

TRIBUNALE DI BELLUNO

Concordato Preventivo: n° 11/2014

Ditta Società [REDACTED]

G.D.: Dott. MARCELLO COPPARI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott. ALEX GHEDINA

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Dott. Ing. Ivan Dalla Marta, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n° 504, con studio professionale in Feltre (BL), Via Acqua del Foro n° 2, nominato perito stimatore della procedura in oggetto, al fine di effettuare la stima dei **beni immobili della Ditta [REDACTED]** con sede in [REDACTED] in [REDACTED], **proprietaria per la quota di 1/1**, con la presente produce la seguente perizia.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, il sottoscritto, alla presenza del Sig. [REDACTED] incaricato dalla proprietà, effettuava in data 05.11.2015, sopralluogo presso le sedi oggetto di stima, site in Provincia di Sedico, Belluno e Ponte nelle Alpi; in tale occasione avevano inizio le operazioni peritali dei beni immobili oggetto di stima.

CRITERI DI STIMA

Il più probabile valore di stima, per i beni immobili, viene effettuato con il criterio sintetico-comparativo prendendo a base la superficie catastale nonché l'applicazione dei prezzi medi unitari correnti alla data odierna in un mercato obiettivo del luogo per nulla speculativo, avendosi presente lo stato conservativo delle unità immobiliari, le condizioni estrinseche dei terreni, eventuali vincoli derivanti dalle comproprietà.

La presente è stata redatta considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare. Per la valutazione comunque ci si è attenuti alle tabelle riportate dell'Agenzia del territorio tenendo in considerazione il valore medio di mercato immobiliare delle zone dove sono inseriti i fabbricati oggetto di stima.

Le unità Immobiliari oggetto di stima si trovano in provincia di Belluno in Comune di Belluno, Sedico e Ponte nelle Alpi

Di seguito la valutazione dei vari immobili oggetto di perizia.

Per la valutazione dei beni, il sottoscritto ha considerato inoltre:

- **La Perizia di Stima, del dott. agr. Gianni SERRAGIOTTO** e i relativi allegati agli atti, aggiornandone i valori.
- L'attuale situazione di "stagnazione" del mercato immobiliare.
- Le risultanze a seguito sopralluogo.

Il valore di stima totale dei beni immobili della Ditta [REDACTED] è pari ad **€ 1.897.000,00** (€ Unmilioneottocentonovantasettemila/00)

Il valore di stima totale dei beni immobili della Ditta [REDACTED] è pari ad **€ 1.479.100,00** (€ Unmilionequattrocentosettantanovemilacento/00)

Le tabelle riassuntive verranno esposte a pag. 46-47-48

Feltre, 15.11.2015

Dott.Ing. Ivan Dalla Marta



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI", "Dott. Ing.", "DALLA MARTA", "Ivan", "304", and "della Prov. di Belluno".

PROVINCIA DI BELLUNO

Perizia di stima

Feltre, 15.11.2015

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Ivan Dalla Marta



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ivan Dalla Marta'. Overlaid on the signature is a blue circular stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI' at the top, 'Dott. Ing.' in the center, 'DALLA MARTA' below that, 'Ivan' below that, and '504' at the bottom. The outer edge of the stamp also contains the text 'della Prov. di Belluno'.

Documenti allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visure Catastali aggiornate al 04.11.2015
3. Estratti e planimetrie catastali aggiornate al 04.11.2015
4. Ispezioni Ipotecarie aggiornate al 04.11.2015

Dott. Ing. Ivan Dalla Marta – Via Acqua del Foro nr. 2 -32032 Feltre (BL)
Tel. 0439-302110 cell. 348.1510334 C.F. DLL VNI 57A09 1626X - P. IVA 00961200250
e-mail - ivan.dallamarta@tin.it

ELENCO BENI IMMOBILI [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI		FOGLIO	MAPPALE	SUB
1)	Comune di SEDICO Via San Felice	Fg. 47	855	
2)	Comune di SEDICO Via San Felice	Fg. 47	969	
3)	Comune di BELLUNO Via Uniera dei Zater	Fg. 71	581	1-2-3
4)	Comune di BELLUNO Via dei Fabbri	Fg. 71	1188	6 e 7
5)	Comune di PONTE NELLE ALPI Via Soccher	Fg. 35	727	9 e 12
CATASTO TERRENI				
6)	Comune di SEDICO	Fg. 47	860-903 -905	
7)	Comune di SEDICO	Fg. 47	884	
8)	Comune di BELLUNO	Fg. 95	668-669-670- 673-674-678- 679-680-682	

OGGETTO DELLA STIMA

Costituiscono oggetto di stima i fabbricati e i terreni di proprietà della Sig. [REDACTED]
[REDACTED]:

CRITERIO DI STIMA

"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 dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.

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 e tiene conto della necessità di procedere alla vendita degli immobili nei prossimi tre anni, o comunque compatibilmente con le tempistiche del piano di dismissione. È stata inoltre considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nelle Province 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.

Nella determinazione della superficie commerciale di balconi, terrazzi e simili, questa sono conteggiati nella misura: del 30%, fino a 25 m², qualora comunicante con i vani principali e con i vani accessori e nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²; nella misura del 15% della superficie fino a 25 m², 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 25 m².

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 edificabile 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 pertinenziali, le servitù ed eventuali vincoli."

Coefficienti di destinazione

	Residenziale
Capannone	0,70
Tettoia coperta	0,50
Tettoie laterali	0,10/0,20
Uffici zona est, piano primo	0,95
Appartamento piano terra	0,94
Appartamento sottotetto zona est	0,95
Lastrico solare	0,35
Soppalco	0,90
Marcia piede	0,05
Parcheggi e zone di manovra	0,04
Zona lavaggio	0,15
Cantina	0,25
Autorimessa	0,55
Posto auto scoperto	0,20
Corte esclusiva	0,03
Scoperto di pertinenza	0,02

FABBRICATI**1) N.C.E.U. Comune di Sedico (BL) Fg. 47 mappale 855**

Beni intestati alla ditta ██████████ con sede in ██████████

quota di proprietà (1/1)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

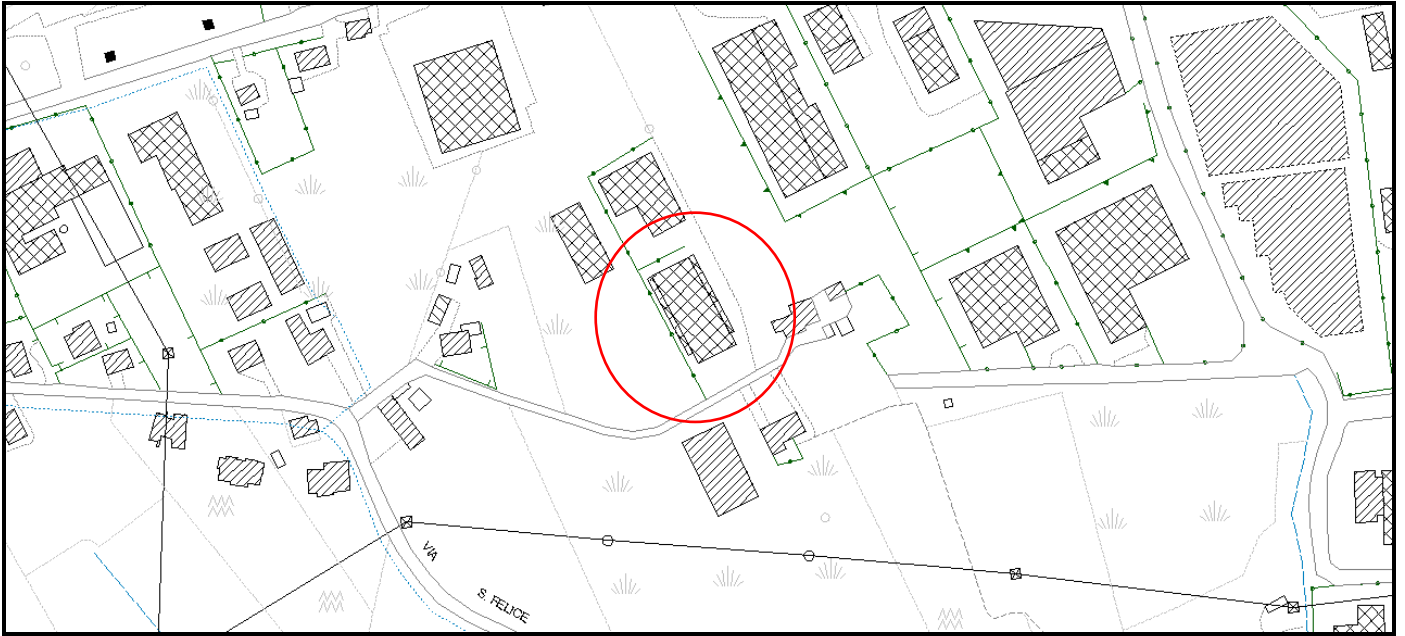
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cosistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		47	855				D/1			€ 5.050,00	VIA SAN FELICE nr. 25/a piano: T-1	

Descrizione catastale Fg. 47 mappale 855

Il mappale 855 del Foglio 47 confina a Nord con il mappale 535, ad Est con i mappali 409-410-822 e 376 a sud con i mappali 897 e 863 , ad ovest con il mappale 903



Estratto catastale - Comune di Sedico Via San Felice Fg. 47 mappale 855



Carta regionale Tecnica - Comune di Sedico Via San Felice Fg. 47 mappale 855



Ortofoto - Comune di Sedico Via San Felice Fg. 47 mappale 855



Estratto P.R.G.- Comune di Sedico Via San Felice Fg. 47 mappale 855

Norme Tecniche di i Attuazione P.R.G. . Comune di Sedico Fg. 47 mappale 855 Zone territoriali omogenee ZONE D - parti destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali;

Sottozona D2-PM - Produttiva mista

D2-PM

Z.T.O. D - Zona "Produttiva mista" Salvo le zone di completamento per le quali l'edificazione si attua per interventi diretti l'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano di Lottizzazione approvato. 1) Destinazione d'uso: tali zone sono destinate ad insediamenti di laboratori, attività artigianali e commerciali, autorimesse, nonché delle strutture collettive al servizio della zona. Sono esclusi grandi centri di distribuzione, centri commerciali, ipermercati ecc.. Per le nuove destinazioni commerciali e per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale degli edifici esistenti si prescrive che vengano reperite le quantità minime di standards previste dalla L.R. 61/85. Tali quantità dovranno essere determinate nella misura dello 0,8 mq./mq. di superficie lorda calpestabile misurata piano per piano. Sono ammesse abitazioni per il proprietario o per il custode nella volumetria massima di 500 mc. per unità produttiva. Nella ZTO D2-PM/5 sono ammesse anche attività di tipo ricettivo ed alberghiero.

- 2) Tipologia edilizia: edifici isolati a blocco
- 3) Indice massimo di copertura = 50%
- 4) Altezza massima = 9,00 ml.
- 5) Distanza minima dai confini = 5,00 ml. o in aderenza
- 6) Distanza minima dalla strada = 5,00 ml. o in allineamento
- 7) Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml.

od in aderenza Prescrizioni particolari Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde per almeno il 10% della superficie del lotto e parcheggio in misura del 10% del lotto, salvo per le zone commerciali-direzionali, nel rispetto della L.R. n. 61/1985, art. 25 punto 2. All'interno di tali zone dovrà essere inoltre assicurata una disponibilità di spazi da destinare a servizi tale da

rispettare le prescrizioni legislative relative agli insediamenti di carattere produttivo secondo la vigente normativa di Legge.

