

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

ALL. 3



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Descrizione:
BENI IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO VARIA

Comune:
Lentiai

Provincia:
Belluno

51

omissis

F

Ing. Alfio De Bacco

Bello

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.

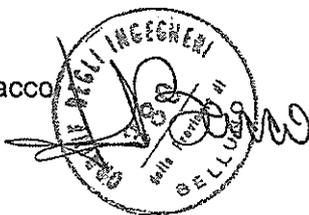
Il risultato della stima come effettuata e descritta e da intendersi alla data attuale ed alle situazioni oggettive in cui verso il bene e potrà essere eventualmente dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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

OMI SEAT

Dati identificativi dei beni:

- Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. 16 - Laboratorio Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12
- Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. 67 - Vano uso deposito Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12
- Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. 68 - Locale commerciale Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12
- Fg. 3 Mapp. 313 Sub. 1 - Abitazione Lentiai (BL) Via Andrea Costa
- Fg. 3 Mapp. 1894 - Corpo accessorio (autorimessa-deposito) Lentiai (BL) Via Andrea Costa
- Fg. 5 Mapp. 1122 - Terreno seminativo Lentiai (BL)
- Fg. 15 Mapp. 401 - Terreno bosco ceduo Lentiai (BL)
- Fg. 15 Mapp. 480 - Terreno Lentiai (BL)
- Fg. 15 Mapp. 4 - Terreno prato Lentiai (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 volontaria in data 18 settembre 2009 ai numeri 11061/1828 per la complessiva somma di Euro 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila 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 rogito Notaio M. Malvagna di Feltre 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.

Regolarità urbanistica

Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. vari: l'immobile di cui le unità fanno parte risulta regolarmente edificato ed agibile.

Fg. 3 Mapp. 313 Sub. 1: l'immobile risulta ristrutturato radicalmente come da C.E. n. 78/00 del 21/01/2000 e successive D.I.A. n. D96/02 del 31/10/2002 e n. D13/03 del 06/03/2003 e dotato di Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Lentiai (BL) in data 27/06/2003 prot. n. 4925.

Fg. 3 Mapp. 1894: l'immobile risulta ristrutturato radicalmente come da C.E. n. 78/00 del 21/01/2000 e successive D.I.A. n. D96/02 del 31/10/2002 e n. D13/03 del 06/03/2003 e dotato di Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Lentiai (BL) in data 10/02/2008.

Descrizione dei beni:

Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. 16 - Laboratorio Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12

Trattasi di un fabbricato ad uso laboratorio sito in Lentiai (Belluno) in Via Col D'Artent n. 12 dotato di blocco interno ad uso spogliatoio, servizi igienici e sottostante zona deposito. Catastalmente risulta censito alla Categoria C/3 Classe U.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a destinazione commerciale-residenziale edificato negli anni '90. Trattasi di locali ad uso artigianale e commerciale in buone condizioni d'uso e di manutenzione, complete di ogni dotazione (impianto elettrico a norma, idro-termo-sanitario per i servizi).

La struttura è del tipo intelaiato in c.a. con fondazioni continue e tamponamenti in laterizio.

Finiture buone

Impianti a norma, elettrico, idrotermosanitario per i servizi

Stato di manutenzione buono

Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. 67 - Vano uso deposito Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12

Trattasi di un vano ad uso deposito sito in Lentiai (Belluno) in Via Col D'Artent n. 12 al piano sottostrada dell'immobile di cui al punto precedente. Catastalmente risulta censito alla Categoria C/2 Classe 1.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a destinazione commerciale-residenziale edificato negli anni '90. Trattasi di locali ad uso artigianale e commerciale in buone condizioni d'uso e di manutenzione, complete di ogni dotazione (impianto elettrico a norma, idro-termo-sanitario per i servizi).

La struttura è del tipo prefabbricato in c.a.p. con fondazioni continue e tamponamenti in pannelli prefabbricati.

Finiture normali per la destinazione d'uso

Impianti elettrico a norma

Stato di manutenzione buono

Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. 68 - Locale commerciale Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12

Trattasi di locale commerciale sito in Lentiai (Belluno) in Via Col D'Artent n. 12 al piano terra dell'immobile citato precedentemente, con relativo servizio igienico sanitario e anti wc. Catastalmente risulta censito alla Categoria C/1 Classe 3.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a destinazione commerciale-residenziale edificato negli anni '90. Trattasi di locali ad uso artigianale e commerciale in buone condizioni d'uso e di manutenzione,

complete di ogni dotazione (impianto elettrico a norma, idro-termo-sanitario per i servizi).
La struttura è del tipo intelaiato in c.a. con fondazioni continue e tamponamenti in laterizio.

