STUDIO TECNICO
DEL PER. IND. ED.
GERMANO ZANON

COMUNI DI VIGO DI CADORE
E DOMEGGE DI CADORE
Provincia di Belluno



Fallimento:
Sentenza del 11.01.2021 depositata il 12.01.2021
Per Estensione al Sig.
Giudice Delegato: GERBI dott.ssa Gersa
Curatrice Fallimentare: SERAFINI Dr. Ssa Enrica
Perito Estimatore: ZANON Pe. Ind. Ed. Germano

Perizia di Stima Immobiliare
Con
Formazione dei lotti
Lotto n. 2

Alpago Lì 15.12.2025

Il Perito
(per. Ind. Ed. Germano Zanon)

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32016 ALPAGO - BL
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Per. In. Ed. Germano Zanon, con studio tecnico in Alpago (BL) via dell'Industria n. 8, iscritto all'Ordine dei Perititi Industriali e Periti Industriali laureati della provincia di Belluno col n. 419, su incarico della Curatrice Fallimentare Dott. ssa Enrica SERAFINI, con sede in Belluno,

munito dei dati catastali e quelli urbanistici relativi al vigente P.I., ha provveduto al sopralluogo dei beni immobili di proprietà della ditta soggetta a fallimento, oltre che ai beni intestati ai soci della ditta medesima, dichiarati falliti per estensione.

In questa parte della Perizia si prende in considerazione la stima di parte degli immobili gravati dalla trascrizione pregiudizievole del 02.02.2021 "sentenza dichiarativa di fallimento" intestati al Sig. tra cui un fabbricato ancora al grezzo oltre a terreni circostanti, il tutto come di seguito meglio identificato e descritto.

La ditta sottoposta a procedura fallimentare per quanto concerne gli immobili qui oggetto di stimai, è così denominata:

E' opportuno precisare che gli immobili interessati alla presente, sono tutti di proprietà della ditta oggetto di Fallimento e relativi soci, questi ultimi dichiarati falliti per estensione, comunque tutti come di seguito meglio descritti e stimati, si collocano parte in comune di Vigo di Cadore e parte in comune di Domegge di Cadore, trattasi di due comuni montani fra loro attigui e fra loro distanti di circa 7/8 km. per tanto, in ordine agli aspetti geografici e relative condizioni ambientali, sono assimilabili.

Essi si pongono in un contesto di Montagna, ove un tempo l'economia prevalente era quella della coltivazione dei boschi e quindi la commercializzazione del legname, oltre a quella agricola, intesa come cura del territorio, comunque costituiva una componente dell'economia locale, c'era poi l'attività turistica che sfruttava le doti naturali di quei luoghi.

Successivamente la zona ha avuto un consistente sviluppo nella produzione e la commercializzazione dell'occhiale, affinché gli equilibri economici di tal produzione hanno subito una consistente evoluzione sia nelle modalità di produzione che nella delocalizzazione della medesima, tanto da ridurne drasticamente la sua entità da venir meno il più importante supporto economico del luogo, impoverendo la zona in modo significativo.

Attualmente in quelle aree si sta cercando di conservare e magari sviluppare la parte residuale dell'economia offerta dal settore dell'occhiale, oltre che a cercar di riprendere lo sviluppo dell'attività turistica sfruttando le doti naturali della montagna, magari in quel luogo non ci sono ancora sufficienti impianti estivi-invernali da contare su un'autonomia economica, ma la viabilità esistente pone queste aree in facile collegamento con quelle circostanti più dotate in tal senso. Resta comunque da osservare che la viabilità c'è, ma per facilitare lo sviluppo economico dovrebbe essere potenziata, quanto meno adeguata all'attuale situazione di traffico.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Resta inoltre il settore dell'attività boschiva che impegna parte dei residenti nella cura dei boschi, quindi il taglio, la lavorazione e la commercializzazione del legname oltre che ad un'adeguata cura del territorio.

Fatte queste osservazioni, si rammenta che i due comuni su cui sono dislocati gli immobili oggetto della presente, godono, più o meno, delle stesse caratteristiche corografiche e orografiche, oltre che socio economiche che influiscono sulle relative condizioni del mercato immobiliare, per tanto la presente descrizione si intende resa in senso generale per gli immobili che qui saranno stimati.

Si provvede ora all'identificazione catastale degli immobili qui oggetto di stima, intestati alla ditta in riferimento, rammentando, comunque, che data la sua indipendenza, nell'entità, nella tipologia e appartenenza di proprietà, la stima sarà resa per lotti *ove al presente si attribuisce il n. 2*, con precisazione che ogni lotto riporterà le sue condizioni, anche del tipo giuridico.

Immobili intestati alla ditta:

Lotto n. 2

Gli immobili che costituiscono il presente lotto si collocano in comune di Vigo di Cadore, loc Piane, Via IV Novembre, senza numero civico, in quanto il fabbricato è in corso di costruzione quindi ancora al grezzo, meglio catastalmente identificato come di seguito riportato:

N.C.E.U. comune di Vigo di Cadore

Fg. 9 mapp. 944 Cat. F/3 , in corso di costruzione, senza reddito catastale;

N.C.T. Comune di Vigo di Cadore

Fg. 9 mapp. 155 Prato cl. 01 Ha. 00.06.30R.D. €. 1,79 R.A. 1,46

Fg. 9 mapp. 943 Prato cl. 2 Ha 00.07.50 R.D. €. 1,36 R.A. €. 1,36;

Fg. 9 mapp. 170 Prato cl. 2 Ha 00.05.90 R.D. €. 1,07 R.A. €. 1,07;

Fg. 9 mapp. 175 Prato cl. 2 Ha 00.06.60 R.D. €. 1,19 R.A. €. 2,19;

La cui intestazione catastale è la seguente:

proprietario 1/1

Quanto al fabbricato al mapp. 944, trattasi di una costruzione il cui progetto prevede abbia ad avere destinazione residenziale.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Più precisamente, detto progetto, prevede che al piano interrato siano collocate le autorimesse, le cantine con dei servizi, quali: lavanderia e centrale termica. Al piano terra, primo e secondo (mansarda), si prevedono tre ampi appartamenti da circa mq. 250 cadauno di cui uno al piano terra ed uno al piano primo, oltre alle terrazze coperte e scoperte, ed un terzo di circa mq. 120 al piano secondo (mansarda), oltre alle terrazze e ad una zona coperta, ma non abitabile date le insufficienti altezze interne.

Attualmente è al grezzo, per tanto la sua consistenza è relativa alle sole murature portanti perimetrali e interne, che al piano primo sottostrada sono in calcestruzzo armato, mentre ai piani superiori sono in mattoni di laterizio, oltre alle quali ci sono alcune tramezza interna previste in progetto, il tutto senza intonaci, senza serramenti, siano essi interni che esterni, totalmente senza impianti, senza finiture anche dei pavimenti, le scale interne o esterne, che siano, sono in c.a. al grezzo senza rivestimenti e parapetti, la copertura ha grossa e minuta orditura in legno con sovrastante manto in tegole. Quanto allo stato di fatto si allegano le planimetrie di rilievo, in scala 1 : 200, con indicazione della consistenza, per meglio descrivere il tutto si riporta di seguito la relativa documentazione fotografica.

