

De Bacco Ing. Alfio
Via Liberazione n. 14 – 32032 Feltre (BL)
Tel. 0439 83333

Alf. A



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Descrizione:

BENI IMMOBILI (TERRENI)

Comune:

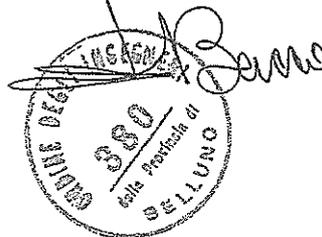
Quero Vas

Provincia:

Belluno

OMISSIS

Ing. Alfio De Bacco



PREMESSA.

La presente relazione è inerente il più probabile valore di mercato (stima commerciale) dei beni di seguito descritti ed identificati mediante visura catastale per soggetto. Tali beni sono altresì stati oggetto di verifica ipotecaria ventennale al fine di evidenziare gli eventuali gravami sugli stessi.

I dati utilizzati nella relazione (catastali, metrici, urbanistici) sono desunti dalla documentazione in parte fornita dal richiedente, dalle visure e planimetrie catastali e da informazioni ottenute a seguito di ispezioni dirette.

Il procedimento adottato nella stima dei beni in oggetto è quello basato sul raffronto diretto del bene (*) in oggetto ed una serie di beni presenti nella stessa zona aventi caratteristiche simili dei quali a seguito di informazioni riservate si è giunti al valore di mercato alla data attuale.

A fronte della attuale situazione socio-economica del Paese Italia, si ritiene che il metodo adottato (pur con eventuali imprecisioni derivanti da situazioni particolari), sia quello più idoneo al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene.

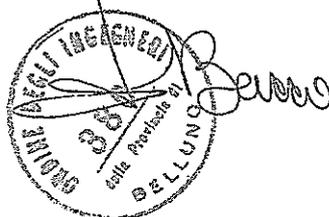
Il risultato della stima come effettuata e descritta e da intendersi alla data attuale ed alle situazioni oggettive in cui verso il bene e potrà essere eventualmente dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Al fine di stabilire un valore di immediato realizzo o di "liquidazione" è stato effettuato un confronto sulla scorta di trattati né in essere tra gli attuali proprietari e soggetto terzi, nonché su informazioni assunte dallo scrivente sulla disponibilità di acquisto dei beni in relazione allo stato degli stessi, dalla posizione e dalla destinazione d'uso.

Tale indagine ha consentito di stabilire una diminuzione del valore del bene che mediamente si applica su una percentuale del 30% rispetto al valore commerciale stimato.

Le stime sono state suddivise in base all'ubicazione dei beni.

Ing. Alfio De Bacco



(*) comparativo diretto

REFERTO DI STIMA RFNI SITI IN COMUNE DI QUERO VAS (BL)

Dati identificativi dei beni:

Fg. 34 Mapp. 529 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)
Fg. 34 Mapp. 1081 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)
Fg. 34 Mapp. 1084 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)
Fg. 34 Mapp. 1085 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)
Fg. 34 Mapp. 1087 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)
Fg. 34 Mapp. 1089 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)
Fg. 33 Mapp. 1659 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)
Fg. 33 Mapp. 1661 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)
Fg. 33 Mapp. 1666 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)
Fg. 33 Mapp. 1669 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)
Fg. 33 Mapp. 1672 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)

I beni evidenziati in colore giallo risultano gravati come di seguito specificato.

Titolo di proprietà:

Da visura catastale per soggetto i beni oggetto della presente perizia risultano di proprietà della ditta
richiedente

Aggravi - vincoli:

Da relazione ipotecaria ventennale redatta dal Notaio Maurizio Malvagna di Feltre (BL) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in relazione ai beni oggetto della presente perizia a carico della Società
presso
l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Belluno Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare:

* risultano iscritte le seguenti ipoteche:

- ipoteca giudiziale in data 18 maggio 2017 ai numeri 5486/640 per la complessiva somma di Euro 351.300,00 (trecentocinquantunomilatrecento virgola zero zero) a favore della "Unicredit Spa" sugli immobili siti in Comune di Feltre iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 61 mappali n. 946 subalterno 28 e n. 946 subalterno 109, in Comune di Quero Vas Sezione di Vas iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 18 mappale n. 564 subalterno 12 e n. 564 subalterno 17, n. 564 subalterno 18, n. 564 subalterno 36, n. 564 subalterno 39, in Comune di Quero Vas Sezione di Quero iscritti nel Catasto Terreni Foglio 34 mappali n. 529, n. 1081, n. 1084, n. 1085, n. 1087 e n. 1089, Foglio 33 mappali n. 1659, n. 1661, n. 1666, n. 1669 e n. 1672 e in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto Terreni Foglio 5 mappali n. 1122 e Foglio 15 mappali n.