Fg. 3 Mapp. 313 Sub. 1 - Abitazione Lentiai (BL) Via Andrea Costa

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Andrea Costa in Lentiai (Belluno) facente parte di un fabbricato a schiera che si sviluppa su tre piani. Catastalmente risulta censito con Categoria A/3 Classe 3. Al piano terra è presente la zona giorno in unico vano con bagno e antibagno, ai piani primo e secondo sono presenti una camera ed un bagno per piano. Risulta ristrutturato radicalmente nell'anno 2003. Finiture normali (serramenti in legno con vetrocamera, pavimenti e rivestimenti in ceramica) Impianti elettrico a norma, idro-termo-sanitario con caldaia a gas metano Stato di manutenzione buono

Fg. 3 Mapp. 1894 - Corpo accessorio (autorimessa-deposito) Lentiai (BL) Via Andrea Costa

Trattasi di fabbricato ad uso autorimessa al piano terra con sovrastante vano ad uso deposito sito in Via Andrea Costa in Lentiai (Belluno) posto davanti al fabbricato di cui al punto precedente. Catastalmente risulta censito con Categoria C/2 Classe 2. Risulta ristrutturato radicalmente nell'anno 2003 mediante demolizione e ricostruzione ex novo.

Fg. 5 Mapp. 1122 - Terreno seminativo Lentiai (BL)

Trattasi di terreno seminativo in zona agricola sito in Lentiai (Belluno), classificato catastalmente come Qualità seminativo Classe 3.

Fg. 15 Mapp. 401 - Terreno bosco ceduo Lentiai (BL)

Trattasi di lotto classificato catastalmente come bosco ceduo classe 4 sito in Lentiai (Belluno).

Fg. 15 Mapp. 480 - Terreno Lentiai (BL)

Trattasi di terreno classificato catastalmente come Qualità Incolto in zona agricola sito in Lentiai (Belluno).

Fg. 15 Mapp. 4 - Terreno prato Lentiai (BL)

Trattasi di terreno in zona agricola classificato catastalmente come Qualità Prato Classe 4 sito in Lentiai (Belluno).

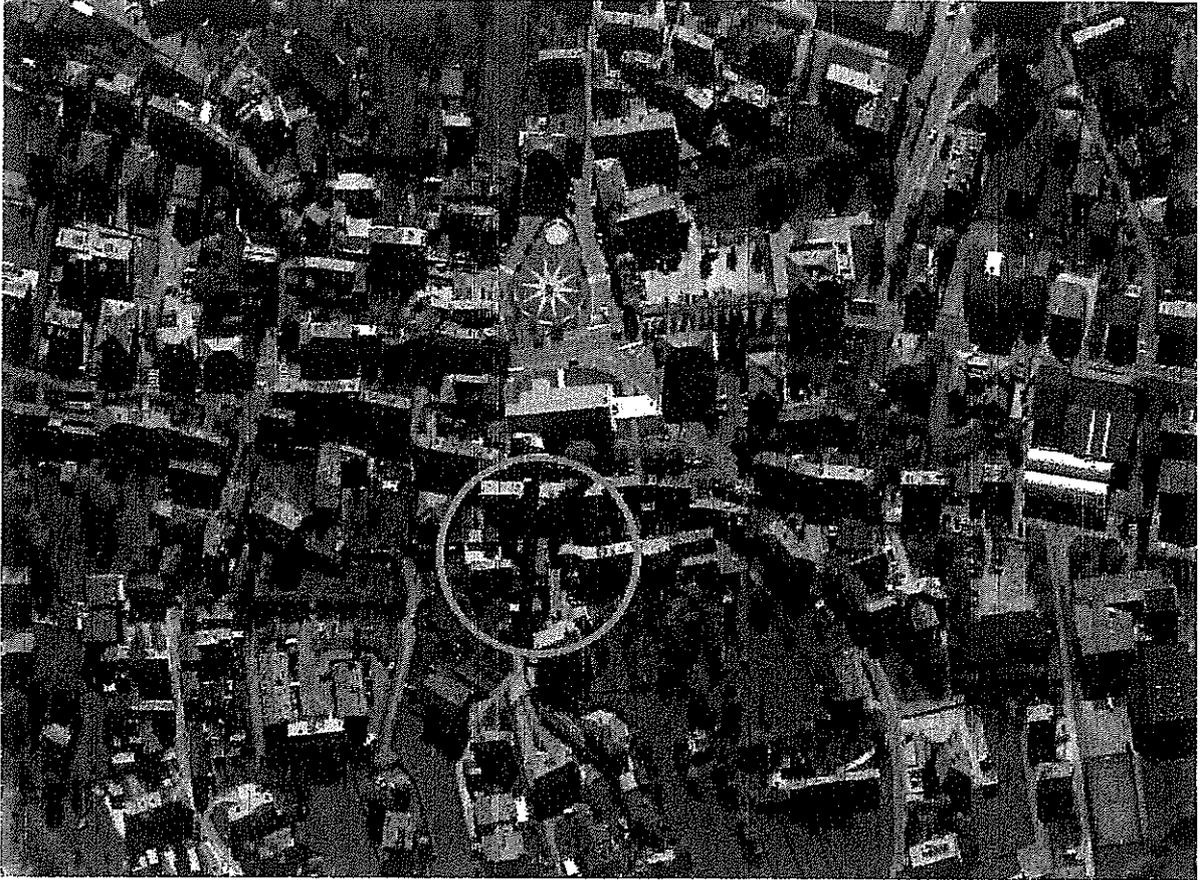
Considerazioni di mercato:

