

TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale R.G.n°67/2025 .

GIUDICE DELEGATO DOTT. ENRICO VERNIZZI

CURATORE DOTT. DAVIDE LEGGIERI

LOTTO 1 : Posto auto in autorimessa condominiale identificato catastalmente al Foglio n°30 mappale 606 sub 8 al P.S1 e parti comuni sito in via San Candido n°35 , Santo Stefano di Cadore (BL) .

GIUDIZIO DI STIMA

Il tecnico

Arch. Elsa Frescura

La sottoscritta Arch. Elsa Frescura in data 22/07/2020 è stata incaricata di redigere un giudizio di stima relativamente al bene identificato catastalmente al Foglio n°30 mappale 606 sub 8 sito nel Comune di Santo Stefano di Cadore (BL) dal Dott. Davide Leggieri in qualità di Curatore nella Procedura-Liquidazione Giudiziale R.G.N°67/2025 a seguito di Istanza di Autorizzazione del 25/01/2026 del G.I. Dott. Enrico Vernizzi (vedere Documentazione allegata).

La sottoscritta per l'espletamento dell'incarico affidatogli ha preso visione completa del bene , eseguendo il rilievo fotografico e misure di verifica del bene immobile per poterne documentare lo stato di fatto inteso come manutentivo che conservativo; ha altresì proceduto con ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate (ex del Territorio) di Belluno per la richiesta dell'attuale estratto di mappa, planimetrie e visure storiche catastali del bene (Vedere Documentazione allegata).

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI STIMA

I beni si identificano : una unità immobiliare posto auto al P.S1 con beni comuni non censibili in fabbricato denominato Condominio "Residence Aquila D'Oro" sito in Via San Candido n°35, nel Comune di Santo Stefano di Cadore (BL), intestata catastalmente per la quota di 1/1 alla Ditta in precedenza intestati alla Ditta

a seguito di Atto di mutamento denominazione/ragione sociale a rogito del Notaio Nicola Cassano di Padova del 19/11/2013 rep n° 187392.

1. Comune Santo Stefano di Cadore (BL) ,Via San Candido n°35, Catasto Fabbricati, Foglio n°30, mappale n°606 Sub. 8,Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 27 mq., Superficie Catastale 32 mq. Piano S1, Rendita Euro 46,02.

Tali dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto.

Non sono state riscontrate difformità formali relativamente all'identificazione catastale dei beni , neppure difformità sostanziali tra situazione di fatto e planimetria catastale.

Vista la consistenza dei beni composti da un'unica unità immobiliare – posto auto con beni comuni in un fabbricato si propone un Lotto unico:

- **LOTTO UNICO** : unità immobiliare accatastata come stalle, scuderie, rimesse e autorimesse , identificata catastalmente al Foglio n°30 mappale 606 sub.8, piano S1 con beni comuni non censibili a tutti i sub. identificati catastalmente al Foglio n°30 mappale 606 sub 2 (corsia di manovra, rampa, corte, intercapedine,scala esterna, ascensore,ingresso, vano scale);il bene identificato catastalmente al Foglio n°30 mappale 606 sub 8 confina al P.S1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°30 mappale 606

Il fabbricato è dotato al piano seminterrato (o piano sottostrada) a cui si accede con l'ascensore internamente o esternamente con una scalinata, di una zona comune adibita a locale contatori Enel e di una zona adibita a ricovero delle macchine, composta sia di box-auto con cantine, sia di posti auto aperti (come quello oggetto di stima) ed ha un vano da cui si accede esternamente adibito centrale termica. L'accesso carraio, al piano seminterrato, è posto sul fronte ovest del fabbricato, quindi avviene tramite una strada secondaria Via Ante da cui si accede da Via San Candido.

L'unità immobiliare posta al P.S1 è parte del fabbricato a cinque livelli, compreso il seminterrato, con data inizio lavori del 04/07/2005 e fine lavori del 14/12/2006 e composto da 12 unità immobiliari ad uso residenziale. Il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare è stato oggetto di Permesso di Costruire iniziale n°14/05 del 24/05/2005, poi a seguito di varianti in corso d'opera è stato oggetto di n°2 D.I.A. rispettivamente Prot n°5245 del 03/09/2005 e prot.n°4604 del 28/07/2006 e il certificato di agibilità è stato rilasciato il 18 dicembre 2006, prot n°7552.

Il fabbricato si compone di un corpo seminterrato in cls armato di forma rettangolare con solaio del tipo a lastra tralicciata e la parte fuori terra in laterizio portante con rivestimento "a cappotto", i solai sono in laterocemento e la copertura è di tipo doppio-ventilato con travatura in legno lamellare e tavolato e relativo isolamento e manto di copertura in lamiera preverniciata, i serramenti per le parti laterali sono monoblocchi in legno 4-16-4 mm con oscuri, invece nelle parti centrali del fabbricato, dove presenta all'ultimo piano un arco, sono in pvc 4-16-4 mm, nel seminterrato sono in pvc e/o alluminio. I percorsi esterni sono in porfido. Il tutto risulta nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione (vedere foto in Documentazione allegata).



