

# **PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

Beni immobili di proprietà della ditta:

Documenti allegati:

1. Tabella riepilogativa valori di stima
2. Visure catastali
3. Estratti mappe catastali
4. Planimetrie unità immobiliari
5. Visura Servizio Pubblicità Immobiliare

# SOMMARIO

<b>1.</b>	<b>OGGETTO DELLA STIMA.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>BENI IMMOBILI .....</b>	<b>3</b>
2.1	Identificazione catastale dei beni immobili	3
2.2	Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare	10
2.3	Visure presso l'Ufficio Tavolare	22
<b>3.</b>	<b>DESCRIZIONE BENI IMMOBILI .....</b>	<b>24</b>
<b>3.1</b>	<b>FABBRICATI</b>	<b>24</b>
3.1.1.	<i>Società</i>	24
	<i>C.F. Comune di Cortina d' Ampezzo - Foglio 91 particella 9059 .....</i>	24
	<i>C.F. Comune di Feltre - Foglio 59 particella 1158.....</i>	30
3.1.2.	<i>Persona Fisica XX XXX XXXXX XXXXXXXX.....</i>	36
	<i>C.F. Comune di Belluno - Foglio 70 particella 218 sub 2 .....</i>	36
	<i>C.F. Comune di Belluno - Foglio 71 particella 11 sub 1-2-4-5-6-7-8-9-11 .....</i>	40
	<i>C.F. Comune di Belluno - Foglio 90 particella 110 sub 4 e 5.....</i>	49
	<i>C.F. Comune di Domegge di Cadore - Foglio 15 particella 292 sub 2 e.....</i>	56
<b>3.2</b>	<b>TERRENI</b>	<b>64</b>
3.2.1.	<i>Società</i>	64
3.2.1.	<i>Persona Fisica XX XXX XXXXX XXXXXXXX.....</i>	72
<b>4.</b>	<b>STIMA BENI.....</b>	<b>76</b>
	<i>Stima per comparazione .....</i>	78
4.1.	<i>Società</i>	81
	FABBRICATI .....	81
	TERRENI .....	82
4.2.	<i>Persona fisica XX XXX XXXXX XXXXXXXX.....</i>	83
	FABBRICATI .....	83
	TERRENI .....	87
<b>5.</b>	<b>ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>87</b>
5.1.	<i>Società</i>	88
5.2.	<i>Persona fisica XX XXX XXXXX XXXXXXXX.....</i>	88
<b>6.</b>	<b>VALORE IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE.....</b>	<b>89</b>
<b>7.</b>	<b>RIEPILOGO STIMA .....</b>	<b>90</b>

A seguito del mandato conferitomi quale Consulente Tecnico dal Liquidatore legale Rappresentante della procedura preliminare al Concordato Preventivo della ditta

(Decreto di ammissione alla procedura del Tribunale di Belluno del 22 ottobre 2021), ho proceduto agli opportuni rilievi per accertare la consistenza e lo stato dei beni di proprietà, la cui conoscenza è necessaria ed indispensabile per la loro valutazione.

Il giorno 10 novembre 2021 sono iniziati i sopralluoghi ai beni immobili di proprietà della Società e della persona fisica XXXXX XXXXXXXX XX XXX siti nei Comuni di Feltre, Belluno, Domegge di Cadore, Cortina d'Ampezzo e Agordo.

Durante i sopralluoghi e i necessari rilievi, lo scrivente è stato assistito dal dott. Annibale De Mas e da un dipendente della ditta, il sig. XXX.

\*\*\*\*\*

## **1. OGGETTO DELLA STIMA**

Costituiscono oggetto di stima i fabbricati e i terreni di proprietà della società

e della persona fisica XXXXX XXXXXXXX XX XXX siti nei Comuni di Feltre, Belluno, Domegge di Cadore, Cortina d'Ampezzo e Agordo.

## 2. BENI IMMOBILI

### 2.1 Identificazione catastale dei beni immobili

La società \_\_\_\_\_ è individuata catastalmente con ben sei denominazioni diverse e precisamente:

	<i>Denominazione</i>	<i>Sede</i>	<i>Codice Fiscale</i>
1.			
2.			
3.			/
4.		/	
5.			
6.		/	/

### PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di stima sono così allibrati:

**1.**

#### **Catasto Fabbricati - Comune di Belluno(BL)**

Beni intestati a

\_\_\_\_\_ ) (proprietà per l'intero).

<i>Foglio</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione e piano</i>	<i>categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
59	1999	1	Via Vittorio Veneto, 179 – p. T.	F/1		605 m <sup>2</sup>	€ /
59	291	1	Via Vittorio Veneto, snc – p. T.	F/1		1460 m <sup>2</sup>	€ /
49	463		Via Meassa – p. T.	F/1		15 m <sup>2</sup>	€ /
49	465		Via Meassa – p. T.	F/1		777 m <sup>2</sup>	€ /
49	469		Via Meassa – p. T.	F/1		10680 m <sup>2</sup>	€ /

**1.**

### **Catasto Fabbricati - Comune di Feltre (BL)**

Beni intestati a

(proprietà per l'intero).

59 1158 Via C. di Vittorio Veneto – p. T.-1 D/8 / m<sup>2</sup> € 18.376,00

**1.**

### **Catasto Terreni - Comune di Belluno (BL)**

Beni intestati a

(proprietà per l'intero).

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
59	2013	30 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 0,13	€ 0,09

**1.**

### **Catasto Terreni - Comune di Lozzo di Cadore (BL)**

Beni intestati a

(proprietà per l'intero).

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
28	241	1.000 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 1,81	€ 1,81
28	256	150 m <sup>2</sup>	seminativo	1 <sup>a</sup>	€ 0,39	€ 0,23
28	235	354 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 0,64	€ 0,64
28	234	102 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 0,16	€ 0,16
28	231	23 m <sup>2</sup>	prato	3 <sup>a</sup>	€ 0,02	€ 0,03
28	284	810 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 1,46	€ 1,46
28	232	210 m <sup>2</sup>	prato	3 <sup>a</sup>	€ 0,22	€ 0,27
28	236	1.210 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 2,19	€ 2,19
28	237	250 m <sup>2</sup>	seminativo	1 <sup>a</sup>	€ 0,65	€ 0,39
28	238	80 m <sup>2</sup>	seminativo	1 <sup>a</sup>	€ 0,21	€ 0,12
28	233	260 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 0,47	€ 0,47

**2.**

## **Catasto Fabbricati - Comune di Calalzo di Cadore (BL)**

Beni intestati a

) (proprietà per l'intero).

<i>Foglio</i>	<i>mapp. sub</i>	<i>ubicazione e piano</i>	<i>categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
MU	516	Via Stazione – p. T.	C/2	1 <sup>a</sup>	25 m <sup>2</sup>	€ 25,82

L'immobile di Calalzo è intestato a , per un "pasticcio" catastale, ma di fatto e di diritto, la non ha il godimento o la disponibilità del bene (dichiarazione Ufficio amministrativo della ).

### **2.**

## **Catasto Terreni -Comune di Feltre (BL)**

Beni intestati a Comune di Feltre sede in Feltre C.F. 00133880252 (proprietà per l'intero) e .

) (diritto di superficie).

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
59	729	580 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,70	€ 1,65
59	736	55 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 0,21	€ 0,13
59	738	45 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 0,17	€ 0,10
59	740	80 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 0,31	€ 0,19
59	744	540 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,51	€ 1,53
59	746	530 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,46	€ 1,51
59	747	200 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 0,93	€ 0,57
59	753	350 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 1,63	€ 0,99

### **3.**

## **Catasto Terreni -Comune di Cortina d'Ampezzo (BL)**

Beni intestati a

) (proprietà per l'intero).

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
68	4556/7	9 m <sup>2</sup>	arativi	3 <sup>a</sup>	€ 0,01	€ 0,01
68	4555/3	5 m <sup>2</sup>	arativi	3 <sup>a</sup>	€ 0,01	€ 0,01

**4.****Catasto Terreni - Comune di Cortina d'Ampezzo (BL)**

Beni intestati a

(proprietà per 1/3) e altre 31 ditte cointestatarie.

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
91	190/3	196 m <sup>2</sup>	arativi	4 <sup>a</sup>	€ 0,14	€ 0,19
91	191/2	68 m <sup>2</sup>	arativi	4 <sup>a</sup>	€ 0,05	€ 0,07

**5.****Catasto Fabbricati - Comune di Cortina d' Ampezzo (BL)**

Beni intestati a

(proprietà per l'intero).

<i>Foglio</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione e piano</i>	<i>categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
91	9059		Pian da lago – p. S1, T, 1	D/8	-		€ 27.030,00

**6.****Catasto Terreni - Comune di Agordo (BL)**

Beni intestati alla società

- (proprietà per l'intero).

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
9	146	920 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,38	€ 1,66
9	147	1.190 m <sup>2</sup>	prato	1 <sup>a</sup>	€ 3,38	€ 2,46
9	195	300 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,07	€ 1,45
9	222	800 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 0,77	€ 0,54

<b>PROPRIETÀ - XX XXX XXXXX XXXXXXXX</b>
--

La ditta XXX Codice fiscale è individuata catastalmente con due denominazioni diverse e precisamente:

	<i>Soggetto individuato</i>	<i>Codice fiscale</i>
1.	XXX	
2.	XXX	

### **Catasto Fabbricati - Comune di Belluno (BL)**

Beni intestati a XXX, XXX – C.F.

(proprietà per l'intero).

<i>Foglio</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione e piano</i>	<i>categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
71	11	1	Via Simon da Cusighe – p. T.	C/1	8 <sup>a</sup>	17 m <sup>2</sup>	€ 286,22
71	11	2	Via Simon da Cusighe - p. S1, T.	A/3	2 <sup>a</sup>	4 vani	€ 247,90
71	11	4	Via Simon da Cusighe – p. S1, 1	A/3	3 <sup>a</sup>	6 vani	€ 433,82
71	11	5	Via Simon da Cusighe – p. S1, 1, 4	A/3	3 <sup>a</sup>	5 vani	€ 361,52
71	11	6	Via Simon da Cusighe – p. 2, 4	A/3	3 <sup>a</sup>	6 vani	€ 433,82
71	11	7	Via Simon da Cusighe – p. 2, 4	A/3	3 <sup>a</sup>	5 vani	€ 361,52
71	11	8	Via Simon da Cusighe – p. 3, 4	A/3	3 <sup>a</sup>	6 vani	€ 433,82
71	11	9	Via Simon da Cusighe – p. 3, 4	A/3	3 <sup>a</sup>	5 vani	€ 361,52
71	11	11	Via Simon da Cusighe – p. S1, T	A/3	3 <sup>a</sup>	5 vani	€ 361,52
<i>Foglio</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione e piano</i>	<i>categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
90	110	4	Via Salce – p. S1, T, 1, 2	A/7	1 <sup>a</sup>	17,5 vani	€ 1.265,32
90	110	5	Via Marisiga – p. P.T.	C/6	2 <sup>a</sup>	40 m <sup>2</sup>	€ 66,11

### **Catasto Fabbricati - Comune di Belluno (BL)**

Beni intestati a XXX (1/1 usufrutto) e XXX

<i>Foglio</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione e piano</i>	<i>categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
70	218	2	Via Giuseppe Garibaldi – p. S1, S2, 1	A/2	3 <sup>a</sup>	13 vani	€ 1.342,19



### **Catasto Fabbricati – Domegge di Cadore (BL)**

Beni intestati a XXX - (proprietà per l'intero).

<i>Foglio</i>	<i>mapp.</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione e piano</i>	<i>categ.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
15	292	2	Via Roma – p. P.T., P1	C/1	3 <sup>a</sup>	130 m <sup>2</sup>	€ 4.028,36
15	292	3	Via Roma - p. P2, P3	A/3	2 <sup>a</sup>	6 vani	€ 325,37

### **Catasto Terreni - Comune di Belluno (BL)**

Beni intestati a XXX (proprietà per l'intero).

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
90	136	1.930 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 8,47	€ 5,48
90	140	5.400 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 23,71	€ 15,34
90	618	2.834 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 12,44	€ 8,05
90	463	490 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,15	€ 1,39
90	465	430 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 1,89	€ 1,22
90	512	220 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 0,97	€ 0,62
90	513	90 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 0,40	€ 0,26
90	514	4.690 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 16,96	€ 9,69
90	515	310 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 1,12	€ 0,64
90	717	2.045 m <sup>2</sup>	semin. arbor.	2 <sup>a</sup>	€ 8,98	€ 5,81
90	718	2.190 m <sup>2</sup>	semin. arbor.	2 <sup>a</sup>	€ 9,61	€ 6,22
90	719	610 m <sup>2</sup>	prato arbor.	1 <sup>a</sup>	€ 2,99	€ 1,42
90	720	810 m <sup>2</sup>	prato arbor.	1 <sup>a</sup>	€ 3,97	€ 1,88
90	721	3.020 m <sup>2</sup>	prato	1 <sup>a</sup>	€ 13,26	€ 7,02
90	722	36 m <sup>2</sup>	prato	1 <sup>a</sup>	€ 0,16	€ 0,08
90	723	9.115 m <sup>2</sup>	prato arbor.	1 <sup>a</sup>	€ 44,72	€ 21,18
90	724	38 m <sup>2</sup>	prato arbor.	1 <sup>a</sup>	€ 0,19	€ 0,09
90	725	4.870 m <sup>2</sup>	prato arbor.	1 <sup>a</sup>	€ 23,89	€ 11,32
90	726	870 m <sup>2</sup>	prato arbor.	1 <sup>a</sup>	€ 4,27	€ 2,02

### **Catasto Terreni - Comune di Belluno (BL)**

Beni intestati a XXX e XXX (comproprietario).

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>	
70	219	475 m <sup>2</sup>	prato arbor	2 <sup>a</sup>	€ 1,84	€ 0,98

### **Catasto Terreni - Comune di Belluno (BL)**

XXX (proprietà per 7/28) e altri 17 intestatari.

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>	
70	280	24 m <sup>2</sup>	prato arbor	2 <sup>a</sup>	€ 0,09	€ 0,05

### **Catasto Terreni - Comune di Belluno (BL)**

Beni intestati a XXX (proprietà per l'intero).

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>	
90	467	1.500 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 6,58	€ 4,26
90	469	670 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 2,94	€ 1,90
90	471 AA	400 m <sup>2</sup>	seminativo	2 <sup>a</sup>	€ 1,76	€ 1,14
90	471 AB	340 m <sup>2</sup>	prato	2 <sup>a</sup>	€ 1,23	€ 0,70

## **2.2 Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**

Alla data del 03/01/2022 dalle visure compiute presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico della

\_\_\_\_\_ , risultano le seguenti note di trascrizione e d'iscrizione inerenti i beni oggetto di stima:

### **PROPRIETÀ**

#### **TRASCRIZIONI A FAVORE**

<i>R.G.</i>	<i>R.P.</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Motivazione</i>	<i>Comune</i>
1587	1357	27/02/1998	XXX	compravendita	Feltre (BL)

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

<i>R.G.</i>	<i>R.P.</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Motivazione</i>	<i>Comune</i>
2730	2233	01/03/2002	XXX	Compravendita	Calalzo di Cadore (BL)
11729	7998	11/08/2006	XXX	Compravendita	Agordo (BL)
13866	10372	24/11/2010	XXX	Compravendita	Belluno
13867	10373	24/11/2010		Costituzione diritti reali	Belluno
8059	6288	24/07/2017	XXX	Compravendita	Domegge di Cadore (BL)
4386	3455	12/04/2019	XXX	Compravendita	Feltre (BL)
1983	1487	25/02/2020		Cessione diritti reali	Belluno
2191	1640	28/02/2020	XXX	Compravendita	Belluno
2192	1641	28/02/2020	XXX	Compravendita	Belluno

#### **ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI**

<i>R.G.</i>	<i>R.P.</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Somma iscritta</i>
11194	1703	03/09/2008	UniCredit Corporate Banking S.p.A.	€ 2.800.000,00

## **TRASCRIZIONI A FAVORE**

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 1587 di R.G. e N. 1357 di R.P. del 27/02/1998

Nota di trascrizione a favore della

, e a carico della ditta XXX.

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Osnato Pasquale in Belluno in data 13/02/1998 n° 72539/14035 di repertorio.

Oggetto: compravendita bene immobile in Comune di Feltre.

Sono trasferiti i seguenti beni, con la quota di proprietà pari all'intero:

Unità negoziale 1 – piena proprietà

- C.T. Fg. 59 mapp. 737 – 6.75 are – località Peschiera
- C.T. Fg. 59 mapp. 739 – 8.25 are – località Peschiera
- C.T. Fg. 59 mapp. 741 – 8.50 are – località Peschiera

Unità negoziale 2 – proprietà superficiaria

- C.T. Fg. 59 mapp. 729 – 5.80 are – località Peschiera
- C.T. Fg. 59 mapp. 736 – 55 centiare – località Peschiera
- C.T. Fg. 59 mapp. 738 – 45 centiare – località Peschiera
- C.T. Fg. 59 mapp. 740 – 80 centiare – località Peschiera
- C.T. Fg. 59 mapp. 744 – 5.40 are – località Peschiera
- C.T. Fg. 59 mapp. 746 – 5.30 are – località Peschiera
- C.T. Fg. 59 mapp. 747 – 2 are – località Peschiera
- C.T. Fg. 59 mapp. 753 – 3.50 are – località Peschiera

Trattasi di aree nel piano di insediamenti produttivi (PIP). I due appezzamenti costituiscono un unico lotto.

## **TRASCRIZIONI CONTRO**

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 2730 di R.G. e N. 2233 di R.P. del 01/03/2002

Nota di trascrizione a favore della società XXX e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Calcagno Antonino in Belluno in data 01/02/2002 n° 102414 di repertorio.

