

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



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Descrizione:
BENI IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO VARIA

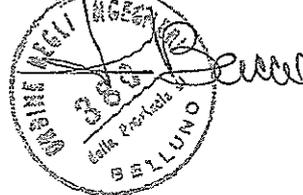
Comune:
Quero Vas

Provincia:
Belluno

Omissis

Feltre, 30/10/2018

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.

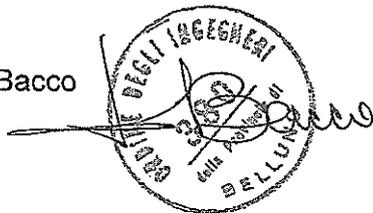
Il risultato della stima come effettuata e descritta e da intendersi alla data attuale ed alle situazioni oggettive in cui verso il bene e potrà essere eventualmente dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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
BENI SITI IN COMUNE DI QUERO VAS (BL)
LOCALITA' MARZIAI IN VIA PIAVE

OMISSIS

Dati identificativi dei beni:

Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 12 - Autorimessa Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 16 - Locale direzionale Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 17 - Negozio (locato) Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 18 - Negozio (locato) Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 36 - Autorimessa Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 39 - Autorimessa Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave

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

Titolo di proprietà:

Da visura catastale per sovrapposizione 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
de in presso
l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Belluno Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

* risultano iscritte le seguenti ipoteche:

- ipoteca volontaria in data 18 settembre 2009 ai numeri 11061/1828 per la complessiva somma di Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) a favore della "Cassa Rurale Valli di Primiero e Vanoi - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa" 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 Vas (ora Quero Vas) iscritto nel Catasto dei Fabbricati Foglio 18 mappale n. 564 subalterno 16 e in Comune di Lentiai iscritti nel Catasto dei Fabbricati Foglio 3 mappali n. 313 subalterno 1, n. 1894, n. 1350 subalterno 16, n. 1350 subalterno 67 e n. 1350 subalterno 68 a garanzia del contratto di mutuo fondiario di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) a mio rogito in data 7 settembre 2009, Repertorio n. 63756, registrato a Feltre il 17 settembre 2009 al n. 1716, Serie 1T;
- 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;

** risulta trascritta la seguente trascrizione pregiudizievole:

- pignoramento trascritto in data 17 agosto 2017 ai numeri 9239/7262 a favore della "Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A." sugli immobili siti in Comune di Quero Vas sezione di Vas iscritti nel Catasto dei Fabbricati, **Foglio 18 mappali n. 564 subalterno 17 e n. 564 subalterno 18** in forza del pignoramento in data 17 luglio 2017 Repertorio n. 607/2017.

Regolarità urbanistica

Il complesso di cui le unità fanno parte risulta dotato di Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Vas (BL) in data 05/05/2009 Protocollo n. 2480.

Descrizione dei beni:

Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 12 - Autorimessa Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave

Trattasi di autorimessa sita al piano terra dell'immobile si cui al punto seguente ubicato in Via Piave Località Marzai in Comune di Quero Vas (Belluno). Catastalmente è censita come categoria C/6 Classe 1.

Finiture normali

Impianti elettrico a norma

Stato di manutenzione buono

Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 16 - Locale direzionale Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave

Trattasi di locale direzionale sita al piano terra di un immobile ubicato in Via Piave Località Marzai in Comune di Quero Vas (Belluno), dotato di servizi igienici con relativo antibagno. Lo scoperto è condominiale e comprende posti auto privati e pubblici.

Strutturalmente il complesso è costituito da intelaiatura in c.a. con fondazioni continue.

Finiture buone

Impianti a norma, elettrico, idrotermosanitario per i servizi

Stato di manutenzione buono

Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 17 - Negozio (locato) Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave

Trattasi di negozio sito al piano terra del complesso ubicato in Via Piave Località Marzai in Comune di Quero Vas (Belluno), composto da ampio negozio, due servizi igienici con anti, disimpegno e ampio ripostiglio. Risulta censito catastalmente come categoria C/1 Classe 2.