Vista fronte principale a est del fabbricato da Via San Candido



Vista fronte ovest da Via Ante ove vi è l'ingresso al posto auto in autorimessa

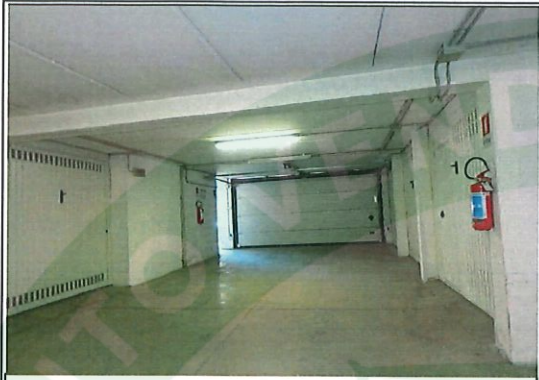
L'immobile posto auto oggetto di stima si trova al piano seminterrato del fabbricato ed accessibile con i mezzi tramite una rampa e il portone basculante da Via Ante e l'accesso pedonale avviene tramite una porta con accesso sia da Via Ante quanto tramite il percorso esterno con scala da Via San Candido. Il posto auto si trova sul lato nord-est dell'autorimessa ed è completamente aperto ha dimensioni di circa ml. 2,50 x ml. 10,40 e ha un'altezza di ml. 2,50. Nella parte finale presenta anche una finestra verso l'esterno. La pavimentazione è di tipo industriale in cls. .



Vista percorsi e ingresso pedonale all'autorimessa



Ingresso carraio all'autorimessa



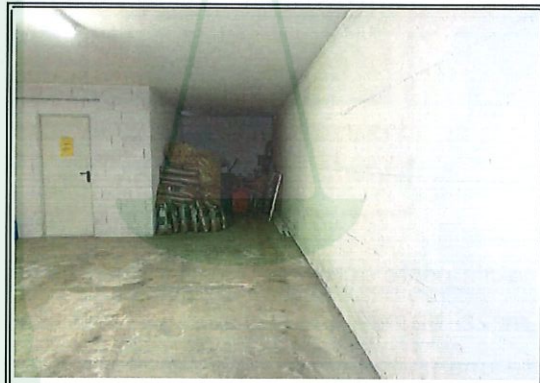
Vista autorimessa verso ingresso



Vista autorimessa verso zona del posto auto



Vista zona posto auto



Vista posto auto



Vista posto auto parte finale con finestra



Vista posto auto verso corsia di manovra

Si rende noto che in alcuni punti dell'autorimessa del fabbricato vi sono delle infiltrazioni come si vede da foto in documentazione allegata.

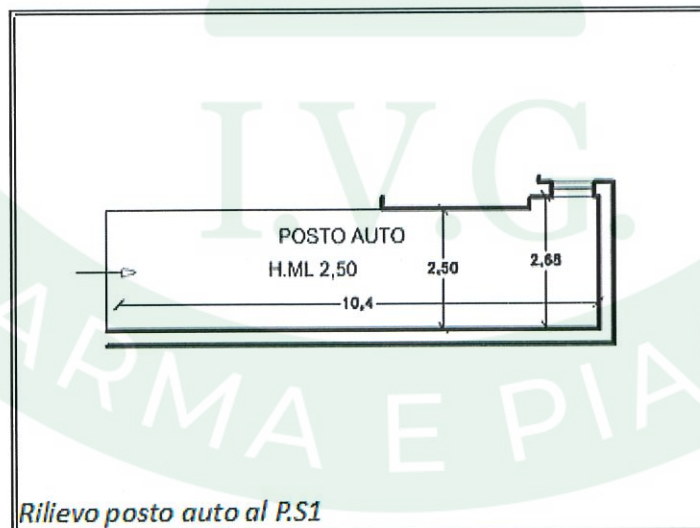
Attualmente come si vede in foto parte del posto auto viene utilizzato quale deposito da un condomino senza titolo e a detta dell'amministratore lo stesso sta provvedendo al pagamento delle spese condominiali relative al posto auto che ammontano a circa Euro 200,00 annui.

I millesimi di proprietà sono : 5,75/1000 proprietà; 9,56/1000 proprietà ascensore.