Oggetto: compravendita bene immobile in Comune di Calalzo di Cadore (BL).

Sono trasferiti i seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1 – piena proprietà pari all'intero

- C.F. Fg. MU mapp. 470, Cat. C/2 – via Stazione n.42 – piano T – 365 m<sup>2</sup>
- C.F. Fg. MU mapp. 471, Cat. C/2 – via Stazione n.42 – piano T – 78 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 24 mapp. 404 – 1.60 are

Unità negoziale 2 – piena proprietà pari a 1/2

- C.T. Fg. 24 mapp. 403 – 1.20 are

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 11729 di R.G. e N. 7998 di R.P. del 11/08/2006

Nota di trascrizione a favore di XXX e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Grasso Domenico in Belluno in data 02/08/2006 n° 24131/5149 di repertorio.

Oggetto: compravendita bene immobile in Comune di Agordo.

Sono trasferiti i seguenti beni immobili con la quota di piena proprietà pari all'intero (1/2 per ciascun coniuge):

- C.T. Fg. 9 mapp. 223 – località Bries – 48 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 9 mapp. 224 – località Bries – 182 m<sup>2</sup>

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 13866 di R.G. e N. 10372 di R.P. del 24/11/2010

Nota di trascrizione a favore di XXX e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Osnato Pasquale in Belluno in data 25/10/2010 n° 135173/22830 di repertorio.

Oggetto: compravendita bene immobile in Comune di Belluno.

Sono trasferiti i seguenti beni immobili con la quota di piena proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 49 mapp. 470, Cat. F/1 area urbana – località Sagrognà – 82 m<sup>2</sup>

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 13867 di R.G. e N. 10373 di R.P. del 24/11/2010

Nota di trascrizione a favore di XXX e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Osnato Pasquale in Belluno in data 25/10/2010 n° 135173/22830 di repertorio.

Oggetto: costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Sono interessati i seguenti beni immobili siti in Comune di Belluno:

Unità negoziale 1 – piena proprietà pari all'intero – servitù di passaggio

- *fondo servente* -

- C.F. Fg. 49 mapp. 469, Cat. F/1 area urbana – località Sagrognà – 1.068 m<sup>2</sup>

Unità negoziale 2 – piena proprietà pari a 1/1

- C.T. Fg. 49 mapp. 364 – 483 m<sup>2</sup>

- *fondo dominante* -

- C.F. Fg. 49 mapp. 392 sub 1, Cat. D/1 – località Sagrognà n.5
- C.F. Fg. 49 mapp. 392 sub 2, Cat. D/1 – località Sagrognà n.5
- C.T. Fg. 49 mapp. 4 – 3.400 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 9 – 8.460 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 12 – 1.910 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 13 – 4.510 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 14 – 5.040 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 56 – 1.490 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 57 – 2.600 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 59 – 890 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 171 – 1.710 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 214 – 110 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 359 – 1.250 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 361 – 18.690 m<sup>2</sup>

- C.T. Fg. 49 mapp. 363 – 1.080 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 393 – 865 m<sup>2</sup>
- C.F. Fg. 49 mapp. 464, Cat. F/1 area urbana – località Sagrognà – 1.180 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 476 – 1.215 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 478 – 1.610 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 49 mapp. 468 – 28 m<sup>2</sup>

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 8059 di R.G. e N. 6288 di R.P. del 24/07/2017

Nota di trascrizione a favore della società XXX e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Orlando Ruggiero in Pieve di Cadore in data 26/06/2017 n° 83887/14703 di repertorio.

Oggetto: compravendita beni immobili in Comune di Domegge di Cadore (BL).

Sono trasferiti i seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1 – piena proprietà pari all'intero

- C.T. Fg. 19 mapp. 1 – 1.300 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 17 mapp. 21 – 220 m<sup>2</sup>

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 4386 di R.G. e N. 3455 di R.P. del 12/04/2019

Nota di trascrizione a favore della società XXX e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Zamberlan Andrea in Feltre in data 10/04/2019 n° 12470/9688 di repertorio.

Oggetto: compravendita beni immobili in Comune di Feltre (BL).

Sono trasferiti i seguenti beni immobili:

Unità negoziale 1 – piena proprietà pari all'intero

- C.F. Fg. 61 mapp. 812, Cat. D/8 – viale Monte Grappa – piano S1-T
- C.F. Fg. 61 mapp. 812, Cat. ente urbano – 1.731 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 61 mapp. 859 – 253 m<sup>2</sup>

- C.T. Fg. 61 mapp. 860 – 40 m<sup>2</sup>

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 1983 di R.G. e N. 1487 di R.P. del 25/02/2020

Nota di trascrizione a favore del Comune di Belluno (C.F. 00132550252) e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Orlando Ruggiero in Pieve di Cadore in data 19/02/2020 n° 87046/17096 di repertorio.

Oggetto: cessione di diritti reali a titolo gratuito.

Sono oggetto dell'atto i seguenti beni immobili siti in Comune di Belluno (BL):

Unità negoziale 1 – piena proprietà pari all'intero

- C.F. Fg. 59 mapp. 2014 – 683 m<sup>2</sup>
- C.F. Fg. 59 mapp. 2012, Cat. area urbana – via Vittorio Veneto n.205 - 458 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 59 mapp. 1996 – 266 m<sup>2</sup>

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 2191 di R.G. e N. 1640 di R.P. del 28/02/2020

Nota di trascrizione a favore di XXX e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Paone Roberto in Camposampiero in data 26/02/2020 n° 108830/49657 di repertorio.

Oggetto: compravendita beni immobili siti in Comune di Belluno (BL).

Unità negoziale 1 – piena proprietà pari all'intero

- C.F. Fg. 59 mapp. 25 sub 2, Cat. A/2 – via Vittorio Veneto n.179 – 5 vani – piano S1-T-1
- C.F. Fg. 59 mapp. 25 sub 3, Cat. A/2 – via Vittorio Veneto n.179 – 5 vani – piano 2
- C.F. Fg. 59 mapp. 25 sub 5, ente comune – via Vittorio Veneto n.179 – piano T
- C.F. Fg. 59 mapp. 25 sub 7, Cat. D/8 – via Vittorio Veneto n.179 – piano S1-T-1
- C.F. Fg. 59 mapp. 25, Cat. EU ente urbano – 4.936 m<sup>2</sup>



NOTA DI TRASCRIZIONE N. 2192 di R.G. e N. 1641 di R.P. del 28/02/2020

Nota di trascrizione a favore di XXX e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Paone Roberto in Camposampiero in data 26/02/2020  
n° 108830/49657 di repertorio.

Oggetto: compravendita beni immobili siti in Comune di Belluno (BL).

Unità negoziale 1 – piena proprietà pari all'intero

- C.T. Fg. 59 mapp. 257 – 130 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 59 mapp. 1127 – 320 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 59 mapp. 1131 – 2.680 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 59 mapp. 1995 – 1.204 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 59 mapp. 1998 – 867 m<sup>2</sup>

**ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI**

NOTA DI ISCRIZIONE n. 11194 di R.G. e n. 1703 di R.P. del 03/09/2008

Nota di iscrizione ipotecaria a carico della

a favore della società Unicredit

Corporate Banking S.p.A. (P.IVA 03656170960) con sede a Verona (VR).

Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/08/2008 n°  
132954/21797 di repertorio del notaio Pasquale Osnato di Belluno.

Oggetto: si iscrive ipoteca per una somma totale di € 2.800.000,00 di cui € 1.400.000,00 per  
capitale sui seguenti beni immobili.

Comune di Feltre - quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 59 mapp. 1158 – via Cavalieri di Vittorio Veneto – piano T, cat. D/8
- \* C.F. Fg. 61 mapp. 812 – via Cavalieri di Vittorio Veneto – piano ST, cat. D/8
- \* C.T. Fg. 61 mapp. 859 – 253 m<sup>2</sup>
- \* C.T. Fg. 61 mapp. 860 – 40 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 61 mapp. 861 – 145 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 61 mapp. 862 – 64 m<sup>2</sup>

\* oggetto di successiva restrizione di beni

Alla formalità risultano associate le seguenti annotazioni:

- Annotazione R.P. 898 del 05/11/2014 con cui viene sospeso il pagamento delle rate del mutuo con conseguente proroga della durata e scadenza finale del finanziamento al 31/08/2020
- Annotazione R.P. 692 del 24/06/2016 di restrizione dei beni. Oggetto della formalità sono i terreni censiti al C.T. del Comune di Feltre al Foglio 61 mappali 859 e 860 e il fabbricato censito al C.F. Foglio 61 mappale 812, via Monte Grappa, piano S1-T.

## **PROPRIETÀ XX XXX XXXXX XXXXXXX**

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

<i>R.G.</i>	<i>R.P.</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Motivazione</i>	<i>Comune</i>
11807	9201	24/10/2017	XXX	Accertamento diritti reali	Belluno
4141	3311	10/04/2018	XXX	Assegnazione casa	Belluno
10662	8392	11/09/2018	XXX	Locazione ultranovennale	Belluno
1521	1238	07/02/2019	XXX	Acquisto per usucapione	Belluno
3127	2490	14/03/2019	XXX	Donazione	Domegge di Cadore

### **ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI**

<i>R.G.</i>	<i>R.P.</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Somma iscritta</i>
1160	125	05/02/2014	Banca Popolare dell'Alto Adige s.c.p.a.	€ 256.000,00
5931	696	27/06/2014	Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Amp.	€ 260.000,00
4044	473	19/04/2014	Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Amp.	€ 600.000,00
12726	1308	13/10/2021	XXX	€ 24.000,00

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 11807 di R.G. e N. 9201 di R.P. del 24/10/2017

Nota di trascrizione contro XXX e a favore di XXX.

Titolo: Domanda giudiziale del Tribunale di Belluno in data 09/10/2017 n°4165 di repertorio.

Oggetto: accertamento di diritti reali (acquisto per usucapione) sui seguenti beni immobili siti in Comune di Belluno.

- C.F. Fg. 70 particella 52 subalterno 7 – Cat. A/2
- C.F. Fg. 70 particella 52 subalterno 15 – Cat. C/6

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 4141 di R.G. e N. 3311 di R.P. del 10/04/2018

Nota di trascrizione contro XXX e a favore di XXX.

Titolo: Atto giudiziario del Tribunale di Belluno in data 16/01/2018 n°1118/2017 di repertorio.

Oggetto: provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare in tutela del figlio minore - beni immobili siti in Comune di Belluno.

- C.F. Fg. 90 particella 110 subalterno 5 – Cat. C/6 – via Marisiga 151 – piano T
- C.F. Fg. 90 particella 110 subalterno 4 – Cat. A/7 – vani 17,5

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 10662 di R.G. e N. 8392 di R.P. del 11/09/2018

Nota di trascrizione contro XXX e a favore di XXX.

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio Fiorella Francescon in Belluno in data 31/08/2018 n°52310/22919 di repertorio.

Oggetto: locazione ultranovennale beni immobili in Comune di Belluno.

Il canone di locazione convenuto nell'importo mensile di Euro 300,00 per la durata di anni 20 (venti).

Sono stati assegnati in godimento i seguenti beni, con la quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 70 particella 218 subalterno 2 – Cat. A/2 - Via Garibaldi n.45/A – piano S1-S2

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 1521 di R.G. e N. 1238 di R.P. del 07/02/2019

Nota di trascrizione contro XXX e a favore di XXX.

Titolo: Atto giudiziario del Tribunale di Belluno in data 23/05/2018 n°252/2018 di repertorio.

Oggetto: sentenza di acquisto per usucapione dei seguenti beni immobili siti in Comune di Belluno.

- C.F. Fg. 70 particella 52 subalterno 7 – Cat. A/2
- C.F. Fg. 70 particella 52 subalterno 15 – Cat. C/6

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 3127 di R.G. e N. 2490 di R.P. del 14/03/2019

Nota di trascrizione contro XXX e a favore di XXX.

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Francescon Fiorella di Belluno in data 13/03/2019 n°52763/23303 di repertorio.

Oggetto: donazione accettata inerente il seguente bene immobile in Comune di Belluno, per la quota di nuda proprietà pari all'intero.

- C.F. Fg. 70 particella 218 subalterno 2 – A/2 – via G. Garibaldi 45/a – 13 vani – piano S1-S2

**ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI**

NOTA DI ISCRIZIONE n. 1160 di R.G. e n. 125 di R.P. del 05/02/2014

Nota di iscrizione ipotecaria a carico XXX e a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige Sooc. Coop. p.A. con sede in Bolzano - BZ (C.F. 00129730214).

Titolo: Ipoteca volontaria derivante a garanzia di finanziamento – atto notarile pubblico del notaio Francescon Fiorella in Belluno del 30/01/2014 n° 48536/19963 di repertorio.

Oggetto: si iscrive ipoteca per una somma totale di € 256.000,00 di cui € 160.000,00 per capitale sui seguenti beni immobili.

Comune di Domegge di Cadore - quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 15 mapp. 292 sub 2 – via Roma n.69 – piano T-1, cat. C/1, 130 m<sup>2</sup>
- C.F. Fg. 15 mapp. 292 sub 3 – via Roma n.69 – piano 2-3, cat. A/3, 6 vani

NOTA DI ISCRIZIONE n. 5931 di R.G. e n. 696 di R.P. del 27/06/2014

Nota di iscrizione ipotecaria a carico XXX e a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Ampezzo soc. coop. con sede in Cortina d'Ampezzo - BL (C.F. 00078700259).

Titolo: Ipoteca volontaria derivante a garanzia di mutuo fondiario – atto notarile pubblico del notaio Francescon Fiorella in Belluno del 24/06/2014 n° 48904/20224 di repertorio.

Oggetto: si iscrive ipoteca per una somma totale di € 260.000,00 di cui € 130.000,00 per capitale sui seguenti beni immobili.

Comune di Belluno - quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 1 – via Simon da Cusighe n.19 – piano T, cat. C/1, 17 m<sup>2</sup>
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 2 – via Simon da Cusighe n.21 – piano S1-T, cat. A/3, 4 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 4 – via Simon da Cusighe n.21 – piano S1-1, cat. A/3, 6 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 5 – via Simon da Cusighe n.21 – piano S1-1-4, cat. A/3, 5 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 6 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 2-4, cat. A/3, 6 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 7 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 2-4, cat. A/3, 5 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 8 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 3-4, cat. A/3, 6 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 9 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 3-4, cat. A/3, 5 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 11 – via Simon da Cusighe n.21 – piano S1-T, cat. A/3, 5 vani

NOTA DI ISCRIZIONE n. 4044 di R.G. e n. 473 di R.P. del 19/04/2016

Nota di iscrizione ipotecaria a carico XXX – terzo datore di ipoteca – e della s

, – debitore

non datore di ipoteca - e a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Ampezzo soc. coop. con sede in Cortina d'Ampezzo - BL (C.F. 00078700259).

Titolo: Ipoteca volontaria derivante a garanzia di apertura di credito – atto notarile pubblico del notaio Francescon Fiorella in Belluno del 15/04/2016 n° 50484/21426 di repertorio.

Oggetto: si iscrive ipoteca per una somma totale di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale sui seguenti beni immobili.

Comune di Belluno - quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 1 – via Simon da Cusighe n.19 – piano T, cat. C/1, 17 m<sup>2</sup>
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 2 – via Simon da Cusighe n.21 – piano S1-T, cat. A/3, 4 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 4 – via Simon da Cusighe n.21 – piano S1-1, cat. A/3, 6 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 5 – via Simon da Cusighe n.21 – piano S1-1-4, cat. A/3, 5 vani

- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 6 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 2-4, cat. A/3, 6 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 7 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 2-4, cat. A/3, 5 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 8 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 3-4, cat. A/3, 6 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 9 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 3-4, cat. A/3, 5 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 11 – via Simon da Cusighe n.21 – piano S1-T, cat. A/3, 5 vani

Alla formalità risulta associata la seguente annotazione:

- Annotazione R.P. 801 del 18/07/2017 con cui viene prorogata a tempo indeterminato la scadenza del contratto di apertura di credito

NOTA DI ISCRIZIONE n. 12726 di R.G. e n. 1308 di R.P. del 13/10/2021

Nota di iscrizione ipotecaria a carico XXX e a favore della società XXX.

Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario del Tribunale di Pordenone del 02/10/2021 n° 887/2021 di repertorio.

Oggetto: si iscrive ipoteca per una somma totale di € 24.000,00 di cui € 11.208,63 per capitale sui seguenti beni immobili.

Comune di Belluno - quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 6 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 2-4, cat. A/3, 6 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 7 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 2-4, cat. A/3, 5 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 8 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 3-4, cat. A/3, 6 vani
- C.F. Fg. 71 mapp. 11 sub 9 – via Simon da Cusighe n.21 – piano 3-4, cat. A/3, 5 vani

Comune di Domegge di Cadore - quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 15 mapp. 292 sub 2 – via Roma n.69 – piano T-1, cat. C/1, 130 m<sup>2</sup>
- C.F. Fg. 15 mapp. 292 sub 3 – via Roma n.69 – piano 2-3, cat. A/3, 6 vani

## ***2.3 Visure presso l'Ufficio Tavolare***

<b>PROPRIETÀ</b>
------------------

### **Libro Fondiario del Comune di Cortina d'Ampezzo**

#### **Partita Tavolare n°4998**

Porzioni "1", "2", "3" e "4" della particella edificiale .2581, come descritte nel Libro Fondiario e con le comproprietà relative.