Attività Commerciali e Pubblici Esercizi

Per ogni zona valgono le prescrizioni espresse nelle tabelle che seguono con le seguenti precisazioni : - per "attività esistenti" si intendono quelle assentite alla data del 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "nuove attività" si intendono quelle assentite/assentibili dopo il 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "immediate adiacenze delle attività" si intendono gli spazi fisicamente adiacenti al punto di vendita; Le attività esistenti sono trasferibili nella loro ed anche in altre zone. S.P.: è il rapporto tra la superficie minima da destinare a parcheggi e la superficie di pavimento della attività. Vanno comunque rispettati gli altri limiti imposti dalla L.R. 37/99 e, se superiori, quelli imposti dalla L. 122/89 e succ. mod. o da S.U.A. Z.T.O.: laddove non specificato puntualmente, le Z.T.O. interessate sono quelle ove le N.T.A. permettono l'attività

Attività Commerciali e Pubblici Esercizi Per ogni zona valgono le prescrizioni espresse nelle tabelle che seguono con le seguenti precisazioni : - per "attività esistenti" si intendono quelle assentite alla data del 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "nuove attività" si intendono quelle assentite/assentibili dopo il 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "immediate adiacenze delle attività" si intendono gli spazi fisicamente adiacenti al punto di vendita; Le attività esistenti sono trasferibili nella loro ed anche in altre zone. S.P.: è il rapporto tra la superficie minima da destinare a parcheggi e la superficie di pavimento della attività. Vanno comunque rispettati gli altri limiti imposti dalla L.R. 37/99 e, se superiori, quelli imposti dalla L. 122/89 e succ. mod. o da S.U.A. Z.T.O.: laddove non specificato puntualmente, le Z.T.O. interessate sono quelle ove le N.T.A. permettono l'attività.

ZONA 3 – Direttrice Bribano – Sedico lungo S.S. 50

TIPOLOGIA ATTIVITÀ CARATTERISTICHE ATTIVITÀ AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI NUOVE ATTIVITÀ
LIMITI PARCHEGGI MINIMI S.P. (*) LIMITI PARCHEGGI MINIMI S.P. (*) L.R. 37/99 L. 122/89 Z.T.O. L.R. 37/99 L. 122/89

NEGOZI Superfici attività fino a 150 mq Ampliamento fino ad una superficie totale massima di 150 mq 0.4 0.3 Nessun limite B C1-C2 0.4 0.5 0.3 0.35 Superficie attività maggiore di 150 mq e minore o uguale a 1500 mq Ampliamenti fino a un massimo del 20% della superficie esistente; superficie totale massima raggiungibile 800 mq 0.5 0.35 Ammesse, superficie massima per settore alimentare 400 mq per non alimentare e misto 800 mq; superficie massima per nuove aperture mq 2000 0.5 0.35 Superficie attività maggiore di 1500 mq Ampliamento fino ad una superficie totale massima di 4000 mq (**) L.R. L. Non ammesse L.R. L.

PUBBLICI ESERCIZI Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...) Ammessi 0.4 0.3 Ammessi B C1-C2 0.4 0.5 0.3 0.35 Tipo C (discoteche e simili) / / / Non ammessi / / / (**) In questo caso le superfici di vendita possono essere organizzate anche come "centro commerciale -grande struttura di vendita", nel rispetto delle superfici massime indicate (*) minimo 2 posti macchina tranne eccezioni.

Informazioni urbanistico edilizie

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

1. Concessione Edilizia n. 174/1983 del 17.10.1983 per la realizzazione di un capannone artigianale;
2. Concessione Edilizia n. 529/2003 del 18.01.2003 per ampliamento di un capannone artigianale;
3. Certificazione di Agibilità P.E. n. 529/2002 rilasciato dal Comune di Sedico in data 12.05.2003;
4. Permesso di costruire n. 149/2004 del 06.11.2004 per la realizzazione di due pensiline in ampliamento al capannone artigianale esistente;
5. Permesso di costruire n. 417/2007 del 09.07.2008 per ampliamento del fabbricato ad uso artigianale;
6. Permesso di costruire in variante n. 16/2009 del 23.03.2009;
7. Certificazione di Agibilità P.E. n. 16/2009 rilasciato dal Comune di Sedico in data 29.09.2009;

N.C.E.U. Comune di Sedico - Foglio 47 mappale 855

Trattasi di fabbricato a destinazione industriale-artigianale sito ad est e a circa 800 m dal centro del capoluogo comunale, ai margini sud dell'area artigianale denominata Gresal, ad una quota di circa 300 m s.l.m.

La costruzione è ubicata in Via San Felice ed insiste su un'area pianeggiante di complessivi m² 2.590,00, è di forma rettangolare e si sviluppa su due piani fuori terra, per il fabbricato a sud a destinazione uffici, e per un piano fuori terra per la parte a nord con destinazione a magazzino. L'immobile in oggetto è stato realizzato a partire dall'anno 1983 e completato nel 2003, mentre la parte ampliata ad destinazione uffici sul lato sud-ovest è stata realizzata nel 2009 e presenta un buon grado di finitura.

L'area di pertinenza è distinta in 1.208,00 m² di sedime di fabbricato, 48,00 m² di marciapiedi, 1.340,00 m² area a parcheggio, piazzale e spazi di manovra asfaltati.

Caratteristiche strutturali e di finitura

Le strutture portanti verticali ed orizzontali in C.A. prefabbricati poggianti su travi di fondazione realizzati in opera, i tamponamenti in pannelli prefabbricati in calcestruzzo coibentato.

I solai della zona uffici del primo piano e del tetto sono realizzati in travi prefabbricate, con manto di copertura piano.

I serramenti metallici colore verde scuro con superfici finestrate in vetrocamera per la zona uffici.

La porzione adibita ad uffici di più recente costruzione si presenta sui due lati sud ed ovest con facciate strutturali vetrate e scossaline in lamiera preverniciata colore grigio.

La parte di capannone artigianale presenta manto di copertura in tegoli prefabbricati collegati tra loro da pannelli metallici, sul tetto sono presenti dei lucernai a volta di cui due motorizzati.

La struttura del capannone è predisposta per il montaggio del carroponte da 50 q.li.

Internamente i muri dei locali uffici risultano intonacati e tinteggiati.

I locali sono dotati di controsoffitto in cartongesso, i pavimenti del piano terra e primo sono in piastrelle, le pareti dei bagni sono rivestite sempre in piastrelle.

Il pavimento del deposito è in battuto di cemento del tipo industriale al quarzo.

L'aerazione ed illuminazione dei locali ad uso uffici sono del tipo naturale con serramenti metallici con vetrocamera sui lati nord, ovest ed est che affacciano sulla corte del fabbricato. Esternamente sul lato nord del capannone è presente una zona pavimentata in cls per il lavaggio degli automezzi dotata della raccolta delle acque di lavaggio (80,00 m² circa).

Piano terra

La superficie coperta di 1.208 m² è suddivisa tra il fabbricato vero e proprio e le due tettoie laterali lungo i prospetti est ed ovest, ognuna con estensioni pari a m² 105,00.

Il corpo di fabbrica si sviluppa in un ampio deposito a nord con superficie coperta di m² 822,00 ed una zona servizi a sud con superficie coperta di m² 176,00.

Il piano primo riporta la stessa superficie coperta della zona servizi del piano terra.

I due corpi uffici hanno un'altezza di colmo di 8,00 m mentre la zona destinata a deposito ha un'altezza massima di 7,30 m.

Deposito: La superficie commerciale del deposito è di 805,00 m² con un'altezza di m 5,25.

L'accesso ai locali avviene sia dall'esterno che dalla zona servizi ubicata a sud.

Nella zona a sud del deposito sono stati ricavati dei locali di deposito della superficie coperta di m² 17,00 mediante la posa in opera di tamponamento in pannelli metallici; tale superficie viene replicata al piano primo con la realizzazione di una parte compartimentata a servizio degli uffici e un soppalco con accesso solo dall'interno del capannone.

Zona uffici e servizi al piano terra: La superficie commerciale è di 176,00 m² ed è suddivisa in tre uffici, quattro bagni con antibagno, un deposito, un ingresso, un disimpegno ed un vano scale per l'accesso al primo piano.

In corrispondenza della porzione ovest è presente una scala a chiocciola che permette ugualmente l'accesso al piano superiore.

L'altezza interna utile è pari a 2,80 m.

L'accesso al piano della corte esterna avviene tramite due porte poste sul prospetto sud che immettono l'ingresso centrale e nell'ufficio sul lato ovest.

Piano primo

Zona servizi al piano primo: la superficie utile è suddivisa in un ufficio con annesso bagno e antibagno e collegato al piano terra da una scala a chiocciola, due ampi locali ad uso uffici, un soppalco un vano scale per l'accesso dal piano terra, L'altezza del piano è di m 2,60.

Impiantistica

- **Impianto idrico:** completo di rete di distribuzione ed allaccio all'acquedotto comunale;
- **Impianto di riscaldamento:** del tipo autonomo, completo di bruciatore a gas metano, del tipo a pavimento al piano terra e primo (solo zona ovest) e ad elementi radianti nella parte est del primo piano;
- **Impianto di condizionamento:** è presente in tutti i locali ad uso uffici del piano terra e del piano primo;
- **Impianto di illuminazione e elettrico:** sottotraccia del tipo a punti luce, a norma, nella zona uffici, e linee esterne nella zona adibita a deposito.

Regolarità catastale

Le proprietà risultano regolarmente accatastate come risulta dalle planimetrie catastali agli atti dell' Agenzia delle Entrateallegate.

Locazioni

I locali oggetto di perizia sono attualmente adibiti e occupati a sede della ditta proprietaria.

Servitù e vincoli

Il lato est della proprietà, per una fascia di 3,00 m, è gravato da servitù di passaggio a favore del fabbricato artigianale del mappale 535.

STIMA IMMOBILI

Verranno tenuti in considerazione i coefficienti di differenziazione attribuendo alla parte produttiva un valore unitario pari a €/m² 800,00 e per la parte direzionale un valore pari a 1.300,00 €/m²

Sedico zona centrale

Valore della superficie commerciale € 1.300,00 (Direzionale)

Valore della superficie commerciale € 800,00 (Area produttiva)

Anno ultimazione parte produttiva 2003

Anno ultimazione parte direzionale 2009

Coefficienti di differenziazione

	Produttiva	Direzionale
Vetustà	0.85	0.93
Grado di finitura	1.00	1.00
Dotazione impianti	1.00	0,95
Ubicazione	0.95	0.90

Parte produttiva € 800,00x0,85x1,00x1,00x0,95= € 646,00 ~ 645,00

Parte direzionale € 1.300,00x0,93x1,00x0,95x0,90= € 1.033,70 ~ 1.000,00

N.C.E.U. Comune di SEDICO Via S Felice Fg. 47 mappale 855												
Fg.	mapp.le	sub	Indirizzo	dest.ne	piano	Sup. lorda	Coeff.		Sup. equiv.	Valore unitario	val. totale	
							Dest.	piano				
PIANO TERRA												
1	47	855	Via S. Felice	Capannone	T	805,00	0,70	1,00	563,50	€ 645,00	€ 363.457,50	
			Via S. Felice	Tettoie laterali	T	210,00	0,10	1,00	21,00	€ 645,00	€ 13.545,00	
			Via S. Felice	Zona servizi	T	17,00	0,95	1,00	16,15	€ 645,00	€ 10.416,75	
			Via S. Felice	Uffici zona est	T	144,00	0,95	1,00	136,80	€ 1.000,00	€ 136.800,00	
			Via S. Felice	Uffici zona ovest	T	32,00	0,95	1,00	30,40	€ 1.000,00	€ 30.400,00	
			Via S. Felice	Marciapiede	T	48,00	0,05	1,00	2,40	€ 645,00	€ 1.548,00	
			Via S. Felice	Parcheeggi	T	1.340,00	0,04	1,00	53,60	€ 645,00	€ 34.572,00	
			Via S. Felice	Zona lavaggio mezzi	T	80,00	0,15	1,00	12,00	€ 645,00	€ 7.740,00	
PIANO PRIMO												
1	47	855	Via S. Felice	Soppalco	1	17,00	0,90	1,00	15,30	€ 645,00	€ 9.868,50	
			Via S. Felice	Uffici zona est	1	144,00	0,95	1,00	136,80	€ 1.000,00	€ 136.800,00	
			Via S. Felice	Uffici zona est	1	32,00	0,95	1,00	30,40	€ 1.000,00	€ 30.400,00	
TOTALE VALORE Fg. 47 mappali 855										€ 775.547,75		

