:



Complessivamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione e della destinazione d'uso dell'immobile.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura lavabile.

Le pavimentazioni sono in ceramiche con formato di piccole dimensioni e di qualità e tipologia tipica dell'epoca di realizzazione.

Si segnala la presenza di un ufficio all'interno dei locali, realizzato con pareti mobili in vetro e metallo.

L'impianto elettrico è tipico per l'epoca di realizzazione e per l'attività attualmente in essere all'interno dei locali.

L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia a gasolio installata su un locale dedicato. Si precisa che, su indicazione della proprietà, l'impianto non risulta ad oggi funzionante per varie problematiche sulle tubazioni di riscaldamento, la cui soluzione richiederebbe alcune opere di sondaggio e demolizione nella pavimentazione e murature dei locali. Tale aspetto è stato considerato nella determinazione dei valori di stima indicati al paragrafo 2.6.3.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che è presente un Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo 158/2016 valido fino al 04/01/2026, che classifica l'immobile in CLASSE F.

---

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 205,50 mq.

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà nonché della tipologia di attività esercitate negli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

## 2.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### 2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione Edilizia del Comune di Pieve di Cadore il 22.05.1985 con n°947 per l'esecuzione di un fabbricato ad uso autofficina, lavaggio auto ed annessa abitazione;
- Concessione Edilizia n. 988 rilasciata in data 21.10.1985, per opere di sistemazione esterna;
- Variante alla precedente Concessione Edilizia del 30.06.1988 n° 1424/88 per cambio di destinazione d'uso da autofficina a laboratorio artigianale;
- Certificato di Agibilità N 20 del 20.09.1988 a seguito di cambio di destinazione d'uso da autofficina a laboratorio artigianale.

### 2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- Come già indicato in precedenza, dall'analisi della documentazione disponibile, dalla visione e da quanto indicato dalla proprietà, **l'immobile oggetto di stima comprende attualmente anche una piccola porzione di laboratorio di altra proprietà** (individuata nella planimetria di pagina 7).

Si dovrà quindi procedere con le seguenti attività e lavorazioni necessarie per la divisione della porzione attualmente "annessa" all'immobile oggetto di stima:

- 
- Realizzazione opere edili necessarie per la divisione delle unità, comprensive di scavi, opere edili, posa tubazioni, demolizioni, ricostruzioni, ripristini, assistenze, sistemazione delle aree interne ed esterne ed ogni altra lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;
  - Realizzazione di eventuali opere relative agli impianti elettrici ed impianti idro-termo-sanitari per la divisione delle unità comprensive di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare gli impianti perfettamente funzionanti ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte;
  - Costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, coordinamento delle lavorazioni, direzione dei lavori, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Si precisa inoltre che le attività precedentemente indicate sono da eseguirsi su strutture ed aree comuni almeno ai due immobili e quindi con il consenso e l'accordo di entrambe le proprietà. Per la presente valutazione, si è quindi proceduto considerando tale consenso ottenibile.

L'importo complessivo stimato per la realizzazione delle attività ed opere descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 11.500,00 €.

- **Presenza di alcune difformità di layout interno**, con particolare riferimento ad un ufficio realizzato nell'area laboratorio e ad un differente layout della scala e dei servizi al piano interrato.

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Il costo delle attività e lavorazioni sopra descritte è stimabile in 3.800,00 €.

- **Presenza di alcune difformità non conformi con lo stato concessionato**, con particolare riferimento ad una finestra nel vano scale ed una seconda finestra nel locale W.C. al piano interrato.

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese

---

tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Il costo delle attività e lavorazioni sopra descritte è stimabile in 3.200,00 €.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 18.500,00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.3 per la stima dell'unità.

### 2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

## **2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono locati con un Contratto di Locazione di immobile ad uso commerciale tra la sig.ra Gaion Maria Cristina, nata a Treviso ed il sig. Costigliola Pasquale, nato a Pozzuoli in qualità di presidente della società cooperativa sociale CADORE S.C.S. O.n.l.u.s. con sede in Piazza 1° Gennaio 1819, 7 a Valle di Cadore.