#### **Partita Tavolare n°5500**

Intavolazione in data 05 aprile 2013 del frazionamento della particella fondiaria 182 di mq. 284 nelle pp.ff. 182/1 di mq. 133 e 182/2 di mq. 151 e della p.f. 183 di mq. 1331 nelle pp.ff. 183/1 di mq. 819 e 183/2 di mq. 512;

In data 28 novembre 2013 estinzione degli originari cespiti siti in Comune di Cortina d'Ampezzo, riportati nel Libro Fondiario del Comune di Cortina d'Ampezzo alla Partita Tavolare 5500 (cinquemilacinquecento), foglio di mappa 91 (novantuno), pp.ff 182/1, 182/2, 183/1, 183/2, 190/2, 202/4, 204/3 è derivato il cespite riportato nel Libro Fondiario del Comune di Cortina d'Ampezzo, alla Partita Tavolare 5500, foglio di mappa 91 (novantuno), particella edificiale 9059 (novemilacinquantanove).

Intavolazione in data 05 aprile 2013 del diritto di ipoteca a favore della "Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Ampezzo e delle Dolomiti - Credito Cooperativo - Società Cooperativa" con sede in Cortina d'Ampezzo per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale mutuato ed Euro 1.500.000,00 per interessi e accessori, alle condizioni tutte come da atto di mutuo e a carico della intestata proprietà di

Istituendo la P.T. 4998/1-2-3-4 quale Partita principale e annotando la simultaneità con la P.T. 5500 quale partita accessoria.

Annotato presso l'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo in data 23 maggio 2017 al GN 470/2017, dalla formalità ipotecaria citata sono stati sottratti i fabbricati e terreni siti a Cortina

d'Ampezzo in via dei Marangoi n. 23, tavolarmente identificati alla Partita Tavolare 4998 (quattromilanovecentonovantotto), foglio di mappa 68 (sessantotto), particella edificiale 2581, porzioni "uno", "due", "tre" e "quattro".



### 3. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

#### ***3.1 FABBRICATI***

##### ***3.1.1. Società .***

#### ***C.F. Comune di Cortina d' Ampezzo - Foglio 91 particella 9059***

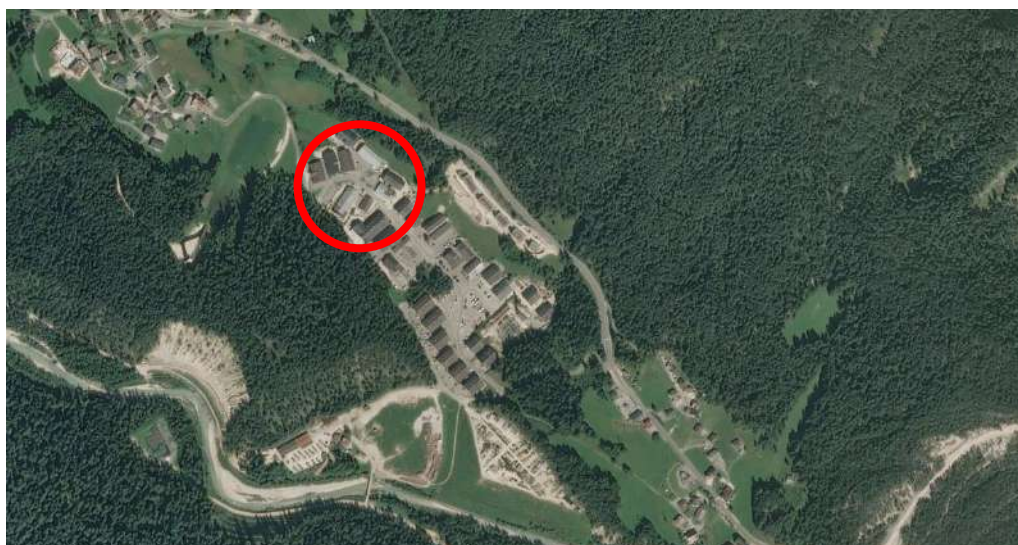
***Quota di piena proprietà pari all'intero***

Trattasi di fabbricato a destinazione industriale – artigianale posto in località Pian da Lago in prossimità della località Zuel. La zona industriale si colloca circa 2 km a Sud del centro di Cortina d'Ampezzo in una zona pianeggiante a quota 1.100 m s.l.m., tra la statale di Alemagna ed il torrente Boite.

CARTA TECNICA REGIONALE



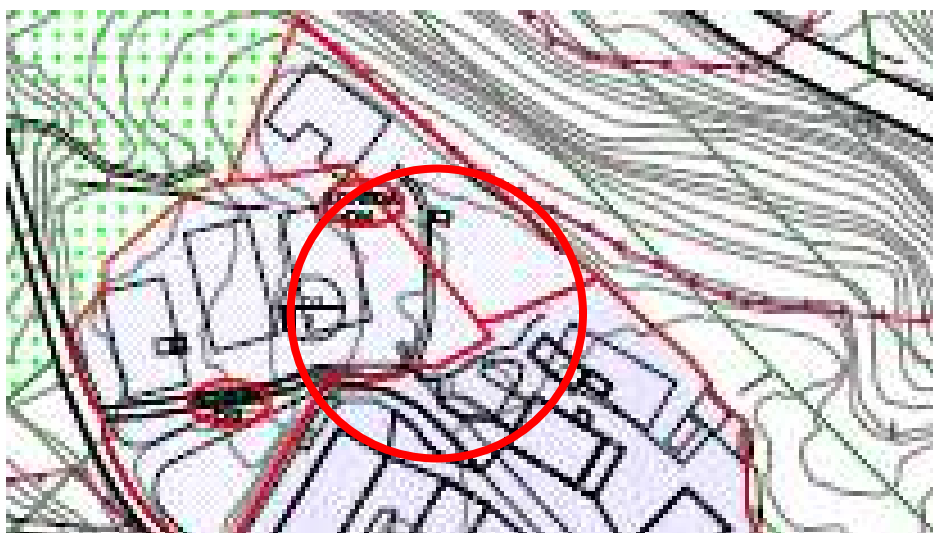
ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



P.R.G. – Z.T.O. “D2” Zona industriale artigianale di nuovo impianto



L'edificio è stato costruito in un lotto esclusivo; esso è di forma rettangolare (*lato maggiore 45 m e minore 20 m*) e si sviluppa su due livelli fuori terra oltre ad un piano interrato composti da:

- piano interrato destinato ad autorimessa utilizzato come magazzino;
- piano terra suddiviso in zona magazzino leggero e magazzino pesante oltre a una zona centrale destinata a wc, spogliatoi e ascensore per accedere al piano sottostante e sovrastante;
- piano primo sala mostra.



Prospetto Sud - Ovest



Prospetti Sud - Est e Nord - Ovest



Prospetto Nord - Ovest



Rampa di accesso piano sottostrada

Il particella 9059 del foglio 91 confina a Nord - Ovest con il particella 3309 (corte di fabbricato), a Nord - Est con il terreno mapp. 8634 (zona a bosco), a Sud – Est con il terreno mapp. 2488 (corte di fabbricato) e a Sud – Ovest con i terreni mapp. 190/3 e 190/1, tutti del foglio 91.

L'immobile è facilmente raggiungibile dalla strada statale immettendosi sulla strada comunale che collega la località Pian da Lago.

L'unità in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 2010 e completata nel 2012 e presenta un grado di rifinitura molto buono.

L'area di pertinenza è distinta in 934 m<sup>2</sup> di sedime del fabbricato (a cui si sommano 24 m<sup>2</sup> della centrale termica), 210 m<sup>2</sup> di rampa esterna di accesso al piano sottostrada e 1.511 m<sup>2</sup> di parcheggi, piazzali e zona di manovra asfaltati.

La costruzione ha struttura portante in elementi verticali e orizzontali in cemento armato, parte dei quali prefabbricati poggianti su travi di fondazione realizzate in opera; il tamponamento è in pannelli prefabbricati in calcestruzzo coibentato e serramenti metallici di colore grigio chiaro con superfici finestrate in vetrocamera (triplo vetro) e apertura motorizzata. I solai della zona uffici del piano terra e primo sono in c.a. mentre il manto di copertura in lamiera è sorretto da una ardita struttura in legno lamellare, in merito alla quale va segnalato che la trave principale centrale ha subito un cedimento.

Internamente, i muri dei locali risultano intonacati al fino, i pavimenti al piano sottostrada e terra sono in battuto di cemento del tipo industriale al quarzo mentre nei bagni e nella zona mostra al piano primo sono in piastrelle; nei servizi igienici le pareti sono rivestite in piastrelle.

Esternamente sul lato Nord del capannone è presente una rampa pavimentata in calcestruzzo di cemento per l'accesso con i mezzi meccanici al piano sottostrada (superficie circa 210 m<sup>2</sup>).

### **Piano sottostrada**

L'ampia superficie coperta di 1.208 m<sup>2</sup> (480 + 46 + 24 m<sup>2</sup>) e altezza utile di m 3,50, si sviluppa in un'ampia autorimessa (superficie coperta 480 m<sup>2</sup>), in una zona servizi centrale destinata a vano scale, ascensore e ripostigli (superficie coperta circa 176 m<sup>2</sup>) oltre al locale desti-

nato a centrale termica ripostigli (superficie coperta 24 m<sup>2</sup>).



Piano sottostrada: centrale termica



Piano sottostrada: autorimessa

### **Piano terra**

L'ampia superficie coperta di 934 m<sup>2</sup> (310 + 531 + 93 m<sup>2</sup>) è suddivisa tra il magazzino "pesante" con altezza utile 8,90 m, il magazzino "leggero" con altezza utile 3,70 m e i locali ingresso, vano scale, ascensore servizi e spogliatoio



Piano terra: magazzino pesante



Piano terra: magazzino leggero

### **Piano primo**

La superficie è costituita da un unico ampio locale destinato a mostra prodotti della superficie di 372 m<sup>2</sup> per un' altezza utile media interna di 4,70 m; al piano si accede sia tramite il vano scale interno che dall'ascensore che collega tutti e tre i piani.



Piano terra: ingresso



Piano terra: ufficio



Piano primo: esposizione



Piano primo: esposizione

### **Descrizione impiantistica**

Tutti gli impianti sono funzionanti e a norma.

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione ed allacciato all'acquedotto comunale.
- **Impianto di riscaldamento** autonomo, completo di bruciatore a gas metano, del tipo a pavimento ai piani terra e primo e con termoconvettori al piano primo sottostrada.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** esterno in canalette e in sottostrada, del tipo a punti luce, per la zona servizi, a linee esterne nelle zone di deposito.
- **Impianto antincendio** con rilevatori del fumo.

### ***Destinazione Urbanistica***

La particella 9059 insiste su un'area attualmente classificata dal P.R.G. vigente come Z.T.O. "D.2" – zone industriali ed artigianali di nuovo impianto.

### ***Regolarità edilizia***

Tutti gli interventi edilizi di costruzione sono stati autorizzati con regolari titoli abilitativi; con segnalazione del 22 settembre 2017 (prot.17736 del Comune di Cortina d'Ampezzo) è stata certificata l'Agibilità totale dell'immobile.

### ***La regolarità catastale***

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, come documentato dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate e allegata.

### ***Locazioni***

L'immobile è concesso in affitto di ramo di azienda alla

## ***C.F. Comune di Feltre - Foglio 59 particella 1158***

### ***Quota di piena proprietà pari all'intero***

Trattasi di fabbricato a destinazione industriale – artigianale posto in via Cavalieri di Vittorio Veneto nella zona artigianale in località Pasquer. La zona industriale si colloca circa 2 km dal centro di Feltre in una zona pianeggiante a quota 274 m s.l.m., tra la statale del Grappa e del Passo Rolle e il torrente Stizzone.

### CARTA TECNICA REGIONALE



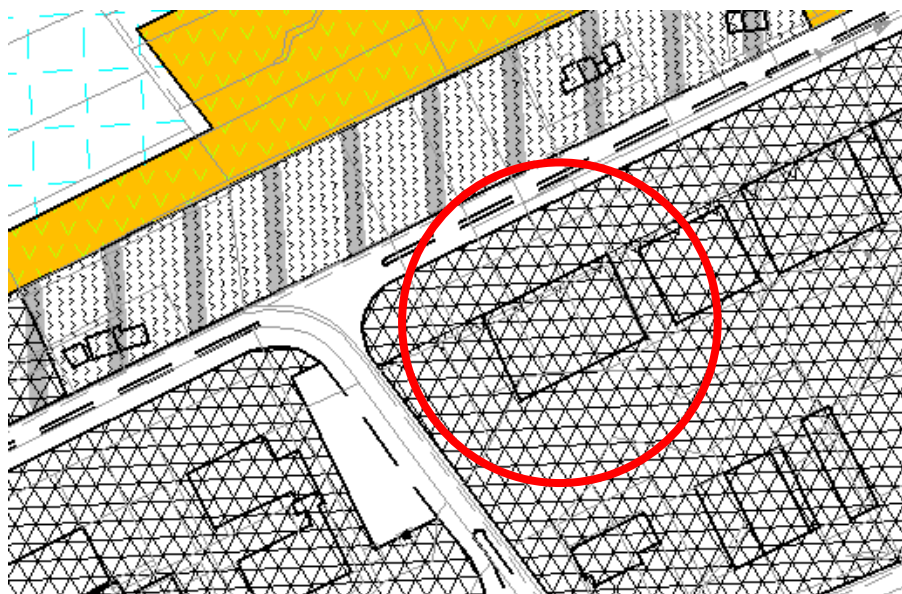
### ORTOFOTOCARTA



### ESTRATTO MAPPA CATASTALE







Prospetto Nord



Prospetto Nord e Est

L'edificio, posto in un lotto esclusivo, è formato da due livelli fuori terra composti da:

- Piano terra suddiviso in zona esposizione, uffici e una zona magazzino;
- Piano primo zona esposizione, uffici e servizi.

L'immobile è facilmente raggiungibile dalle strade comunali che lo delimitano.

La costruzione è di forma irregolare allungata e si allarga verso Est seguendo l'andamento del limite della proprietà (*lato maggiore di circa 70 m e minore variabile da 22 m a 35 m*).

Il particella 1158 del foglio 59 è delimitata a Nord e a Est da mappali di proprietà del Comune di Feltre ma su cui la ditta \_\_\_\_\_ ha istituito diritto di superficie e che sono utilizzati come deposito esterno per una superficie di 2.380 m<sup>2</sup>; a Sud e a Ovest la pro-

prietà è esclusiva del Comune di Feltre ma in uso alla , con parcheggio e zona di manovra. La superficie dei tre mappali interessati è pari a 919 m<sup>2</sup>, di cui 273 m<sup>2</sup> quale relitto di acque (particella 1034).

L'unità in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 2004 e completata nel 2005 e presenta un grado di rifinitura tipico dei capannoni artigianali.



Prospetto Sud



Prospetto Ovest

L'area di pertinenza è distinta in 1.852 m<sup>2</sup> di sedime del fabbricato e 498 m<sup>2</sup> di corte esterna a cui si sommano circa 3.300 m<sup>2</sup> (2.380 + 919 m<sup>2</sup>) destinati a depositi, parcheggi, piazzali e zona di manovra asphaltati.

La costruzione ha struttura portante in elementi verticali e orizzontali in c.a. prefabbricati poggianti su travi di fondazione realizzate in opera, il tamponamento è in pannelli prefabbricati in calcestruzzo coibentato e serramenti metallici di colore azzurro con superfici finestrate in vetrocamera. I solai della zona uffici del piano sono in c.a. mentre il manto di copertura è in tegole di cemento prefabbricati sostenuti da travi in cemento precompresso e dotati di tre lucernai fissi in policarbonato trasparente.

Internamente, i muri dei locali risultano intonacati al fino, i pavimenti al piano terra sono in battuto di cemento del tipo industriale al quarzo nella zona magazzino mentre nella zona esposizione negli uffici piano terra e primo e nel locale mostra al piano primo sono in piastrelle; nei servizi igienici le pareti sono rivestite in piastrelle.

## **Piano terra**

L'ampia superficie coperta di 1.852 m<sup>2</sup> (1.154 + 563 + 135 m<sup>2</sup>) è suddivisa tra il magazzino "pesante" con altezza utile 7,85 m, il magazzino di esposizione con altezza utile 3,50 m e i locali ufficio, vano scale e ascensore, oltre ai servizi igienici e allo spogliatoio



Piano terra: magazzino pesante



Piano terra: magazzino esposizione



Piano terra: esposizione, ascensore e vano scale



Piano terra: uffici

## **Piano primo**

La superficie è costituita da un ampio locale destinato a mostra prodotti della superficie di 544 m<sup>2</sup> per un'altezza utile media interna di 3,75 m, oltre a quattro locali ufficio e servizi dotati di controsoffitto per un'altezza di 2,70 m; al piano si accede sia tramite il vano scale interno che dall'ascensore che lo collega al piano terra.



Piano primo: esposizione



Piano primo: uffici

### **Descrizione impiantistica**

Tutti gli impianti sono funzionanti e a norma.

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione e allacciato all'acquedotto comunale.
- **Impianto di riscaldamento** autonomo, completo di bruciatore a gas metano, del tipo a pavimento ai piani terra (zona esposizione ed uffici) e primo e con termoconvettori per il magazzino al piano terra.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** esterno in canalette e in sotto-traccia, del tipo a punti luce, per la zona servizi, a linee esterne nelle zone di deposito.

### ***Destinazione Urbanistica***

Il particella 969 insiste su un'area attualmente classificata dal P.R.G. vigente come Z.T.O. "D.2" – *zona artigianale e industriale*.

### ***Regolarità edilizia***

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

1. Permesso di costruire n. 1022 del 07.01.2004 per la costruzione di un fabbricato a uso artigianale e successivi P.d.C. in variante.

2. Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Feltre il 23 giugno 2005.

***La regolarità catastale***

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, come documentato dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate e di seguito allegata.