Che si arrotonda a € 775.000,00

2) N.C.E.U. Comune di Sedico (BL) Fg. 47 mappale 969

Beni intestati alla ditta [REDACTED]

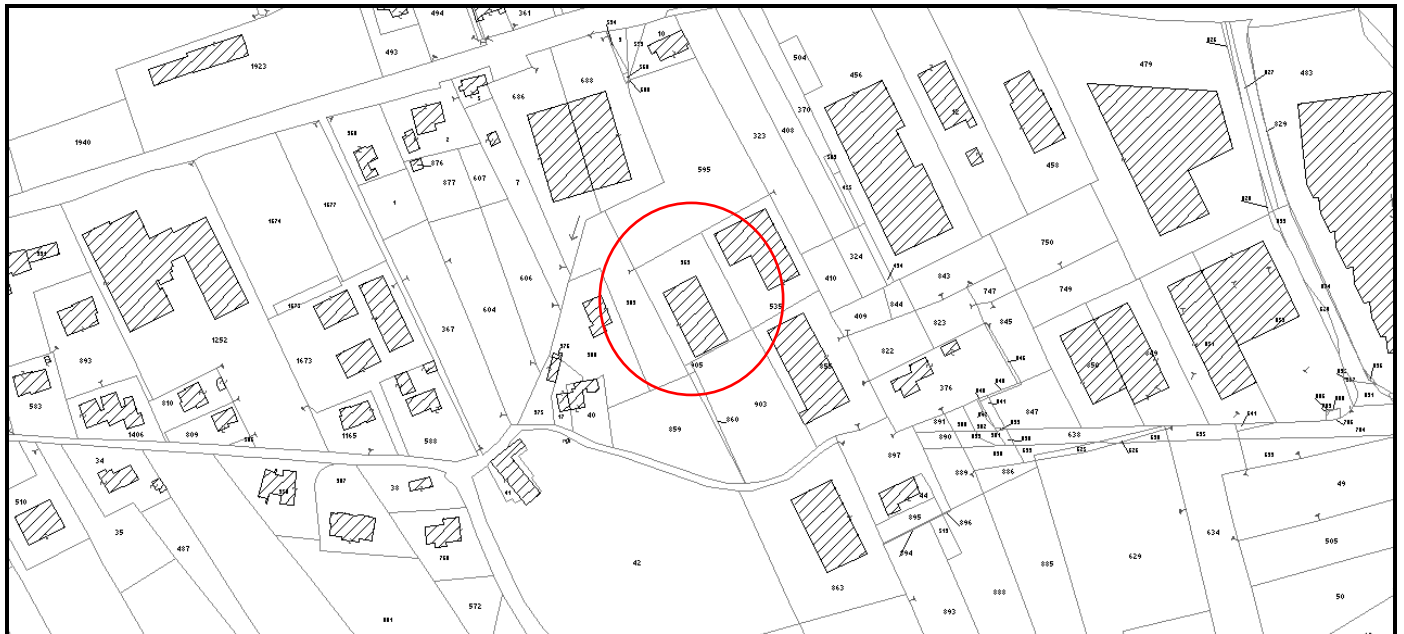
quota di proprietà (1/1)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

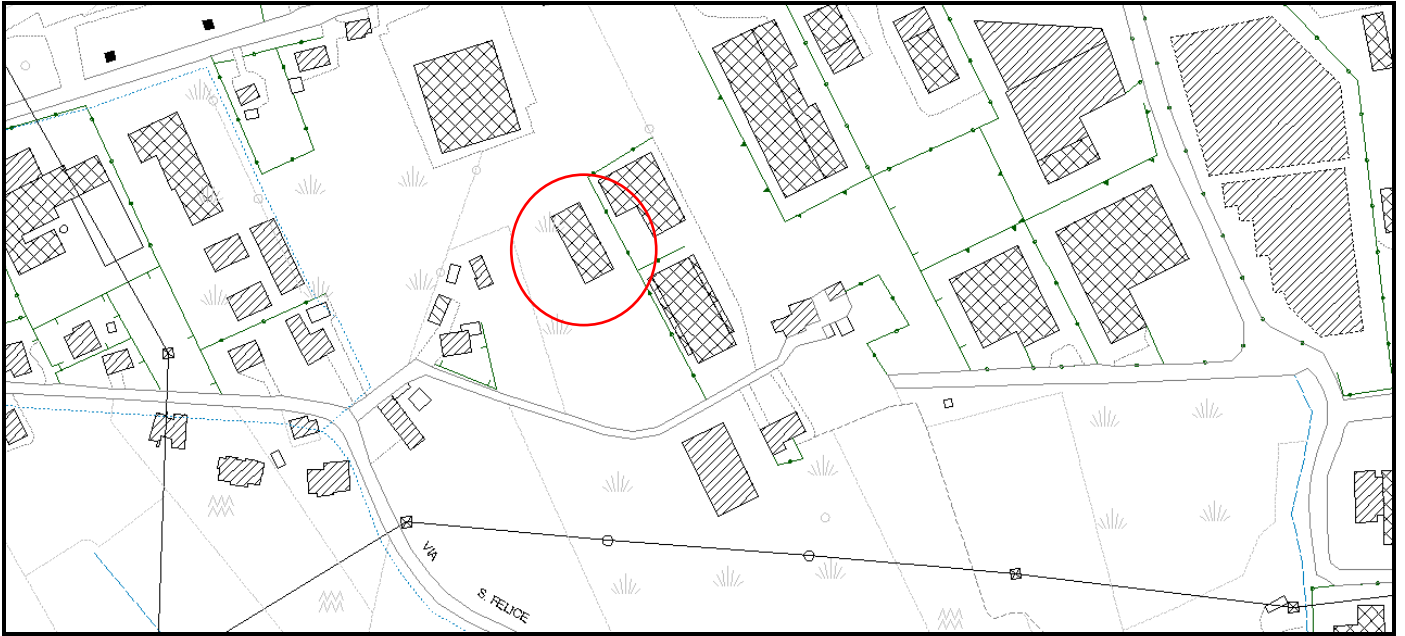
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cosistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		47	969				C/7	2	630,00 m ²	€ 175,70	VIA SAN FELICE piano: T	

Descrizione catastale Fg. 47 mappale 969

Il mappale 969 del Foglio 47 confina a Nord con il mappale 595, ad Est con il mappale 535 a sud con i mappali 905 e 903 e 860, ad ovest con il mappale 989



Estratto catastale - Comune di Sedico Via San Felice Fg. 47 mappale 969



Carta regionale Tecnica - Comune di Sedico Via San Felice Fg. 47 mappale 969



Ortofoto - Comune di Sedico Via San Felice Fg. 47 mappale 969



Estratto P.R.G.- Comune di Sedico Via San Felice Fg. 47 mappale 969

Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. . Comune di Sedico Fg. 47 mappale 969 Zone territoriali omogenee ZONE D - parti destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali;

Sottozona D2-PM - Produttiva mista

D2-PM - Per la descrizione delle norme Tecniche di Attuazione P.R.G vedi quella del fabbricato 1) precedentemente riportato.

Informazioni urbanistico edilizie

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

- 1) Permesso di costruire nr. 497/2006 del 08.03.2007;
- 2) D.I.A. in variante n. 333 del 28.07.2007;
- 3) Certificato di Agibilità nr. 333/2007 rilasciato dal Comune di Sedico in data 10.10.2008

N.C.E.U. Comune di Sedico - Foglio 47 mappale 969

Trattasi di fabbricato ad uso industriale-artigianale posta ad est a circa 800 m dal centro del capoluogo comunale, contigua alla sede dell'azienda (sub. 855) su superficie pianeggiante.

La costruzione ha una superficie coperta di circa 630,00 m² ed è stata edificata su un lotto di terreno della superficie di 1.970,00 m².

Caratteristiche strutturali e di finitura

Le strutture portanti verticali in pilastri prefabbricati in c.a. dimensionati per l'installazione di carroponte da 50 q.li , il manto di copertura a doppia falda con cupolino centrale sostenuto da travi in c.a. prefabbricate a capriata.

La struttura non risulta tamponata in alcuno dei quattro lati perimetrali.

L'altezza utile della tettoia varia da 6,00 m lareali a 9,50 di colmo.

Il capannone presenta sporti laterali sui lati est ed ovest di 2,00 m e sui lati nord e sud di 1,50 m.

Il pavimento del deposito è in battuto di cemento del tipo industriale al quarzo, mentre quello della corte è in stabilizzato.

Impiantistica

- Impianto di illuminazione e distribuzione corrente
- Impianto idrico completo di punti di distribuzione lungo il perimetro della corte.

Regolarità catastale

Le proprietà risultano regolarmente accatastate come risulta dalle planimetrie catastali agli atti dell' Agenzia delle Entrateallegate.

Locazioni

I locali oggetto di perizia sono attualmente in uso dalla ditta proprietaria.

STIMA IMMOBILI

Verranno tenuti in considerazione i coefficienti di differenziazione attribuendo un valore unitario pari a €/m² 800,00

Sedico zona centrale

Valore della superficie commerciale € 800,00 (Area produttiva)

Anno ultimazione 2008

Coefficienti di differenziazione

	Produttiva
Vetustà	0.90
Grado di finitura	0.90
Dotazione impianti	0.90
Ubicazione	0.95

€ 800,00x0,90x0,90x0,90x0,95= € 554,04~ 550,00

N.C.E.U. Comune di SEDICO Via S Felice Fg. 47 mappale 969												
Fg.	mapp.le	sub	Indirizzo	dest.ne	piano	Sup. lorda	Coeff.		Sup. equiv.	Valore unitario	val. totale	
							Dest.	piano				
47	969		Via S. Felice	Tettoia coperta	T	630,00	0,50	1,00	315,00	€ 550,00	€ 173.250,00	
			Via S. Felice	Tettoie laterali	T	76,00	0,10	1,00	7,60	€ 550,00	€ 4.180,00	
			Via S. Felice	Corte	T	1.264,00	0,03	1,00	37,92	€ 550,00	€ 20.856,00	
TOTALE VALORE Fg. 47 mappali 969											€ 198.286,00	

Che si arrotonda a € 200.000,00



Ortofoto - Comune di Belluno Via Uniere dei Zater Fg. 71 mappale 581

Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. . Comune di Belluno Fg. 71 mappale 581 Zone territoriali omogenee ZONE "A " Centro storico

Dal punto di vista urbanistico ricade in Z.T.O. "A", centro storico; al fabbricato è inoltre stato assegnato Grado di Protezione pari a 2b "Restauro e risanamento conservativo- Tessuto edilizio storico a vario livello di conservazione.

Informazioni urbanistico edilizie

- 1) D.I.A. n. 3335 del 29.01.2004 per la realizzazione dei posti auto storni;
- 2) D.I.A. del 11.02.2005 per lavori di ristrutturazione edilizia;
- 3) Permesso di costruire in variante n. 109 del 24.05.2008 per lavori di ristrutturazione edilizia;
- 4) D.I.A. n. 24604 del 16.07.2010 per l'esecuzione di lavori di variante;

N.C.E.U. Comune di Belluno - Foglio 71 mappale 581

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito in Borgo Piave in Comune di Belluno (350 m s.l.m.), in Via Uniera dei Zater ai civici 16 e 18.