Si precisa che detta costruzione è stata edificata su terreno meglio catastalmente identificato coi mapp. 164 e 169 del Fg. 9. Successivamente, a seguito del tipo mappale d'inserimento in mappa dell'edificio, il mapp. 164 e parte del 169 sono stati fusi nel mapp. 944, che ora identifica anche l'immobile, mentre la residua porzione del mapp. 169 ora si identifica col mapp. 943.

Si precisa che nel presente lotto si intende comprendere, oltre al fabbricato, anche il terreno al mapp. 155, in quanto ivi si trova la strada di accesso, trattasi comunque di un terreno edificabile di cui meglio si descriverà in seguito, inoltre si comprendono anche i mapp. 943, 170, già compresi nel lotto relativo alla richiesta della concessione edilizia ed il mapp. 175 di proprietà del medesimo Sig. FRESCURA Giordano.

Come su detto, al fin di meglio descrivere quanto sopra riportato, si introducono le seguenti foto:

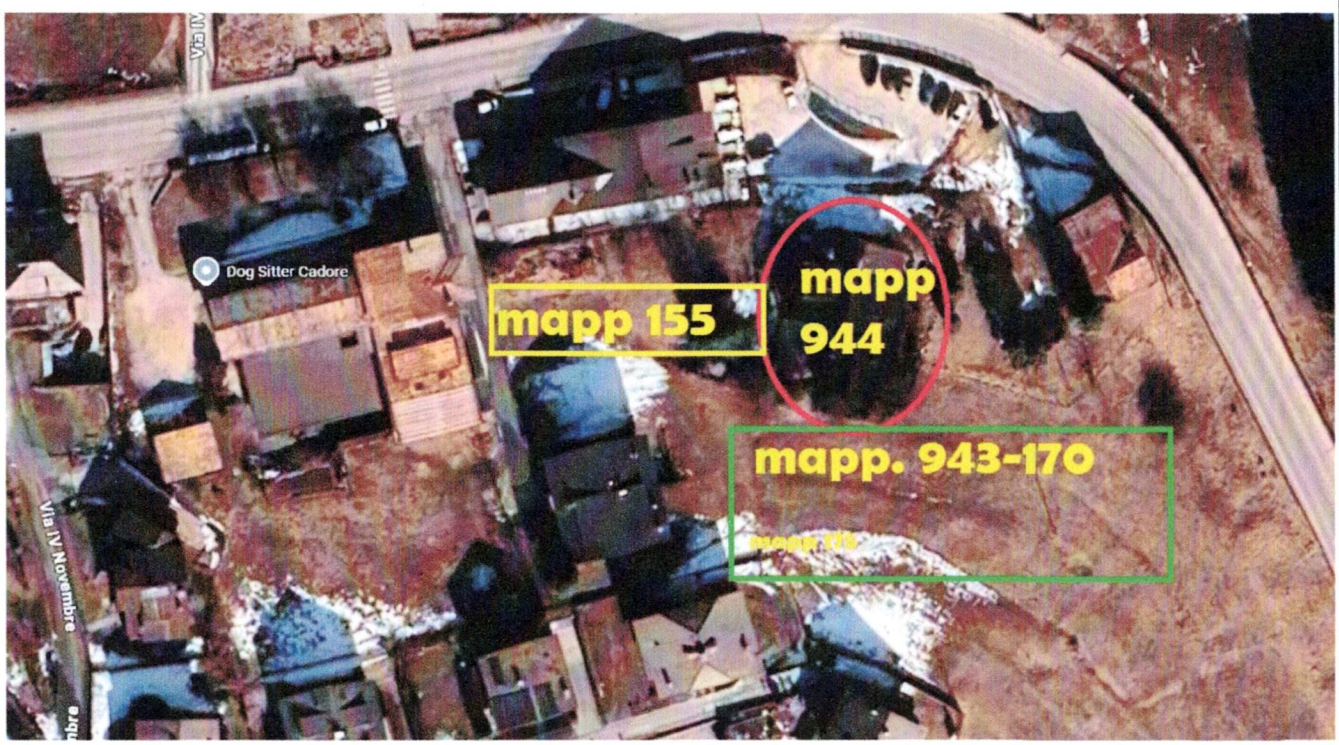


Foto n. 1 vista aerea della zona

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it



Foto n. 2 vista del prospetto ovest

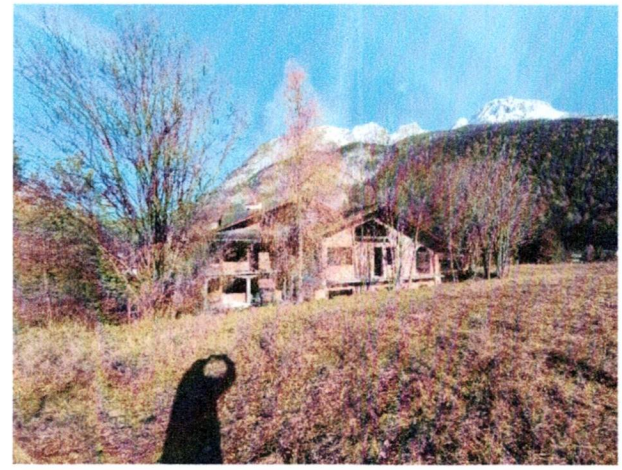


foto n. 3 vista del prospetto sud



Foto n. 4 vista del prospetto Nord

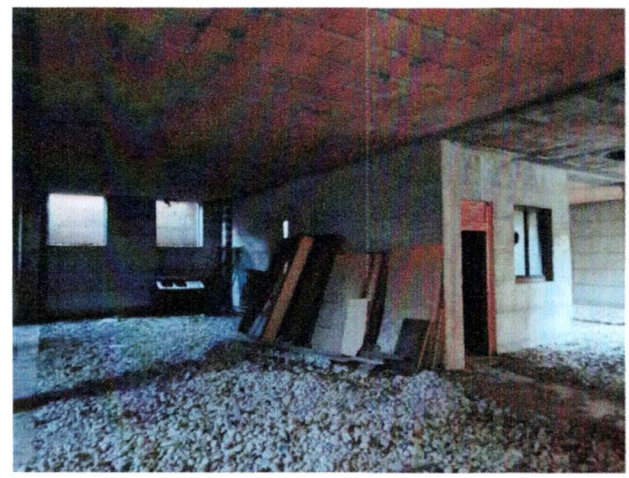


foto n. 5 Vista della zona centrale del piano primo sottostrada



Foto n. 6 particolare ingresso autorimessa al Piano primo sottostrada



Foto n. 7 angolo esterno sud-ovest, dei piani terra, primo e sottotetto

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it



Foto n. 8 particolare piano terra zona nord



Foto n. 9 particolare piano terra zona est



Foto n. 9 particolare vista sud ovest Piano Primo

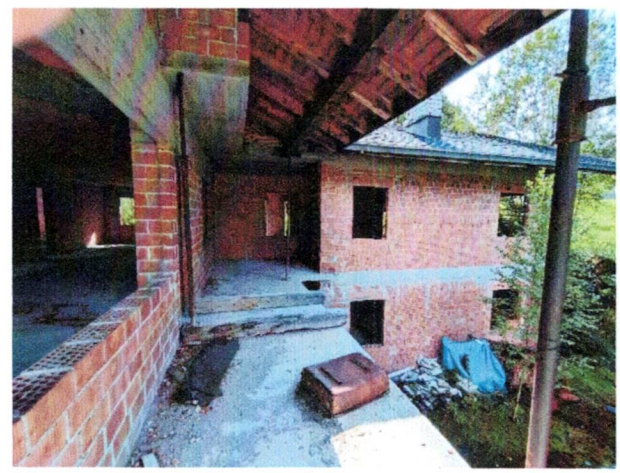


Foto n. 10 particolare interno-esterno zona ovest del piano primo;

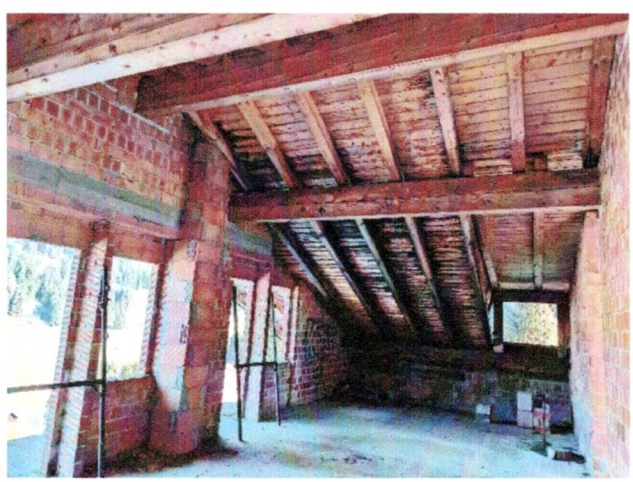


Foto n. 11 Particolare interno del piano secondo Mansarda

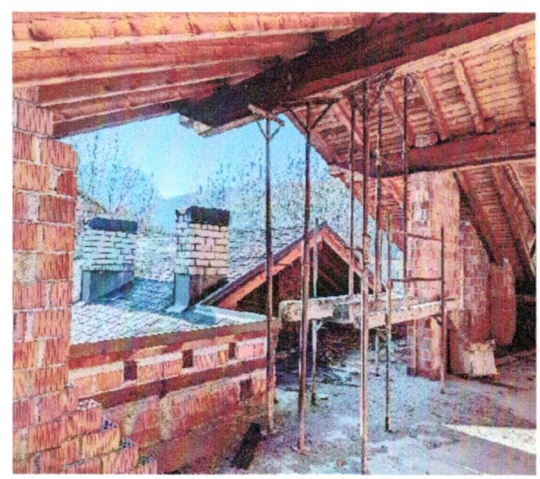


Foto n. 12 particolare zona sud del piano secondo – mansarda

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

REGOLARITA' URBANISTICA

Urbanisticamente, stando alla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Vigo di Cadore, si recepisce che la costruzione in parola è stata autorizzato con Concessione Edilizia n. 15/85 del 11 giugno 1985 Prot. n. 943, rilasciata a nome di , da cui si evince anche la sua destinazione così prevista: "costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione."

In data 11.08.1986 con Prot. n. 003101, *a cuii fa riferimento alla pratica edilizia n. 115/86*, la proprietà chiede l'autorizzazione ad apportare delle varianti quali:

- Costruzione del vano a centrale termica esternamente al fabbricato, sull'angolo nord-ovest;
- Costruzione di una scala esterna, conseguentemente alla nuova posizione della centrale termica;
- Variante all'ingresso principale sul lato ovest con costruzione di un tettuccio, …;