***Locazioni***

L'immobile è concesso in affitto di ramo di azienda alla

<b><i>3.1.2. Persona Fisica XX XXX XXXXX XXXXXXXX</i></b>
---

***C.F. Comune di Belluno - Foglio 70 particella 218 sub 2***

***Quota di usufrutto pari all'intero***

***Subalterno 2***

Trattasi di unità immobiliare parte di un piccolo fabbricato condominiale residenziale posto a circa duecento metri a Ovest del centro città di Belluno, in Via G. Garibaldi e lungo la sponda destra del Fiume Piave, edificato nei primi anni cinquanta.



Prospetto Ovest



Prospetti Ovest e Sud



Prospetti Est e Nord



Prospetti Nord e Ovest

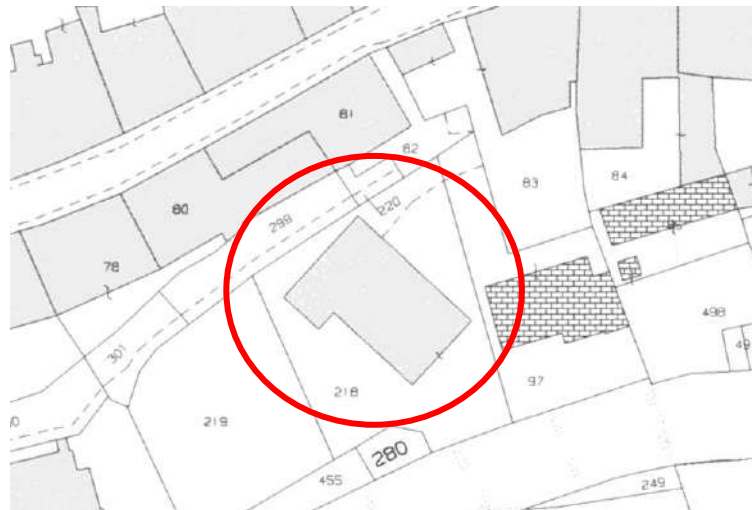
### CARTA TECNICA REGIONALE



ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO P.R.G. – Z.T.O. A



La struttura dell'immobile è tipica del periodo di costruzione, con murature portanti in pietra e mattoni pieni con intonaco su entrambi i lati e successivamente tinteggiati a civile, i solai interpiano sono in latero cemento, mentre è in legno la struttura portante del tetto con manto di copertura in tegole marsigliesi di laterizio. I diversi livelli sono collegati dalla scala interna condominiale posta lateralmente sull'angolo Nord - Est.

La costruzione, che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati, insiste su un lotto della superficie di 520 m<sup>2</sup>. La palazzina ha una superficie coperta complessiva di circa 218 m<sup>2</sup>.

Piano secondo sottostrada: Si compone di due locali destinati a lavanderia e cantina, della superficie commerciale di circa 36 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,20 m).

Piano primo sottostrada: Si compone essenzialmente di un unico locale destinato un tempo a centrale termica e oggi a cantina, della superficie commerciale di circa 18 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,90 m).

Piano primo: si sviluppa in un corridoio centrale su cui si affacciano un ingresso, un ampio salotto, una sala da pranzo, un cucina, due bagni e due camere; la superficie commerciale del piano è di circa 198 m<sup>2</sup> (altezza utile 3,00 m).

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la scala condominiale.

Le finiture del piano sono buone con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in cucina, nel corridoio e nei bagni, in legno nelle altre stanze; le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle, come parzialmente quelle dalla cucina. L'aerazione e illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in doppio vetro e tapparelle di legno.

Piano secondo: la superficie commerciale di circa 219 m<sup>2</sup> (zona soffitte 75 m<sup>2</sup>), comprende il vano scale, i locali mansardati a Est (altezza media di 1,68 m) destinati a ripostigli, un bagno e soffitte mentre nella parte Ovest ci sono le camere (altezza media 2,85 m).

Le finiture del piano sono discrete con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in legno e in piastrelle di ceramica nel bagno, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle. L'aerazione e illuminazione



naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in doppio vetro (alcuni in vetro camera) e tapparelle di legno.

### **Descrizione impiantistica**

Gli impianti funzionanti sono:

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione allacciato all'acquedotto comunale.
- **Impianto di riscaldamento** autonomo con bruciatore indipendente a gas metano con impianto di distribuzione e radiatori al piano primo e secondo.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce sotto traccia.

### **Destinazione Urbanistica**

Il particella 218 insiste su un'area attualmente classificata dal P.R.G. vigente come Z.T.O. "A" – *centro storico*.

### **Regolarità edilizia**

La costruzione non ha subito modiche planivolumetriche nel tempo come confermato dalla Concessione edilizia originaria che risale al 1954.

### **La regolarità catastale**

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, come documentato dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate e di seguito allegate; vi sono alcune piccole difformità nella divisione degli spazi interni. Tali interventi sono sanabili

### **Locazioni**

L'immobile è stato donato a XXX il 14/03/2019 e precedentemente assegnato in locazione ultranovennale l'11/09/2018 (durata dell'assegnazione anni venti e canone di affitto annuo di Euro 3.600,00) a XXX. Le Note di trascrizione di tali atti sono state riportate in precedenza.

### **C.F. Comune di Belluno - Foglio 71 particella 11 sub 1-2-4-5-6-7-8-9-11**

**Quota di piena proprietà pari all'intero**

Trattasi di fabbricato a destinazione mista, commerciale e residenziale situato tra le due strade principali, via Simon da Cusighe, su cui si affaccia e via San Biagio nel Comune di Belluno ad una quota di 380 m s.l.m..

CARTA TECNICA REGIONALE



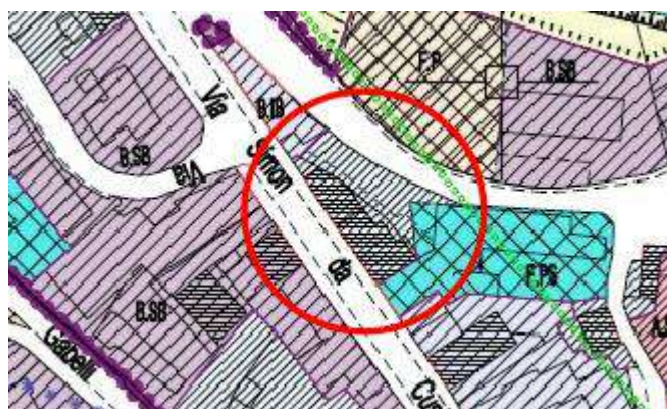
ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO P.R.G. – Z.T.O. “B”



La costruzione interamente di proprietà di XXX, di forma rettangolare si sviluppa in 4 piani fuori terra oltre ad un ultimo piano destinato a soffitte e un piano interrato dove sono collocate le cantine; la destinazione è commerciale solo per una parte del piano terra mentre residenziale per gli altri piani. L'edificio è finestrato solo sui lati Sud – Ovest e Nord – Est essendo lo stesso costruito in aderenza con altri due palazzi.

L'immobile è stato realizzato nella prima metà del 900 ed è situato in posizione centrale in prossimità di tutti i servizi essenziali; nel corso degli anni è stato oggetto di interventi di ristrutturazione parziali.



Prospetto Ovest



Prospetto Est

Dal punto di vista strutturale si caratterizza per murature portanti in pietra e solai in latero cemento e struttura portante il tetto in legno con manto di copertura recentemente ripassato. I diversi livelli sono collegati dalla scala interna in cemento rivestita con materiale plastico con parapetto in metallo che si sviluppa dal piano interrato fino al piano quarto dove sono collocate le soffitte. L'ingresso comune all'edificio è posto centralmente sul prospetto Sud-Ovest.

L'immobile non ha nessuna area di pertinenza a destinazione parcheggio e nessuna area coperta per il ricovero delle auto.

Dal punto di vista catastale ogni piano è suddiviso in n°2 subalterni ad esclusione del piano terra che invece è formato da 3 subalterni per la presenza di una piccolissima unità a destinazione commerciale con accesso diretto dalla via pubblica. Ogni unità immobiliare ha una pertinenza individuata in cantina o in soffitta (con un' eccezione ove insieme alla cantina risulta anche esserci una soffitta), il tutto come di seguito descritto:

- Piano terra: sub 1 (bottega con ingresso indipendente), sub 2 e sub. 11 (inclusi di cantine al piano interrato);
- Piano primo: sub 4 (incluso di cantina al piano interrato) e sub 5 (incluso di cantina al piano interrato e soffitta al piano quarto);
- Piano secondo: sub 6 (incluso di soffitta al piano quarto) e sub 7 (incluso di soffitta al piano quarto);
- Piano terzo: sub 8 (incluso di soffitta al piano quarto) e sub 9 (incluso di soffitta al

piano quarto);

Le unità immobiliari ai piani terra, primo e secondo sono state mantenute a fine 1900, mentre le altre necessitano di manutenzioni ordinarie e straordinarie. All'atto del sopralluogo le unità erano tutte disabitate.

Le finiture delle unità sono mediocri e attualmente carenti di manutenzioni. I serramenti e le porte interne sono di legno, le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in piastrelle di ceramica (negli ingressi, nelle cucine e nei bagni) o in legno (camere e soggiorni); le pareti dei bagni e parzialmente quelle delle cucine sono rivestite in piastrelle. L'aerazione e illuminazione naturali di tutti i locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in vetro camera (datate fine 1990) e tapparelle in PVC.

Le soffitte poste al piano quarto, a cui si accede dalle scale interne, sono al grezzo sia per quanto riguarda le murature che per le pavimentazioni. La copertura, realizzata in legno con orditura principale eseguita in modo tradizionale, non è isolata e non presenta particolari problematiche di infiltrazioni. Il manto di copertura è in tegole.

Le cantine poste al piano interrato, a cui si accede con scala interna, risultano prive di serramenti interni e sono al grezzo. Gli infissi sono realizzati in legno con vetro singolo, gli oscuri esterni (tapparelle) sono in plastica.

### ***Subalterno 1***

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra, zona Nord, attualmente censita al C.F. categoria C/1 (*negozi e botteghe*) superficie catastale 24 m<sup>2</sup>; l'unità è costituita da un unico locale in condizioni precarie di conservazione.

### ***Subalterno 11***

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra, zona Sud, attualmente censita al C.F. categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) superficie catastale 91 m<sup>2</sup> e altezza utile 2,90 m.

L'appartamento è composto da quattro locali principali: un soggiorno, una cucina e due camere; sono inoltre presenti un bagno e un ingresso che si affaccia sul vano scale e ingresso comune. Di pertinenza dell'unità vi sono due cantine al piano seminterrato.



Cucina



Soggiorno

### ***Subalterno 2***

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra, zona Nord, attualmente censita al C.F. categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) superficie catastale 75 m<sup>2</sup> e altezza utile 2,90 m.

L'appartamento è composto da tre locali principali: un soggiorno e due camere; sono inoltre presenti un bagno con antibagno e un ingresso che si affaccia sul vano scale e ingresso comune. Di pertinenza dell'unità vi è una cantina al piano seminterrato.

### ***Subalterno 4***

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo, zona Nord, attualmente censita al C.F. categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) superficie catastale 109 m<sup>2</sup> e altezza utile 2,80 m.

L'appartamento è composto da cinque locali principali: un soggiorno, una cucina e due camere; sono inoltre presenti un bagno con antibagno e un ingresso che si affaccia sul vano scale e ingresso comune. Di pertinenza dell'unità vi è una cantina al piano seminterrato.

### ***Subalterno 5***

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo, zona Sud, attualmente censita al C.F. categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) superficie catastale 98 m<sup>2</sup> e altezza

za utile 2,80 m.

L'appartamento è composto da quattro locali principali: un soggiorno e due camere; sono inoltre presenti un bagno con antibagno e un ingresso che si affaccia sul vano scale e ingresso comune. Di pertinenza dell'unità vi sono una cantina al piano seminterrato e una piccola soffitta al piano quarto.

### **Subalterno 6**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo, zona Nord, attualmente censita al C.F. categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) superficie catastale 115 m<sup>2</sup> e altezza utile 2,65 m.

L'appartamento è composto da cinque locali principali: un soggiorno, una cucina e tre camere; sono inoltre presenti un bagno con antibagno e un ingresso che si affaccia sul vano scale e ingresso comune. Di pertinenza dell'unità vi è una soffitta al piano quarto.



Soggiorno



Bagno

### **Subalterno 7**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo, lato Sud, attualmente censita al C.F. categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) superficie catastale 100 m<sup>2</sup> e altezza utile 2,65 m.

L'appartamento è composto da quattro locali principali: un soggiorno e due camere; sono inoltre presenti un bagno con antibagno e un ingresso che si affaccia sul vano scale e in-

gresso comune. Di pertinenza dell'unità vi è una soffitta al piano quarto.

### ***Subalterno 8***

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terzo, zona Nord, attualmente censita al C.F. categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) superficie catastale 115 m<sup>2</sup> e altezza utile 2,90 m.

L'appartamento è composto da cinque locali principali: un soggiorno, una cucina e tre camere; sono inoltre presenti un bagno con antibagno e un ingresso che si affaccia sul vano scale e ingresso comune. Di pertinenza dell'unità vi è una soffitta al piano quarto.



Camera



Bagno

### ***Subalterno 9***

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terzo, lato Sud, attualmente censita al C.F. categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) superficie catastale 101 m<sup>2</sup> e altezza utile 2,90 m.

L'appartamento è composto da quattro locali principali: un soggiorno e due camere; sono inoltre presenti un bagno con antibagno e un ingresso che si affaccia sul vano scale comune. Di pertinenza dell'unità vi è una soffitta al piano quarto.





Soffitta



Vano scale - piano quarto

### **Descrizione impiantistica unità immobiliare**

Gli impianti funzionanti sono:

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione allacciato all'acquedotto comunale.
- **Impianto di riscaldamento** con impianto condominiale con bruciatore a gasolio e radiatori metallici in ogni stanza.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce sotto traccia.

### ***Destinazione Urbanistica***

Il fabbricato insiste su un'area attualmente classificata dal P.R.G. vigente come Z.T.O. "B" – *zona residenziale*.

### ***Regolarità edilizia***

L'edificio e la sua volumetria sono assentiti. Non è stato possibile verificare la regolarità edilizia relativa alla divisione della cucina per ottenere il corridoio d'ingresso in quanto i tempi per l'accesso agli atti del Comune di Belluno sono superiori ai quattro mesi. L'intervento è comunque sanabile se dovesse risultare abusivo.



Corridoio piano primo



Corridoio piano terzo

### ***La regolarità catastale***

L'unità immobiliare risulta accatastata, ma le planimetrie datate 1939 non corrispondono allo stato di fatto in quanto, per tutte le unità residenziali, è stato ricavato un ingresso-corridoio indipendente dividendo la cucina nella sua lunghezza.

### ***Locazioni***

L'immobile è completamente sfitto.

### ***C.F. Comune di Belluno - Foglio 90 particella 110 sub 4 e 5***

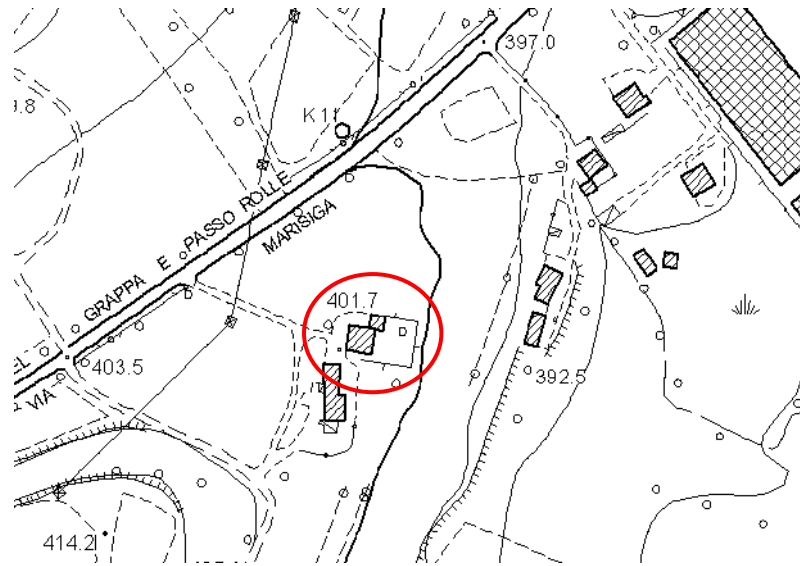
***Quota di piena proprietà pari all'intero***

### ***Subalterno 5***

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare posto a circa due chilometri a Ovest della città di Belluno, in località Marisiga e in prossimità della S.S. n. 50. Edificato nella prima metà del secolo scorso, è stato sottoposto in tempi vari più o meno recenti a parziali interventi di manutenzione straordinaria, attinenti all'ampliamento di finestre, sostituzione di alcuni serramenti, rifacimento di pavimentazioni e di servizi igienici, realizzazione di una balconata e dell'im-

pianto di riscaldamento e produzione acqua calda. Nel corso del 1996 è stato realizzato un corpo di fabbrica destinato ad autorimessa, in parziale contiguità al fabbricato principale sul fronte Est.