Contiguo ad altri due fabbricati residenziali, è stato edificato in epoca antecedente al 1942, lungo la viabilità pubblica, sulla quale si affaccia con il prospetto sud; si sviluppa per tre piani fuori terra, dei quali l'ultimo mansardato.

A nord della costruzione e a confine con il mappale 582 vi è una corte interna pavimentata in pietra della superficie di 22 m², di pertinenza esclusiva del sub. 2.

L'edificio è inserito in un'area storica prossima del centro del capoluogo comunale e ben collegata essendo limitrofa alla Strada Provinciale n. 1 della Sinistra Piave.

Dispone di due posti auto esterni ubicati in Via Fabbri (a circa 200 m in linea d'aria in direzione nord) e censiti al Fg. 71 mappale 1188 sub 6 e 7.

E' attualmente oggetto di un intervento di ristrutturazione non completato (pertanto il fabbricato non è accatastato nella configurazione autorizzata), con la quale si è mutata la destinazione d'uso originariamente in parte commerciale e sono state ricavate tre unità abitative e una autorimessa con due posti auto.

La costruzione insiste su un fondo a forma rettangolare irregolare della superficie di 220 m².

Caratteristiche strutturali e di finitura

Le strutture portanti verticali in muratura di ipietrame e laterizio, le strutture orizzontali in legno e travatura in acciaio, le sottofondazioni e cordoli in c.a.;

Il tetto in legno massiccio e travi di collegamento in acciaio, con manto di copertura in coppi; presenza di un abbaino sulla falda sud e una serie di lucernai sia a sud che a nord.

Le finiture esterne sono in buono stato, con pareti intonacate e tinteggiate al civile. L'interno è al grezzo, le murature dei locali non risultano intonacate, i solai sono privi di caldaie e pavimenti.

Mancano tutti i serramenti interni (porte) ed esterni (finestre) e al piano sottotetto mancano le tramezze di ripartizione.

Impiantistica

Il fabbricato è privo di impiantistica.

Foglio 71 mappale 581 Sub. 1-2-3

Oggetto della presente perizia sono i sub 1-2-3.

I sub 1 e 3 originariamente erano due negozi al piano terra, e di un appartamento ai piani terra, primo e secondo.

L'intervento di ristrutturazione, benchè non completato, ha portato ad una totale ricomposizione dei locali che vengono presi in considerazione nella perizia con misurazioni dedotte dagli elaborati progettuali.

Piano terra

Per il piano terra il progetto prevede la realizzazione di un alloggio di superficie commerciale di m² 73,00, con corte interna esclusiva, un box auto doppio, due cantine e un ingresso comune anche a servizio dei piani soprastanti.

Appartamento con corte esclusiva: sarà suddivisa in zona giorno con angolo cottura, bagno e antibagno, camera con ripostiglio, cabina armadio e disimpegno per una superficie utile di 32,50 m². L'altezza di piano è di m 2,40.

Cantine: Ubicate nella porzione nord-ovest del piano, saranno entrambe accessibili dal corridoio comune, della superficie commerciale di m² 25,00 direttamente collegato al box auto.

- **Cantina est:** accessibile anche dalla corte esclusiva, avrà una superficie utile di 10 m².
L'illuminazione ed aerazione dirette sono garantite da una finestra lungo il lato est che affaccia sulla corte interna.

- **Cantina ovest:** locale cieco con superficie utile di 9,75 m² , adiacente al vano e solo accessibile da questo, vi è un piccolo w.c. della superficie di 4,00 m².

Garage: ubicato sulla porzione sud-ovest del piano, avrà una superficie commerciale di circa 50,00 m², altezza utile 2,40 m e sarà accessibile direttamente dalla viabilità mediante un portone (passo carraio).

Dall'autorimessa sarà possibile accedere all'ingresso e al corridoio comune, rispettivamente ad est e nord.

L'illuminazione ed aerazione dirette saranno garantite da una finestra lungo il lato sud che affaccia alla viabilità pubblica.

Ingresso e corridoio con vano scale: Situati nella parte centrale del piano, hanno superficie di circa 11,00 m² . Vi si affacciano le porte che immettono nel box auto e nell'appartamento.

Corte interna: è ad uso esclusivo riservato all'appartamento sito al piano terra, ha una superficie di circa 22,00 m² ed è delimitata a sud ed a ovest dal fabbricato mappale 581, a nord ed est da un muro di sostegno.

Vi si affacciano le finestre dell'appartamento e della cantina ubicata ad est.

Piano primo e secondo (sottotetto)

Verranno realizzati due appartamenti, accessibili dal vano scale comune centrale.

Appartamento ovest: ha una superficie commerciale di m² 96,00.

Sarà suddiviso in zona giorno con angolo cottura (sup. utile 46,00 m²), una camera-studio (sup. utile 18,00 m²), un bagno, un ingresso con guardaroba.

L'altezza del piano è pari a m 2,50.

In corrispondenza della zona giorno viene realizzata una scala interna per l'accesso alla porzione del piano superiore di pertinenza della medesima unità abitativa della superficie commerciale di m² 59,00 con altezza variabile da m 3.13 a m 1.10.

Sarà composto da camera matrimoniale , camera singola, due ripostigli, e lastrico solare con accesso dalla camera matrimoniale.

Completa l'unità immobiliare al piano secondo il vano scale interno con disimpegno.

Appartamento est: ha una superficie commerciale di m² 56,00.

Sarà suddiviso in zona giorno con angolo cottura (sup. utile 34,00 m²), un bagno con antibagno-ripostiglio con terrazza (sup. utile 6,00 m²), un ingresso.

L'altezza del piano è pari a m 2,50.

In corrispondenza della zona giorno viene realizzata una scala interna per l'accesso alla porzione del piano superiore di pertinenza della medesima unità abitativa della superficie commerciale di m² 44,00 con altezza variabile da m 3.13 a m 1.10.

Sarà composto da due camere, un ripostiglio e un vano scale interno con disimpegno.

Al piano sottotetto tutti i vani sono illuminati ed aerati direttamente, prevalentemente da abbaini e un lucernaio.

L'accesso è diretto dal fronte sud, tramite una porta affacciata sulla viabilità pubblica che immette in un corridoio e quindi nel vano scale interno.

Per quanto riguarda gli impianti sono state solo predisposte le calate delle condotte degli scarichi fognari.

Regolarità catastale

Le proprietà risultano regolarmente accatastate come risulta dalle planimetrie catastali , data di presentazione 31.12.1939) Essendo in corso un intervento di ristrutturazione le planimetrie non sono state aggiornate.

Locazioni

I locali essendo in fase di ristrutturazione non sono abitati e non possono essere concessi in affitto.

STIMA IMMOBILI

Verranno tenuti in considerazione i coefficienti di differenziazione attribuendo un valore unitario pari a €/m² 2.500,00

Sedico zona centrale

Valore della superficie commerciale € 2.500,00

Anno ultimazione/ristrutturazione 2010

Coefficienti di differenziazione

	Residenziale
Vetustà	0.95
Grado di finitura	0.90
Dotazione impianti	0.45
Ubicazione	0.95

€ 2.500,00x0,95x0,90x0,45x0,95= € 913,78~ 900,00

N.C.E.U. Comune di BELLUNO Via Uniera dei Zater Fg. 71 mappale 581 Sub, 1-2-3												
Fg.	mapp.le	sub	Indirizzo	dest.ne	piano	Sup. lorda	Coeff.		Sup. equiv.	Valore unitario	val. totale	
							Dest.	piano				
PIANO TERRA												
1	71	581	Via Uniera dei Zater	Appartamento	T	73,00	0,94	1,00	68,62	€ 900,00	€ 61.758,00	
			Via Uniera dei Zater	Cantine	T	25,00	0,25	1,00	6,25	€ 900,00	€ 5.625,00	
			Via Uniera dei Zater	Autorimessa	T	50,00	0,55	1,00	27,50	€ 900,00	€ 24.750,00	
			Via Uniera dei Zater	Corte interna	T	22,00	0,03	1,00	0,66	€ 900,00	€ 594,00	
PIANO PRIMO												
2	71	581	Via Uniera dei Zater	Appartamento Ovest	1	96,00	0,95	1,00	91,20	€ 900,00	€ 82.080,00	
			Via Uniera dei Zater	Appartamento Est	1	56,00	0,95	1,00	53,20	€ 900,00	€ 47.880,00	
PIANO SECONDO												
2	71	581	Via Uniera dei Zater	Appartamento Ovest	1	59,00	0,95	1,00	56,05	€ 900,00	€ 50.445,00	
			Via Uniera dei Zater	Appartamento Est	1	44,00	0,95	1,00	41,80	€ 900,00	€ 37.620,00	
			Via Uniera dei Zater	lastrico solare	1	32,00	0,35	1,00	11,20	€ 900,00	€ 10.080,00	
TOTALE VALORE Fg. 71 mappali 581 Sub. 1-2-3											€ 320.832,00	

Che si arrotonda a € 320.000,00

4) N.C.E.U. Comune di Belluno (BL) Fg. 71 mappale 1188 Sub. 6 e 7

Beni intestati alla ditta [REDACTED]

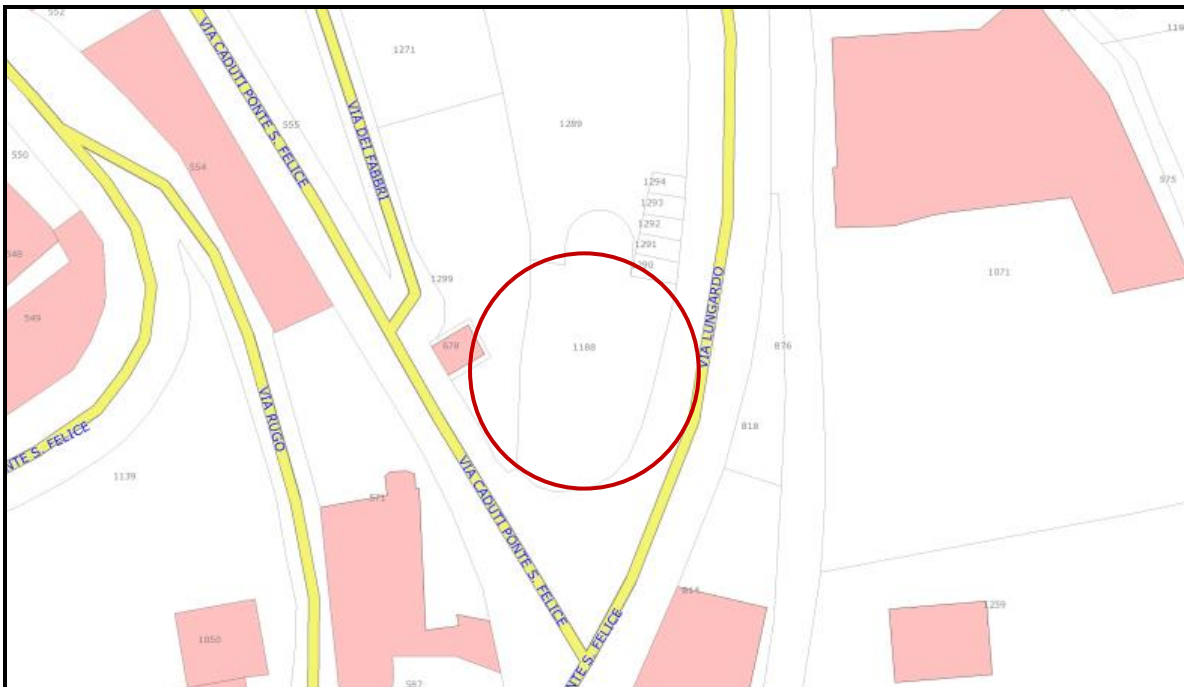
quota di proprietà (1/1)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cosistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		71	1188	6			C/6	1	17,00 m ²	€ 22,83	VIA DEI FABBRI piano: T	
2		71	1188	7			C/6	1	17,00 m ²	€ 22,83	VIA DEI FABBRI piano: T	

Descrizione catastale Fg. 71 mappale 1188

Il mappale 1188 del Foglio 71 confina a Nord con i mappali 1259 e 1290, ad Est con Via Lungardo a sud l'incrocio di Via Caduti di Ponte S. Felice e Via Lungardo, ad ovest con il mappale 1299



Estratto catastale - Comune di Belluno Via Dei Fabbri Fg. 71 mappale 1188



Ortofoto - Comune di Belluno Via Dei Fabbri Fig. 71 mappale 1188

Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. . Comune di Belluno Fig. 71 mappale 1188 Zone territoriali omogenee ZONE "A " Centro storico

Secondo il P.R.G. Dal punto di vista urbanistico ricade in Z.T.O. "A", centro storico;

N.C.E.U. Comune di Belluno - Foglio 71 mappale 1188 Subb. 6 e 7

Posti auto ubicati in Via dei Fabbri, in una zona in prossimità del centro storico del capoluogo comunale, di pertinenza del fabbricato al mappale 581 di proprietà della stessa Ditta.