Finiture buone

Impianti a norma, elettrico, idrotermosanitario per i servizi

Stato di manutenzione buono

Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 18 - Negozio (locato) Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave

Trattasi di negozio sito al piano terra del complesso ubicato in Via Piave Località Marzai in Comune di Quero Vas (Belluno), composto da ampio negozio, due servizi igienici con anti, disimpegno e ampio

ripostiglio. Risulta censito catastalmente come categoria C/1 Classe 2.
Finiture buone
Impianti a norma, elettrico, idrotermosanitario per i servizi
Stato di manutenzione buono

Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 36 - Autorimessa Quero Vas (BL) Loc. Marziai Via Piave

Trattasi di posto auto in autorimessa collettiva al piano terra di un complesso sito in Via Piave Località Marziai in Comune di Quero Vas (Belluno). Risulta censito catastalmente come categoria C/6 Classe 1.
Finiture normali
Impianti elettrico a norma
Stato di manutenzione buono

Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 39 - Autorimessa Quero Vas (BL) Loc. Marziai Via Piave

Trattasi di posto auto in autorimessa collettiva al piano terra di un complesso sito in Via Piave Località Marziai in Comune di Quero Vas (Belluno). Risulta censito catastalmente come categoria C/6 Classe 1.
Finiture normali
Impianti elettrico a norma
Stato di manutenzione buono

Considerazioni di mercato:

Trattasi di beni immobili siti in Via Piave Località Marziai in Comune di Quero Vas (Belluno) nel pieno centro del Paese di Vas.



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. 18 Mapp. 564 Sub. 12 - Autorimessa Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave**
n. 1,00 * € 7.000,00 /mq. (a corpo) = € 7.000,00

- **Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 16 - Locale direzionale Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave**
Locale direzionale:
Mq. 104,00 * € 1.070,00 /mq. = € 111.280,00
Loggiato / spazi esterni:
Mq. 10,00 * € 1.070,00 /mq. * 0,20 = € 2.140,00
Parti comuni:
Mq. 13,00 * € 1.070,00 /mq. * 0,20 = € 2.782,00

Sommano € 116.202,00

- **Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 17 - Negozio (locato) Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave**
Mq. 72,00 * € 950,00 /mq. = € 68.400,00

- **Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 18 - Negozio (locato) Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave**
Mq. 35,00 * € 1.000,00 /mq. = € 35.000,00

- **Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 36 - Autorimessa Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave**
n. 1,00 * € 7.000,00 /mq. (a corpo) = € 7.000,00

- **Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 39 - Autorimessa Quero Vas (BL) Loc. Marzai Via Piave**
n. 1,00 * € 7.000,00 /mq. (a corpo) = € 7.000,00

TABELLA RIASSUNTIVA:

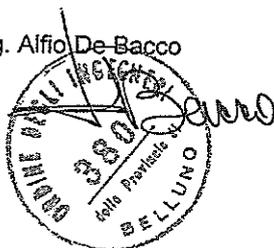
BENE	VALORE COMMERCIALE
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 12	€ 7.000,00
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 16	€ 116.202,00
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 17	€ 68.400,00 (*)
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 18	€ 35.000,00
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 36	€ 7.000,00
Fg. 18 Mapp. 564 Sub. 39	€ 7.000,00
Sommano	€ 240.602,00
Valore di immediato realizzo (-30%)	€ 168.421,40

(*)

L'unità identificata catastalmente al Foglio 18 Mappale 564 Subalterno 17 è oggetto di proposta di acquisto pari ad € 37.000,00.

Feltre, 30/10/2018

Ing. Alfio De Bacco



Allegati:

- All. 1 planimetrie/mappe e visure catastali per soggetto;
- All. 2 dichiarazione di regolarità urbanistica degli immobili;
- All. 3 relazione ventennale a firma del Notaio M. Malvagna di Feltre.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. BL0075385 del 10/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vas

Via Piave

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 564

Subalterno: 12

Compilata da:
Spada Giampaolo

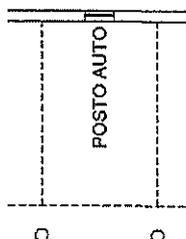
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Belluno

N. 757

Scheda n. 1

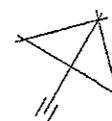
Scala 1:200



PIANO TERRA

H= 2.50

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2018 - n. T278496 - Richiedente: DBSNZE53S14D5300

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2018 - Comune di QUERO VAS/B (M332) - Foglio: 18 - Particella: 564 - Subalterno: 12 >
VIA PIAVE - MARZIAI piano: T.