#### CARTA TECNICA REGIONALE



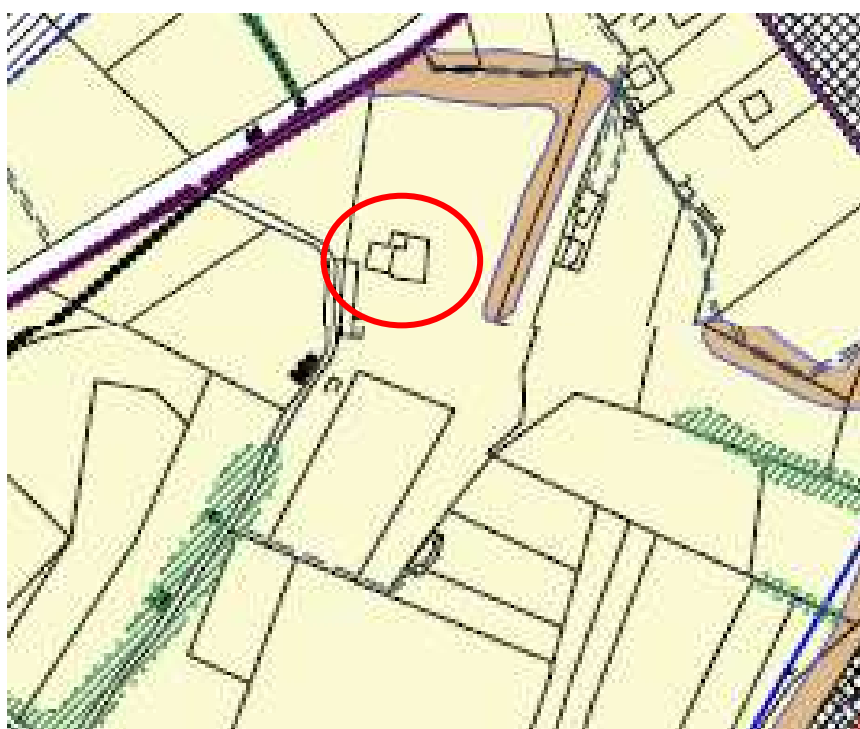
#### ORTOFOTOCARTA



## ESTRATTO MAPPA CATASTALE



## ESTRATTO P.R.G. – Z.T.O. E2



La struttura dell'immobile è tipica del periodo con murature portanti in pietra e mattoni pieni con intonaco su entrambi i lati e successivamente tinteggiati a civile, i solai interpiano sono in legno come pure la struttura portante il tetto con manto di copertura in tegole di laterizio. I diversi livelli sono collegati dalla scala interna in legno, posta centralmente, a Est.

Gli impianti presenti datati anni 70 sono funzionanti; l'impianto di riscaldamento è alimentato dalla caldaia centralizzata posta al piano terra sul fronte Nord a cui si accede perimetrando

l'edificio sul fronte Est.



Prospetti Nord e Ovest



Prospetto Sud

La costruzione, che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada, insiste su un lotto della superficie di 490 m<sup>2</sup>, su cui è presente anche un altro corpo di fabbrica destinato ad autorimessa. La palazzina ha una superficie coperta complessiva di circa 143 m<sup>2</sup> a cui si somma quella dell'autorimessa di circa 48 m<sup>2</sup>.

Piano primo sottostrada: Si compone essenzialmente di tre locali, della superficie commerciale di circa 52 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,04 m) destinati a cantine e con accesso dal vano scale interno.

Piano terra: Si compone essenzialmente di quattro locali principali della superficie commerciale di circa 143 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,38 m) destinata a ingresso, cucina, sala da pranzo, ampio soggiorno e studio, oltre a due locali di servizio.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il mappale 723, sul lato Nord - Ovest dell'edificio.

Le finiture del piano sono datate, con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica (di pregio quelle dello studio), le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle, come parzialmente quelle dalla cucina. L'aerazione e illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in vetro singolo e scuri ad ante in legno.



Piano terra: studio



Piano terra: cucina

Piano primo: della superficie commerciale di circa 143 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,33 m); tale superficie è ripartita in quattro locali principali (camere da letto) due bagni, due wc (di cui uno al piano ammezzato) e il vano scale interno.

Le finiture del piano sono discrete con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in legno e in piastrelle di ceramica nel bagno, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle. L'aerazione ed illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in vetro singolo e scuri ad ante in legno.



Piano primo: camera



Piano primo: bagno

Piano secondo: della superficie commerciale di circa 55 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,41 m); il piano è

mansardato ed è ripartito nel vano scale, in una camera (altezza media di circa 2,30 m), in un ampio bagno e in due ripostigli con altezza media di 1,35 m (superficie commerciale 22 m<sup>2</sup>).

Le finiture del piano sono mediocri con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in tavole di legno e in piastrelle nei due wc, le pareti sono rivestite in piastrelle. L'aerazione ed illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in vetro singolo e scuri ad ante in legno.



Piano secondo: camera



Piano secondo: camera

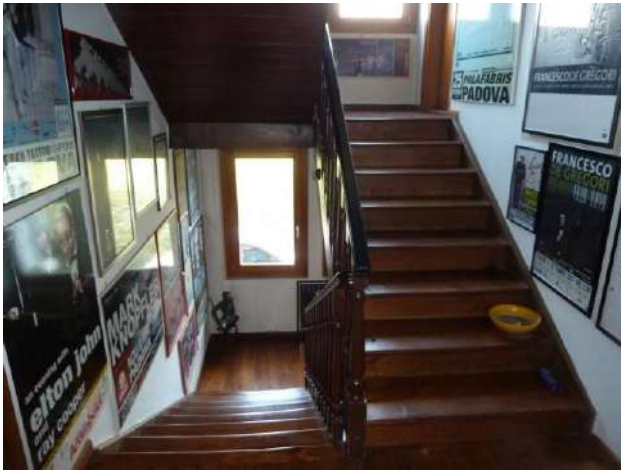
Piano terzo: della superficie commerciale di circa 143 m<sup>2</sup> (altezza utile media 1,82 m); il piano costituisce la soffitta praticabile. Lo stato di manutenzione è precario come documentato dalle foto allegate.



Piano terzo: soffitta



Piano terzo: soffitta



Piano primo: vano scale



Piano terzo: vano scale

### Descrizione impiantistica

Gli impianti funzionanti sono:

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione allacciato all'acquedotto comunale.
- **Impianto di riscaldamento** autonomo con bruciatore a GPL e impianto di distribuzione a radiatori al piano terra e primo.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce sotto traccia.

### Subalterno 5

Trattasi di costruzione annessa al fabbricato residenziale unifamiliare, realizzato nel corso del 1996. Il corpo di fabbrica è destinato ad autorimessa ed è in parziale contiguità al fabbricato principale sul fronte Sud.

La costruzione è stata realizzata in telaio di c.a. e con soletta di copertura in latero cemento; il manto di copertura sempre in tegole di laterizio, il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Sul fronte Nord è presente l'ampio portone basculante; la superficie coperta commerciale è di 48 m<sup>2</sup> per un'altezza media utile interna di 3,40.





Prospetti Nord e Est



Interno garage

### ***Destinazione Urbanistica***

Il particella 110 insiste su un'area attualmente classificata dal P.R.G. vigente come Z.T.O. "E2" – *aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva.*

### ***Regolarità edilizia***

La costruzione non ha subito modiche planivolumetriche nel tempo, se non quelle legate alla realizzazione dell'autorimessa. Tutti gli interventi edilizi di costruzione sono stati autorizzati con regolari titoli abilitativi.

1. Concessione edilizia n.234 rilasciata dal Comune di Belluno il 18.12.1996 per la costruzione di un'autorimessa.

### ***La regolarità catastale***

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, come documentato dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate e di seguito allegate.

### ***Locazioni***

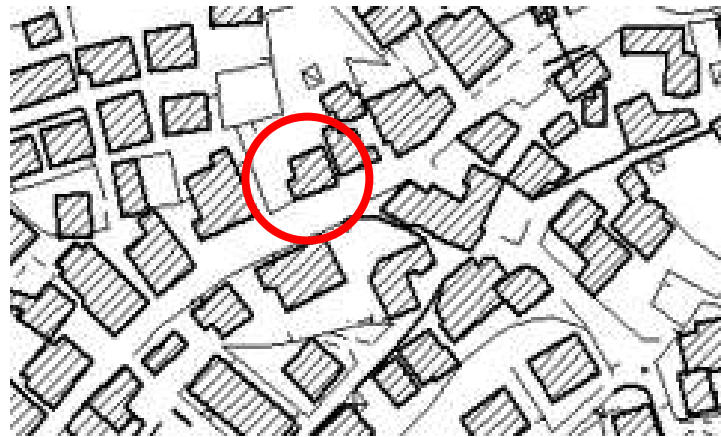
L'immobile è assegnato in godimento della casa familiare a favore di XXX con atto giudiziario del Tribunale di Belluno in data 16/01/2018 (si allega la Nota di trascrizione). La sig.ra XXX.

***C.F. Comune di Domegge di Cadore - Foglio 15 particella 292 sub 2 e***

***Quota di piena proprietà pari all'intero***

Trattasi di fabbricato a destinazione commerciale residenziale prospiciente la S.S. 51 bis nel tratto in cui la stessa attraversa il nucleo abitativo del centro di Domegge di Cadore, prendendo il nome di via Roma, ad una quota di 800 m s.l.m., il fabbricato si colloca a circa 250 m dalla sede Municipale.

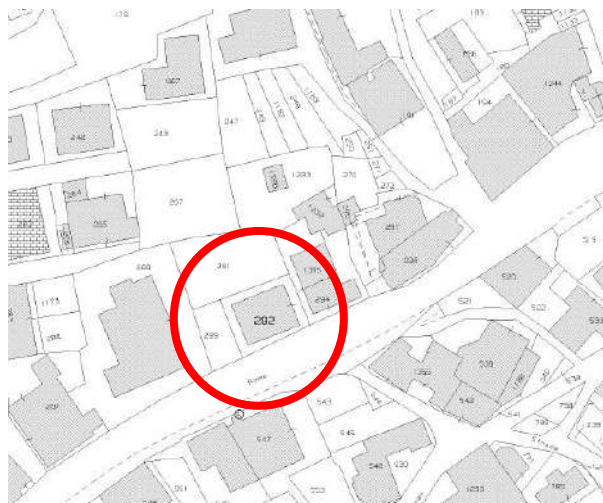
CARTA TECNICA REGIONALE



ORTOFOTOCARTA



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO P.R.G. – Z.T.O. “B”



Prospetti Sud e Est



Prospetti Sud e Ovest

L'immobile è stato realizzato negli anni 900 è stato ristrutturato negli anni 70. E' una costruzione isolata pertanto è finestrata su tutti i lati. La struttura dell'immobile è stata realizzata con sistema tradizionale: la struttura portante è in pietra e in laterizio con intonaco su entrambi i lati successivamente tinteggiati a civile, i solai sono in laterocemento e la copertura in legno e manto di copertura in tegole piane di laterizio. I diversi livelli (primo, secondo e ter-

zo) sono collegati dalla scala interna, mentre dal piano terra (corte esterna) al primo si accede da una scala esterna che sviluppa dal fronte Ovest al fronte Nord.

Gli impianti presenti sono datati anni 70e sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è alimentato garantito dalla caldaia centralizzata posta al piano terra sul fronte Nord a cui si accede perimetrando l'edificio sul fronte Est.

L'immobile non ha nessuna area di pertinenza a destinazione parcheggio e nessuna area coperta per il ricovero delle auto.

Catastalmente l'immobile è suddiviso in n. 3 subalterni:

- Subalterno 1: bene comune non censibile (*stessa ditta proprietaria*) con corte esterna, scala esterna e scala esterna di accesso alla C.T.
- Subalterno 2: bar-pizzeria e appartamento al primo piano
- Subalterno 3: appartamento al piano secondo e terzo

## **Subalterno 2**

Piano terra: Si compone essenzialmente di quattro locali principali della superficie commerciale di circa 140 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,85 m) destinata a bar – pizzeria, cucina, disbrighi, oltre a due locali per il servizio igienico.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la porta principale posta sull'angolo a Sud Ovest, anche la cucina è dotata di porta di accesso esterna.

Le finiture del piano sono datate, con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite in piastrelle. L'aerazione ed illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in vetro doppio e scuri ad ante in legno.



Prospetti Nord e Ovest



Piano terra: zona bar



Piano terra: zona ristoro



Piano terra: cucina

Piano primo: della superficie commerciale di circa 94 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,40 m); tale superficie è ripartita in quattro locali un tempo destinati a camere e ora di servizio all'attività di ristorazione; il piano presenta anche un ampio lastrico solare (superficie 14 m<sup>2</sup>) e una terrazza sul fronte Sud (superficie 4 m<sup>2</sup>).

Le finiture del piano sono mediocri con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nel bagno, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle. L'aerazione ed illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in doppio vetro e scuri ad ante in legno.



Piano primo: camera



Piano primo: bagno

### **Subalterno 3**

Il bene è composto da due livelli fuori terra posti al di sopra del sub 2, collegati da scala interna.

Piano secondo: della superficie commerciale di circa 108 m<sup>2</sup> (altezza utile 2,60 m); tale superficie è ripartita in quattro locali principali: due camere, un ampio soggiorno, una cucina oltre ad un bagno e un corridoio. Il piano è dotato sul fronte Sud di una terrazza (superficie 4 m<sup>2</sup>).



Piano secondo: salotto



Piano secondo: salotto

Le finiture del piano sono discrete con serramenti e porte interne di legno; internamente i muri dei locali risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in piastrelle. L'aerazione e illuminazione naturali di detti locali sono garantite da serramenti in legno con superfici vetrate in doppio vetro e scuri ad ante in legno.

Piano terzo: la superficie commerciale di circa 77 m<sup>2</sup> (altezza utile media 1,95 m) è ripartita in cinque locali soffitta. Il piano è al grezzo senza impianti, pavimenti ed intonaci. Gli infissi sono realizzati in legno con vetro singolo.



Piano terzo: soffitta



Piano terzo: soffitta

### Descrizione impiantistica

Gli impianti funzionanti sono:

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione allacciato all'acquedotto comunale.
- **Impianto di riscaldamento** autonomo con bruciatore a gasolio con impianto di distribuzione e radiatori al piano terra, primo e secondo.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** installato, del tipo a punti luce sotto traccia.

### ***Destinazione Urbanistica***

Il particella 969 insiste su un'area attualmente classificata dal P.R.G. vigente come Z.T.O.

*“B” zona di completamento: edilizia residenziale consolidata.*

### ***Regolarità edilizia***

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

1. Concessione per esecuzione di lavori edili n.127/96 del 16/12/1996 per cambio di destinazione d'uso al piano primo
2. Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Domegge il 24-12-1996 Sedico il 10 ottobre 2008.

### ***La regolarità catastale***

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, come documentato dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate e di seguito allegate.

### ***Locazioni***

Tutto l'immobile è in uso al signor XXX con contratto di affitto d'azienda stipulato in data 26 maggio 1998 e valevole fino al 31 maggio 2002; il contratto risulta ancora tacitamente rinnovato.



## **3.2 TERRENI**

### **3.2.1. Società**

#### **C.F. Comune di Belluno - Foglio 49 particelle 469, 463 e 465**

Beni intestati a

) - (proprietà per l'intero).

La stima del lotto di terreno è stata redatta in data precedente e allegata alla presente perizia.

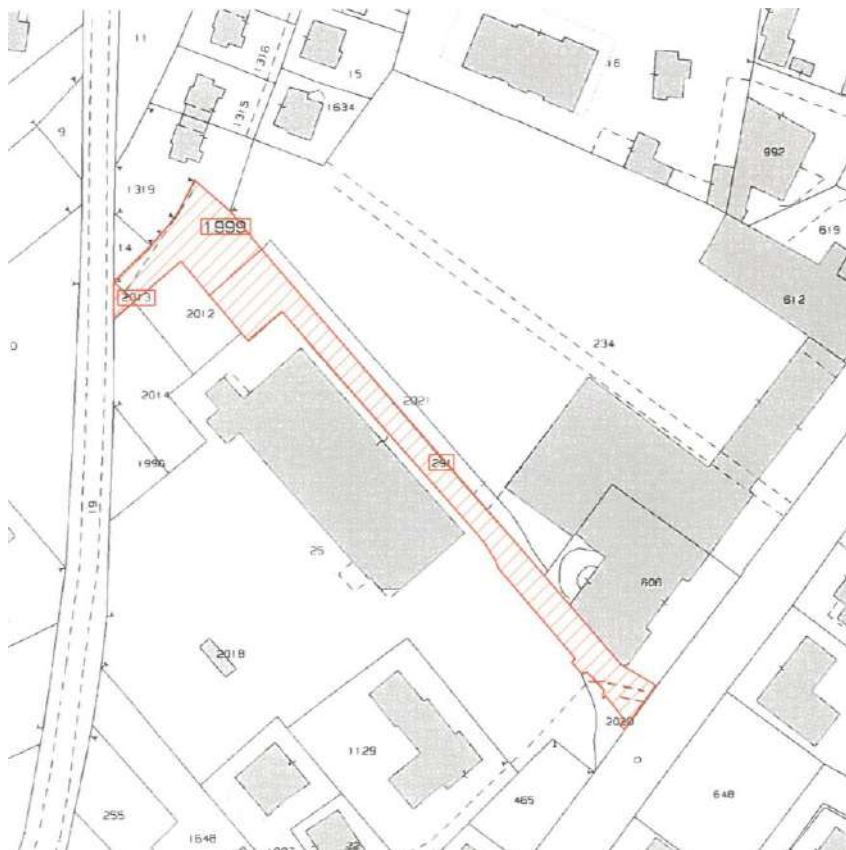
#### **C.T. - Comune di *Belluno (BL)* – Foglio 59**

Beni intestati a

- (proprietà per l'intero).

Trattasi di appezzamenti di terreno che fanno parte del Piano attuativo di Baldenich e costituiscono la viabilità del piano, per convenzione vanno ceduti al Comune di Belluno.