Trattasi di beni immobili (fabbricati e terreni), siti in:

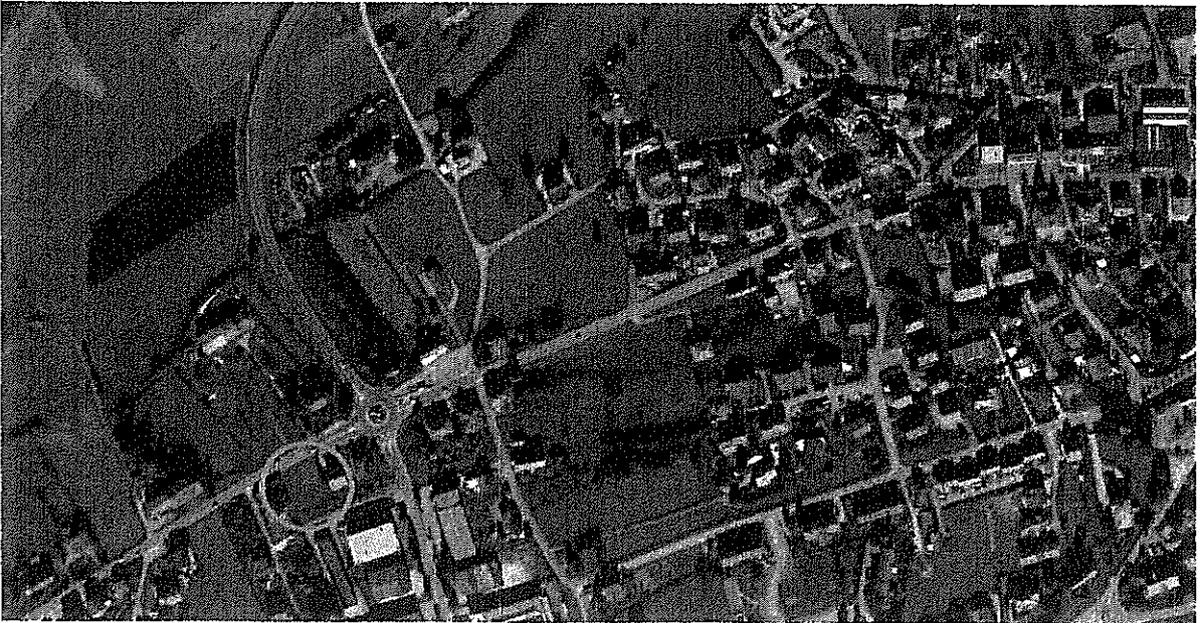
- Via Col D'Artent in Lentiai (Belluno) nel centro del Paese;



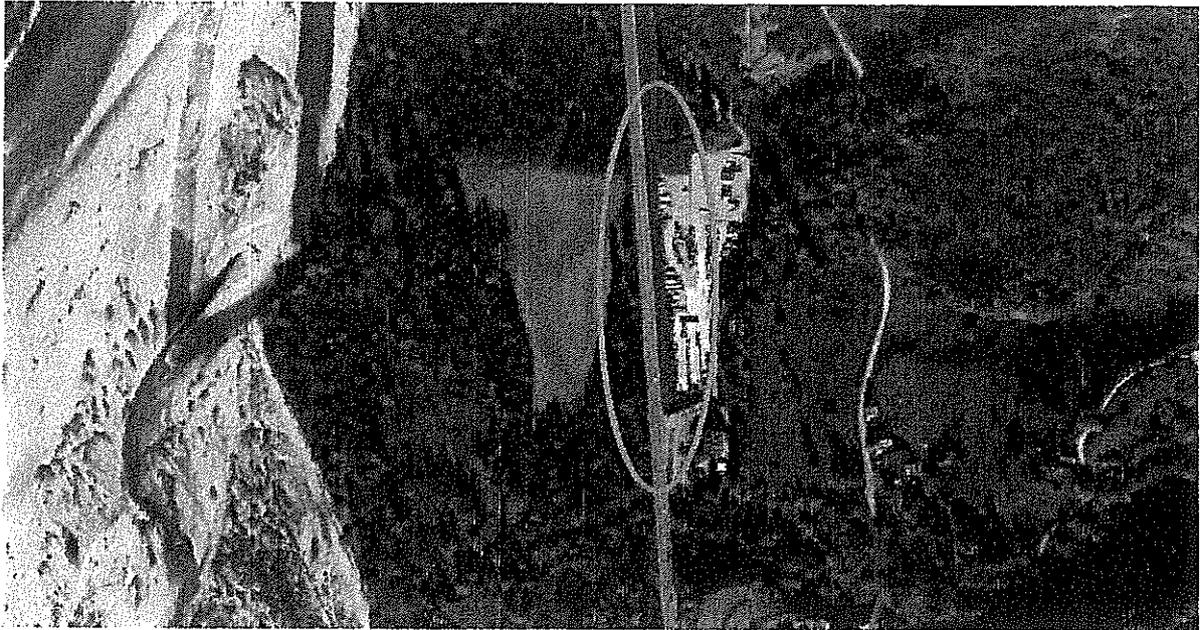
- Via Andrea Costa in Lentiai (Belluno) in posizione centrale a MI. 50 dalla piazza del Paese.