L'area sita ad una quota di circa 340 m s.l.m. sulla destra idrografica del Torrente Ardo.

Si trova in corrispondenza dell'incrocio tra Via Lungardo (ad est) e Via Caduti di Ponte San Felice (ad ovest).

Si tratta di un'ara moderatamente pianeggiante, delimitata ad est da un muro di sostegno della viabilità pubblica Via Lungardo e pavimentata in ghiaia.

I sei posti auto totali sono distribuiti lungo il lato est della proprietà e sono tutti accessibili da ovest dall'area di manovra comune sub. 1.

La superficie dei due posti auto sono oggetto di stima, ubicati nella parte più settentrionale del mappale ed e pari a m² 34,00 (17,00 m²+17,00 m²).

L'accesso è diretto ad est sottopassando la via pubblica, attraverso il sottopasso carrabile.

Esiste inoltre un accesso unicamente pedonale costituito da una scalinata in struttura metallica lungo il confine sud della proprietà.

Regolarità catastale

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, come risulta da planimetrie catastali.

Locazioni

Le unità immobiliari non sono concesse in affitto.

STIMA IMMOBILI

NON verranno tenuti in considerazione i coefficienti di differenziazione e vi si attribuisce un valore unitario pari a €/m² 850,00

Sedico zona centrale

Valore della superficie commerciale € 850,00

N.C.E.U. Comune di BELLUNO Via Dei Fabbri Fg. 71 mappale 1188												
Fg.	mapp.le	sub	Indirizzo	dest.ne	piano	Sup. lorda	Coeff.		Sup. equiv.	Valore unitario	val. totale	
							Dest.	piano				
71	1188		Via dei Fabbri	posto auto scoperto	T	17,00	0,20	1,00	3,40	€ 850,00	€ 2.890,00	
71	1188		Via dei Fabbri	posto auto scoperto	T	17,00	0,20	1,00	3,40	€ 850,00	€ 2.890,00	
TOTALE VALORE Fg. 71 mappali 1188											€ 5.780,00	

Che si arrotonda a € 6.000,00

5) N.C.E.U. Comune di Ponte nelle Alpi (BL) Fg. 35 mappale 727 sub 9-12

Beni intestati alla ditta ██████████

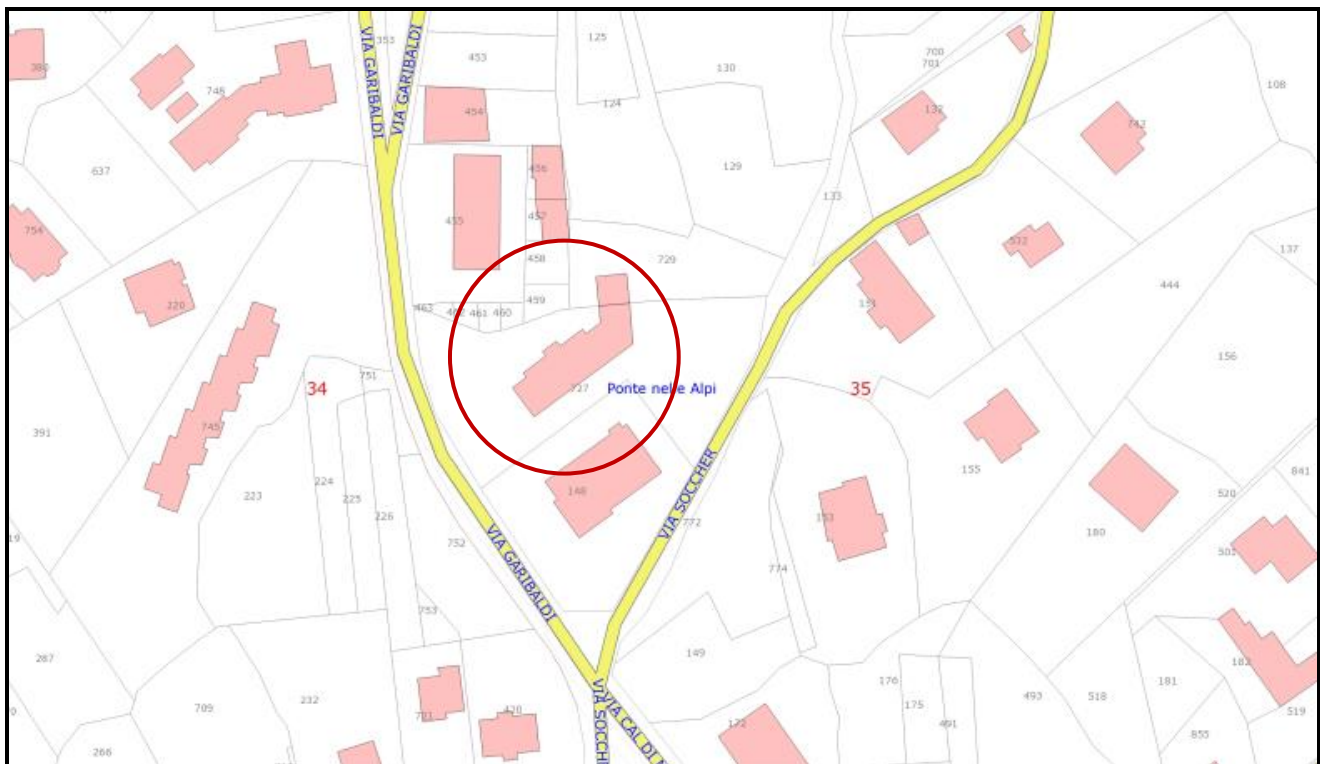
quota di proprietà (1/1)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cosistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		35	727	9			C/6	2	16,00 m ²	€ 14,87	VIA SOCCHER piano: S1	
2		35	727	12			A/2	2	2,5 vani	€ 161,39	VIA SOCCHER piano: S1-T	

Descrizione catastale Fg. 35 mappale 727

Il mappale 727 del Foglio 71 confina a Nord con i mappali 455-463-462-461-460-459 (terreni e 729 (corte e fabbricato) ad Est con il sedime di Via Soccher, a sud con la corte del fabbricato mappale 148 ad ovest con il sedime della viabilità pubblica Via Garibaldi, tutti del foglio 35.



Estratto catastale - Comune di Ponte nelle Alpi Via Soccher Fg. 35 mappale 727



Ortofoto - Comune di Ponte nelle Alpi Via Soccher Fig. 35 mappale 727

Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. . Comune di Ponte nelle Alpi Fig. 35 mappale 727 Zone territoriali omogenee ZONE "C1 " Zone residenziali di completamento e SVP zone di verde pubblico attrezzato

Secondo il P.R.G. dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in parte in Z.T.O. "C1 " Zone residenziali di completamento ed in parte in Z.T.O. SVP zone di verde pubblico attrezzato.

Zone residenziali di completamento "C1"

Zone di completamento "C1" Ai fini dell'edificazione le Z.T.O. di tipo C1 vengono così normate:

a) indice fondiario:

- zone C1 comprese nel perimetro della variante n. 10 e n. 12: indice fondiario di edificazione pari $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ con un decremento massimo del 25% (minimo indice sfruttabile pari a $1,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$);
- altre zone C1: indice fondiario di edificazione pari a $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ con un decremento massimo del 25% (minimo indice sfruttabile pari a $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$);

b) l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m 8,00;

c) la distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5,00, salvo consenso della ditta proprietaria confinante da dimostrarsi con atto notarile trascritto;

d) il distacco fra i fabbricati finestrati non dovrà essere inferiore a m 10,00; nel caso tuttavia di preesistenze, a rispetto di particolari allineamenti, è consentita la costruzione in

aderenza o in appoggio in conformità a quanto stabilito all'art. 873 e seguenti del C.C. nel rispetto della normativa antisismica;

e) la distanza dalla strada non dovrà essere inferiore a m 5,00 fatti salvi gli allineamenti esistenti; nel caso si tratti di strada non carrabile, quindi non percorribile da mezzi meccanici ma esclusivamente ad uso pedonale, la distanza può essere ridotta a m 3,00;

f) il massimo rapporto di copertura non dovrà superare il 30% della superficie fondiaria corrispondente. La densità edilizia fondiaria può essere elevata a 2,50 m³/m² per interventi destinati ad attività commerciali, alberghiere e di ristoro; l'ampliamento in deroga sarà vincolato ad uso decennale.

Zone di verde pubblico attrezzato "SVP"

Zone "SVP" (destinate a verde pubblico attrezzato) Sono indicate nelle tavole di azzonamento del P.R.G. col contorno verde chiaro e la sigla. In tali zone potranno essere allestite attrezzature per il gioco all'aperto di bambini e ragazzi e piccole attrezzature per il riposo e svago. E' consentita la costruzione di servizi igienici fuori terra e manufatti a servizio delle attrezzature medesime. Tali installazioni fisse devono rispettare la seguente normativa: Indice di copertura massima 3% Indice di fabbricabilità fondiario massimo 0,20 m³/m² 28 Distanza minima dalle strade 6,00 m. Distanza minima dai confini 5,00 m. Distacco minimo tra fabbricati 10,00 m.

N.C.E.U. Comune di Ponte nelle Alpi - Foglio 35 mappale 727 Subb. 9 e 12

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione residenziale di recente costruzione tra le frazioni di Soccher e Paiane in Comune di Ponte nelle Alpi e 390 m s.l.m..

Lo scoperto di pertinenza è in parte adibito a giardino (prato) e in parte in vialetti di accesso (sia da est che da ovest) e in parte a parcheggi e spazi di manovra (asfaltati), è delimitato da una recinzione metallica su muretto in calcestruzzo.

Il complesso è accessibile dalla viabilità pubblica, Via Soccher, con la quale confina ad est la corte comune sub. 1, nonché da Via Garibaldi, confinante sul lato ovest.

Caratteristiche strutturali e di finitura

Le strutture portanti in c.a. e muri di tamponamento in temolaterizio, il solaio di copertura a due falde in legno con manto in tegole di cemento.

Le pareti esterne intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in legno.

I serramenti in legno con superfici vetrate in vetrocamera provvisti di tapparelle avvolgibili.

Le finiture esterne sono in buono stato.

Subalterno 9:

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato.

Ha una superficie commerciale di m² 16,00 con un'altezza di piano di m 2,20.

L'accesso carrabile avviene da sud tramite una rampa e quindi l'area di manovra comune sub. 1, quello pedonale attraverso una porta che immette all'interno del

fabbricato e più precisamente nel corridoio comune sub. 4 (sub. Non accessibile direttamente dal sub. 9) e quindi nel vano scale sub. 2.

Il garage è dotato di portone metallico basculante e un'ulteriore porta di accesso al sub. 12, un ripostiglio di proprietà della stessa ditta.