- Apertura di nuovi fori e modifica di alcuni altri fori già previsti in progetto;

Nel fascicolo della pratica in riferimento, non si rileva la presenza della relativa autorizzazione alle varianti, però, in data 22.01.1990 Prot. n. 0166 Prat. N. 04/90, cosi come in data 08.02.1991 con Prot. n. 273 Prat. N. 07/91, il Sig. Sindaco del comune di Vigo di Cadore concede la proroga di 12 mesi (per ogni uno dei due provvedimenti), per l'ultimazione dei lavori già autorizzati, ed in entrambi i predetti provvedimenti di rinnovo termini, si dichiara *che restano immutate le condizioni e prescrizioni della pratica originaria n. 15/85 e 115/86 del 14.06.1985* (quest'ultima è relativa alla pratica per la richiesta di autorizzazione alle varianti sopra nominate).

Da quanto sopra descritto, oltre che dimostrato con la relativa documentazione fotografica, si evince che l'edificio non è stato comunque ultimato, inoltre dalla documentazione di cui alle pratiche edilizie su richiamate, non si trova nemmeno il collaudo strutturale ancorché non necessario stante il fatto che la norma sismica è stata introdotta, per quest'area, solo nel 2003.

In ordine alla regolarità urbanistica, stando alla documentazione rilevata presso l'ufficio tecnico del comune di Vigo di Cadore, con particolare riferimento ai grafici di progetto, fatte alcune misurazioni di riscontro, come meglio rilevabili dalle planimetrie di rilievo, che si allegano, e comunque eseguite in fase di sopralluogo oltre che in fase di inserimento in mappa del fabbricato, si ritiene che la sagome e le dimensioni d'ingombro siano rispettose del progetto allegato alla su citata concessione edilizia, e successiva di variante, per tanto si ritiene di poter dichiarare la regolarità urbanistica.

In ordine agli aspetti urbanistici della zona su cui insistono gli immobili oggetto della presente, quanto al fabbricato in corso di costruzione, si colloca in una zona edificabile del tipo Z.T.O. "C1 13" del tipo residenziale, quindi si ritiene fattibile il rinnovo della concessione Edilizia su richiamata avente n. 15/85 e successivi rinnovi con pratiche n. 04/90 e n. 07/91, mediante la richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di completamento, fermo restando l'eventuale adeguamento strutturale necessario per il sopravenuto inserimento della norma sismica, su richiamata, in quel luogo introdotta nel 2003 e successivi provvedimenti ad essa relativi con precisazione che attualmente la zona è di categoria sismica con grado n. 2.

Quanto al mapp. 155, che si ritiene opportuno inserire nel presente lotto n. 2, in quanto ivi c'è l'accesso al su descritto fabbricato in corso di costruzione, si precisa che il medesimo ricade in zona Z.T.O. "D1 – 1" -Attività artigianali ed industriali – ove si prevede la possibilità d'intervento diretto con indice mc./mq. 1,5, rapporto di copertura fondiaria pari al 40%.