4. n. 401 e n. 480 in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Belluno in data 18 marzo 2017
Repertorio n. 162.

Descrizione dei beni:

Fg. 34 Mapp. 529 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile sito in Quero Vas (Belluno).

Fg. 34 Mapp. 1081 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile sito in Quero Vas (Belluno).

Fg. 34 Mapp. 1084 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile sito in Quero Vas (Belluno).

Fg. 34 Mapp. 1085 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile sito in Quero Vas (Belluno).

Fg. 34 Mapp. 1087 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile sito in Quero Vas (Belluno).

Fg. 34 Mapp. 1089 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile sito in Quero Vas (Belluno).

Fg. 33 Mapp. 1659 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile inserito nel Piano di Lottizzazione "Tre Molini" in Quero Vas (Belluno).

Fg. 33 Mapp. 1661 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile inserito nel Piano di Lottizzazione "Tre Molini" in Quero Vas (Belluno).

Fg. 33 Mapp. 1666 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile inserito nel Piano di Lottizzazione "Tre Molini" in Quero Vas (Belluno).

Fg. 33 Mapp. 1669 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)

Trattasi di terreno edificabile inserito nel Piano di Lottizzazione "Tre Molini" in Quero Vas (Belluno).

Fg. 33 Mapp. 1672 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)

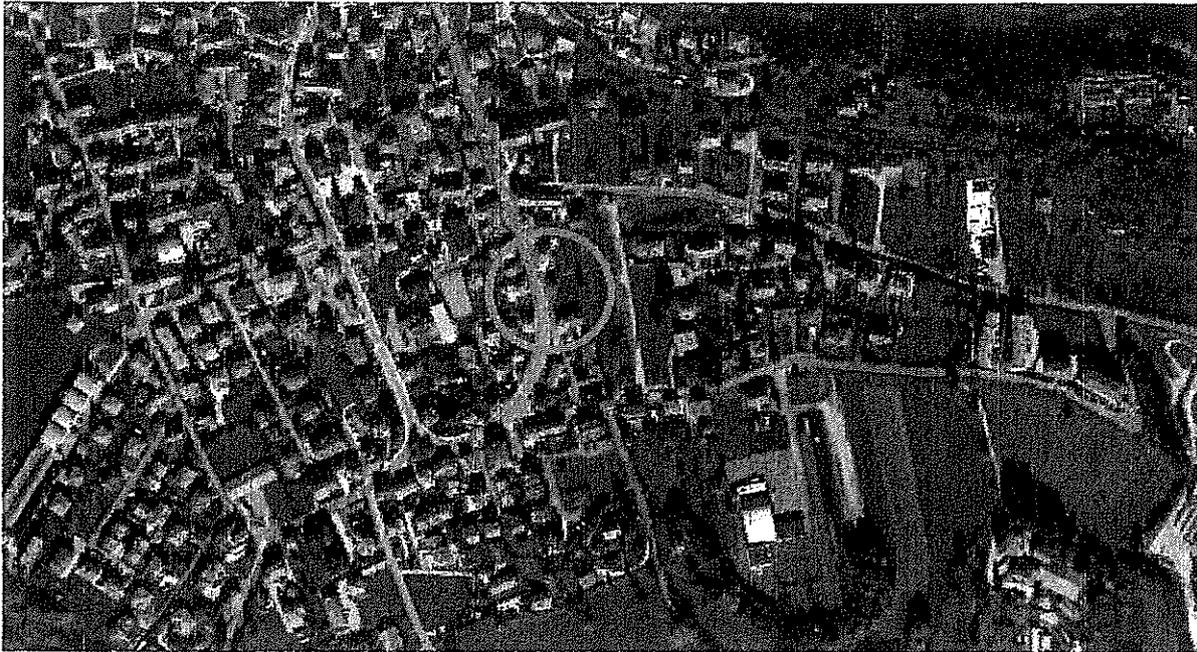
Trattasi di terreno edificabile inserito nel Piano di Lottizzazione "Tre Molini" in Quero Vas (Belluno).

