

**PERIZIA DI STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI  
MERCATO DI AREE GIÀ EDIFICATE E  
PARZIALMENTE EDIFICABILI  
DI CUI AL FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ PUNTO  
CINQUE S.R.L. (CF 03054440270)**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
Sezione Fallimentare**

**Fallimento Punto Cinque S.r.l. (n. 111/2017)**

**METODO ANALITICO PER VALORE DI TRASFORMAZIONE.**

**Stima del più probabile valore di mercato di più lotti di terreno  
parzialmente edificabili ubicati in Comune di Cibiana di Cadore (BL),  
località Pian Gran Via Masariè, NCT Fg.14 Mapp.34-35, Fg.14  
Mapp.336-337-340 e NCEU Fg.14 Mapp.343 Sub.28 e Mapp.401, 402,  
342, e di un fabbricato rurale di cui all'NCEU Fg.14 Mapp.33 Sub.1-2.  
Zona Territoriale Omogenea del vigente PRG C1/4 e C2/2**

**arch. Nicola Fabbro  
Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Della  
Provincia Di Belluno n.369  
IV Novembre 13  
32040 - Lorenzago di Cadore  
P.I. 00973280258  
C.F. FBBNCL73P17G642K**



## Indice

I.	.Relazioni di tipo economico-giuridico intercorrenti tra i beni da stimare e chi ne ha la titolarità. ....	3
II.	Conferimento ed accettazione incarico, accertamenti tecnici. ....	3
III.	Inquadramento generale IGM 25k, CTR 5k, estratto PRG 2k, NTA, vicoli e gravami. ....	4
IV.	Calcolo della capacità edificatoria residuale ed estratto della documentazione progettuale. ....	8
V.	Formazione dei lotti funzionale e relative grandezze dimensionali e potenzialità edificatoria. ....	11
VI.	Metodologia e criteri di valutazione .....	14
VII.	Ricavi: mercato immobiliare, il target, le fonti per i valori di mercato, la scala dei prezzi noti. ....	16
VIII.	Determinazione del VAN, costi di costruzione, oneri urbanizzazione e costruzione, spese tecniche, oneri finanziari, saggio di profitto. ....	21
IX.	Formulazione del giudizio di stima. ....	24
X.	Conclusioni .....	26
XI.	ALLEGATI. ....	27

## **I. Relazioni di tipo economico-giuridico intercorrenti tra i beni da stimare e chi ne ha la titolarità.**

I lotti di terreno oggetto della presente perizia di stima, in parte già oggetto di lottizzazione e quindi parzialmente edificabili, sono ubicati in Comune di Cibiana di Cadore (BL), località Pian Gran Via Masariè e risultanti catastalmente così individuati (V. visure allegate):

NCT Fg.14 Mapp.34-35, Fg.14 Mapp.336-337-340 e NCEU Fg.14 Mapp.343 Sub.28 e Fg.14 Mapp.401, 402, 342 e del fienile all’NCEU Mapp.33 Sub.1-2

risultano catastalmente così intestati:

S.R.L. PUNTO CINQUE (CF 03054440270) sede in SAN DONA' DI PIAVE (VE)

Il diritto di proprietà dei beni individuati all’NCT Fg.14 Mapp.34-35, Fg.14 Mapp.336-337-340 e NCEU Fg.14 Mapp.343 Sub.28, Fg.14 Mapp.33 Sub.1-2, Mapp.401 e 342 è pari a:

PROPRIETA’ per 1/1

Mentre per il lotto NCEU Fg.14 Mapp.402 è pari a:

PROPRIETA’ per 55030/100000

La suddetta società è soggetta a procedura fallimentare di competenza del TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA - Sezione Fallimentare - Fallimento Punto Cinque S.r.l. (n. 111/2017).