- primissima periferia del comune di Lentiai (Belluno).



- Loc. Marziai in Lentiai (Belluno).



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

Documentazione fotografica:



Fig. 3 Mapp. 1350 - Laboratorio Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12

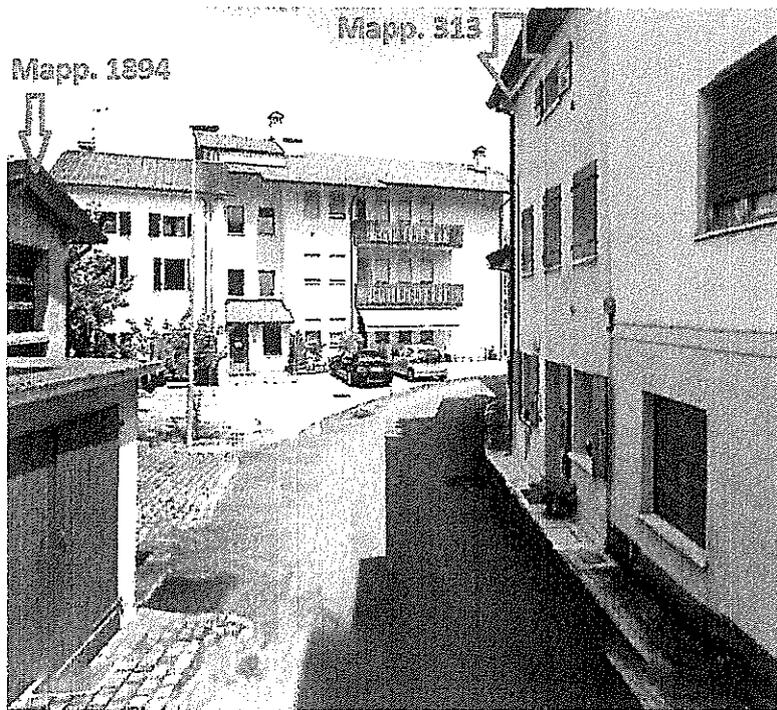


Fig. 3 Mapp. 313 Sub. 1 - Abitazione Lentiai (BL) Via Andrea Costa
Fig. 3 Mapp. 1894 - Corpo accessorio (autorimessa-deposito) Lentiai (BL) Via Andrea Costa

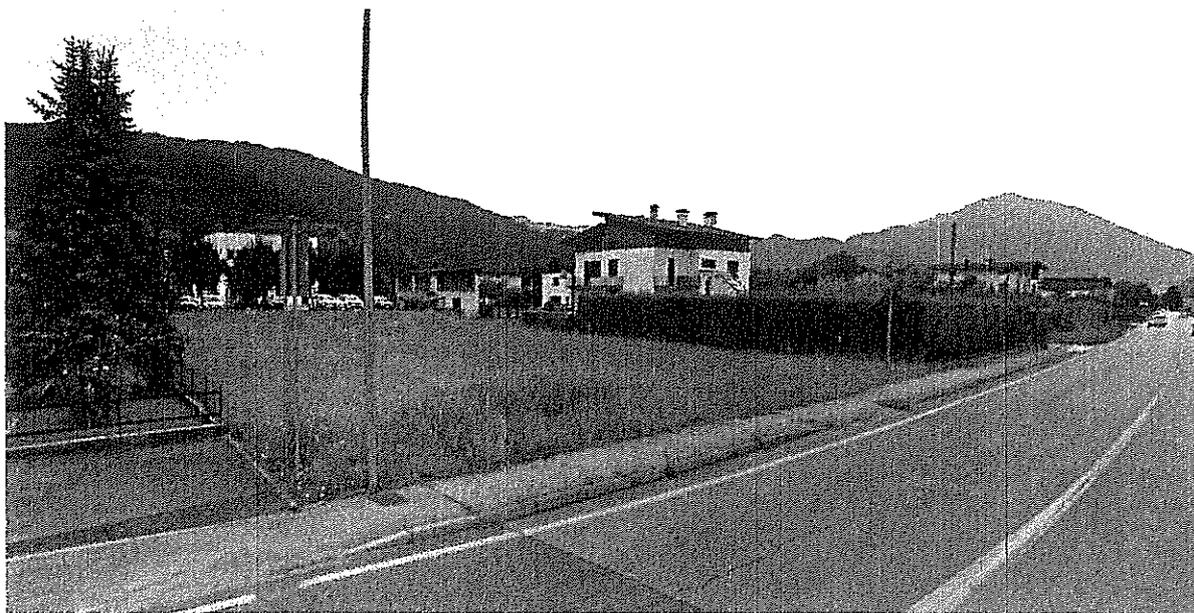


Fig. 5 Mapp. 1122 - Terreno seminativo Lentiai (BL)