In tal caso si osserva che la potenzialità edificatoria del mapp. 155 è pari a mc. 945,00, fatto però, riferimento alla conformazione planimetrica del mappale, tenuta presente che per l'edificazione

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

è necessario rispettare la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml. 10,00, tutto ciò considerato non si ritiene che quel mappale sia autonomamente edificabile, per tanto la sua potenzialità edificatoria potrà essere ceduta a favore di eventuali interventi che si prevedesse di realizzare sulle aree limitrofe, sempre di categoria Z.T.O. "D1", mentre la superficie scoperta resta in disponibilità all'edificio posto sul mapp. 944 sia per la realizzazione della strada di accesso oltre che per ivi collocare una congrua superficie a parcheggio, come, per altro, previsto nel progetto originario.

In ordine all'accesso alla costruzione oggetto della presente, per il tratto che va dalla via pubblica al raggiungimento del mappale 155, si ritiene di poter dichiarare che tali immobili abbiano acquisito il diritto di passaggio con qualsiasi mezzo sul tratto di strada esistente, su proprietà privata che collega la via pubblica meglio nota "via IV Novembre" col predetto mapp. 155, la quale si pone a cavallo fra i mapp. 377, 292 con i mapp. 148,149.

Ci sono poi i restanti mappali 943, 170 175, che insieme hanno una superficie catastale pari a mq. 2.000,00, posti in zona agricola del vigente P.I., e collocati in adiacenza, lato sud, dell'edificio al mapp. 944, per tanto si ritiene equo considerare tali appezzamenti quale corte scoperta dell'erigendo fabbricato a scopi residenziali.

DIMOSTRAZIONE DELLA PROPRIETÀ

Il fabbricato in riferimento che qui si identica col mapp. 944, in quanto proviene dalla fusione dei mapp. 164 e 169/b come da variazione catastale dipendente dal "Tipo di Aggiornamento" del 10.10.2023 Prot. n. 2023/78690.

A tal proposito si rammenta che:

- il mappale n. 164 è pervenuto in proprietà al Sig. con atto di compravendita Notaio A. COLLESAN avente sede a Santo Stefano di Cadore del 16.06.1976 Rep. 25.717 reg. a Pieve di Cadore il 28.06.1976 al n. 482 Vol. 82 Mod. I e trascritto a Belluno l 05.07.1976 al n. 4845 R.P. e n. 4512 R.G.
- I mapp. 170 e 169 sono pervenuti in proprietà al con atto di permuta del 07.08.1979 Rep. N. 29.629 Notaio COLLESAN dott. Angelo con sede in Santo Stefano di Cadore, registrato a Pieve di Cadore il 20.08.1979 al n. 930 Mod. I vol. 84, trascritto a Belluno il 04.09.1979 al n. 5615 R.P. e n. 4994 R.G.
- Il mapp. 155 è pervenuto al Sig. con atto di compravendita del 10.12.1980 Rep. 18.412 del Notaio OBLASSIA dott. Giorgio con sede in Pieve di Cadore, ivi registrato il 15.12.1980 al n. 1442 Vol. 86 Mod. I°, trascritto a Belluno il 17.12.1980 ai n. 10044 R.P. e n. 9019 r.g.
- Il mapp. 175 è stato acquistato dal Sig. con atto del notaio dr. Giorgio OBLASSIA di Pieve di Cadore, il 25.11.1981 Rep. 21.332 registrato a Pieve di Cadore il 3.12.1981 al n. 1114 Vol. 86 Mod. I° e trascritto a Belluno il 10.12.1981 al n. 11576 R. G. e n. 10510 R.P.

Si tiene a far presente che i titoli su richiamati sono tutti trascritti in data anteriore di oltre un ventennio dalla trascrizione contro al Sig. relativa alla sentenza di fallimento, Trascritta a Belluno in data 02.02.2021 coi n. 920 R.P e n. 1087 R.G.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Determinazione del valore unitario e stima

Criteri di stima:

La stima che qui si propone è del tipo sintetico e comparativo, quindi basata sul confronto con altri beni oggetto di trattativa aventi le stesse caratteristiche dell'immobile qui oggetto della presente, trattasi comunque di valori riferiti ad immobili posti nella stessa zona e oggetto di trattative svoltesi in questo periodo. I criteri utilizzati terranno conto della posizione geografica, dei servizi presenti nel territorio ove è inserito l'immobile, la sua vetustà, l'incidenza di piano oltre che di collocamento geografico rispetto alla via pubblica ed i fabbricati circostanti, la legittimità dei volumi, la loro accessibilità, oltre e quant'altro possa influire sulla determinazione del valore di un immobile. Fatte altresì tutte le considerazioni sia Intrinseche che estrinseche che possano influire sul valore ricercato.

Fatte quindi le necessarie considerazioni, su richiamate, oltre che alle relative indagini di mercato su siti specializzati nel settore, tra cui quello dell'Agenzia delle Entrate, oltre ad una specifica ricerca su offerte in atto in quel luogo, si è determinato che attualmente il più prossimo valore di mercato, considerato che l'edificio a cui si farà riferimento sarà ad uso pluri residenziale, di attuale costruzione comunque considerato finito e abitabile (quindi " valore al Nuovo"), per tanto finito con l'impiantistica, le coibentazioni termo-acustiche come previste dalle attuali normative ed ogni altra finitura per darlo completo, avrà un valore unitario determinabile in €. / mq. 2.400,00.=.

Stante lo stato di fatto, si ritiene opportuno provvede ad una stima a mc. di costruzione esistente, anziché a mq., in quanto ancora non ben definibile nelle superfici coperte, superfici comuni, ecc. , per tanto il valore su richiamato e rapportato a mc. e si ritiene ***definibile in €./mc. 800,00.=***

Al fine di attribuire ora un valore all'edificio oggetto della presente, si deve far riferimento al fatto che trattasi di *un edificio al grezzo*, per tanto in orine a ciò si ritiene che la quantità di opere realizzate rispetto all'intero sia almeno pari al 40%, per cui il suo valore si ritiene abbia ad essere, compresa l'incidenza del terreno, ***pari a €./mc. 320,00***.=

Come meglio sopra descritto, comunque, trattasi di un grezzo che ha maturato un grado di vetustà *pari al 39%,* stante la consuetudine di attribuire un coefficiente alla vetusta pari all'1% all'anno. Inoltre è altresì da rammentare l'avvenuta variazione delle condizioni generali a livello strutturale, stante il fatto che nell'anno 2003 il territorio del comune di Vigo Di Cadore è stato inserito nelle zone sismiche di grado n. 2. Ciò comporta che in fase di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di completamento, è da tener conto del necessario adeguamento delle strutture alla nuova norma sismica, il cui onere si ritiene abbia ad essere quantificato sull'ordine di un *ulteriore 20%* da sommare al coefficiente di vetustà sopra quantificato.