Il contratto è stato sottoscritto il 28.04.2017 e registrato c/o l'Agenzia delle Entrate - ufficio di Treviso, con il numero 4328.

Le parti hanno fissato la consegna dei locali per il giorno 10/04/2017 ed il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data (alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata).

Il canone di locazione è convenuto ed accettato in Euro 12.000,00 da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate in Euro 1.000,00 cadauna, entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese.

## **2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AL SEGUENTE IMMOBILE:

*Comune di PIEVE DI CADORE - Foglio 35*

*Per l'Intero:*

*Mn.445 sub.30;*

*Per la quota di 1/2:*

*Mn.445 sub.32 corte, bene comune non censibile, comune ai sub.30-31;*

---

*derivano dalla variazione deL Mn.445 sub.25 ex M.li 445 sub.19-20;*

VISURA AGGIORNATA AL 17.02.2021;

-Atto in data 22.02.1989 Rep.n.97677 Notaio Domenico Curione, registrato a Treviso il 10.03.1989 al n.1500 Pubblici e trascritto a Belluno il 17.03.1989 ai nn.2907/2530;

Con il quale il Sig.Tomasella Mario (celibe) vende alla società Bottega del Colore di Gaion Antonio e C. S.a.S. che acquista per il prezzo di £.240.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di PIEVE DI CADORE – Foglio 35

Mn.445 sub.20 – Laboratorio al P.T con marciapiede proprio, magazzini con accessori al piano sottostrada ed al primo piano, portico al piano terra;

come da denuncia presentata al N.C.E.U. il 24.6.1988 Prot.n.B/2174/88;

Mn.445 sub.19 – Area scoperta pertinenziale;

come da denuncia presentata al N.C.E.U. il 24.06.1988 Prot.n.B/2173/88;

Fu compresa nella vendita la quota di comproprietà in ragione di 412/1000 sulle parti comuni di cui all'art.1117 C.C. ed in particolare le seguenti:

area coperta del fabbricato, area scoperta e centrale termica al n.445 sub.17.

La compravendita si intese effettuata con servitù e vincoli noti di cui atto in data 16.05.1985 Rep.n.8669 Notaio Calcagno e trascritto il 15.06.1985 ai nn.4230/3728, di cui l'Atto in data 03.10.1985 Rep.n.9847 Notaio Calcagno e trascritto il 30.10.1985 ai nn.7502/6542 e di cui Atto in data 22.02.1989 Rep.n.97676 Notaio Curione.

Vincoli e servitù citati nell'Atto sopra indicato:

-Atto d'obbligo assunto unilateralmente a favore del Comune di Pieve di Cadore con Scrittura Privata in data 16.05.1985 Rep.n.8669 Notaio Calcagno di Longarone, registrato a Belluno il 05.06.1985 al n.1001 Serie 2 e trascritto a Belluno il 15.06.1985 ai nn.4230/3728;

Con il quale i proprietari del terreno edificabile sito in Pieve di Cadore fg.35 Mn.445 di mq.1.730 ricadente nella zona SIN/72 del Vigente Piano Regolatore Generale Comunale per mq.1.540, al fine di costruire un fabbricato ad uso autofficina, lavaggio auto, ufficio e servizi connessi e l'alloggio del custode-proprietario, assumono l'impegno ad asservire per la costruzione del fabbricato avente un volume urbanistico di mt. cubi 2.304 una superficie di mq.1.152 del terreno edificabile di cui al sopracitato Mn,445, vincolano alla non edificazione la suddetta superficie di mq.1.152, al volume urbanistico del fabbricato da costruire, a destinare nell'area scoperta di pertinenza e nel locale appositamente destinato ad autorimessa annessa all'alloggio, un apposito spazio per area parcheggio della superficie di mq.115 in osservanza al disposto dell'art.18 della legge 6.8.1967 n.765.