Considerazioni di mercato:

Trattasi di beni immobili (terreni), siti in Comune di Quero Vas (Belluno) in Via Nazionale ed all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Tre Molini"; questi ultimi risultano già lottizzati.



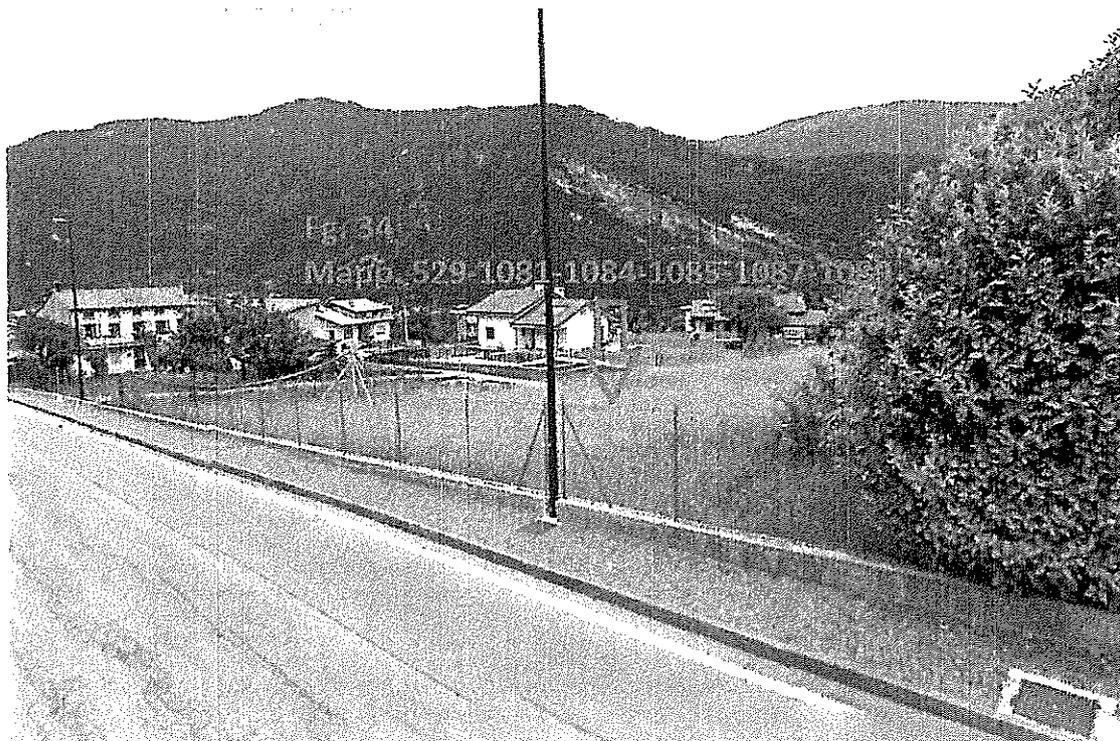
Terreni al Fg. 34 Mapp. 529-1081-1084-1085-1087-1089 nella prima periferia del Comune



Terreni al Fg. 33 All. A Mapp. 1659-1661-1666-1669-1672 nei pressi del centro del Comune

Per la determinazione del valore al metro quadrato, si è fatto riferimento a valori di mercato di immobili della stessa tipologia.

Documentazione fotografica:





Stima allo stato attuale:

- **Fg. 34 Mapp. 529 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)**
Mq. 10,00 * € 75,00 /mq. = € 750,00
- **Fg. 34 Mapp. 1081 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)**
Mq. 630,00 * € 75,00 /mq. = € 47.250,00
- **Fg. 34 Mapp. 1084 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)**
Mq. 10,00 * € 75,00 /mq. = € 750,00
- **Fg. 34 Mapp. 1085 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)**
Mq. 500,00 * € 75,00 /mq. = € 37.500,00
- **Fg. 34 Mapp. 1087 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)**
Trattasi di terreno edificabile sito in Quero Vas (Belluno).
Mq. 10,00 * € 75,00 /mq. = € 750,00
- **Fg. 34 Mapp. 1089 - Terreno seminativo arborato Quero Vas (BL)**
Mq. 10,00 * € 75,00 /mq. = € 750,00
- **Fg. 33 Mapp. 1659 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)**
Mq. 274,00 * € 85,00 /mq. = € 23.290,00
- **Fg. 33 Mapp. 1661 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)**
Mq. 166,00 * € 85,00 /mq. = € 14.110,00