Giudice delegato: Dott.ssa Silvia Bianchi

Curatore: Dott. Nerio De Bortoli

Comitato Creditori: costituito

Contributo unificato: assolto

## **II. Conferimento ed accettazione incarico, accertamenti tecnici.**

In merito al fallimento anzi citato, il curatore fallimentare Dott. Nerio De Bortoli, Ekip Studio Associato Economisti e Giuristi d’Impresa, Via Cappuccina, 36 - 30172 Venezia Mestre, tel. 041-984581/041-955749 fax 041-8872409, [www.ekipstudio.it](http://www.ekipstudio.it), il giorno 31/05/2023 ha presentato al Tribunale Ordinario di Venezia istanza di nomina del sottoscritto arch. Nicola Fabbro con incarico di redazione della presente perizia di stima.

Il sottoscritto arch. Nicola Fabbro nato a Pieve di Cadore (BL) il 17/09/1973, P.I. 00973280258, C.F. FBBNCL73P17G642K, regolarmente iscritto all’albo degli Architetti, Pianificatori,

Paesaggisti e Conservatori Della Provincia Di Belluno con il n.369, con sede in Lorenzago di Cadore in piazza IV Novembre 132, accettava l'incarico.

Ricevuto l'incarico, il sottoscritto si recava il loco per svolgere i sopralluoghi del caso e il giorno 04/10/2023 acquisiva la documentazione fotografica (V. allegato 7).

Va precisato che trattasi di alcuni terreni già edificati e oggetto di precedente lottizzazione e di alcuni terreni liberi in particolare:

I lotti individuati all'NCT Fg.14 Mapp.336-337-340 e NCEU Fg.14 Mapp.343 Sub.28, Fg.14 Mapp.33 Sub.1-2, Mapp.401, 402 e 342, DERIVANTI dagli Ex. mappali NCT Fg.14 Mapp. 32 e 33 sono stati oggetto della costruzione di n.3 fabbricati concessi con Concessione Edilizia n.19/97 e Concessione Edilizia n.21/97, Permesso di Costruire n.9/2008 del 21/06/2008 e Permesso di Costruire 5/2006 10/02/2006.

Mentre i lotti edificabili, ZTO C1/4, individuati all'NCT Fg.14 Mapp.34 e 35 risultano liberi da qualsiasi gravame e edificabili.

È evidente che al fine della corretta stima degli immobili anzi citati, è fondamentale il controllo di quanto già edificato e dei relativi titoli abilitanti e la verifica della possibilità di ulteriore edificazione attraverso il calcolo della capacità edificatoria residuale, a tale scopo, il sottoscritto il giorno 06/10/2023 ha inviato mezzo PEC opportuna richiesta di accesso atti, il giorno 02/11/2023 il sottoscritto ha ricevuto l'appuntamento e si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale per effettuare opportuno Accesso agli Atti, il giorno 02/11/2023 si sono acquisite le copie conformi all'originale dei titoli abilitanti la precedente edificazione e degli elaborati progettuali, accesso atti effettuato al solo scopo della presente perizia di stima.

Il sottoscritto perito estimatore non ha ricevuto l'incarico in merito al controllo dello stato patrimoniale e conservatorio degli immobili ante fallimento.

### **III. Inquadramento generale IGM 25k, CTR 5k, estratto PRG 2k, NTA, vicoli e gravami.**

I lotti di terreno oggetto della presente perizia di stima, in parte già oggetto di lottizzazione e quindi parzialmente edificabili, sono ubicati in Comune di Cibiana di Cadore (BL), località Pian Gran Via Masariè.

Non sono soggetti a ulteriori vincoli e gravami al di fuori della eventuale presa d'atto da parte del Comune del vincolo idrogeologico.

Tutti i lotti rientrano in zona omogenea edificabile, la maggior superficie rientra in ZTO C1/4 di edificazione diretta mentre in minor parte in ZTO C2/2 edificabile tramite strumento attuativo, V estratto della norma allegato.