-Atto d'obbligo assunto unilateralmente con Scrittura Privata autenticata nelle firme in data 03.10.1985 Rep.n.9847 Notaio Calcagno di Longarone, registrato a Belluno il 17.10.1985 al n.1799 Serie 2 e trascritto il 30.10.1985 ai nn.7502/6542;

Con il quale i Sigg. Tomasella Mario, Luciano e Tabacchi Nelly, titolari della concessione edilizia n.947 del 21.5.1985 per la costruzione del fabbricato, ad uso autorimessa, lavaggio auto ed

---

annessa abitazione, sul terreno edificabile di loro proprietà sito in Comune di Pieve di Cadore fg.35 Mn.445 di mq.1.730, ricedente nella zona SIN/72 del vigente Piano Regolatore Generale Comunale per mq.1.540, al fine del rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un tratto di muro di sostegno in pietrame della lunghezza di mt.12 circa sul confine Sud del terreno succitato in prolungamento verso est di analogo muro, autorizzato con la concessione anzidetta sino a mt.1,50 dal ciglio della Via Madonnetta, come previsto nel vigente P.R.G. e con occupazione, oltrechè con il sedime del tratto di muro, anche con un retrostante terrapieno, di una superficie di circa mq.1.90, dell'area di un parcheggio pubblico ivi previsto dallo strumento urbanistico generale del Comune di Pieve di Cadore.

Assumono formale ed irrevocabile impegno nei confronti del Comune di Pieve di Cadore nel caso che lo stesso in qualsiasi momento dia attuazione alle previsioni di P.R.G. con la costruzione del parcheggio pubblico citato, nella zona interessata dai lavori di che trattasi, di provvedere a semplice richiesta dal Comune medesimo, allo sgombero immediato delle opere di che trattasi (muro di sostegno e retrostante terrapieno) ripristinando il terreno di proprietà come attualmente esistente, senza per questo richiedere alcun compenso ed indennizzo di sorta al Comune stesso.

-Atto in data 22.02.1989 Rep.n.97676 Notaio Domenico Curione, registrato a Treviso il 10.03.1989 al n.295 Privati e trascritto a Belluno il 17.03.1989 ai nn.2906/2529;

Con il quale, sulle aree ai M.li 445 sub.19 – 18, venne costituita servitù reciproca di passaggio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso su tutta la superficie scoperta carrozzabile come attualmente esistente (e con esclusione delle zone adibite a parcheggio e verde) a favore delle aree stesse nonché a favore dell'area al Mn.447 sub.17 e delle porzioni di fabbricato insistenti sul Mn.445.

Inoltre sull'area scoperta al Mn.445 sub.17 si possa costruire una rampa di accesso ad eventuali locali interrati che lo stesso dovesse realizzare nell'area di sua proprietà ai M.li 445 sub.19 – 20, ubicando tale rampa in aderenza al muro di sostegno verso sud per una larghezza di mt.3,50 e una lunghezza di mt.12.

1)-BOTTEGA DEL COLORE di Gaion Antonio e C. S.a.S.;

sede in Treviso;

oppure

-BOTTEGA DEL COLORE di Gaion Maria Cristina & C. S.a.S.;

sede in Treviso;

#### ISCRIZIONI:

-Finanziamento con Atto in data 25.05.1989 Rep.n.100504 Notaio Domenico Curione ed Iscritto a Belluno il 27.05.1989 ai nn.5100/405;

Favore: Credito per il Finanziamento a medio Termine alle Medie e Piccole Imprese delle Venezia – Ente di Diritto pubblico con sede in Venezia;

Capitale £.225.000.000.=

Somma complessiva £.495.000.000.=

---

Scadenza il 31.12.1998;  
BENI: Comune di Pieve di Cadore – Foglio 35  
M.li 445 sub.20 – 19;  
NON CANCELLATO.