In ordine a quanto sopra descritto e riportato, si ritiene che il valore unitario a mc. sia così determinabile, €./mc. 320,00 a cui dedurre la vetustà oltre che l'onere per l'adeguamento sismico per una complessiva percentuale pari a €./mc. 59% per tanto l'attuale valore unitario a mc. del fabbricato oggetto della presente, sarà così nuovamente determinato in €./mc. 131,20 arrotondato per difetto ***in €./mc. 130,00***.

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

Nel su determinato valore unitario, si intende compresa l'incidenza del valore dell'area su cui sorge l'edificio, quindi ora mapp. 944 del Fg. 9, oltre che agli oneri di cui alla legge n. 10/77, ora D.P.R. 380/01 e successive variazioni ed integrazioni, oltre alle spese tecniche, quindi oneri fin qui sostenuti.

DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA OGGETTO DI STIMA

Quanto alla determinazione della volumetria oggetto di stima si provvede come di seguito alla sua determinazione.

Dalle misurazioni effettuate in loco e confrontate con quelle di progetto emerge che il piano primo sottostrada ha una volumetria pari a mc. 950,00. Ritenuto che trattasi di un volume di locali accessori, ai fini della stima sarà computato per la quota di un mezzo quindi mc. 475,00.

I piano terra e primo hanno una volumetria pari a mc. 700,00 cadauno, mentre il volume del piano secondo (mansarda), per la parte in cui si prevede di realizzare un'abitazione, ha un volume pari a mc. 270,00.

In considerazione di quanto sopra riportato, la volumetria complessiva oggetto di stima è quindi parti a mc. 2.145,00, per tanto il valore dell'immobile al grezzo viene come di seguito definito:

Fg. 9 mapp. 944
Mc. 2.145,00 x €./mc. 130,00 = €. *278.850,00.=*

Arrotondato per eccesso in €. 279.000,00.=

A - Quanto al terreno si provvede alla stima come di seguito si riporta:

- In ordine al mapp. 155, si ritiene che il valore unitario sia pari a quanto già stimato al lotto n. 3 per i mapp. 345 e 346, in quanto aventi le medesime caratteristiche quindi €./mq. 65,00
  Per tanto il suo val0re viene così definito
  Fg. 9 mapp. 155 mq. 630,00 x €./mq. 65,00 = €. *40.950,00.=*

Arrotondato per difetto in complessive €. 40.000,00.=

B - Quanto ai terreni agricoli meglio censito ai mapp. 943, 170 e 175 di complessivi mq. 2.000,00, vista la situazione di mercato in ordine al valore di aree agricole in quei luoghi, considerata la vicinanza all'edificio oggetto del presente lotto, per il quale tale area incrementa la sua disponibilità di superficie scoperta, ancorché non sia proprio una superficie da destinare a corte esclusiva, ma che una certa comodità la può offrire, tutto ciò considerato, si ritiene equo stimare questa superficie come di seguito descritto:

N.C.T – Comune di Vigo di Cadore

Fg. 9 mapp. 943, 170 e 175 per complessivi mq. 2.000,00 x €./mq. 4,00 ***= €. 8.000,00.=***

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it

In riferimento a quanto sopra esposto e determinato si conclude che il valore complessivo dei beni oggetto del presente lotto n. 2 è complessivamente così determinato

A – Fabbricato al grezzo	*€.*	*279.000,00.=*
B – Terreno edificabile attiguo mapp. 155	*€.*	*40.000,00.=*
C – Terreni agricolo attiguo ai mapp. 943, 170 e 175	*€.*	*8.000,00.=*
Per un complessivo valore pari a	***€.***	***327.00000.=***

A parziale evasione dell'incarico ricevuto, si produce la presente perizia di stima per il lotto numero due dei beni di cui al su citata fallimento della ditta .

Alpago Lì 15.12.2025

Il Tecnico Incaricato
(Per. In. Ed. Germano Zanon)



ALLEGATI:

- Estratto di mappa con evidenziati i beni oggetto di stima;
- Planimetrie dello stato di fatto;
- Elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio, Servizi Catastali;

Studio Tecnico Per. Ind. Ed. GERMANO ZANON
Via dell'Industria n.8
32010 Pieve d'Alpago (BL)
tel. 0437 989 363
cell. 334 6632 485
e-mail: germano.zanon@agenziageocasa.it
P.IVA 00940270259
C.F. ZNN GMN 51P15 C630P
PEC: germano.zanon@pec.eppi.it



Direzione Provinciale di Belluno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSANDRO MILLET

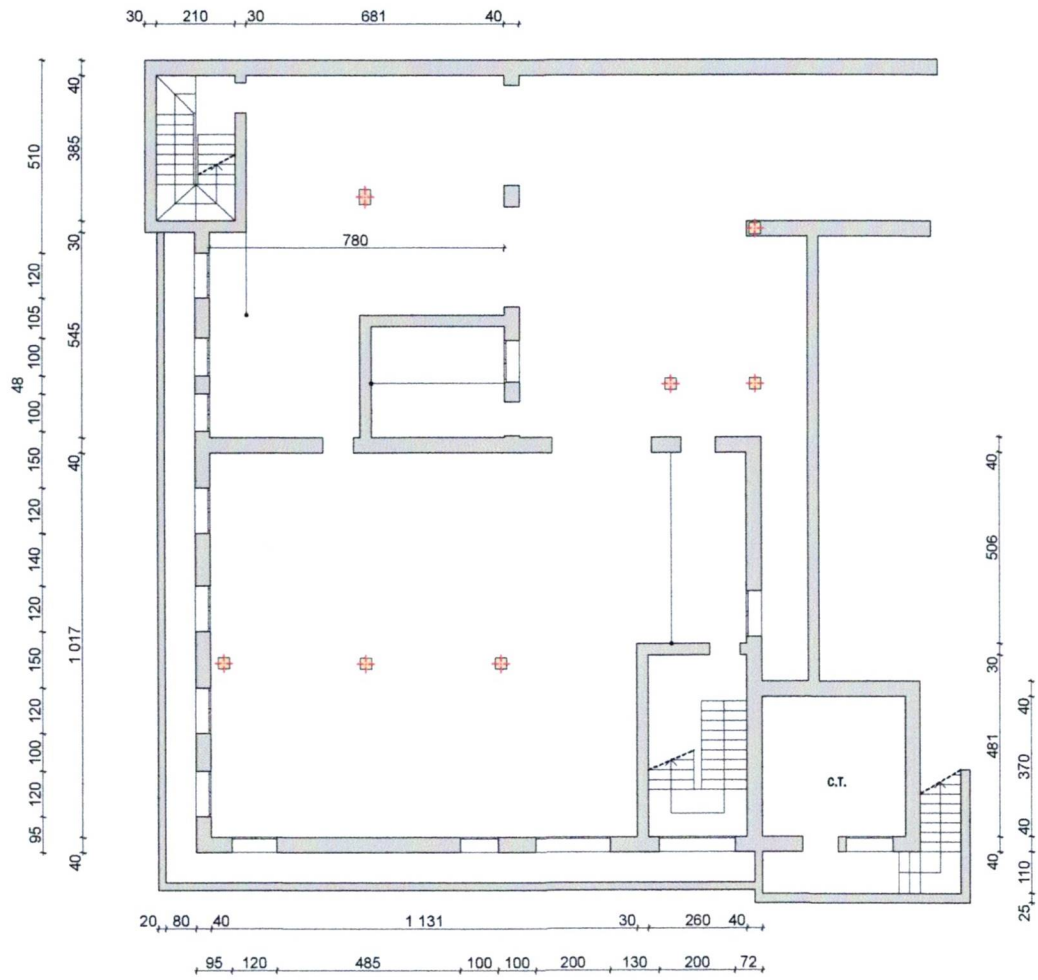
Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (BL) VIGO DI CADORE
Foglio: 9