Subalferno 12:

Unità immobiliare ad uso residenziale situata nell'angolo nord-est dell'edificio, composta da un monolocale con corte esclusiva al piano terra e ripostiglio al piano interrato.

La superficie commerciale è di m² 39,00 per il monolocale, di 3,00 m² per il ripostiglio e 25,00 m² per la corte esclusiva.

Il monolocale è composto da un locale principale di m² 24,00, da bagno e da un disimpegno.

L'altezza dei locali è di m 2,55.

L'accesso all'unità avviene da una porta lungo il prospetto nord, dal portico comune sub. 1.

Il ripostiglio situato al piano interrato è accessibile unicamente dal garage sub. 9, di proprietà della medesima ditta.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite in piastrelle.

I pavimenti sono parzialmente in legno nel locale principale, in piastrelle nella parte destinata ad angolo cottura e nel bagno.

La corte esclusiva ha forma triangolare ed è ubicata ad est dell'unità immobiliare.

Impiantistica

- Impianto idrico completo di rete di distribuzione ed allaccio all'acquedotto comunale;
- Impianto di riscaldamento autonomo completo di bruciatore a gas metano con elementi radianti;
- Impianto di illuminazione e distribuzione corrente sottotraccia, del tipo a punti luce.

Informazioni urbanistico edilizie

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

- 1) Concessione Edilizia n. 12997/1999 per la costruzione di un fabbricato plurifamigliare;
- 2) Variante n. 596/bis del 27.02.2003 e n. 596/ter del 18.06.2003;
- 3) D.I.A. prot. N. 8853 del 03.07.2004 e prot. 10459 del 11.08.2004;
- 4) Certificato di Agibilita n. 596-2000 rilasciato dal Comune di Ponte nelle Alpi il 07.10.2007.

Regolarità catastale

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, come risulta da planimetrie catastali.

Locazioni

Gli immobili individuati sono concessi in affitto con contratto del 01.03.2012, della durata di quattro anni che scadrà il 29.02.2016.

STIMA IMMOBILI

Verranno tenuti in considerazione i coefficienti di differenziazione attribuendo un valore unitario pari a €/m² 1.500,00

Ponte nelle Alpi zona centrale
 Valore della superficie commerciale € 1.500,00
 Anno ultimazione 2007

Coefficienti di differenziazione

	Residenziale
Vetustà	0.89
Grado di finitura	0.95
Dotazione impianti	1.00
Ubicazione	0.95

$€ 1.500,00 \times 0,89 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 = € 1.204,84 \sim 1.200,00$

N.C.E.U. Comune di Ponte nelle Alpi Via Soccher Fg. 35 mappale 727												
Fg.	mapp.le	sub	Indirizzo	dest.ne	piano	Sup. lorda	Coeff.		Sup. equiv.	Valore unitario	val. totale	
							Dest.	piano				
35	727	9	Via Soccher	Autorimessa	S1	16,00	0,55	1,00	8,80	€ 1.200,00	€ 10.560,00	
35	727	12	Via Soccher	Monocale	T	39,00	1,00	1,00	39,00	€ 1.200,00	€ 46.800,00	
			Via Soccher	Corte esclusiva	T	25,00	0,03	1,00	0,75	€ 1.200,00	€ 900,00	
			Via Soccher	Ripostiglio	S1	3,00	0,25	1,00	0,75	€ 1.200,00	€ 900,00	
TOTALE VALORE Fg. 35 mappale 727											€ 57.360,00	

Che si arrotonda a € 58.000,00

TERRENI

6) N.C.T. Sedico (BL) Fg. 47 mappali 860-903-905

Beni intestati alla ditta ██████████

quota di proprietà (1/1)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe		Superficie mq			Deduz.	Reddito	
						ha	are	ca		Domenicale	Agrario
1	47	860		PRATO	2	01	20		Euro 0,43	Euro 0,25	
2	47	903		PRATO	2	24	70		Euro 8,93	Euro 5,10	
3	47	905		PRATO ARBORATO	2	00	20		Euro 0,08	Euro 0,04	

Descrizione catastale Fg. 47 mappali 860-903-905

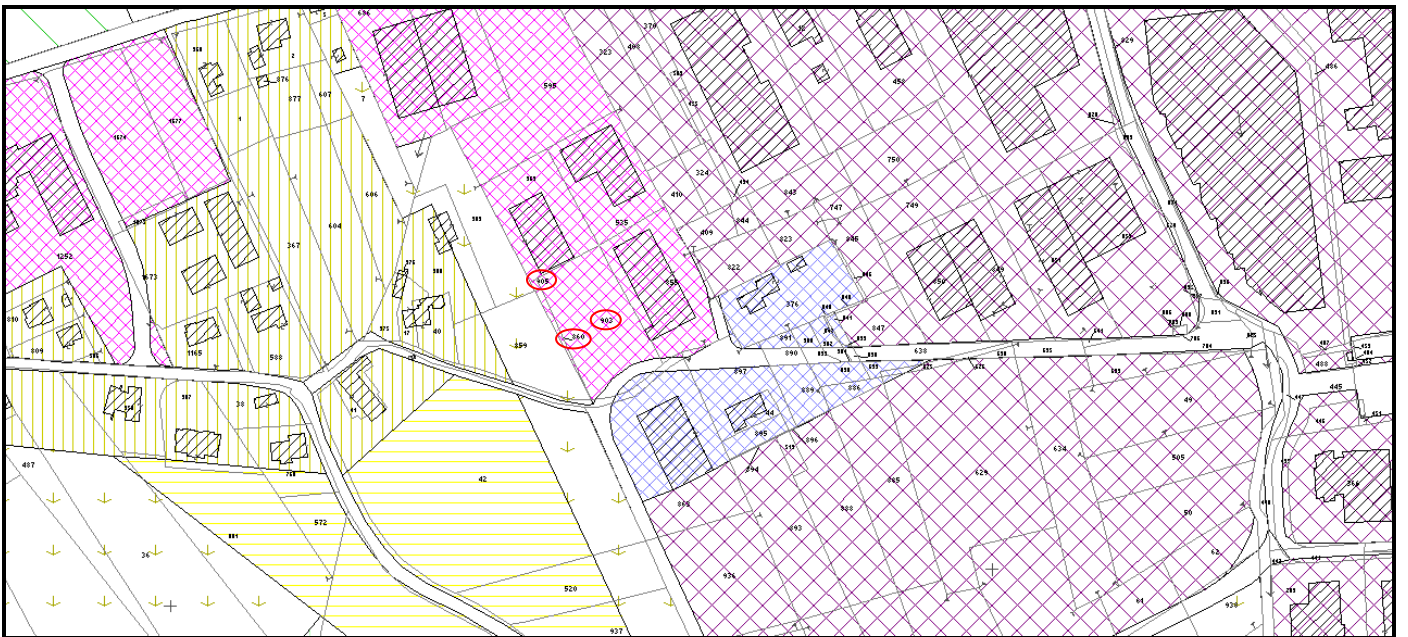
L'appezzamento composto da tre mappali confina a nord con la corte fabbricato mapp. 969 (stessa ditta), ad est con la corte fabbricato mapp. 855 (stessa Ditta), a sud con il sedime della strada vicinale Cuzzoi ed a ovest con i terreni mappali 859 e 989, tutti nel foglio 47



Estratto catastale - Comune di Sedico Fg. 47 mappali 860-903-905



Ortofoto - Comune di Sedico Fig. 47 mappali 860-903-905



Estratto PRG - Comune di Sedico Fig. 47 mappali 860-903-905

Norme Tecniche di attuazione P.R.G. . Comune di Sedico Fg. 47 mappali 860-903-905 Zone territoriali omogenee ZONE D - parti destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali;

I lotti sopra identificati ricadono per **m²2.350,00** nella zona D2-PM –D2-PM/5 dove sono annesse anche attività di tipo ricettivo ed alberghiero (art. 18 Norme di Attuazione)

Per **200,00 m²** i nella nuova viabilità del piano;

Per i restanti **60 m²** circa (porzione a sud) nella Z.T.O. D3-DR –Zona servizi e residenza connessi con attività produttive.

Z.T.O. D2-PM

Z.T.O. D - Zona "Produttiva mista" Salvo le zone di completamento per le quali l'edificazione si attua per interventi diretti l'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano di Lottizzazione approvato.

1) Destinazione d'uso: tali zone sono destinate ad insediamenti di laboratori, attività artigianali e commerciali, autorimesse, nonché delle strutture collettive al servizio della zona. Sono esclusi grandi centri di distribuzione, centri commerciali, ipermercati ecc.. Per le nuove destinazioni commerciali e per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale degli edifici esistenti si prescrive che vengano reperite le quantità minime di standards previste dalla L.R. 61/85. Tali quantità dovranno essere determinate nella misura dello 0,8 mq./mq. di superficie lorda calpestabile misurata piano per piano. Sono ammesse abitazioni per il proprietario o per il custode nella volumetria massima di 500 mc. per unità produttiva.

Nella ZTO D2-PM/5 sono ammesse anche attività di tipo ricettivo ed alberghiero.

2) Tipologia edilizia: edifici isolati a blocco

3) Indice massimo di copertura = 50%

4) Altezza massima = 9,00 ml.

5) Distanza minima dai confini = 5,00 ml. o in aderenza

6) Distanza minima dalla strada = 5,00 ml. o in allineamento

7) Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml.

od in aderenza Prescrizioni particolari Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde per almeno il 10% della superficie del lotto e parcheggio in misura del 10% del lotto, salvo per le zone commerciali-direzionali, nel rispetto della L.R. n. 61/1985, art. 25 punto 2. All'interno di tali zone dovrà essere inoltre assicurata una disponibilità di spazi da destinare a servizi tale da rispettare le prescrizioni legislative relative agli insediamenti di carattere produttivo secondo la vigente normativa di Legge.

Attività Commerciali e Pubblici Esercizi

Per ogni zona valgono le prescrizioni esposte nelle tabelle che seguono con le seguenti precisazioni : - per "attività esistenti" si intendono quelle assentite alla data del 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "nuove attività" si intendono quelle assentite/assentibili dopo il 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "immediate adiacenze delle attività" si intendono gli spazi fisicamente adiacenti al punto di vendita; Le attività esistenti sono trasferibili nella loro ed anche in altre zone. S.P.: è il rapporto

tra la superficie minima da destinare a parcheggi e la superficie di pavimento della attività. Vanno comunque rispettati gli altri limiti imposti dalla L.R. 37/99 e, se superiori, quelli imposti dalla L. 122/89 e succ. mod. o da S.U.A. Z.T.O.: laddove non specificato puntualmente, le Z.T.O. interessate sono quelle ove le N.T.A. permettono l'attività

Attività Commerciali e Pubblici Esercizi Per ogni zona valgono le prescrizioni esposte nelle tabelle che seguono con le seguenti precisazioni: - per "attività esistenti" si intendono quelle assentite alla data del 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "nuove attività" si intendono quelle assentite/assentibili dopo il 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "immediate adiacenze delle attività" si intendono gli spazi fisicamente adiacenti al punto di vendita; Le attività esistenti sono trasferibili nella loro ed anche in altre zone. S.P.: è il rapporto tra la superficie minima da destinare a parcheggi e la superficie di pavimento della attività. Vanno comunque rispettati gli altri limiti imposti dalla L.R. 37/99 e, se superiori, quelli imposti dalla L. 122/89 e succ. mod. o da S.U.A. Z.T.O.: laddove non specificato puntualmente, le Z.T.O. interessate sono quelle ove le N.T.A. permettono l'attività.