-Contratto di Mutuo Iscritto a Belluno il 23.05.2003 ai nn.6991/969;  
Con Cancellazione Totale eseguita in data 08.10.2010, con comunicazione del 07.10.2010  
n.1108;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Belluno il 18.11.2008 ai nn.14410/2145;  
Con Cancellazione Totale eseguita in data 19.08.2015, con comunicazione del 18.08.2015  
n.788;

-Mutamento di Denominazione con Atto Pubblico a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in  
data 30.12.2009 Rep.n.67028 e trascritto a Belluno il 05.01.2010 ai nn.116/84;  
Con il quale la società Bottega del Colore di Gaion Maria Cristina & C. S.a.S. varia la  
denominazione con CO.VE.OL. S.r.L.;

2)-CO.VE.OL. S.R.L.  
Sede in Treviso;

ISCRIZIONI: sopra indicate;

TRASC.CONTRO:

-Atto Pubblico a rogito Notaio Acconcia Oleg Nicola in data 21.09.2020 Rep.n.133681 e  
trascritto a Belluno il 15.10.2020 ai nn.10147/7993;  
Con il quale la società CO.VE.OL. S.r.L. ha modificato la denominazione con Alba S.r.L.;

### **3)-ALBA S.R.L.**

**Sede in Treviso;**

ISCRIZIONI: Sopra indicate;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta il 03.03.2021 ai nn.2401/2008.

## **2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società ALBA S.R.L. con sede in Treviso, è proprietaria per l'intero dell'immobile indicato al paragrafo 2.1.3.

---

## **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 indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- 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, da informazioni assunte relative a

recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Laboratorio e locali accessori</i>	<i>650,00 – 800,00 €/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 2.6.2.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi 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:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:					
Comune di PIEVE DI CADORE – Catasto fabbricati, via Madonetta: Fg. 35 Mn. 445 sub. 30– P.S1,T cat. C/3 cons. 215 mq sup. cat. 211 mqLaboratorio					
NEGOZIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	205,5 mq	650,0 €/mq	€	133.575	
<b>VALORE STIMATO</b>				<b>€</b>	<b>133.575</b>

A tale importo vanno detratti:

- oneri ed i costi per le lavorazioni ed attività indicate al paragrafo 2.2.2, stimati pari a 18.500,00 €;

#### 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 bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **115.000,00 € (CENTOQUINDICI-MILAEURO)**.

#### VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, 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 la tipologia, l'ubicazione e le condizioni 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.

Inoltre, 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 massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione del bene oggetto di stima è pari arrotondato a **80.500,00 € (OTTANTAMILACINQUECENTOEURO)**.

---

### **3 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 2: negozio con magazzino sito in via Simon da Cusighe, 7 - Belluno (BL)**

#### **3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

##### **3.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un negozio situato al piano terra di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale, sito in via Simon da Cusighe, 7 in Belluno (BL).

Il negozio comprende anche un locale magazzino sito al piano interrato collegato tramite una scala interna ed accessibile anche dall'esterno direttamente da via San Biagio.

Il fabbricato, realizzato a partire dalla fine degli anni sessanta, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

L'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

### 3.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

**Comune di BELLUNO** – Catasto fabbricati, via Simon Da Cusighe:

Fg. 71 Mn. 8 sub. 1 – P.T	cat. C/1 cons. 70 mq	sup. cat. 82 mq	negozio
Fg. 71 Mn. 8 sub. 11 – P.S1	cat. C/2 cons. 120 mq	sup. cat. 136 mq	magazzino

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

### 3.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

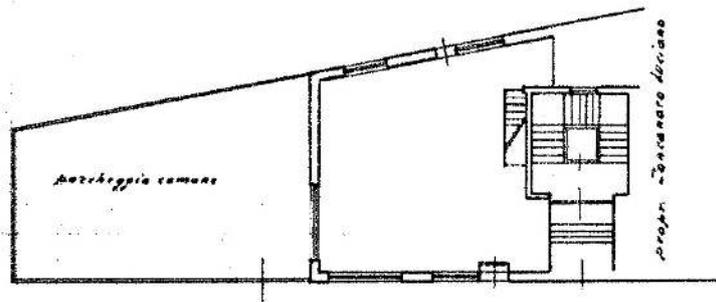
L'accesso agli immobili avviene sia da via Simon Da Cusighe attraverso un accesso indipendente dal piano terra, sia da via San Biagio da cui si accede direttamente ai locali magazzino siti al piano interrato.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura con telaio in cemento armato, solaio in laterocemento e/o predalles.