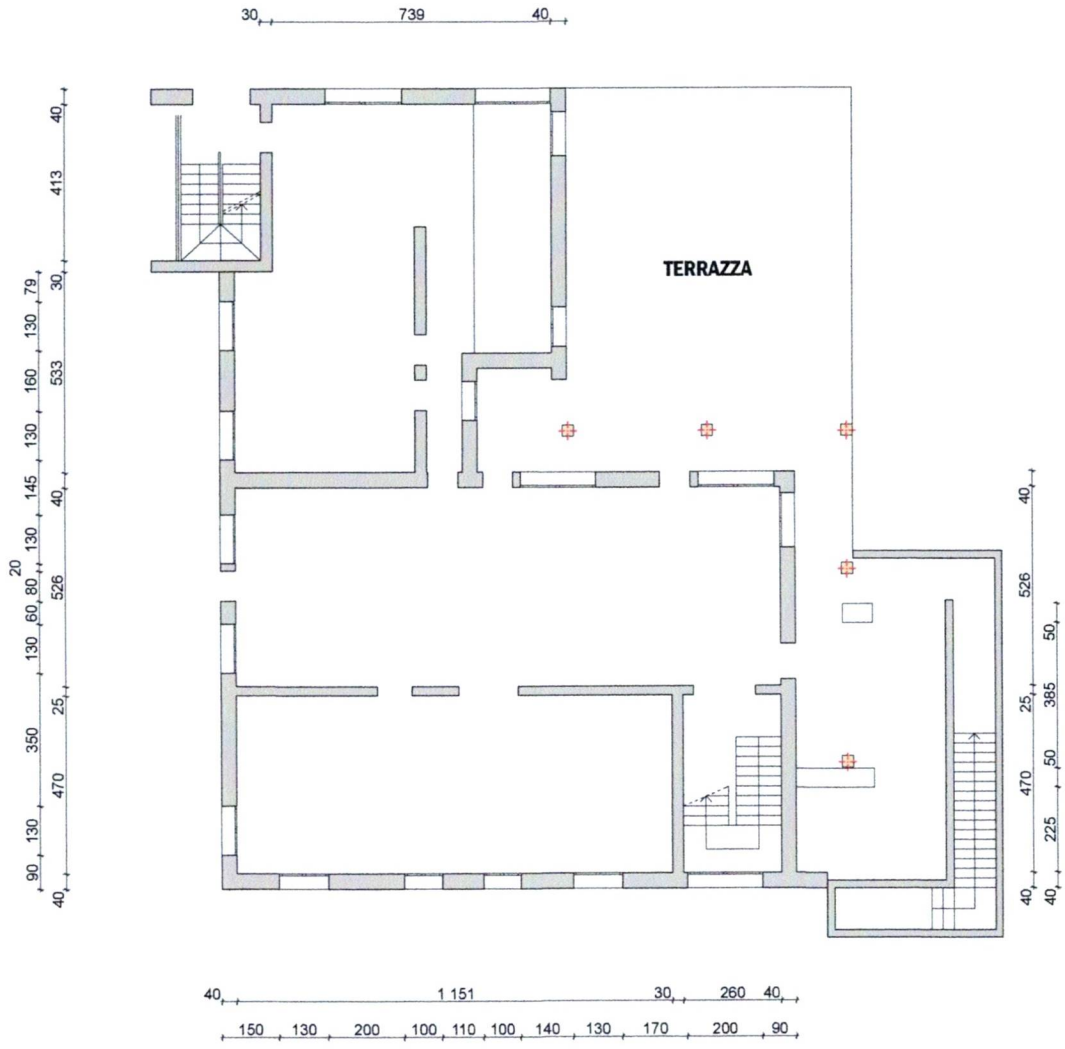
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