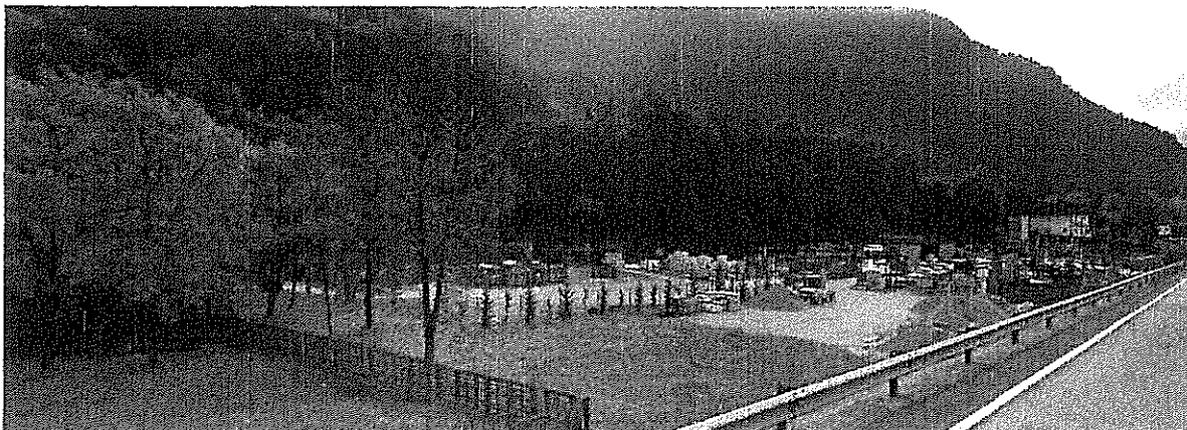


Fig. 15 Mapp. 401 - 480 - 4 - Terreni

Stima allo stato attuale:

- **Fig. 3 Mapp. 1350 Sub. 16 - Laboratorio Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12**

Laboratorio					
Mq.	90,00	*	€ 800,00	/mq.	= € 72 000,00
Deposito:					
Mq.	105,00	*	€ 800,00	/mq. * 0,40	= € 33 600,00
Sommano					<hr/> = € 105 600,00

- **Fig. 3 Mapp. 1350 Sub. 67 - Vano uso deposito Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12**

Mq.	74,00	*	€ 800,00	/mq. * 0,40	= € 23 680,00
-----	-------	---	----------	-------------	---------------

- **Fig. 3 Mapp. 1350 Sub. 68 - Locale commerciale Lentiai (BL) Via Col d'Artent n. 12**

Mq.	103,00	*	€ 800,00	/mq.	= € 82 400,00
-----	--------	---	----------	------	---------------

- **Fig. 3 Mapp. 313 Sub. 1 - Abitazione Lentiai (BL) Via Andrea Costa**

Mq.	120,00	*	€ 900,00	/mq.	= € 108 000,00
-----	--------	---	----------	------	----------------

- **Fig. 3 Mapp. 1894 - Corpo accessorio (autorimessa-deposito) Lentiai (BL) Via Andrea Costa**

Mq.	70,00	*	€ 900,00	/mq. * 0,50	= € 31 500,00
-----	-------	---	----------	-------------	---------------

- **Fig. 5 Mapp. 1122 - Terreno seminativo Lentiai (BL)**

Mq.	1080,00	*	€ 2,00	/mq.	= € 2 160,00
-----	---------	---	--------	------	--------------

- **Fig. 15 Mapp. 401 - Terreno bosco ceduo Lentiai (BL)**

Mq.	7790,00	*	€ 0,50	/mq.	= € 3 895,00
-----	---------	---	--------	------	--------------

- **Fig. 15 Mapp. 480 - Terreno Lentiai (BL)**

Mq.	4210,00	*	€ 0,50	/mq.	= € 2 105,00
-----	---------	---	--------	------	--------------

- Fg. 15 Mapp. 4 - Terreno prato Lentiai (BL)

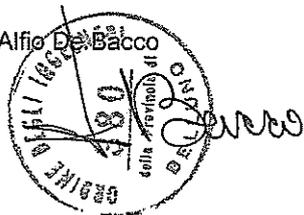
Mq. 670,00 * € 2,00 /mq. = € 1.340,00

TABELLA RIASSUNTIVA:

BENE	VALORE COMMERCIALE
Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. 16	€ 105.600,00
Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. 67	€ 23.680,00
Fg. 3 Mapp. 1350 Sub. 68	€ 82.400,00
Fg. 3 Mapp. 313 Sub. 1	€ 108.000,00
Fg. 3 Mapp. 1894	€ 31.500,00
Fg. 5 Mapp. 1122	€ 2.160,00
Fg. 15 Mapp. 401	€ 3.895,00
Fg. 15 Mapp. 480	€ 2.105,00
Fg. 15 Mapp. 4	€ 1.340,00
Somma	€ 360.680,00
Valore di immediato realizzo (-30%)	€ 252.476,00

Feltre, 30/10/2018

Ing. Alfio De Bacco



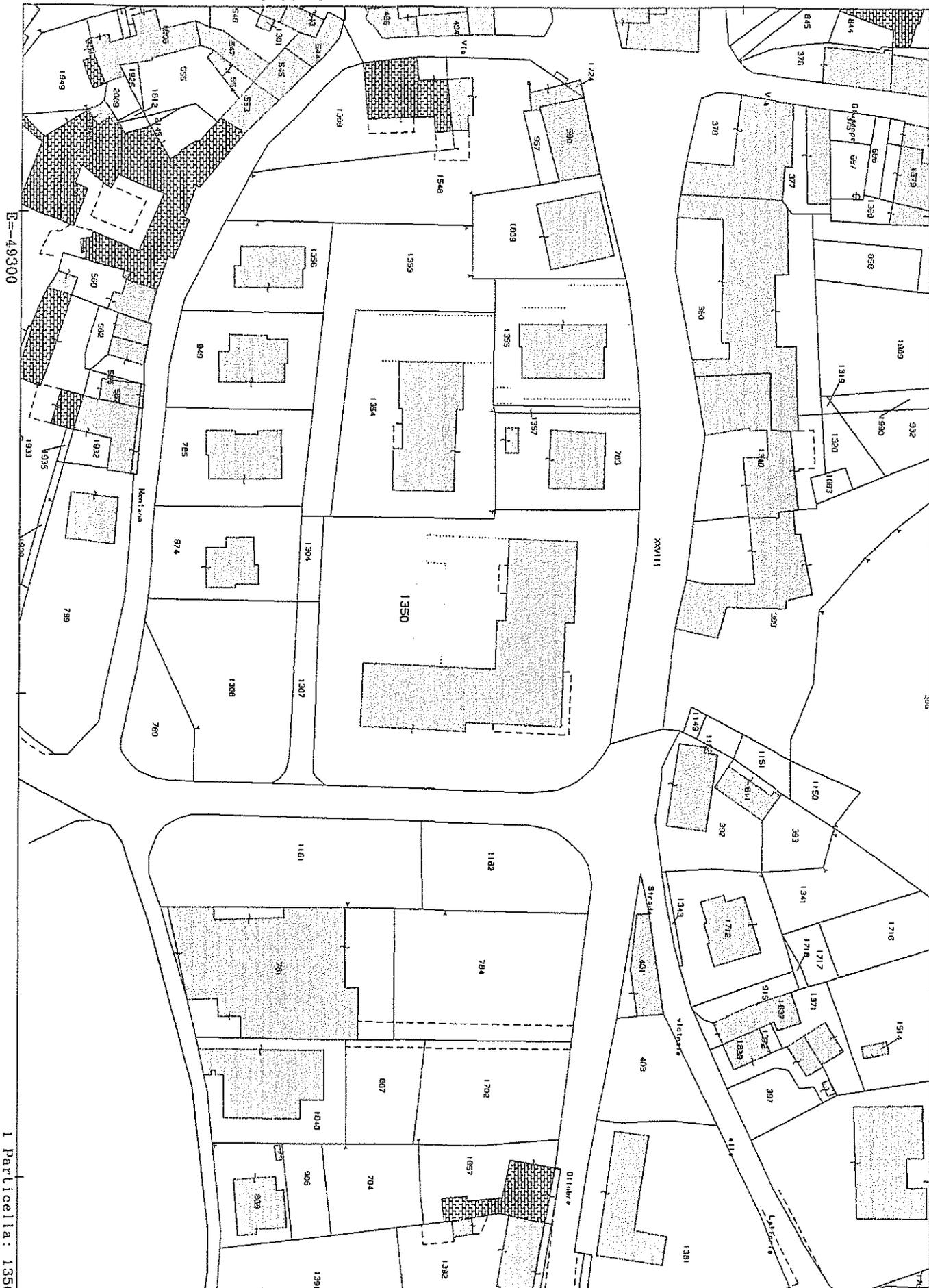
Allegati:

- 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.