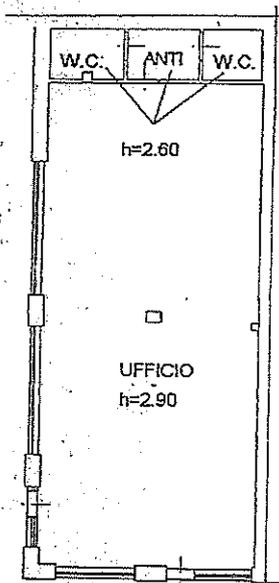
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vas _____
Via Piave _____ civ. _____

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 18
Particella: 564
Subalterno: 15/16

Compilata da:
Spada Giampaolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Belluno N. 757

Scheda n. 1 Scala 1:200

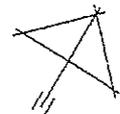


PIANO TERRA

H= 2.60-2.90



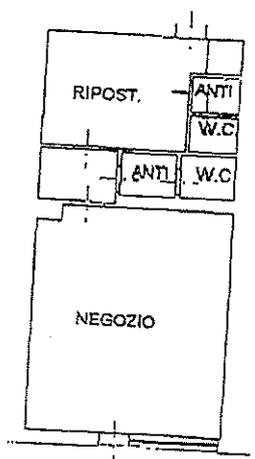
NORD



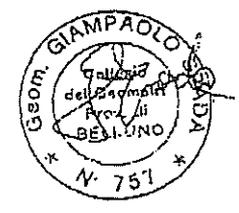
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.s.u. in Comune di Vas _____	
via Piava _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Spada Giampaolo
Foglio: 18	Iscritto all'albo:
Particella: 564	Geometri
Subalterno: 17	Prov. Belluno
	N. 757

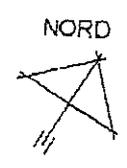
Scheda n. 1 Scala 1:200



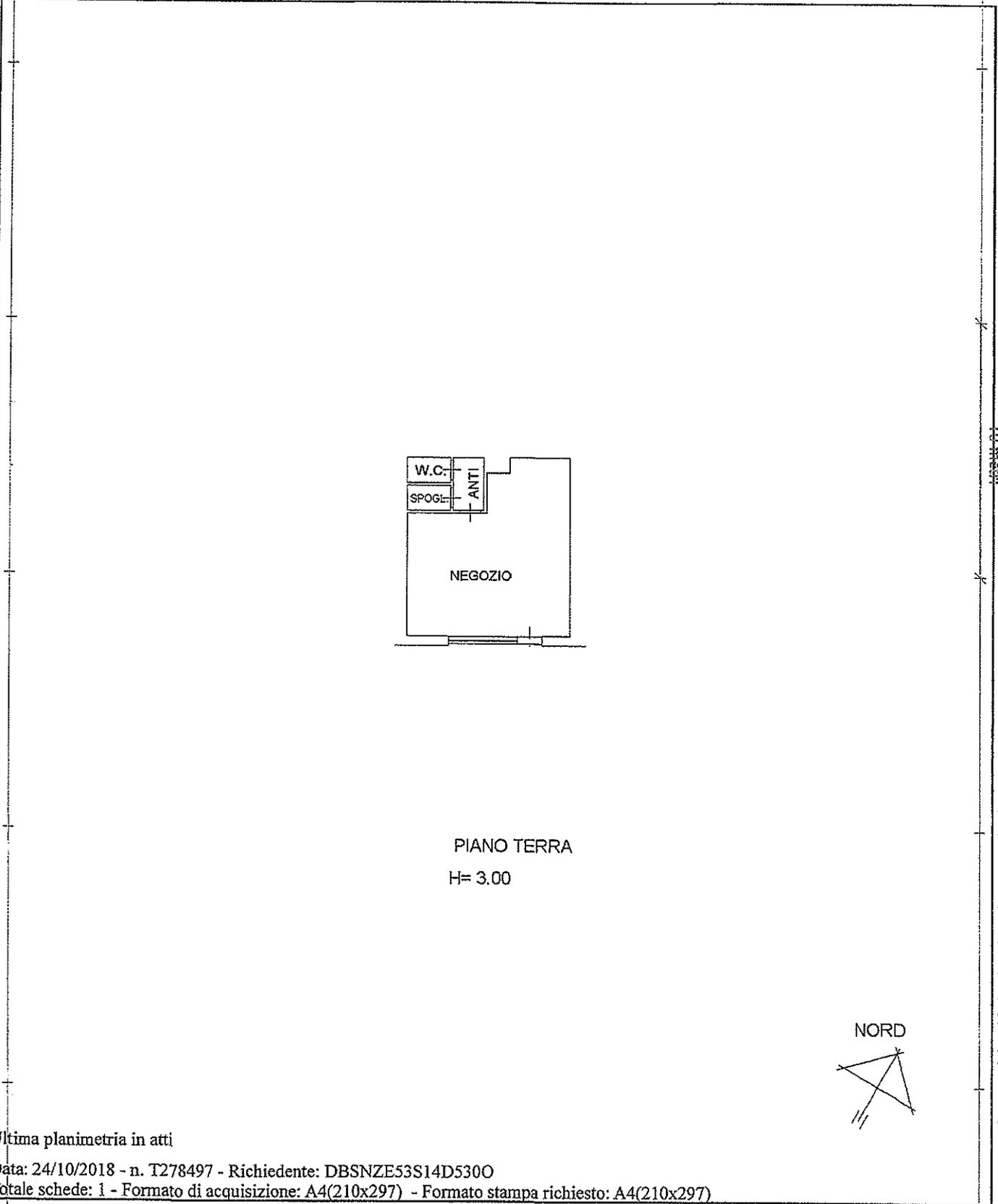
$12,00 \times 6,00 = \text{mq } 72$
 $72 \times 900 = \text{Euro } 68.400$