MAPPA CATASTALE



## C.T. - Comune di *Lozzo di Cadore (BL)* – Foglio 28

Beni intestati a

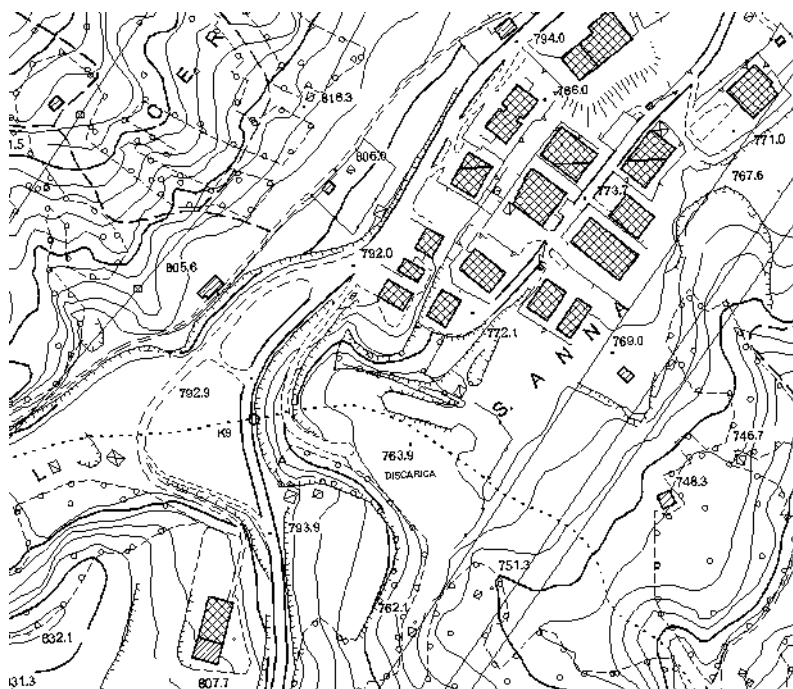
- (proprietà per l'intero).

Trattasi di appezzamenti di terreno prossimi ai capannoni artigianale dell'area industriale di Lozzo di Cadore, di forma complessivamente rettangolare allungata che formano un unico lotto posto a valle della strada comunale e a giacitura pianeggiante; i terreni sono ubicati in località *Val Sant'Anna*, in Comune di Lozzo, ad una quota di circa 790 m s.l.m.

L'accessibilità al fondo è garantita dalla strada; i mappali di proprietà hanno una superficie complessiva di 42.038 m<sup>2</sup> (particelle 241, 256, 235, 234, 231, 284, 232, 236, 237, 238 e 233).

Da un punto di vista urbanistico, per il P.R.G. vigente il lotto ricade in Zona Territoriale Omogenea "D.1" –*zone industriali ed artigianali di completamento*.

### CARTA TECNICA REGIONALE



## ORTOFOTOCARTA



## ESTRATTO MAPPA CATASTALE



ESTRATTO P.R.G. Z.T.O. D1 – zone industriali ed artigianali di completamento



L'accessibilità al fondo è garantita dalla viabilità comunale asfaltata.

**C.T. - Comune di Cortina d' Ampezzo (BL) – Foglio 91**

Beni intestati a

(1/3 proprietà).

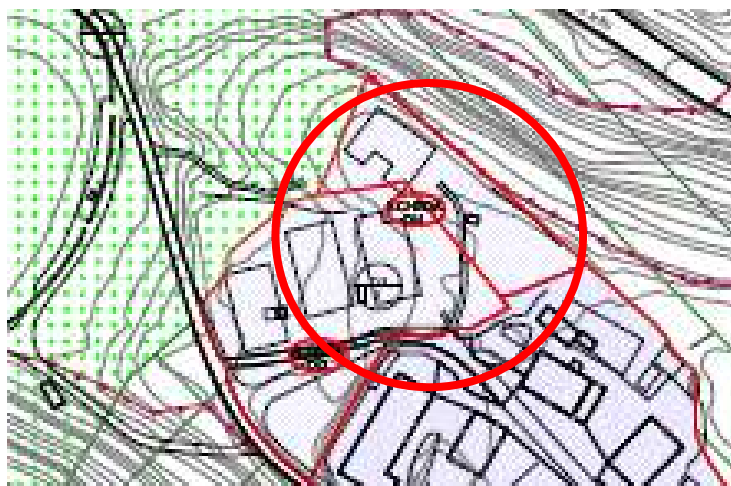
Trattasi di appezzamenti di terreno adiacenti al capannone artigianale, di forma allungata e irregolare, costituenti la viabilità di ascesso al fabbricato posto a Nord del capannone di proprietà

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
91 190/3	196 m <sup>2</sup>	arativi	4	€ 0,14	€ 0,19
91 191/2	68 m <sup>2</sup>	arativi	4	€ 0,05	€ 0,07

## MAPPA CATASTALE



P.R.G. – Z.T.O. “D.2” Zona industriale artigianale di nuovo impianto



Da un punto di vista urbanistico, per il P.R.G. vigente il lotto ricade per in Zona Territoriale Omogenea “D.2” – *zone industriali ed artigianali di nuovo impianto*.

**C.T. - Comune di Cortina d’ Ampezzo (BL) – Foglio 68**

Beni intestati a

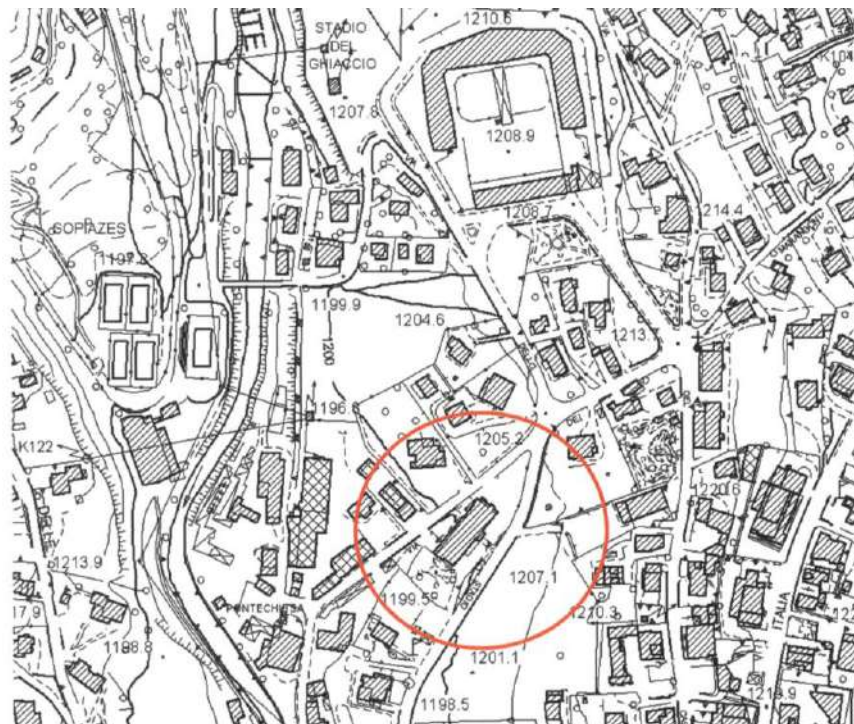
- (proprietà per l'intero).

Trattasi di due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza dell’allargamento della strada

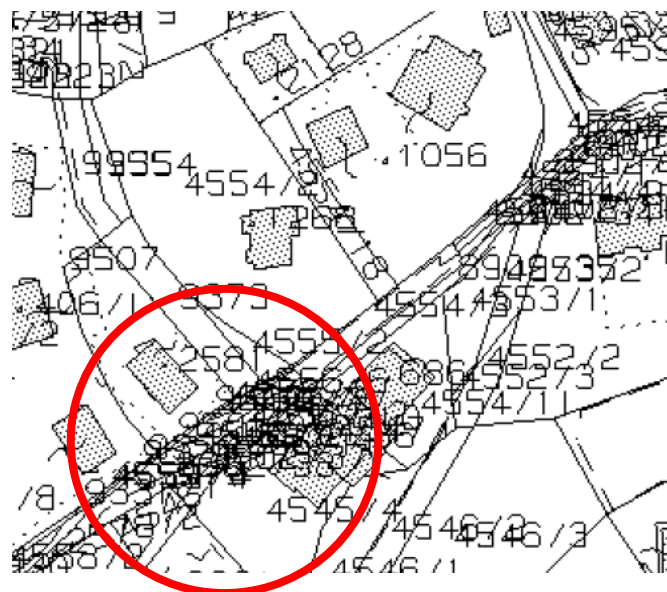
comunale, in centro a Cortina d'Ampezzo (zona stadio del Ghiaccio), ad una quota di circa 1.200 m s.l.m.

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
68 4556/7	9 m <sup>2</sup>	arativi	3	€ 0,01	€ 0,01
68 4555/3	5 m <sup>2</sup>	arativi	3	€ 0,01	€ 0,01

### CARTA TECNICA REGIONALE



### MAPPA CATASTALE





### **C.T. - Comune di Agordo (BL)**

Beni intestati a

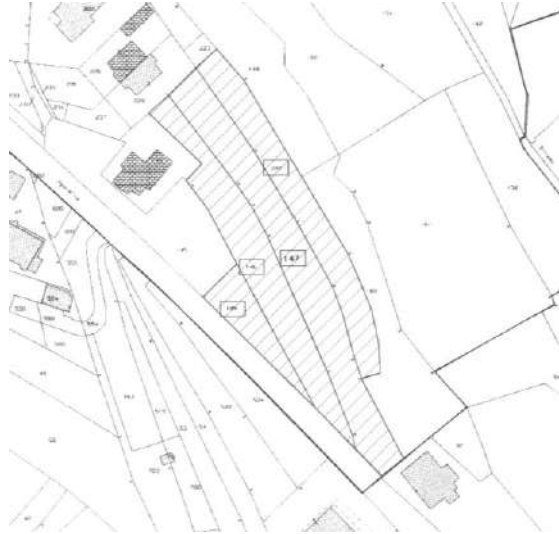
- (proprietà per l'intero).

Trattasi di appezzamenti di terreno prossimi all'abitato di “Bries” a circa due chilometri dal centro abitato di Agordo, di forma complessivamente rettangolare allungata, che formano un unico lotto a prato stabile e a giacitura pianeggiante; i terreni sono ubicati in località *Bries* ad una quota di circa 620 m s.l.m.

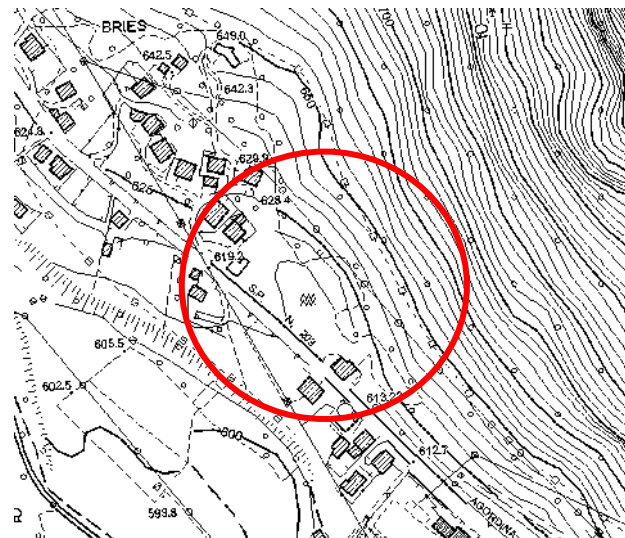
L'accessibilità al fondo è garantita dalla strada provinciale n.203 che ne delimita il lato Sud Ovest; i mappali di proprietà hanno una superficie complessiva di 3.210 m<sup>2</sup> (particelle 146, 147, 195 e 222).

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
9 146	920 m <sup>2</sup>	seminativo	2	€ 2,38	€ 1,66
9 147	1.190 m <sup>2</sup>	prato	1	€ 3,38	€ 2,46
9 222	800 m <sup>2</sup>	seminativo	2	€ 2,07	€ 1,45
9 195	300 m	seminativo	2	€ 0,77	€ 0,54

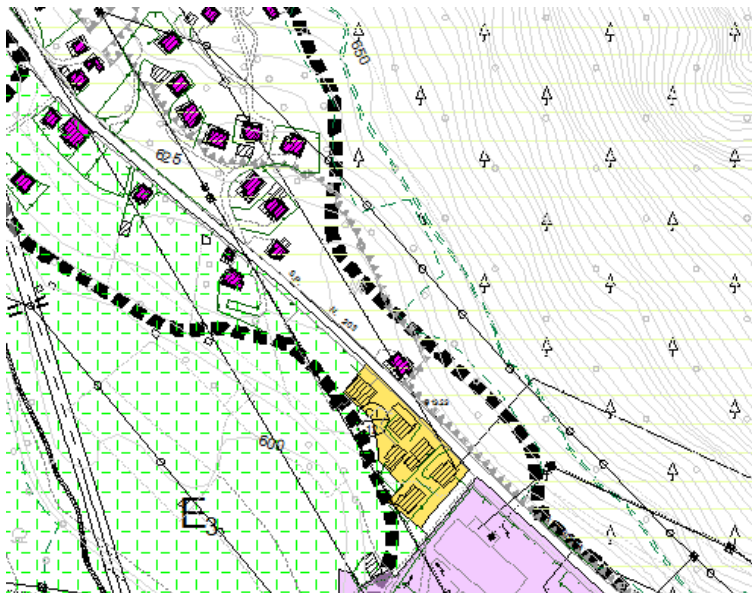
MAPPA CATASTALE



CARTA TECNICA REGIONALE



P.R.G. – Z.T.O. “E1” – Zona agricola





## ORTOFOTOCARTA



Da un punto di vista urbanistico, per il P.R.G. vigente il lotto ricade per in Zona Territoriale Omogenea “E1” – zona agricola – subzonizzazione ad interventi puntuali.

### ***3.2.1. Persona Fisica XX XXX XXXXX XXXXXXXX***

#### **C.T. - Comune di Belluno (BL) - Foglio 90**

Beni intestati a XXX - (proprietà per l'intero).

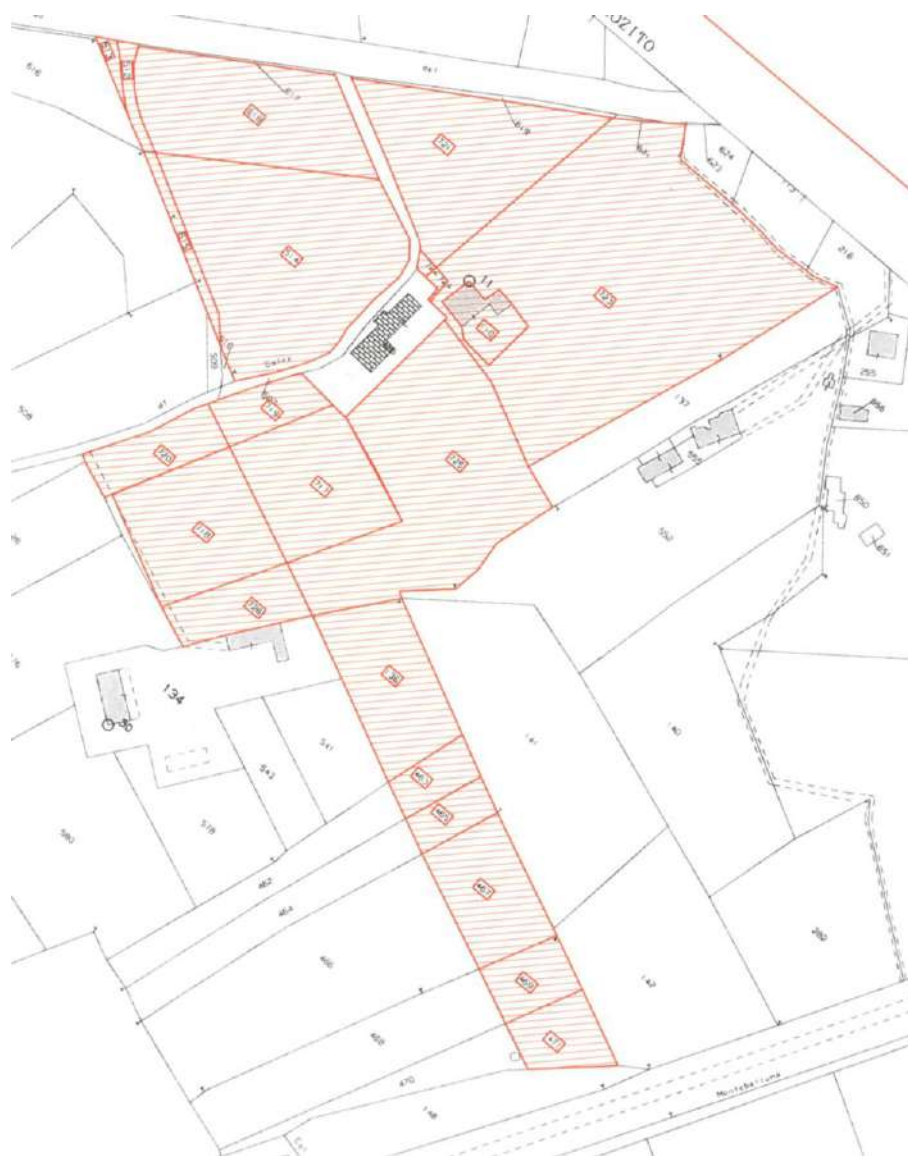
Trattasi di appezzamenti di terreno che circondano il fabbricato di proprietà XXX in località *Marisiga*, in Comune di Belluno, ad una quota di circa 400 m s.l.m. Di forma irregolare, formato un unico lotto allungato a giacitura pianeggiante e quasi esclusivamente a prato stabile. Posti nell'immediata periferia di Belluno tra le località Bettin e Giamosa delimitati verso Nord-Ovest dalla strada regionale n. 50 del Grappa e del Passo Rolle verso Sud-Est dalla ferrovia Calalzo - Montebelluna, tutti i mappali ricadono all'interno del Fg. 90.