N=10200

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

Vis. tel. (0.90 euro)



E=49300

1 Particella: 1350

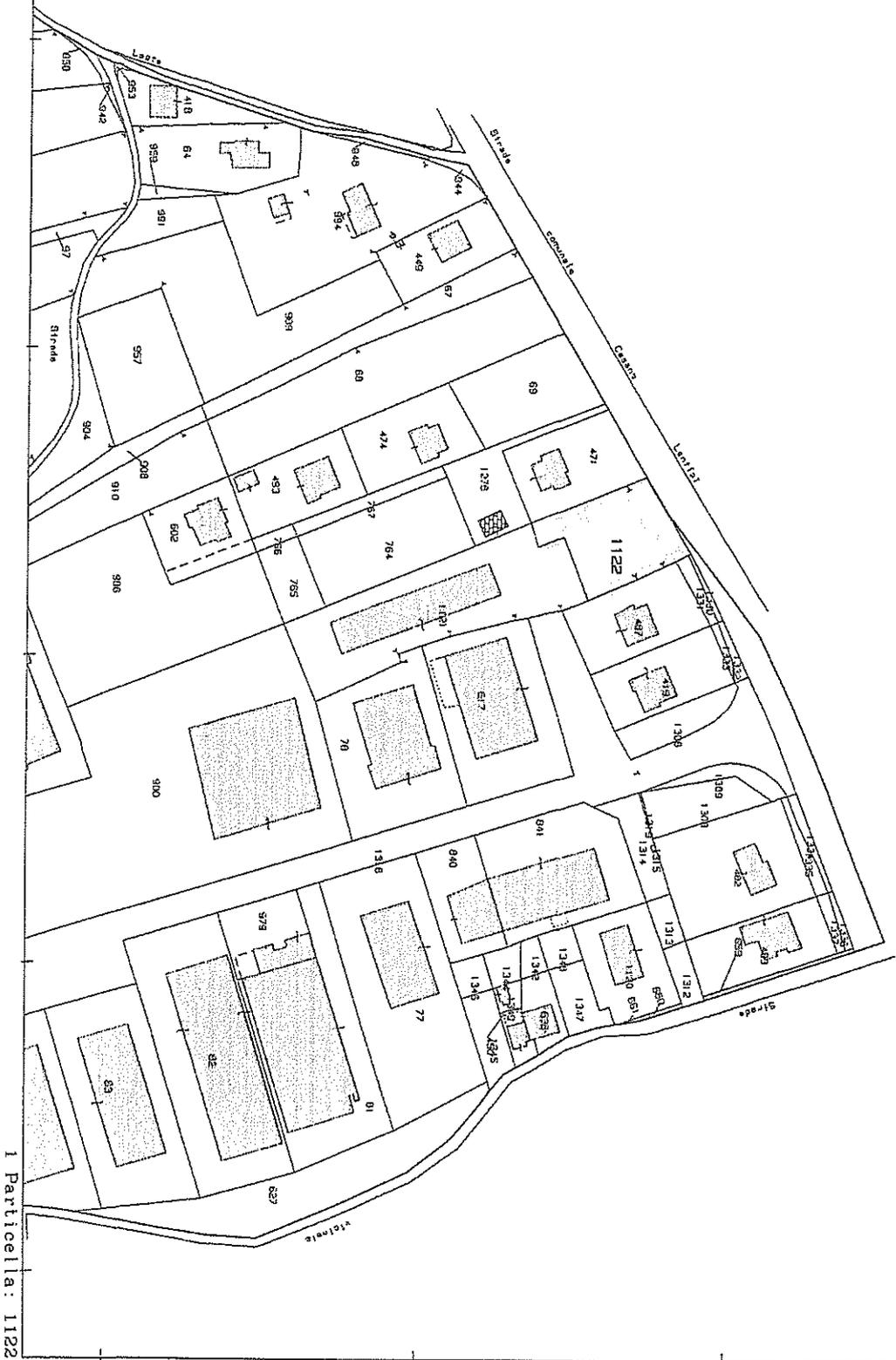
Comune: LENTIAI
Foglio: 3 All: A

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

24-Ott-2018 16:36:18
Prot. n. T262628/2018

N=9800

E=50600



1 Particella: 1122

Comune: LENTIAI
Foglio: 5

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

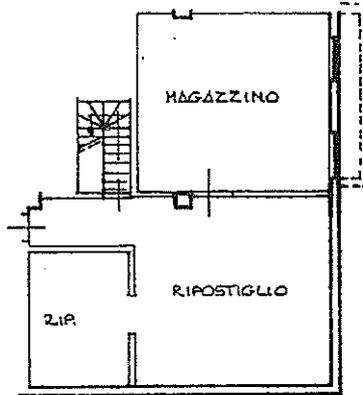
24-Ott-2018 15:56:6
Prot. n. T240880/2018