11-Dic-2023 15:8:1
Protocollo pratica T252553/2023

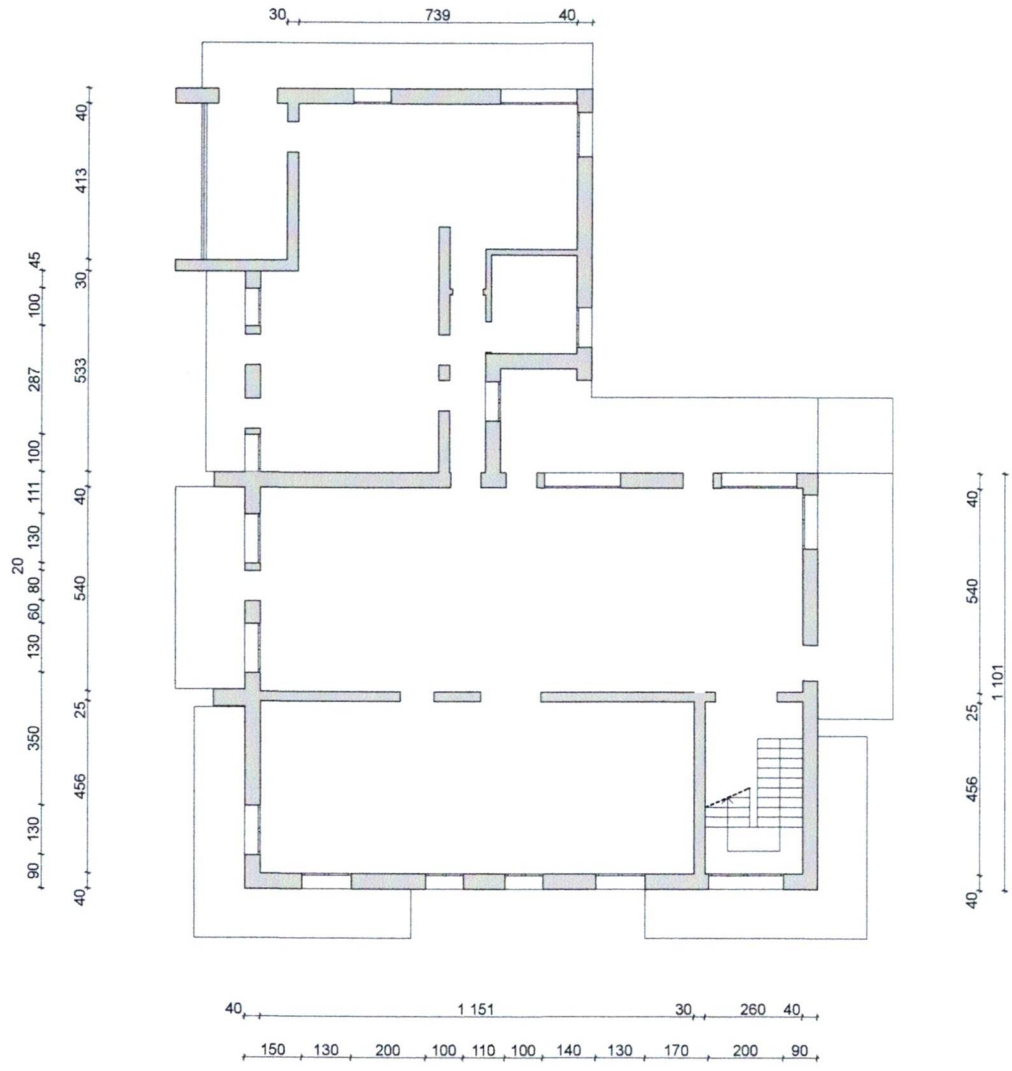
PIANO INTERRATO SCALA 1:200



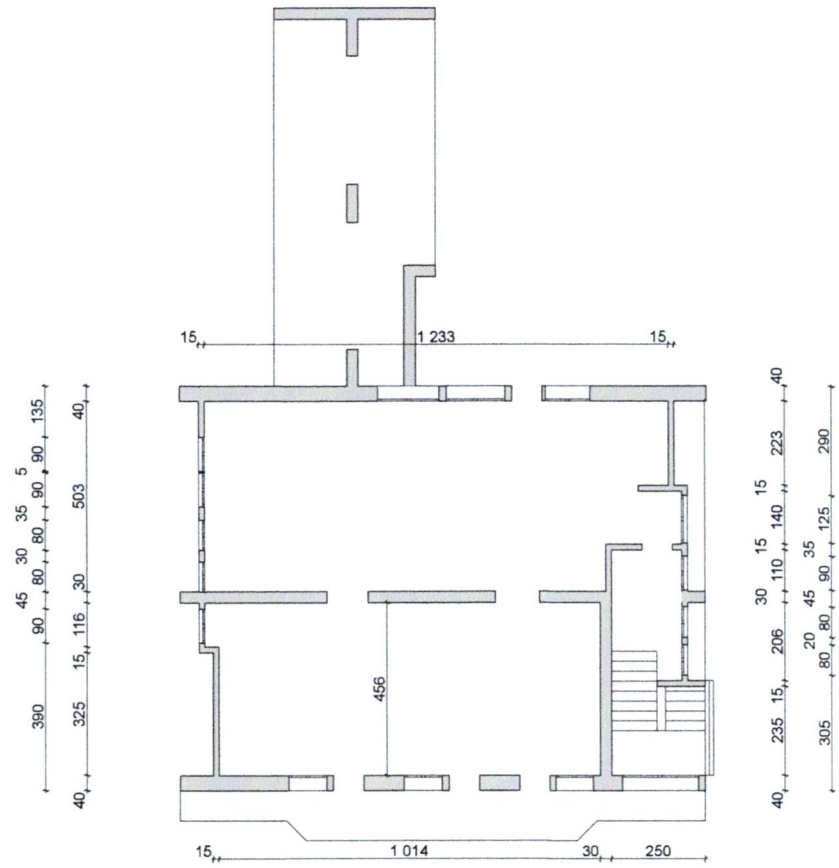
PIANO TERRA SCALA 1:200



PIANO PRIMO SCALA 1:200



PIANO SECONDO SCALA 1:200



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Zanon Germano

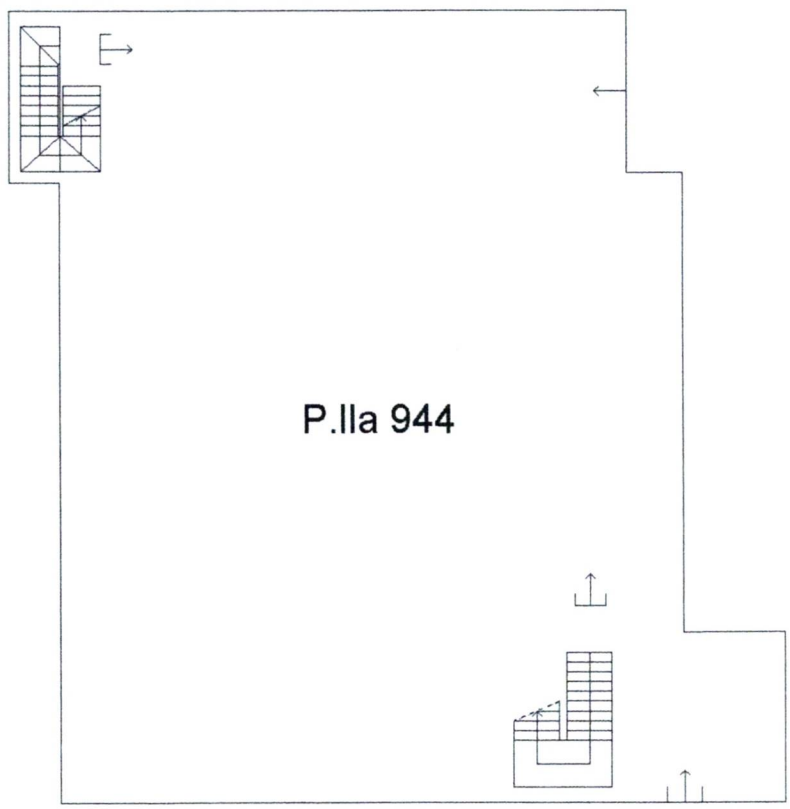
Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Belluno N. 419

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di Vigo Di Cadore	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 9 Particella: 944	Tipo Mappale n. 78690 del 10/10/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