- Fg. 33 Mapp. 1666 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)
Mq. 1248,00 * € 85,00 /mq. = € 106.080,00
- Fg. 33 Mapp. 1669 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)
Mq. 415,00 * € 85,00 /mq. = € 35.275,00
- Fg. 33 Mapp. 1672 - Terreno prato (P.d.L. "Tre Molini") Quero Vas (BL)
Mq. 2,00 * € 85,00 /mq. = € 170,00

TABELLA RIASSUNTIVA:

BENE	VALORE COMMERCIALE
Fg. 34 Mapp. 529	€ 750,00
Fg. 34 Mapp. 1081	€ 47.250,00
Fg. 34 Mapp. 1084	€ 750,00
Fg. 34 Mapp. 1085	€ 37.500,00
Fg. 34 Mapp. 1087	€ 750,00
Fg. 34 Mapp. 1089	€ 750,00
Fg. 33 Mapp. 1659	€ 23.290,00
Fg. 33 Mapp. 1661	€ 14.110,00
Fg. 33 Mapp. 1666	€ 106.080,00
Fg. 33 Mapp. 1669	€ 35.275,00
Fg. 33 Mapp. 1672	€ 170,00
Sommano	€ 266.675,00
Valore di immediato realizzo (-30%)	€ 186.672,50

Feltre, 30/10/2018

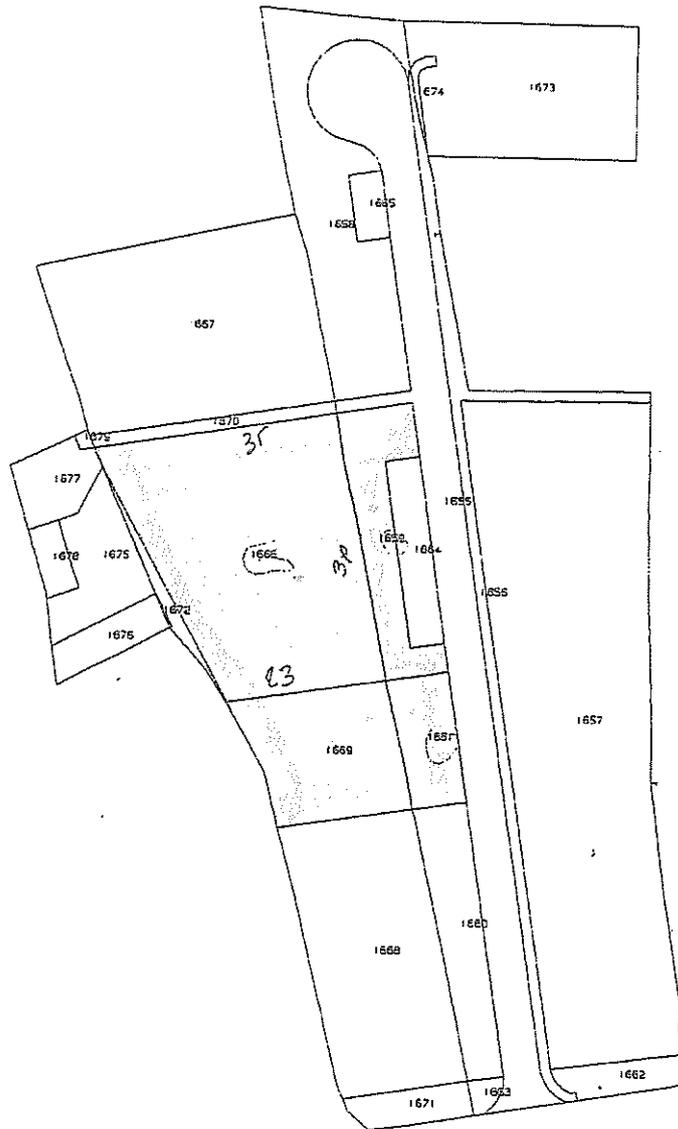
Ing. Alfio De Bacco



Allegati:

- All. 1 planimetrie/mappe e visure catastali per soggetto;
- All. 2 relazione ventennale a firma del Notaio M. Malvagna di Feltre.

Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastali - Direttore ENRICO SILVESTRI
Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2015/80137 del Tue 22 Dec 2015 00:00:00
Attestato di Approvazione Cartografica



N=-3500 Particelle: 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668...