metria di u.i.u. in Comune di LENTINALI via Col. d'Arzent civ. 12

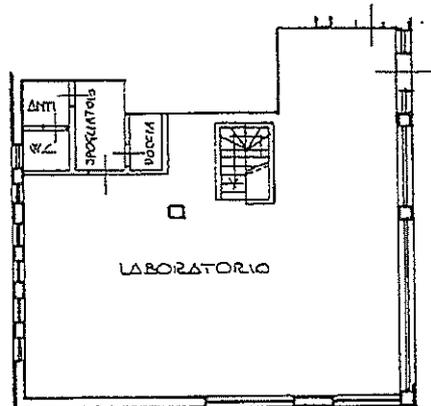
PIANO I° SOTTOSTRADA

H = 2.80

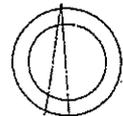


PIANO TERRA

H = 3.20



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

ichiarazione di N.C.
denuncia di variazione

Identificativi catastali
3
1452 sub. 15

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
ATTILIO SONACAL
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di BELLUNO n. 236
data 23.12.94 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

NO
407



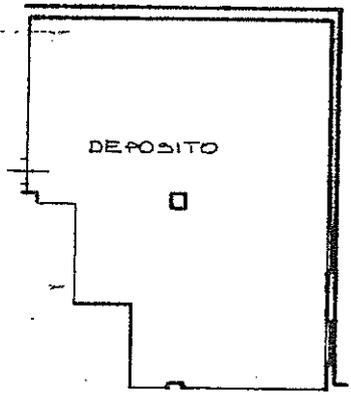
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

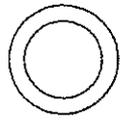
LIRE
500

Simetria di u.i.u. in Comune di LENTI, DI via Col. D'Artent civ. 12

PIANO I° SOTTOSTRADA
H = 2.80



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Chiarazione di N.C.
nuncia di variazionc

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
ATTILIO SOMACAL

RISERVATO ALL'UFFICIO

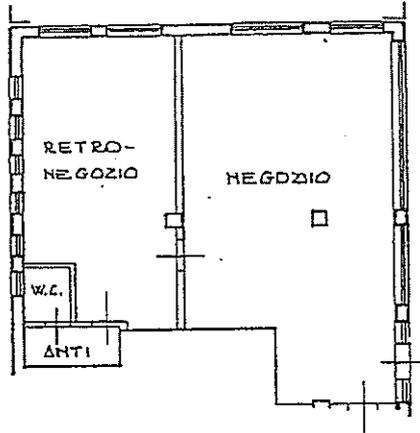
Identificativi catastali
3
1350 sub. 67

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di BELLUNO n. 236
data 23.11.1934 - Firma [Signature]

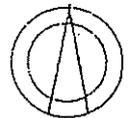
netria di u.i.u. in Comune di..... LEGNANO..... via LODI DI ORIENTE..... civ. 11.....

PIANO TERRA

H= 3.20



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.G.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 3
n. 1350 sub. 68

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
ATTILIO SOMACAL
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di BELLUNO n. 236
data 23.11.94 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

genzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

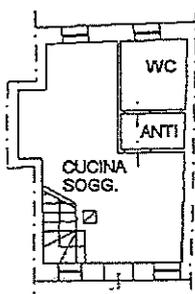
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lentiai
Via Andrea Costa _____ civ. _____

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 313
Subalterno: 1

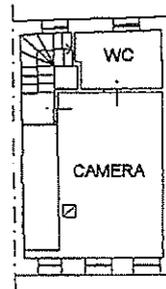
Compilata da:
Zanolla Bruno
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Belluno N. 562

a n. 1 Scala 1:200

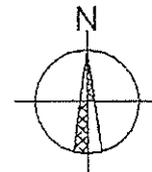
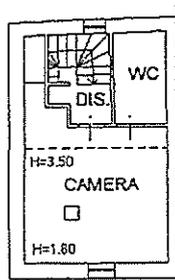
PIANO TERRA
H=2.45



PIANO PRIMO
H=2.50



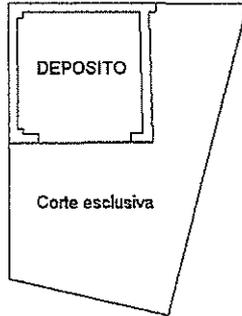
PIANO SECONDO
H=1.80-3.50



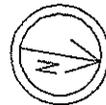
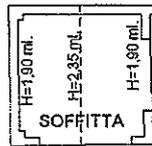
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Belluno	Dichiarazione protocollo n. BL0130742 del 16/08/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Lentiai	
	Via Andrea Costa	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Centeleghe Stefano	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 3	Prov. Belluno	
Particella: 1894	N. 966	
Subalterno:		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=2,40 ml.



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 24/10/2018 - n. T278493 - 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 LENTIAI (C562) - < Foglio: 3 - Particella: 1894 - Subalterno: 0 >
VIA ANDREA COSTA piano: T-1;

ALL. 2

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