PIANO TERRA
H= 3.00



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Belluno	Dichiarazione protocollo n. BL0076364 del 01/09/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Vas Via Piave civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 564 Subalterno: 18	Compilata da: Spada Giampaolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Belluno N. 757
Scheda n. 1	Scala 1:200	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2018 - Comune di QUERO VAS/B (M332) - Foglio: 18 - Particella: 564 - Subalterno: 18 >
VIA PIAVE - MARZIAI piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2018 - n. T278497 - Richiedente: DBSNZE53S14D5300

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Dichiarazione protocollo n. BL0034598 del 11/04/2006¹

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vas

Via Piave

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 564

Subalterno: 36

Compilata da:

Spada Giampaolo

Iscritto all'albo:

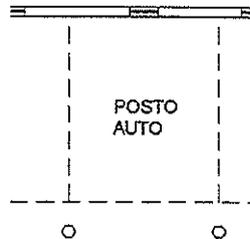
Geometri

Prov. Belluno

N. 757

Scheda n. 1

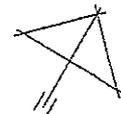
Scala 1:200



PIANO TERRA

H= 2.50

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2018 - n. T278498 - Richiedente: DBSNZE53S14D5300

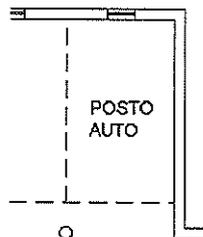
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2018 - Comune di QUERO VAS/B (M332) - < Foglio: 18 - Particella: 564 - Subalterno: 36 >
VIA PIAVE - MARZIAL piano: T.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vas	
Via Piave	civ. _____
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 564 Subalterno: 39	Compilata da: Spada Giampaolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Belluno
	N. 757

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H= 2.50



DICHIARAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente Ing. Alfio De Bacco,
con Studio in Feltre (BL) Via Liberazione n. 14,
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n. 380,

DICHIARA

che al momento del sopralluogo gli immobili citati nella presente perizia di stima risultano conformi allo stato approvato nei citati Permessi di Costruire, Concessioni Edilizie, Certificati di agibilità.

Ing. Alfio De Bacco