ZONA COMMERCIALE 3 – Direttrice Bribano – Sedico lungo S.S. 50

TIPOLOGIA ATTIVITÀ CARATTERISTICHE ATTIVITÀ AMPLIAMENTI ATTIVITÀ ESISTENTI NUOVE ATTIVITÀ
LIMITI PARCHEGGI MINIMI S.P. (*) LIMITI PARCHEGGI MINIMI S.P. (*) L.R. 37/99 L. 122/89 Z.T.O. L.R.
37/99 L. 122/89

NEGOZI Superfici attività fino a 150 mq Ampliamento fino ad una superficie totale massima di 150 mq 0.4 0.3 Nessun limite B C1-C2 0.4 0.5 0.3 0.35 Superficie attività maggiore di 150 mq e minore o uguale a 1500 mq Ampliamenti fino a un massimo del 20% della superficie esistente; superficie totale massima raggiungibile 800 mq 0.5 0.35 Ammesse, superficie massima per settore alimentare 400 mq per non alimentare e misto 800 mq; superficie massima per nuove aperture mq 2000 0.5 0.35 Superficie attività maggiore di 1500 mq Ampliamento fino ad una superficie totale massima di 4000 mq L.R. L. Non ammesse L.R. L.

PUBBLICI ESERCIZI Tipo A – B – D (bar, ristorante, ecc...) Ammessi 0.4 0.3 Ammessi B C1-C2 0.4 0.5 0.3 0.35 Tipo C (discoteche e simili) / / / Non ammessi / / / In questo caso le superfici di vendita possono essere organizzate anche come "centro commerciale -grande struttura di vendita", nel rispetto delle superfici massime indicate minimo 2 posti macchina tranne eccezioni.

N.C.T. Comune di Sedico - Foglio 47 mappali 860-903-905

Trattasi di appezzamenti di terreno adiacenti al cappannone artigianale, di forma complessivamente rettangolare e formano un unico lotto allungato da nord a sud a giacitura pianeggiante, a nord della strada comunale asfaltata Cuzzoi, che ne delimita il confine a sud.

I terreni sono ubicati ad ovest del capannone artigianale e a sud della tettoia di proprietà della [REDACTED] in località Gresal, in Comune di Sedico, ad una quota di 300 m s.l.m..

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

L'area attualmente destinata a deposito e pavimentata in stabilizzante ha una superficie catastale totale pari a 2.610,00 m² (120 m² sub 860 – 2.470 m² sub 903 – 20 m² sub 905).

STIMA IMMOBILI

NON vengono tenuti in considerazione i coefficienti di differenziazione solamente si attribuisce un valore unitario medio pari a €/m² 50,00

N.C.T. Comune di SEDICO (BL) - Fg. 47 mappali 860-903-905								
Fg.	mappale	dest.ne	Superficie lorda	Coeff.		Superficie equiv.	Valore unitario	val. totale
				Dest.	piano			
47	860	prato	120,00			120,00	€ 50,00	€ 6.000,00
	903	prato	2.470,00			2.470,00	€ 50,00	€ 123.500,00
47	905	prato arborato	20,00			20,00	€ 50,00	€ 1.000,00
TOTALE								€ 130.500,00

Che si arrotonda a € 130.000,00

7) N.C.T. Sedico (BL) Fg. 47 mappale 884

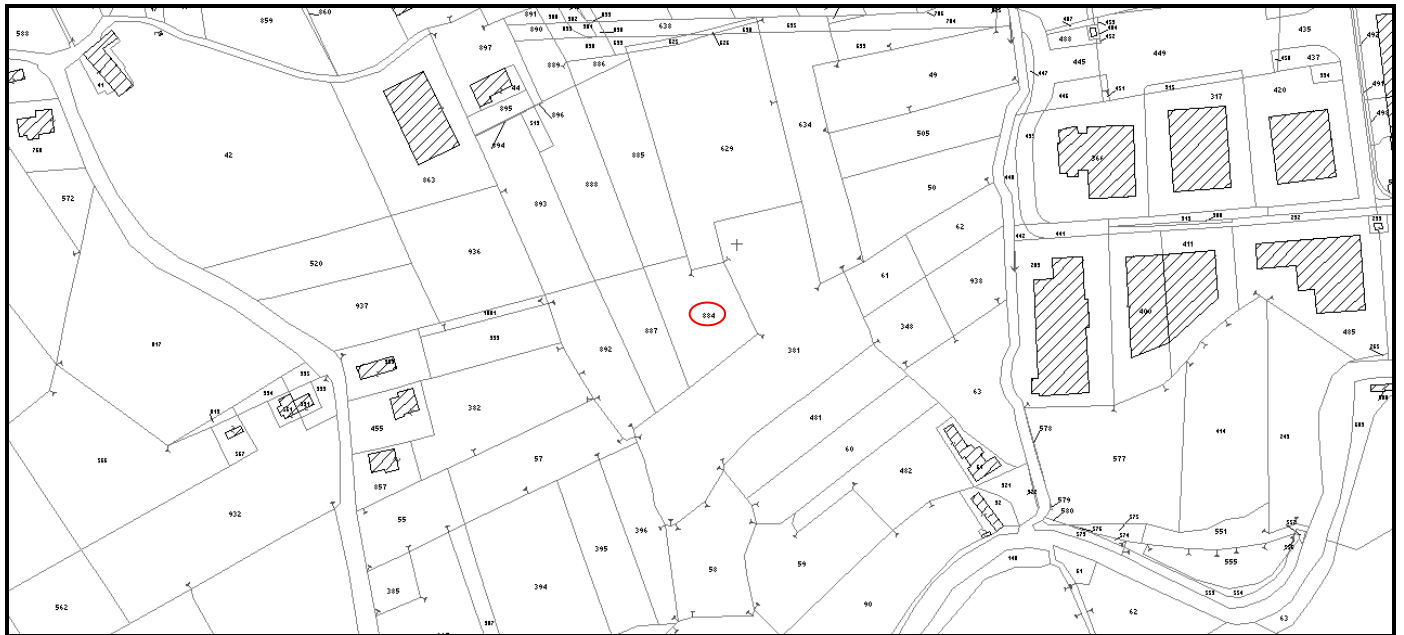
**Beni intestati alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]
quota di proprietà (1/1)**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie mq			Deduz.	Reddito	
					ha	are	ca		Domenicale	Agrario
1	47	884		SEMINATIVO	2	20	00		Euro 9,30	Euro 5,68

Descrizione catastale Fg. 47 mappale 884

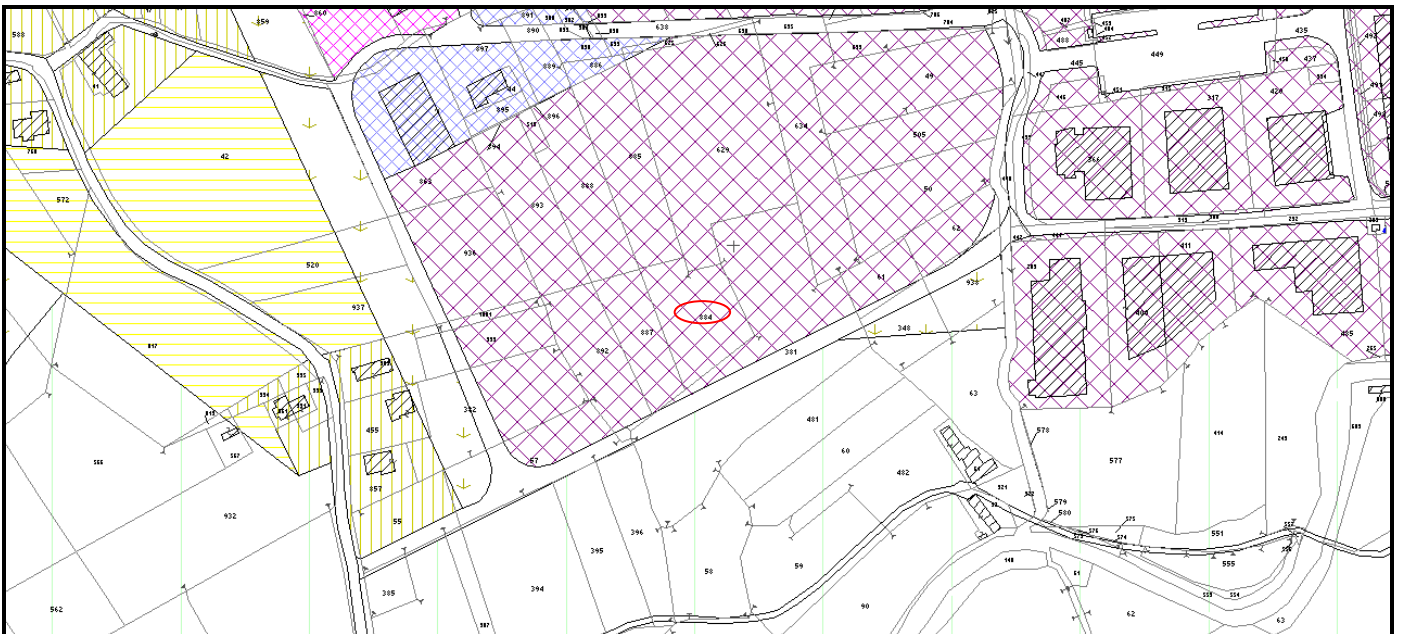
Il mappale 884 del Foglio 47 confina a Nord con i mappali 885 e 629, ad Est E a sud con il mappale 381 ad ovest con il mappale 887, sempre del foglio 47



Estratto catastale - Comune di Sedico Fg. 47 mappali 884



Ortofoto - Comune di Sedico Fig. 47 mappali 884



Estratto PRG - Comune di Sedico Fig. 47 mappali 884

Norme Tecniche di i Attuazione P.R.G. . Comune di Sedico Fg. 47 mappale 884 Zone territoriali omogenee ZONE D1-A

D1-A

Articolo 17 - Z.T.O. "D" - Zona artigianale

Salvo le zone di completamento per le quali l'edificazione si attua per intervento diretto, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano di Lottizzazione approvato.

- 1) Destinazione d'uso: tali zone sono destinate ad insediamenti di laboratori, attività artigianali e commerciali, officine, autorimesse, nonché delle strutture collettive al servizio della zona.
Sono ammesse le abitazioni per il proprietario o il custode nella volumetria massima di 500 mc. per unità produttiva.
- 2) Tipologia edilizia = edifici isolati a blocco.
- 3) Indice massimo di copertura = 50%
- 4) Altezza massima = 9,00 ml.
- 5) Distanza minima dai confini = 5,00 ml.
- 6) Distanza minima dal ciglio strada = 5,00 ml.
- 7) Distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml.

Prescrizioni particolari

Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde per almeno il 10% della superficie del lotto e parcheggio in misura del 10% del lotto, salvo per le zone commerciali-direzionali nel rispetto della L.R. n. 61/1985, art. 25 punto 2;

All'interno di tali zone dovrà essere inoltre assicurata una disponibilità di spazi da destinare a servizi tale da rispettare le prescrizioni legislative relative agli insediamenti di carattere produttivo secondo la vigente normativa di Legge.

Per la zona classificata D1-A/1 gli interventi ammessi sono quelli dedotti dai G.d.P. assegnati e quindi non si applicano i parametri urbanistici esposti ai punti 3 "INDICE MASSIMO DI COPERTURA" e 4 "ALTEZZA MASSIMA" ma comunque subordinati a SUA che ha funzione di assicurare l'unitarietà del complesso di archeologia industriale. Nella Z.T.O. sono vietati depositi di materiale all'aperto (ivi compresi depositi di contenitori speciali quali bombole del gas, o liquidi infiammabili) che possono essere allocati solo nella contigua area di pertinenza storica così come individuato nelle planimetrie di progetto.