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
FOGLIO N°30 MAPPALE 606 SUB. 8 PIANO P.S1				
POSTO AUTO	26,74	32,24	1,00	32,24
TOTALE	26,74	32,24		32,24

I beni comuni non censibili sono identificati al al Foglio n°30 mappale 606 sub 2(corsia di manovra, rampa, corte, intercapedine, scala esterna, ascensore, ingresso, vano scale). L'area identificata catastalmente al Foglio n°30 particella 606 sub 1 (area urbana di mq.407) è stata ceduta gratuitamente al Comune di Santo Stefano e vi è una servitù perpetua di passaggio pubblico sul lato sud, più precisamente la scala esterna e parte della corte, identificate catastalmente al Foglio 30, particella 606 sub.2(vedere Documentazione allegata).



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

- I dati catastali risultanti sono :
 1. Una **Unità Immobiliare posto auto**, ubicata nel Comune di Santo Stefano di Cadore (BL) , Via San Candido n°35, Piano S1, in fabbricato con più unità immobiliari, identificata catastalmente al **Foglio n°30, mappale 606, Sub. 8, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.27, Superficie Catastale mq. 32, Rendita Euro 46,02** , con beni comuni non censibili ;il bene confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°30 mappale 606 sub 2 (bene comune-corsia di manovra) e sub 9-16-30. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°30 mappale 606 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°30 mappali 35-626-325 e strade Via San Candido e Via Ante; risulta intestato catastalmente per la quota di 1/1 alla _____ in precedenza intestato _____ a seguito di Atto di mutamento denominazione/ragione sociale a rogito del Notaio Nicola Cassano di Padova del 19/11/2013 rep n° 187392 ; il bene identificato catastalmente al Foglio n°30 mappale 606 sub.8 deriva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2023 Pratica n.BL0005061 in atti dal 17/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5061.1/2023);Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2007 Pratica n.BL0165319 in atti dal 23/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13655.1/2007);COSTITUZIONE del 04/12/2006 Pratica n. BL0124598 in atti dal 04/12/2006 COSTITUZIONE (n. 2585.1/2006)(vedere Documentazione allegata)

Dalle planimetrie catastali relative al bene oggetto di stima non sono state riscontrate difformità rispetto allo stato dei luoghi.

4. STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- CRITERIO DI STIMA:

Solitamente il metodo utilizzato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di beni paragonabili con quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, vetustà, obsolescenza, dotazioni impiantistiche ecc).Questo metodo permette di formare una scala di prezzi che nel caso specifico considerata la posizione molto centrale , lo stato di manutenzione generale del fabbricato costruito circa vent'anni fa comunque da considerarsi quasi nuovo sentiti gli operatori del settore , visionati siti web e atti di compravendita di immobili ad uso abitativo in Via San Candido (proprio nel fabbricato in

questione) hanno dato come valore medio €/mq.1.900,00 considerato che solitamente i posti auto e/o i box auto vengono o valutati a corpo oppure valutati considerando il valore al 50% del valore di un'unità abitativa si ritiene di utilizzare quest'ultimo parametro pertanto il valore ritenuto congruo da applicare €/mq.950,00 comprensivo delle parti comuni (tali dati sono stati archiviati presso lo studio della sottoscritta e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

Riepilogo dei dati :

Valore unitario medio di riferimento per la stima : Vmq. = €/mq.950,00;

Superficie commerciale unità immobiliare: Sc = mq. 32,24;

ovvero il valore di stima è

Vm unità immobiliare posto auto = 950,00 x 32,24= Euro 30.628,00

A tale cifra si ritiene opportuno applicare per la determinazione del prezzo d'asta (solitamente dai quesiti posti dai G.E. viene richiesto di applicare una percentuale di deprezzamento che va dal 15% al 30% sul prezzo di stima per la determinazione del prezzo d'asta) un deprezzamento del 15% oltre che per rendere competitivo l'acquisto rispetto al libero mercato ma anche per tener conto delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato sia delle caratteristiche e delle condizioni degli immobili (deperimento,obsolescenze ecc) che possono intervenire tra la data attuale e la data dell'aggiudicazione, per cui:

€ 30,628,00 - (€ 30,628,00 x 15%) = € 26.033,80 in cifra tonda € 26.034,00 (diconsi ventiseimilatrentaquattro euro/00)

Il valore determinato quale prezzo d'asta è:

Prezzo base d'asta = € 26.034,00

Quanto sopra l'Esperto Stimatore espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Auronzo di Cadore (BL), 24 febbraio 2026

Si allega : Documentazione

Il tecnico

Arch.Elsa Frescura



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Ortofoto e planimetria zona con indicazione fabbricato Condominio Residence Aquila D'Oro;
2. Estratto mappa, visura storica e planimetria catastale del bene oggetto di stima, elaborato planimetrico con elenco sub.;
3. Documentazione agli atti presso l'ufficio tecnico comunale;
4. Documentazione fornita dall'amministratore condominiale;
5. Rilievo fotografico e metrico;
6. Incarico del 25/01/2026.