L'accessibilità al fondo è garantita dalla Strada Regionale n. 50 del Grappa e del Passo Rolle

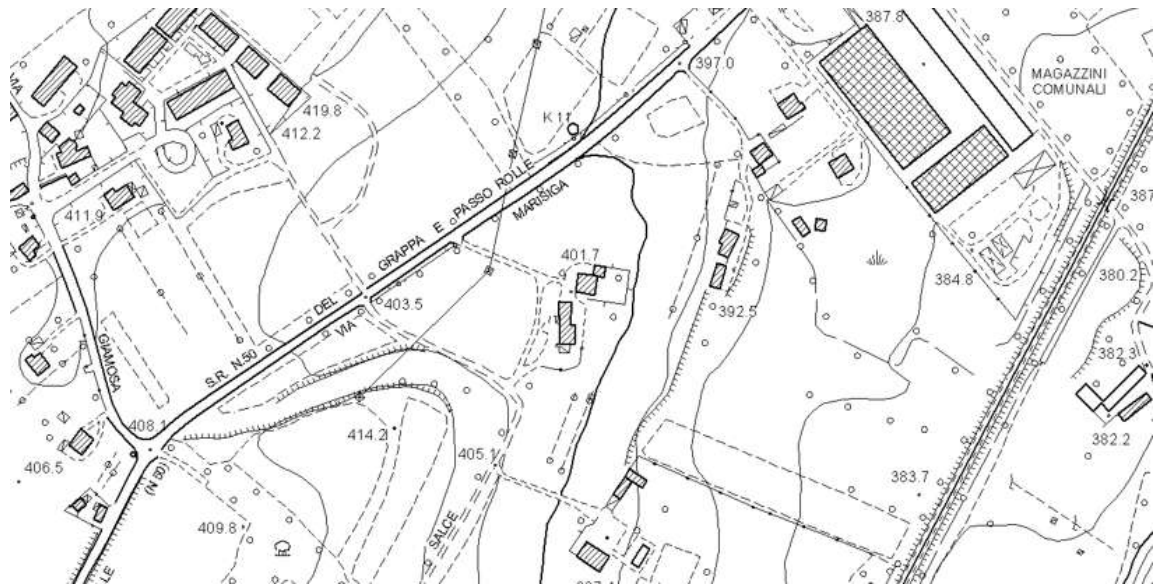
che, come viabilità comunale prende il nome di via Marisiga, e anche dalla viabilità comunale asfaltata via Coi di Salce; i mappali di proprietà hanno una superficie totale di 42.908 m<sup>2</sup> (particelle 136, 140, 618, 463, 465, 467, 469, 471, 512, 513, 514, 515, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726).

Da un punto di vista urbanistico, per il P.R.G. vigente il lotto ricade per in Zona Territoriale Omogenea "E" sottozona "E2" – aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva.

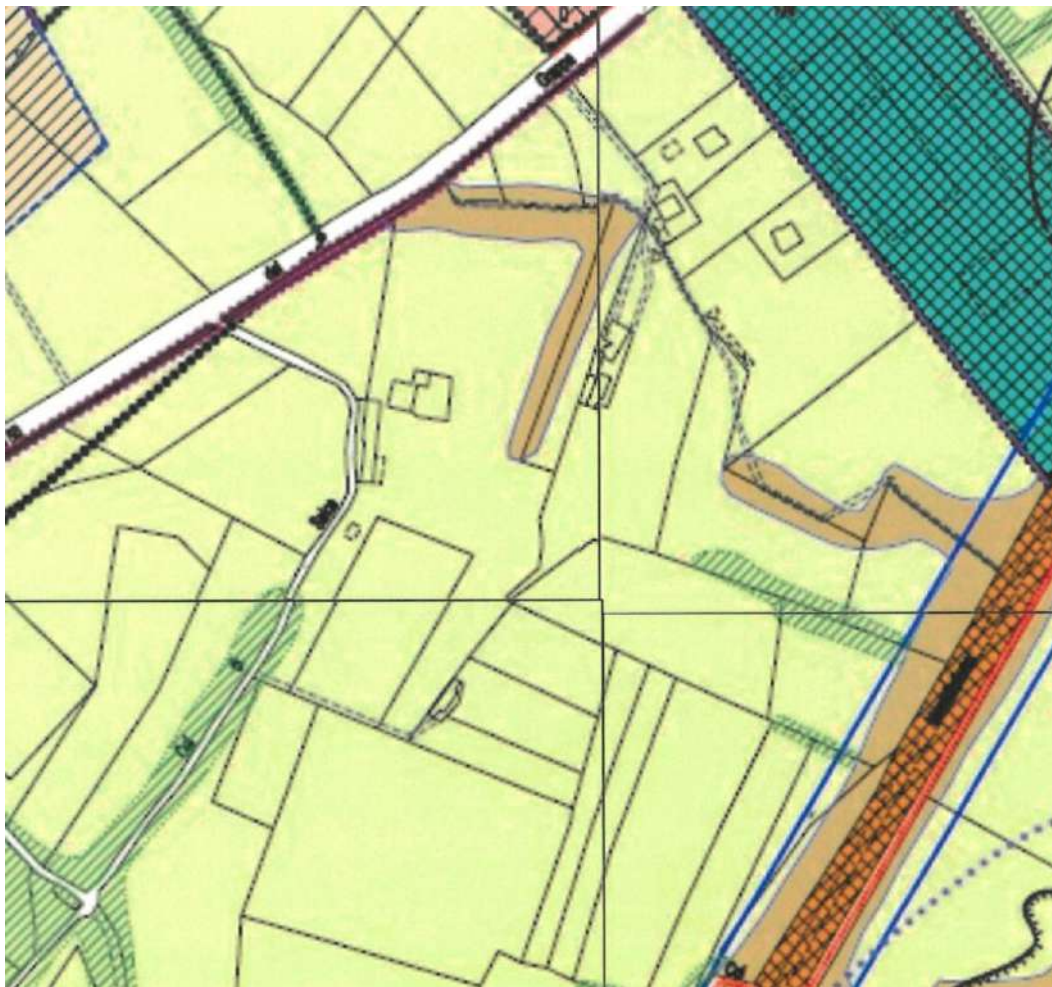
MAPPA CATASTALE (ruotata)



CARTA TECNICA REGIONALE



P.R.G. – Z.T.O. “E2” Zona agricola



## ORTOFOTO



## C.T. - Comune di Belluno (BL) – Foglio 70

Beni intestati a XXX - (2/4 comproprietà).

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>
70	219	475 m <sup>2</sup>	prato arbor.	2	€ 1,84	€ 0,98

(comproprietà di 2/4).

70	280	24 m <sup>2</sup>	prato arbor.	2	€ 0,09	€ 0,05
----	-----	-------------------	--------------	---	--------	--------

(1/4 proprietà).

## MAPPA CATASTALE



L'accessibilità al fondo è garantita dalla viabilità comunale asfaltata via D. Buzzati (strada Comunale Panoramica); l'area individuata al mappale 219 è attualmente destinata a parcheggio e giardino dell'abitazione individuata al mappale 218, mentre il mappale 280 è l'accesso comune sia per il mappale 218 che per la proprietà mappale 96 (fabbricato).

Da un punto di vista urbanistico, per il P.R.G. vigente i due mappali ricadono in Zona Territoriale Omogenea "A" centro storico.

#### **4. STIMA BENI**

Il criterio di stima usato è quello 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, la presenza di spazi verdi, il livello di piano, la vetustà; si è inoltre considerato l'obbligo di legge di dotazione dell'attestato di certificazione energetica, 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.

Come ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo e in particolare la presenza di manufatti abusivi da sanare e/o demolire, da completare o accatastare; la presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro.

Il valore di stima per i fabbricati è stato valutato, quindi, in base alle caratteristiche proprie dei fabbricati, alle destinazioni, dimensioni, altezze, qualità dei materiali e delle finiture, alle caratteristiche architettoniche, dotazione impiantistica, disposizione degli spazi, luminosità ed esposizione, panoramicità.

È stata inoltre considerata l'attuale situazione di congiuntura economica e la discreta offerta del mercato immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Belluno.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Belluno e verificate a campione durante il sopralluogo agli immobili.

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.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Gli spazi e le superfici comuni, poiché indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità e non sono, quindi, conteggiati nella superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

Per i terreni agricoli i fattori che influiscono sul valore del terreno sono la posizione, la consistenza, la giacitura, la fertilità, l'esposizione, l'accessibilità e le caratteristiche del soprassuolo.

Le aree edificabili sono state valutate individuando le cubature edificabili e il valore del metro cubo edificabile, al netto degli eventuali oneri definiti. I fattori che influiscono sul valore del terreno edificabili sono i seguenti:

- fattori che agiscono indirettamente sul valore come i caratteri del centro urbano in cui è posta l'area, la posizione, i collegamenti, la presenza di servizi, l'interesse artistico e storico, la dotazione del verde, la salubrità dell'aria, la qualità edilizia dell'intorno;
- fattori che agiscono direttamente sul valore come l'indice di fabbricabilità, l'estensione dell'area, la tipologia edilizia del fabbricato realizzabile, la densità edificatoria, la comodità di accesso dalla strada principale, il costo di sistemazione delle aree pertinenti, le servitù ed eventuali vincoli.

Il valore del diritto di usufrutto è dato dall'accumulazione iniziale di tutti quei diritti, al netto delle spese, che spettano all'usufruttuario e dei quali può disporre e godere in qualità di possessore della cosa, dal momento della stima fino alla fine della durata dell'usufrutto (e cioè praticamente per n anni) e con la destinazione economica che la cosa aveva all'inizio dell'usufrutto.

La determinazione del valore dell'usufrutto o della nuda proprietà è eseguito utilizzando le tabelle ministeriali di riferimento, determinate in base all'età del soggetto di riferimento.

### ***Stima per comparazione***

VALORE A NUOVO COSTRUZIONE

#### **Valore superfici produttive**

<b><i>Comuni di</i></b>	<b><i>Cortina d'Ampezzo</i></b>	<b><i>Feltre</i></b>
Superficie commerciale	€/m <sup>2</sup> 1.800,00	€/m <sup>2</sup> 750,00
Anno di costruzione o ristrutturazione	2017	2005

Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti 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	0,94	0,85
Stato di manutenzione e conservazione	0,95	0,90
Grado di finitura e dotazione impianti	0,95	0,90
Ubicazione - accessi	0,95	0,95
Qualificazione energetica	1,00	0,95

#### ***Valore superfici commerciali***

##### ***Comune di Cortina d'Ampezzo***

***Produttivo*** € 1.800,00 x 0,95 x 0,95 x 0,95 x 0,95 x 1,00 ≈ € 1.470,00

##### ***Comune di Feltre***

***Produttivo*** € 750,00 x 0,85 x 0,90 x 0,90 x 0,95 x 0,95 ≈ € 470,00

### **Valore superfici residenziali**

<b>Comuni di</b>	<i>Belluno</i>	<i>Belluno</i>	<i>Domegge di Cadore</i>
Superficie commerciale	€/m <sup>2</sup> 2.200,00	€/m <sup>2</sup> 2.200,00	€/m <sup>2</sup> 2.000,00
Anno di costruzione o ristrutturazione	1939/1960	1954	oltre 60 anni
Coefficienti di differenziazione			
Vetustà	0,65	0,70	0,70
Stato di manutenzione e conservazione	0,85	0,95	0,90
Grado di finitura e dotazione impianti	0,80/0,90	0,90	0,85
Ubicazione - accessi	0,95/0,90	0,95	0,90
Mancanza di parcheggi	0,90/1,00	1,00	0,90
Qualificazione energetica	0,85	0,85	0,85

### ***Valore superfici residenziali***

#### **Comune di Belluno**

*Via Garibaldi* € 2.200,00 x 0,70 x 0,95 x 0,90 x 0,95 x 1,00 x 0,85 ≈ € 1.100,00

*Via S. Cusighe* € 2.200,00 x 0,65 x 0,85 x 0,80 x 0,95 x 0,90 x 0,85 ≈ € 700,00

*Via Marisiga* € 2.200,00 x 0,65 x 0,85 x 0,90 x 0,90 x 1,00 x 0,85 ≈ € 840,00

#### **Comune di Domegge di Cadore**

*Via Roma* € 2.000,00 x 0,70 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,90 x 0,85 ≈ € 740,00

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.

#### **Coefficienti di destinazione / produttivo**

Autorimessa	0,45
Zona servizi impianti	0,50
Centrale termica	0,25
Rampa esterna	0,10
Magazzino pesante	1,00 / 1,10
Magazzino leggero	0,80



Locali di servizio	0,80
Uffici	1,00 / 1,10
Mostra prodotti	1,00
Area scoperta	0,05

***Coefficienti di destinazione e di piano / residenziale***

Piano secondo sottostrada	0,70
Piano primo sottostrada	0,80
Piano terra	1,00 / 0,96
Piano secondo	0,92
Piano terzo	0,88
Piano quarto	0,85
Locali abitabili	0,65 / 1,00
Locali di servizio	0,90
Cantine	0,25
Autorimessa	0,55
Soffitte praticabili	0,20 / 0,50
Terrazze	0,15 / 0,30
Lastrico solare	0,35
Corte esterna	0,04

Nella determinazione della superficie commerciale di balconi, terrazzi e simili, questa è conteggiata nella misura del 30%, fino a mq 25, qualora comunicante con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10%, per la quota eccedente i mq 25; nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq 25.

**UNITÀ IMMOBILIARI**

#### 4.1. Società

### FABBRICATI

C.F. Comune di Cortina d'Ampezzo – Fg. 91 particella .9059 – Pian da Lago

Quota intera di piena proprietà

#### Superficie commerciale equivalente

Descrizione destinazione	Superficie coperta in m <sup>2</sup>	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di piano	Superfici equivalente m <sup>2</sup>
Autorimessa, 1° sottostrada	480,00	0,45	1,00	216,00
Zona servizi e impianti, 1° sottostrada	46,00	0,50	1,00	23,00
Centrale termica 1° sottostrada	24,00	0,25	1,00	6,00
Rampa esterna 1° sottostrada	210,00	0,10	1,00	21,00
Area scoperta, p. terra	1.511,00	0,05	1,00	75,55
Magazzino leggero, p. terra	310,00	0,80	1,00	248,00
Magazzino pesante, p. terra	531,00	1,10	1,00	584,10
Locali di servizio, p. terra	93,00	0,80	1,00	74,40
Mostra prodotti, p. primo	372,00	1,00	1,00	372,00
<b>Totali</b>	<b>3.577,00</b>			<b>1.620,05</b>

Superficie commerciale equivalente m<sup>2</sup> 1.620 x €/m<sup>2</sup> 1.470,00 ≈ € 2.383.000,00

**Totale valore di stima unità immobiliare € 2.383.000,00**

C.F. Comune di Feltre – Fg. 59 particella 1158 - Via Cavalieri di Vittorio Veneto

Quota intera di piena proprietà

#### Superficie commerciale equivalente

Descrizione	Superficie	Coefficiente di	Coefficiente	Superfici equivalente
-------------	------------	-----------------	--------------	-----------------------

<i>destinazione</i>	<i>coperta in m<sup>2</sup></i>	<i>destinazione</i>	<i>di piano</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
<b>Fg 59 mapp. 1158</b>				
Magazzino pesante, p. terra	1.154,00	1,00	1,00	1.154,00
Esposizione magazzino, p. terra	563,00	0,80	1,00	450,40
Uffici e servizio, p. terra	135,00	1,00	1,00	135,00
Corte esterna, p. terra	498,00	0,05	1,00	24,90
Locale esposizione, p. primo	544,00	1,00	1,00	544,00
Locali ufficio, p. primo	106,00	1,10	1,00	116,60
<b>Totali</b>	<b>3.000,00</b>			<b>2.424,90</b>

Superficie commerciale equivalente m<sup>2</sup> 2.425 x €/m<sup>2</sup> 470,00 ≈ € 1.140.000,00

Diritto di superficie terreni pertinenziali m<sup>2</sup> 2.380 x €/m<sup>2</sup> 20,00 ≈ € 48.000,00

***Totale valore di stima unità immobiliare* € 1.188.000,00**

## **TERRENI**

### **C.F. Comune di Belluno - Foglio 49 particelle 469, 463 e 465**

Quota intera di piena proprietà

Z.T.O. "D.2" 1/1 m<sup>2</sup> 10.460 x €/m<sup>2</sup> 65,00 ≈ € 680.000,00

Z.T.O. "E.2" 1/1 m<sup>2</sup> 1.012 x €/m<sup>2</sup> 4,00 ≈ € 4.000,00

*Totale valore di stima lotto (arr.to)* € 680.000,00

### **C.T. Comune di Belluno - Foglio 59 particelle 1999, 2013 e 291**

Quota intera di piena proprietà

Z.T.O. "D.2" 1/1 m<sup>2</sup> 4.078 x €/m<sup>2</sup> 0,00 ≈ € 0,00

### **C.T. Comune di Lozzo di Cadore – Foglio 28 particelle varie**

Quota intera di piena proprietà

Z.T.O. "D.1" 1/1 m<sup>3</sup> 4.449 x €/m<sup>2</sup> 30,00 ≈ € 133.000,00

### **C.T. Comune di Cortina d'Ampezzo (BL) – Foglio 91 particelle 190/3 e 191/2**

Quota intera di piena proprietà

Z.T.O. "D.2" 1/1 m<sup>3</sup> 242 x €/m<sup>2</sup> 100,00 ≈ € 24.000,00

### **C.T. Comune di Cortina d'Ampezzo (BL) – Foglio 68 particelle 4556/7 e 4555/3**

Quota intera di piena proprietà

Z.T.O. "C.3" 1/1 m<sup>3</sup> 14 x €/m<sup>2</sup> 200,00 ≈ € 3.000,00

**C.T. Comune di Agordo – Foglio 9 particelle 146, 147, 195 e 222**

Quota intera di piena proprietà

Z.T.O. "E.1" 1/1 m<sup>3</sup> 3.210 x €/m<sup>2</sup> 4,00 ≈ € 13.000,00

**TOTALE STIMA TERRENI € 853.000,00**

**TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE € 4.424.000,00**

**4.2. Persona fisica XX XXX XXXXX XXXXXXXX**

**FABBRICATI**

**C.F. Comune di Belluno - Foglio 70 particella 218 - Via G. Garibaldi, 45**

Quota intera di usufrutto – Anni 92

**Superficie commerciale equivalente**

<i>Descrizione destinazione</i>	<i>Superficie coperta in m<sup>2</sup></i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Coefficiente di piano</i>	<b><i>Superfici equivalente m<sup>2</sup></i></b>
<b>Subalterno 2</b>				
Cantina 2° sottostrada	36,00	0,25	0,70	6,30
Cantina 1° sottostrada	18,00	0,25	0,80	3,60
Locali abitabili, p. primo	198,00	1,00	1,00	198,00
Terrazza, p. primo	25,00	0,15	1,00	3,75
Locali abitabili, p. secondo	144,00	1,00	0,92	132,48
Soffitte praticabili, p. secondo	75,00	0,50	0,92	34,50
<b>Totali</b>	<b>496,00</b>			<b>378,63</b>