N

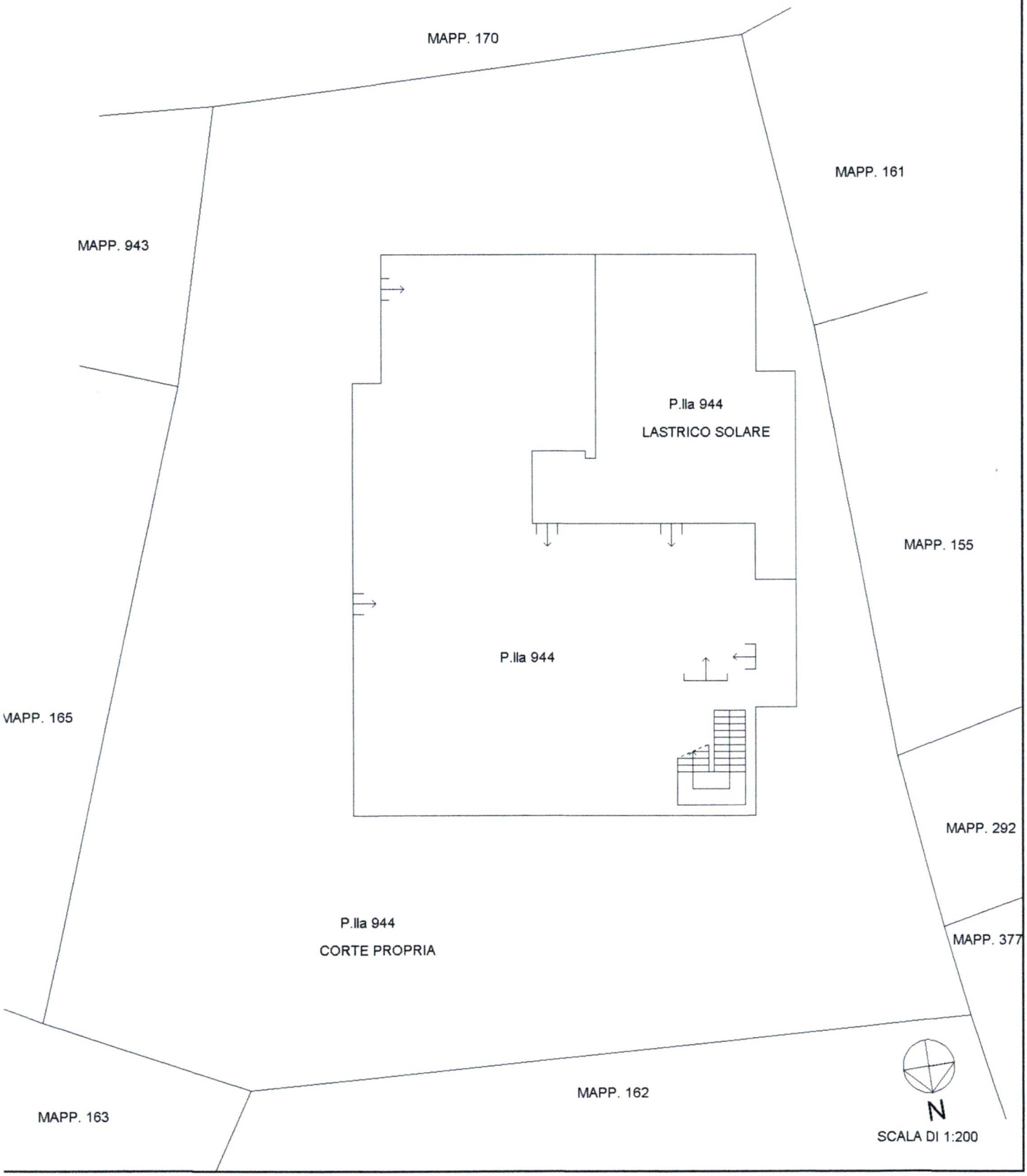
SCALA DI 1:200

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Zanon Germano
Iscritto all'albo: Periti Edili
Prov. Belluno N. 419

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di Vigo Di Cadore		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 9 Particella: 944	Tipo Mappale n. 78690	del 10/10/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200

PIANO TERRA E RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CORTE



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Zanon Germano

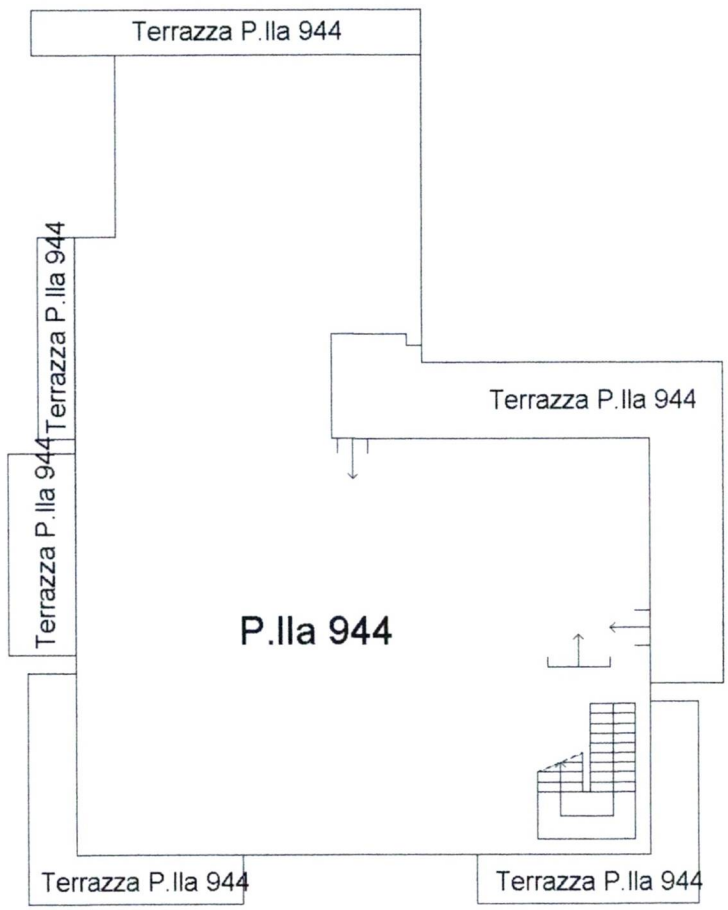
Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Belluno N. 419

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di Vigo Di Cadore	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 9 Particella: 944	Tipo Mappale n. 78690 del 10/10/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

PIANO PRIMO



N

SCALA DI 1:200

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Zanon Germano

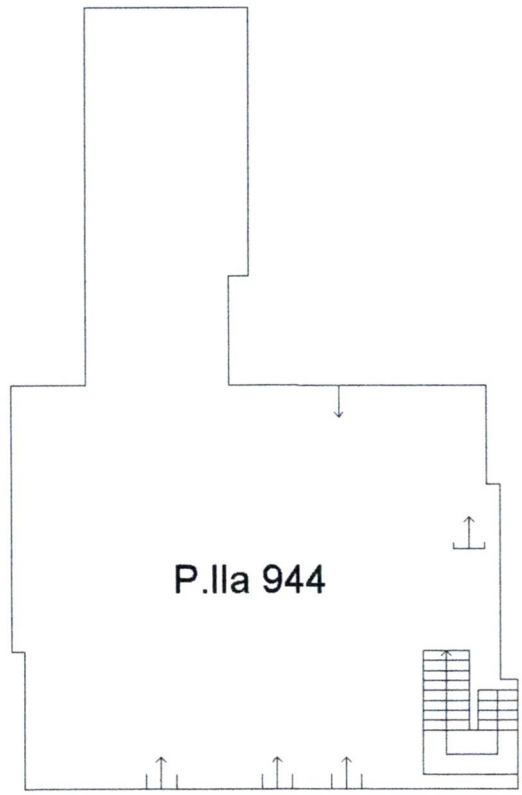
Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Belluno N. 419

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di Vigo Di Cadore	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 9 Particella: 944	Tipo Mappale n. 78690 del 10/10/2023
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

PIANO SECONDO



N

SCALA DI 1:200