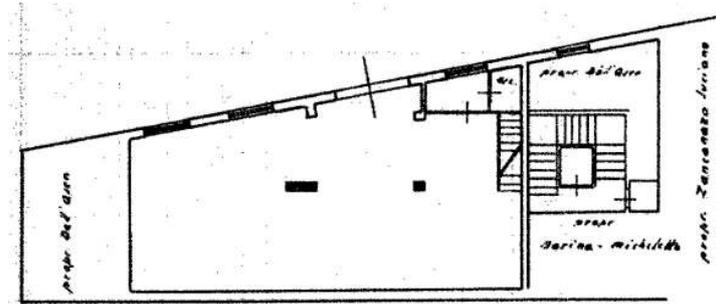
Per quanto riguarda il layout distributivo, il fabbricato è così composto:

- **piano terra:** comprende un negozio; è presente una scala per il collegamento con il piano interrato;
- **piano interrato:** comprende un magazzino accessibile tramite una scala interna collegata direttamente al piano terra. E' altresì presente un bagno.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'unità oggetto di stima:



*Pianta Piano Terra*



*Pianta Piano I seminterrato*

Complessivamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione con finiture datate.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura lavabile.

Le pavimentazioni sono in ceramiche/marmo di qualità e tipologia tipica dell'epoca di realizzazione.

Sono presenti serramenti in alluminio e/o in legno.

Attraverso una scala interna il negozio è collegato al magazzino sottostante che presenta pavimentazione in piccole piastrelle di ceramica, serramenti in metallo/legno e portone carraio e pedonale in metallo.

Si segnala la presenza nel magazzino di tracce di infiltrazioni d'acqua, probabilmente non recenti.

L'impianto elettrico è tipico per l'epoca di realizzazione e per l'ultima attività in essere all'interno dei locali.

L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia a metano di marca "BAXI" ubicata al piano interrato che serve l'immobile oggetto di stima, con corpi radianti.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

---

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 3.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 147,30 mq.

#### 3.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà nonché della tipologia di attività esercitate negli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

### **3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

#### 3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza Edilizia del Comune di Belluno n° 4133 del 21.01.1966 per costruzione fabbricato ad uso abitazione e negozi in via Simon da Cusighe;
- Licenza Edilizia del Comune di Belluno n° 4383 del 01.02.1967;
- Variante alla Licenza Edilizia n° 4383 con prot. 13182/68 del 14.08.1968;
- Permesso di Abitabilità 4632/69 del 04.07.1969 per un fabbricato in via Simon da Cusighe.

#### 3.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno**, con particolare riferimento ad un differente layout dei servizi al piano interrato, ad un differente layout della scala interna ed a differenti altezze rispetto allo stato concessionato.

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale

---

quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Il costo delle attività e lavorazioni sopra descritte è stimabile in 3.400,00 €.

- **Presenza di alcune forometrie non conformi con lo stato concessionato**, con particolare riferimento ad una finestra nel locale W.C. al piano interrato.

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Il costo delle attività e lavorazioni sopra descritte è stimabile in 3.600,00 €.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 7.000,00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 3.6.3 per la stima dell'unità.

### 3.2.3 CONGRUITÀ' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

## 3.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente il fabbricato è parzialmente occupato senza titolo da attrezzature e macchinari di proprietà di terzi..

## 3.4 **VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di BELLUNO – Foglio 71*

*M.li 8 sub.1 – 11;*

*Con la quota di 230/1000 su tutte le parti comuni del fabbricato.*

VISURA AGGIORNATA AL 17.02.2021;

---

-Atto Privato autenticato nelle firme in data 24.12.1979 Rep.n.7269 Notaio Augusto Vallunga, registrato a Belluno il 14.01.1980 al n.120 Mod.II e trascritto a Belluno il 22.01.1980 ai nn.578/536;

Con il quale i Sigg.Bona Mario ed Osti Maria Pia vendono alla Bottega del Colore di Gaion Antonio e C. SaS con sede in Treviso che acquista per il prezzo di £.70.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di BELLUNO – Foglio 71

Mn.15 sub. 1 – Negozio – P.T - scheda n.0704508;

Mn.15 sub.11 – Magazzino – P.1Sm. – scheda n.0704507;

Con la quota di 230/1000 su tutte le parti comuni del fabbricato.