Superficie commerciale equivalente m<sup>2</sup> 378,63 x €/m<sup>2</sup> 1.100,00 ≈ € 417.000,00

**a dedurre**

Regolarizzazione urbanistica € 2.000,00

Regolarizzazione catastale € 1.000,00

**Totale valore di stima unità immobiliare € 414.000,00**

**Anni dell'usufruttuario 92**

**Valore del diritto di usufrutto pari al 15% di € 414.000,00 € 62.000,00**

**C.F. Comune di Belluno - Foglio 71 particella 11 - Via Simon da Cusighe, 21 e 22**

Quota intera di piena proprietà

**Superficie commerciale equivalente**

<i>Descrizione destinazione</i>	<i>Superficie coperta in m<sup>2</sup></i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Coefficiente di piano</i>	<b>Superfici equivalente m<sup>2</sup></b>
<b>Subalterno 1</b>				
Negoziò, p. terra	21,00	1,00	1,00	21,00
<b>Subalterno 11</b>				
Cantine, p. 1° sottostrada	16,00	0,25	0,80	3,20
Locali abitabili, p. terra	87,00	1,00	0,96	83,52
<b>Subalterno 2</b>				
Cantine, p. 1° sottostrada	23,00	0,25	0,80	4,60
Locali abitabili, p. terra	69,00	1,00	0,96	66,24
<b>Subalterno 4</b>				
Cantine, p. 1° sottostrada	18,00	0,25	0,80	3,60
Locali abitabili, p. primo	114,00	1,00	1,00	114,00
<b>Subalterno 5</b>				
Cantine, 1° sottostrada	18,00	0,25	0,80	3,60
Locali abitabili, p. primo	87,00	1,00	1,00	87,00
Soffitta, p. quarto	9,00	0,30	0,85	2,30
<b>Subalterno 6</b>				
Locali abitabili, p. secondo	114,00	0,90	0,92	94,39

Soffitta, p. quarto	40,00	0,30	0,85	10,20
<b>Subalterno 7</b>				
Locali abitabili, p. secondo	87,00	0,90	0,92	72,04
Soffitta, p. quarto	40,00	0,30	0,85	10,20
<b>Subalterno 8</b>				
Locali abitabili, p. terzo	114,00	0,80	0,88	80,26
Soffitta, p. quarto	40,00	0,30	0,85	10,20
<b>Subalterno 9</b>				
Locali abitabili, p. terzo	87,00	0,80	0,88	61,25
Soffitta, p. quarto	40,00	0,30	0,85	10,20
<b>Totali</b>	<b>1.024,00</b>			<b>737,79</b>

Superficie commerciale equivalente  $m^2 737,39 \times \text{€/m}^2 700,00 \approx \text{€ } 516.000,00$

**a dedurre**

*Regolarizzazione urbanistica* € 8.000,00

*Regolarizzazione catastale* € 3.000,00

**Totale valore di stima unità immobiliari** € **505.000,00**

**C.F. Comune di Belluno - Foglio 90 particella 110 - Via Marisiga, 151**

Quota intera di nuda proprietà

**Superficie commerciale equivalente**

<i>Descrizione destinazione</i>	<i>Superficie coperta in m<sup>2</sup></i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Coefficiente di piano</i>	<b><i>Superfici equivalente m<sup>2</sup></i></b>
<b>Subalterno 4</b>				
Cantine, 1° sottostrada	52,00	0,25	0,80	10,40
Locali abitabili, p. terra	143,00	1,00	0,96	137,28
Scoperto di pertinenza p. T	340,00	0,02	1,00	6,80
Locali abitabili, p. primo	143,00	0,90	1,00	128,70

Locali abitabili, p. secondo	143,00	0,65	0,92	85,51
Soffitta, p. terzo	143,00	0,20	0,88	25,17
<b>Subalterno 5</b>				
Autorimessa, p. terra	48,00	0,55	1,00	26,40
<b>Totali</b>	<b>1.012,00</b>			<b>420,26</b>

Superficie commerciale equivalente  $m^2 420,26 \times \text{€}/m^2 840,00 \approx \text{€ } \underline{353.000,00}$

*Viene assunto cautelativamente, pari al 35% del valore complessivo dell'immobile, il valore della quota di proprietà disponibile; infatti non è possibile prevedere quanti anni potranno trascorrere perché il figlio minore raggiunga l'autonomia.*

**Valore della quota di proprietà pari al 35% di € 353.000,00    € 124.000,00**

**C.F. Comune di Domegge di Cadore - Foglio 15 particella 2920 - Via Roma, 69**

Quota intera di piena proprietà

**Superficie commerciale equivalente**

<i>Descrizione destinazione</i>	<i>Superficie coperta in m<sup>2</sup></i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Coefficiente di piano</i>	<b>Superfici equivalente m<sup>2</sup></b>
<b>Subalterno 2</b>				
Locali commerciali, p. terra	131,00	1,10	1,00	144,10
Locali comuni, p. terra	9,00	1,00	1,00	9,00
Corte esterna, p. terra	55,00	0,04	1,00	2,20
Locali di servizio, p. primo	94,00	1,00	1,00	84,60
Lastricato solare, p. primo	14,00	0,35	1,00	4,90
Terrazza, p. primo	4,00	0,30	1,00	1,20
<b>Subalterno 3</b>				
Appartamento, p. secondo	108,00	1,00	0,92	99,36
Terrazza, p. secondo	4,00	0,30	0,92	1,10

Soffitta praticabile, p. terzo	77,00	0,20	0,88	13,55
Terrazza, p. terzo	2,00	0,30	0,88	0,53
<b>Totali</b>	<b>498,00</b>			<b>360,54</b>

Superficie commerciale equivalente  $m^2 360,54 \times \text{€}/m^2 740,00 \approx \text{€ } 269.000,00$

***Totale valore di stima unità immobiliare € 269.000,00***

## TERRENI

### C.T. Comune di Belluno - Foglio 70 particelle 219 e 280

Quota di piena proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$

Z.T.O. "A" parcheggio privato  $\frac{1}{2} m^2 475 \times \text{€}/m^2 15,00 \approx \text{€ } 4.000,00$

Z.T.O. "A" accesso  $\frac{1}{4} m^2 24 \times \text{a corpo} \approx \text{€ } 1.000,00$

**Valore di stima terreni € 5.000,00**

### C.T. Comune di Belluno - Foglio 90 particelle varie

Quota intera di piena proprietà

Z.T.O. "E.2" seminativo  $1/1 m^2 18.199 \times \text{€}/m^2 3,50 \approx \text{€ } 64.000,00$

Z.T.O. "E.2" prato  $1/1 m^2 24.420 \times \text{€}/m^2 2,50 \approx \text{€ } 61.000,00$

Z.T.O. "E.2" pertinenza fabb.  $1/1 m^2 289 \times \text{€}/m^2 15,00 \approx \text{€ } 4.000,00$

**Valore di stima terreni € 129.000,00**

**TOTALE STIMA TERRENI € 134.000,00**

**TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE € 1.094.000,00**

## 5. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



## **5.1. Società**

NOTA DI ISCRIZIONE n. 11194 di R.G. e n. 1703 di R.P. del 03/09/2008

Nota di iscrizione ipotecaria a carico della società

\_\_\_\_\_ e a favore della società Unicredit Corporate Banking S.p.A. (P.IVA 03656170960) con sede a Verona (VR).

Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/08/2008 n° 132954/21797 di repertorio del notaio Pasquale Osnato di Belluno.

Oggetto: si iscrive ipoteca per una somma totale di € 2.800.000,00 di cui € 1.400.000,00 per capitale sui seguenti beni immobili (beni al netto delle successive annotazioni).

Importo residuo ad oggi pari a circa € 138.000,00.

Comune di Feltre - quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Fg. 59 mapp. 1158 – via Cavalieri di Vittorio Veneto – piano T, cat. D/8
- C.T. Fg. 61 mapp. 861 – 145 m<sup>2</sup>
- C.T. Fg. 61 mapp. 862 – 64 m<sup>2</sup>

## **Ufficio Tavolare di Cortina**

Mutuo fondiario a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Ampezzo e delle Dolomiti (oggi Cortinabanca Credito Cooperativo Italiano)

Intavolazione in data 05 aprile 2013 del diritto di ipoteca a favore della "CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CORTINA D'AMPEZZO E DELLE DOLOMITI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Cortina d'Ampezzo per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 di cui Euro 1.500.000,00 per capitale mutuato ed Euro 1.500.000,00 per interessi e accessori, alle condizioni tutte come da atto di mutuo e a carico della intestata proprietà di \_\_\_\_\_ Istituito la P.T. 4998/1-2-3-4 quale Partita principale.

Importo residuo ad oggi pari a circa € 802.000,00.

## **5.2. Persona fisica XX XXX XXXXX XXXXXXXX**

Solo il fabbricato di Via Simon da Cusighe è gravato da iscrizioni ipotecarie ancora in corso.

NOTA DI ISCRIZIONE n. 5931 di R.G. e n. 696 di R.P. del 27/06/2014

Nota di iscrizione ipotecaria a carico XXX e a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Ampezzo soc. coop. con sede in Cortina d'Ampezzo - BL (C.F. 00078700259).

Titolo: Ipoteca volontaria derivante a garanzia di mutuo fondiario – atto notarile pubblico del notaio Francescon Fiorella in Belluno del 24/06/2014 n° 48904/20224 di repertorio.

Importo residuo ad oggi pari a circa € 43.000,00.

NOTA DI ISCRIZIONE n. 4044 di R.G. e n. 473 di R.P. del 19/04/2016

Nota di iscrizione ipotecaria a carico XXX – terzo datore di ipoteca – e della società  
– debitore  
non datore di ipoteca - e a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Ampezzo soc. coop. con sede in Cortina d'Ampezzo - BL (C.F. 00078700259).

Titolo: Ipoteca volontaria derivante a garanzia di apertura di credito – atto notarile pubblico del notaio Francescon Fiorella in Belluno del 15/04/2016 n° 50484/21426 di repertorio.

Alla formalità risulta associata la seguente annotazione:

- Annotazione R.P. 801 del 18/07/2017 con cui viene prorogata a tempo indeterminato la scadenza del contratto di apertura di credito

NOTA DI ISCRIZIONE n. 12726 di R.G. e n. 1308 di R.P. del 13/10/2021

Nota di iscrizione ipotecaria a carico XXX e a favore della società XXX.

Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario del Tribunale di Pordenone del 02/10/2021 n° 887/2021 di repertorio.

Iscritta ipoteca per una somma totale di € 24.000,00

## **6. VALORE IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE**

Il valore di stima per i fabbricati è stato inoltre determinato considerando una svalutazione degli immobili nel caso di liquidazione della società in cui la vendita dei beni non viene “seguita” dalla proprietà che ha l'interesse diretto di massimizzare le vendite al fine di garantire l'omologa del Concordato stesso; la svalutazione si basa sulle aspettative degli operatori del

mercato che, nell'ipotesi del fallimento, ritengono di poter acquisire i beni a un valore notevolmente inferiore a quello normale di mercato (aste ripetute al ribasso).

Relativamente all'immobile di Cortina d'Ampezzo si sono considerati i costi di costruzione del fabbricato, mentre per i terreni edificabili si è considerata l'elevata incertezza a concretizzare l'edificazione nelle aree e alle ridotte prospettive di lottizzare; relativamente ai terreni agricoli e alle pertinenze degli edifici si sono mantenuti inalterati i valori di stima.

## 7. RIEPILOGO STIMA

### VALORE DI STIMA IN CONCORDATO

#### Comune di Cortina d'Ampezzo

– Fabbricato in località <i>Pian da Lago</i>	€ 2.383.000,00
– Terreni pertinenziali	€ 24.000,00

#### Comune di Feltre

– Fabbricato in località <i>Pasquer</i>	€ 1.140.000,00
– Terreni pertinenziali	€ 48.000,00

#### Comune di Belluno

– Terreni località <i>Sagrogna</i>	€ 680.000,00
------------------------------------	--------------

#### Comune di Lozzo di Cadore

– Terreni località <i>Val Sant'Anna</i>	€ 133.000,00
---	--------------

#### Comune di Cortina d'Ampezzo

– Terreni zona centrale	€ 3.000,00
-------------------------	------------

#### Comune di Agordo

– Terreni località <i>Bries</i>	€ 13.000,00
---------------------------------	-------------

**SOMMANO € 4.424.000,00**

#### XX XXX XXXXX XXXXXXXX

#### Comune di Belluno

– Fabbricato <i>Via Garibaldi</i> – Usufrutto	€ 62.000,00
– Fabbricato <i>Via Simon da Cusighe</i> – Proprietà	€ 505.000,00

– Fabbricato <i>Via Marisiga</i> – Nuda proprietà	€ 124.000,00
<u>Comune di Domegge di Cadore</u>	
– Fabbricato <i>Via Roma</i> – Proprietà	€ 269.000,00
<u>Comune di Belluno</u>	
– Terreno <i>Via Dino Buzzati</i> – comproprietà	€ 5.000,00
– Terreno Località <i>Marisiga</i> – proprietà	€ 129.000,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 1.094.000,00</b>

**TOTALE STIMA (arr.to) € 5.518.000,00**

#### VALORE DI STIMA IN LIQUIDAZIONE FALLIMENTARE

<u>Comune di Cortina d'Ampezzo</u>	
– Fabbricato in località <i>Pian da Lago</i>	€ 1.903.000,00
– Terreni pertinenziali	€ 24.000,00
<u>Comune di Feltre</u>	
– Fabbricato in località <i>Pasquer</i>	€ 912.000,00
– Terreni pertinenziali	€ 38.000,00
<u>Comune di Belluno</u>	
– Terreni località <i>Sagrogna</i>	€ 544.000,00
<u>Comune di Lozzo di Cadore</u>	
– Terreni località <i>Val Sant'Anna</i>	€ 93.000,00
<u>Comune di Cortina d'Ampezzo</u>	
– Terreni zona centrale	€ 3.000,00
<u>Comune di Agordo</u>	
– Terreni località <i>Bries</i>	€ 13.000,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 3.530.000,00</b>

**XX XXX XXXXX XXXXXXX**

<u>Comune di Belluno</u>	
– Fabbricato <i>Via Garibaldi</i> – Usufrutto	€ 43.000,00
– Fabbricato <i>Via Simon da Cusighe</i> – Proprietà	€ 404.000,00
– Fabbricato <i>Via Marisiga</i> – Nuda proprietà	€ 99.000,00
<u>Comune di Domegge di Cadore</u>	
– Fabbricato <i>Via Roma</i> – Proprietà	€ 215.000,00

Comune di Belluno

– Terreno Via Dino Buzzati – comproprietà	€	5.000,00
– Terreno Località <i>Marisiga</i> – proprietà	€	<u>129.000,00</u>
<b>SOMMANO</b>	€	<b>895.000,00</b>

**TOTALE STIMA (arr.to) € 4.425.000,00**

\*\*\*\*\*

Costituiscono parte integrante della presente perizia le pagine di allegati, di seguito riportate, concernenti la tabella riepilogativa dei valori di stima degli immobili, le visure catastali, gli estratti di mappa, le planimetrie delle unità immobiliari, e le visure del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

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

Belluno, 10 gennaio 2022

**Il Consulente**

dott. Gianni Serragiotto  
*(firma digitale su documento informatico)*

- Documenti:*
- 1) **Tabella riepilogativa valori di stima**
  - 2) **Visure catastali**
  - 3) **Estratti mappe catastali**
  - 4) **Planimetrie unità immobiliari**
  - 5) **Visura Servizio Pubblicità Immobiliare**

## **TRIBUNALE DI BELLUNO**

### **VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

L'anno duemila ventidue addì 17 del mese di gennaio nella cancelleria dell'intestato Tribunale avanti al Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il dott. Gianni SERRAGIOTTO nato a Belluno il 24/10/1954 ed ivi residente in Via G.Dassi n° 85/a di professione Agronomo, identificato a mezzo di C.I. n°CA 56491 CE rilasciata il 07.09.2018, il quale chiede di poter asseverare mediante giuramento la retro estesa perizia di stima redatta su richiesta del  
in qualità di rappresentante legale della -

Il Cancelliere, aderendo alla richiesta, invita il perito a prestare il giuramento di rito.

Lo stesso pronuncia la seguente formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL PERITO**

dott.agr. Gianni Serragiotto

**IL CANCELLIERE**