ZONA COMMERCIALE 6 - ROE

Attività Commerciali e Pubblici Esercizi Per ogni zona valgono le prescrizioni espresse nelle tabelle che seguono con le seguenti precisazioni : - per "attività esistenti" si intendono quelle

assentite alla data del 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "nuove attività" si intendono quelle assentite/assentibili dopo il 31.12.2003. Queste possono essere ampliate anche per fasi successive purchè non vengano superati i limiti massimi della tabella di competenza; - per "immediate adiacenze delle attività" si intendono gli spazi fisicamente adiacenti al punto di vendita; Le attività esistenti sono trasferibili nella loro ed anche in altre zone. S.P.: è il rapporto tra la superficie minima da destinare a parcheggi e la superficie di pavimento della attività. Vanno comunque rispettati gli altri limiti imposti dalla L.R. 37/99 e, se superiori, quelli imposti dalla L. 122/89 e succ. mod. o da S.U.A. Z.T.O.: laddove non specificato puntualmente, le Z.T.O. interessate sono quelle ove le N.T.A. permettono l'attività.

N.C.T. Comune di Sedico - Foglio 47 mappali 884

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante di forma trapezoidale irregolare attualmente coltivato a mais.

E' ubicato a sud del centro aziendale della ██████████ in località Gresal ad una quota di 300 m s.l.m..

L'accessibilità al fondo attualmente è garantita solo con i mezzi agricoli dalla viabilità comunale asfaltata Via S. Felice.

L'are a una superficie catastale di m² 2.000,00 .

STIMA IMMOBILI

NON vengono tenuti in considerazione i coefficienti di differenziazione solamente si attribuisce un valore unitario medio pari a €/m² 35,00

N.C.T. Comune di SEDICO (BL) - Fg. 47 mappali 884								
Fg.	mappale	dest.ne	Superficie lorda	Coeff.		Superficie equiv.	Valore unitario	val. totale
				Dest.	piano			
47	884	Seminativo	2.000,00			2.000,00	€ 35,00	€ 70.000,00
TOTALE								€ 70.000,00

Che si arrotonda a € 70.000,00

8) N.C.T. Belluno (BL) Fg. 90 mappali 668-669-670-673-674-678-679-680-682

Beni intestati alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]
quota di proprietà (1/1)**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe		Superficie mq			Deduz.	Reddito	
						ha	are	ca		Domenicale	Agrario
1	95	668		SEMINATIVO	3		02	90		Euro 0,97	Euro 0,75
2	95	669		SEMINATIVO	3		02	95		Euro 0,99	Euro 0,76
3	95	670		SEMINATIVO	3		02	70		Euro 0,91	Euro 0,70
4	95	673		SEMINATIVO	3		04	45		Euro 1,49	Euro 1,15
5	95	674		SEMINATIVO	3		02	80		Euro 0,94	Euro 0,72
6	95	678		PRATO	4		00	81		Euro 0,13	Euro 0,10
7	95	679		PRATO	4		00	50		Euro 0,08	Euro 0,06
8	95	680		PRATO	4		00	89		Euro 0,14	Euro 0,11
9	95	682		PRATO	4		00	5		Euro 0,01	Euro 0,01

Descrizione catastale Fg. 90 mappali 668-669-670-673-674-678-679-680-682

I lotti di terreno confinano a nord con il mappale 558, ad est con i mappali 558 e 562 e con la strada comunale Via Faverga, a sud con il corso della Valle delle Pignole ed a ovest con il mappale 671.



Estratto catastale - Comune di Belluno Fg. 95 mappali 668-669-670-673-674-678-679-680-682



Ortofoto - Comune di Belluno Fg. 95 mappali 668-669-670-673-674-678-679-680-682

Norme Tecniche di i Attuazione P.R.G. Comune di Belluno Fg. 95 mappali 668-669-670-673-674-678-679-680-682

Zone territoriali omogenee ZONE "C2" Zona residenziale di completamento

Dal punto di vista urbanistico, per il P.R.G. vigente l'area ricade nella Z.T.O. "C2", zona residenziale di completamento in cui è stato approto il piano di lottizzazione di iniziativa privata.

N.C.T. Comune di Belluno - Belluno Fg. 95 mappali 668-669-670-673-674-678-679-680-682

Trattasi di appezzamenti di terreno adiacenti, di forma rettangolare e oggetto di un intervento di lottizzazione.

Formano un unico lotto rettangolare a giacitura pianeggiante a sud della strada comunale asfaltata Castio Faverga, che ne delimita il confine a nord, in località Faverga del Comune di Belluno, ad una quota di circa 400 m s.l.m..

Sull'area è già stato approvato un progetto per la realizzazione di quattro edifici residenziali unifamigliari per una volumetria urbanistica totale di circa 1.630,00 m³.

Il terreno in questo momento interessato dalle strutture in elevazione progettate ed autorizzate ed è recintato da rete arancione tipo cantiere.

Solo una unità –denominata "A" e posta ad ovest, è stata completata ed è anche abitata, ma non oggettodi questa stima.

E' stato approvato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Faverga Borgo Nuovo" , in relazione alla variante presentata nel 2010 al fine di sfruttare la possibilità del così detto "Piano casa" (L.R. n° 14/2009), il volume urbanistico realizzabile complessivo e pari a 2.369 m³ , quelle afferente alle quattro unità abitative è pari a 1.877 m³, su due piani

fuori terra.

La superficie coperta e il volume urbanistico delle diverse unità sono così ripartiti:

UNITA' B	151.86 m ²	467,70 m ³
UNITA' C	151.86 m ²	467,70 m ³
UNITA' D	152.76 m ²	470,04 m ³
UNITA' E	153.31 m ²	471,47 m ³

Attualmente sono state eseguite le opere di urbanizzazione (anche collaudate), le opere di fondazione delle quattro unità, le strutture in elevazione in c.a., i telai completi per le unità B e C ed infine le sole pilastrate per le unità D e E.

L'accessibilità al fondo è garantita dalla viabilità comunale e da quella della lottizzazione posta ad ovest, l'area ha una superficie catastale pari a m² 1.805,00.

Informazioni urbanistico edilizie

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

1. Permesso di costruire n. 73 del 28.04.2008 per la costruzione di cinque edifici residenziali unifamigliari;
2. Permesso di costruire n. 24 del 19.03.2010 in variante al progetto approvato per la costruzione di cinque edifici residenziali unifamigliari;

STIMA IMMOBILI

NON vengono tenuti in considerazione i coefficienti di differenziazione solamente si attribuisce un valore unitario medio pari a €/m³ 180,00 conteggiando la cubatura a disposizione alle unità abitative approvate.

N.C.T. Comune di SEDICO (BL) - Fg. 95 mappali 668-669-670-673-674-678-679-680-682								
Fg.	mappale	dest.ne	Volume lorda	Coeff.		Volume equiv.	Valore unitario	val. totale
				Dest.	piano			
95	668-669-670-673-674-678-679-680-682	Piano di lottizzazione	1.877,00			1.877,00	€ 180,00	€ 337.860,00
TOTALE								€ 337.860,00

Che si arrotonda a € 338.000,00

TABELLA RIASSUNTIVA**Valore di stima beni in continuità****CATASTO FABBRICATI**

	Comune e indirizzo	FG.	MAPPALE	sub	IMPORTO
1	Comune di SEDICO Via S. Felice	47	855		€ 775.000,00
2	Comune di SEDICO Via S. Felice	47	969		€ 200.000,00
3	Comune di BELLUNO Via Uniera dei Zater	71	581	1-2-3	€ 320.000,00
4	Comune di BELLUNO Via Dei Fabbri	71	1188	6-7	€ 6.000,00
5	Comune di Ponte nelle Alpi Via Soccher	35	727	9-12	€ 58.000,00

CATASTO TERRENI

6	Comune si SEDICO	47	860-903-905		€ 130.000,00
7	Comune si SEDICO	47	884		€ 70.000,00
8	Comune di BELLUNO	95	668-669-670-673-674-678-679- 680-682		€ 338.000,00
TOTALE VALORI STIMA [REDACTED]					€ 1.897.000,00

TOTALE COMPLESSIVO VALORE IMMOBILI DITTA [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1: € 1.897.000,00 (Diconsi un milione ottocentonovantasettemila/00)

Valore di stima beni in liquidazione

Il valore di stima dei fabbricati è stato determinato considerando una svalutazione degli immobili in caso di liquidazione della società proprietaria.

Per i terreni edificabili è stata considerata l'incertezza a concretizzare l'edificazione nelle aree stesse.

Si è inoltre ritenuto necessario considerare il N.C.E.U. Fg. 47 mappale 969 e N.C.T. Fg. 47 mappali 860-903-905 come **unico lotto**, essendo le due proprietà adiacenti, infatti l'accesso al mappale 969 del Fg. 47 avviene attraverso i terreni 860-903-905 del Fg. 47 in Via San Felice.

Per quanto riguarda il mappale 884 del Fg. 47 essendo lo stesso circondato da terreni di altra proprietà necessita di un piano di lottizzazione che al momento attuale è di ridotte prospettive.

TABELLA RIASSUNTIVA Beni in liquidazione**CATASTO FABBRICATI**

	Comune e indirizzo	FG.	MAPPALE	sub	IMPORTO
1	Comune di SEDICO Via S. Felice	47	855		€ 542.500,00
2	Comune di SEDICO Via S. Felice	47	969		€ 264.000,00
	Comune si SEDICO Via S. Felice		860-903-905		
3	Comune di BELLUNO Via Uniera dei Zater	71	581	1-2-3	€ 288.000,00
4	Comune di BELLUNO Via Dei Fabbri	71	1188	6-7	€ 6.000,00
5	Comune di Ponte nelle Alpi Via Soccher	35	727	9-12	€ 52.200,00

CATASTO TERRENI

6	Comune si SEDICO	47	884		€ 56.000,00
7	Comune di BELLUNO	95	668-669-670-673-674-678-679-680-682		€ 270.400,00
TOTALE VALORI STIMA IN LIQUIDAZIONE					€ 1.479.100,00

TOTALE COMPLESSIVO VALORE IMMOBILI DITTA [REDACTED]

proprietaria per la quota di 1/1.

€ 1.479.100,00 (Diconsi un milione quattrocento settantannove mila cento/00)

TABELLA RIASSUNTIVA di raffronto

CATASTO FABBRICATI									
Comune e indirizzo	FG.	MAPP.	sub	IMPORTO in <u>CONTINUITA'</u>		% riduzione	IMPORTO in <u>LIQUIDAZIONE</u>	Differenza tra continuità e liquidazione	
1 Comune di SEDICO Via S. Felice	47	855		€ 775.000,00		- 30%	€ 542.500,00	€ 232.500,00	
2 Comune di SEDICO Via S. Felice	47	969		€ 200.000,00	€ 330.000,00	- 20%	€ 264.000,00	€ 66.000,00	
Comune di SEDICO Via S. Felice		860-903-905	€ 130.000,00						
3 Comune di BELLUNO Via Uniera dei Zater	71	581	1-2-3	€ 320.000,00		- 10%	€ 288.000,00	€ 32.000,00	
4 Comune di BELLUNO Via Dei Fabbri	71	1188	6-7	€ 6.000,00		rimane invariato	€ 6.000,00	€ 0,00	
5 Comune di PONTE NELLE ALPI Via Soccher	35	727	9-12	€ 58.000,00		- 10%	€ 52.200,00	€ 5.800,00	
CATASTO TERRENI									
6 Comune di SEDICO	47	884		€ 70.000,00		- 20%	€ 56.000,00	€ 14.000,00	
7 Comune di BELLUNO	95	668-669-670-673-674-678-679-680-682		€ 338.000,00		- 20%	€ 270.400,00	€ 67.600,00	
TOTALE VALORI STIMA				€ 1.897.000,00		- 22,03%	€ 1.479.100,00	€ 417.900,00	

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.

Feltre, 15.11.2015

IL Perito Estimatore

Dott. Ing. Ivan Dalla Marta



A circular blue stamp from the Ordine degli Ingegneri (Order of Engineers) is placed over a handwritten signature. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI' around the top edge, 'Dott. Ing.' at the top, 'DALLA MARTA' in the center, 'Ivan' below it, '504' at the bottom, and 'della Prov. di Belluno' along the bottom edge.