Comune: QUERO VAS/A
Foglio: 53 All: A
Richiedente: ZUGLIAN ANDREA

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

22-Dic-2015 9:11:53
Prot. n. 201580137/ Dec

Direzione Provinciale di Belluno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSANDRO D'ALESSANDRO

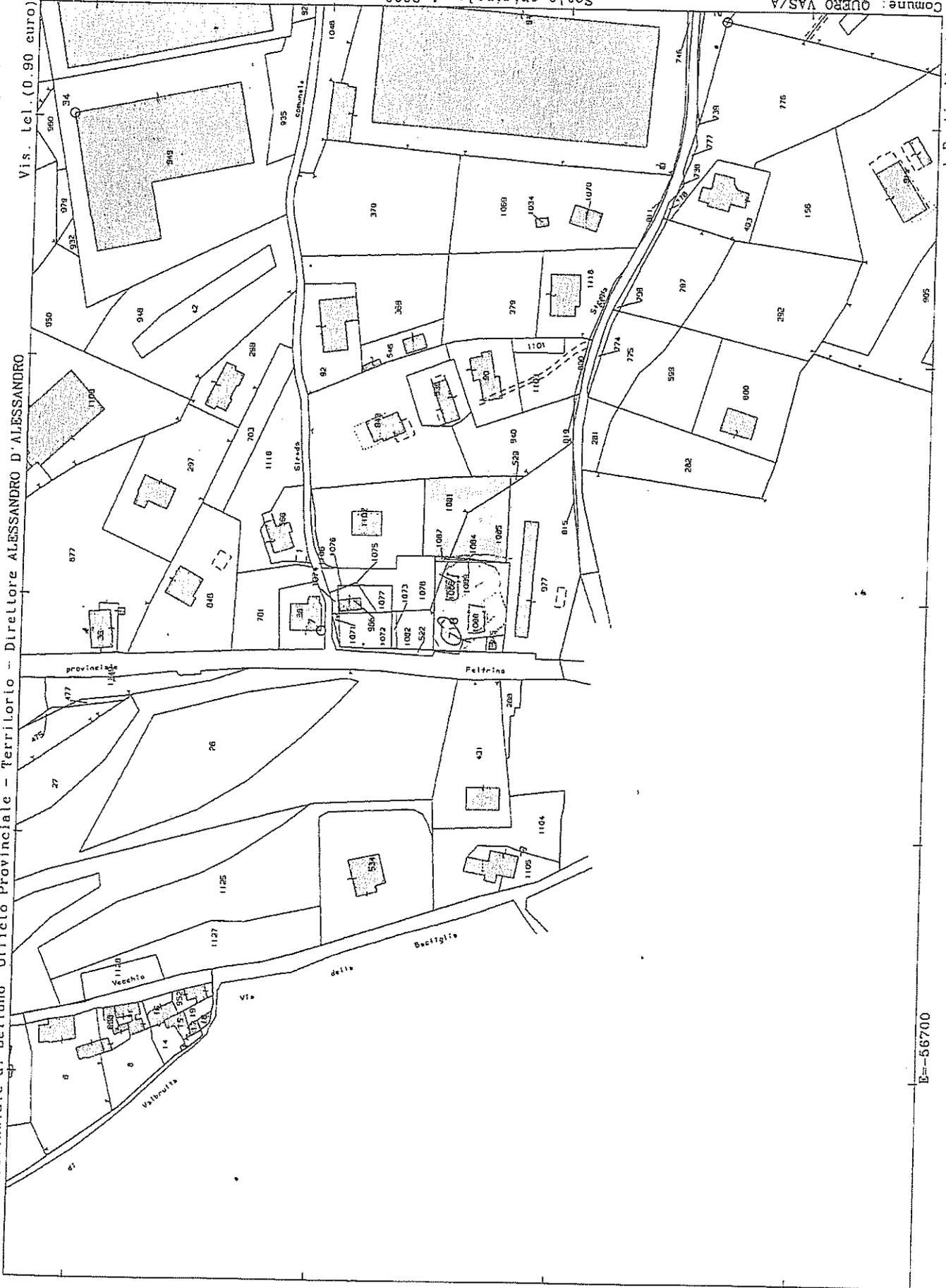
Vis. Lei. (0.90 euro)

21-Mar-2017 10:2:28
Prot. n. 780026/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: QUERO VAS/A
Foglio: 34

I Particella: 718



N=3200

E=-56700