1)-BOTTEGA DEL COLORE di Gaion Antonio e C. S.a.S.;

sede in Treviso;

oppure

-BOTTEGA DEL COLORE di Gaion Maria Cristina & C. S.a.S.;

sede in Treviso;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Belluno il 23.05.2003 ai nn.6991/969;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 08.10.2010, con comunicazione del 07.10.2010 n.1108;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Belluno il 18.11.2008 ai nn.14410/2145;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 19.08.2015, con comunicazione del 18.08.2015 n.788;

-Mutamento di Denominazione con Atto Pubblico a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 30.12.2009 Rep.n.67028 e trascritto a Belluno il 05.01.2010 ai nn.116/84;

Con il quale la società Bottega del Colore di Gaion Maria Cristina & C. S.a.S. varia la denominazione con CO.VE.OL. S.r.L.;

2)-CO.VE.OL. S.R.L.

Sede in Treviso;

ISCRIZIONI: Cancellate;

TRASC.CONTRO:

-Atto Pubblico a rogito Notaio Acconcia Oleg Nicola in data 21.09.2020 Rep.n.133681 e trascritto a Belluno il 15.10.2020 ai nn.10147/7993;

Con il quale la società CO.VE.OL. S.r.L. ha modificato la denominazione con Alba S.r.L.;

**3)-ALBA S.R.L.**

**Sede in Treviso;**

---

ISCRIZIONI: Sopra indicate;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta il 03.03.2021 ai nn.2401/2008.

### **3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società ALBA S.R.L. con sede in Treviso, è proprietaria per l'intero dell'immobile indicato al paragrafo 2.1.3.

### **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 indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- 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, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Negozio di datata realizzazione</i>	<i>900,00 – 1.400,00 €/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 3.6.2.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi 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:

<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:</b>			
Comune di BELLUNO – Catasto fabbricati, via Simon Da Cusighe:			
Sez. C, Fg. 71 Mn. 8 sub. 1 – P.T cat. C/1cons. 70 mqsup. cat. 82 mq negozio			
Sez. C, Fg. 71 Mn. 8 sub. 11 – P.S1 cat. C/2cons. 120 mqsup. cat. 136 mq magazzino			

NEGOZIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	147,3 mq	900,0 €/mq	€	132.570
--	----------	------------	---	---------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>132.570</b>
-----------------------	----------	----------------

A tale importo vanno detratti oneri ed i costi per le lavorazioni ed attività per sanare gli abusi edilizi presenti, indicate al paragrafo 3.2.2, stimati pari a 7.000,00 €.

---

#### 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 bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **125.500,00 € (CENTOVENTICINQUEMILACINQUECENTOEURO)**.

#### VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, 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 la tipologia 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.

Inoltre, 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 massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione del bene oggetto di stima è pari arrotondato a **87.800,00 € (OTTANTASETTEMILAOTTOCENTOEURO)**.

#### **4 RIEPILOGO VALORI DI STIMA**

In base a quanto indicato nella presente perizia, si riassumono nella seguente tabella i valori dei beni:

<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u>	<u>VALORE DI REALIZZO</u>
<b><u>LOTTO 1</u></b>	Laboratorio con magazzino sito in via Madonetta, 21 – Pieve di Cadore (BL)	€ 115.000	€ 80.500
<b><u>LOTTO 2</u></b>	Negozio con magazzino sito in via Simon da Cusighe, 7 - Belluno (BL)	€ 125.500	€ 87.800
<b>VALORE TOTALE</b>		€ 240.500	€ 168.300