*Inquadramento IGM scala 1:50.000*



*Inquadramento CTR scala 1:5.000*



*Ortofoto regionale Veneto con lotti scala 1:2.000*



*Estratto PRG, Zona Territoriale Omogenea residenziale C1/4 e C2/2 scala 1:2.000*

SI riporta l'estratto delle NTA delle ZTO C1/4 e C2/2 interessate delle aree oggetto di stima,  
(Vedi estratto delle NTA conforme all'originale in calce alla presente):

*Art. 12 - Z.T.O. C - PARTI DESTINATE A NUOVI INTERVENTI INSEDIATIVI, CHE RISULTINO INEDIFICATE O SCARSAMENTE EDIFICATE.*

*Art. 12.1 - Z.T.O. C1 - ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI COMPLETAMENTO.*

*Destinazione d'uso*

*Secondo quanto previsto dall'art. 4 punto 1.*

*Modalità degli interventi*

*All'interno della Z.T.O. C1 per gli edifici numerati nella tavola di progetto n.13.4 "Beni ambientali di centro storico e ambito agricolo" in scala 1/1000 gli interventi saranno conseguenti alle classificazioni di cui all'art.15.1.*

***Gli interventi si attuano per concessione diretta.***

*Sugli edifici nel rispetto dell'eventuale grado di protezione sono sempre ammessi: gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli ampliamenti per adeguamenti funzionali od igienici di unità edilizie per un massimo del 10% del volume esistente e comunque non superiore a 100 mc., per una sola volta, anche se eccedente i parametri edificatori massimi ammessi, fatta salva la normativa sulle distanze e in armonia con l'edificio principale.*

*Parametri edificatori*

*H max : 9.50 ml.*

*If: 1.5 mc/mq.*

***1,0 mc/mq - Z.T.O. C1/4***

*0,8 mc/mq - Z.T.O. C1/5*

*Sc max : 25%*

*Dc min. : ml. 5.00;*

*Df min. : ml. 10.00;*

*Ds min. : - secondo gli allineamenti esistenti o prescritti dal P.R.G.;*

*- secondo la Legge Sismica.*

*Tipologie edilizie*

*Le tipologie dovranno essere conseguenti a quelle di pregio storico ambientale diffuse nel territorio. Soluzioni architettoniche e tipologiche diverse che presentino comunque un qualificato rapporto ambientale e formale con le preesistenze, potranno essere concesse sentita preliminarmente la Commissione Edilizia. È ammessa la omogeneizzazione all'edificio principale degli eventuali corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni.*

*Art. 12.2 - Z.T.O. C2 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.*

*Destinazione d'uso*

*Secondo quanto previsto dall'art. 4 punto 1.*

*Modalità degli interventi*

*All'interno di tali zone, le aree da destinare a servizi dovranno essere dimensionate secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 61/85.*

*Gli interventi edilizi si attuano attraverso uno **strumento attuativo** che prevede una capacità tra il 75% e il 100%.*

*Le previsioni di viabilità, spazi a parcheggi, verde pubblico, dimensione, numero dei lotti, tipologia edilizia graficizzati nel P.R.G. Tav. 13.3., sono da considerarsi di carattere orientativo, nel senso che assumono necessariamente all'interno del Piano il livello di progettazione di massima. È ammessa la modifica dei perimetri di zona secondo le flessibilità concesse dalla vigente legislazione Regionale.*

*Parametri edificatori*

*H max : 9.50 ml.  
It : - 1.2 mc/mq. - Z.T.O. C 2/1  
- 1.0 mc/mq. - Z.T.O. C 2/2  
Sc max : 25%  
Dc min. : ml. 5.00  
Df min. : ml. 10.00  
Ds min. : ml. 5.00*

*Tipologie edilizie*

*Le tipologie dovranno essere conseguenti a quelle di pregio storico ambientale diffuse nel territorio. Soluzioni architettoniche e tipologiche diverse potranno essere concesse, qualora presentino un qualificato rapporto ambientale e formale con le preesistenze.*

#### **IV. Calcolo della capacità edificatoria residuale ed estratto della documentazione progettuale.**

È evidente che al fine della corretta stima degli immobili anzi citati, è fondamentale il controllo di quanto già edificato e dei relativi titoli abilitanti e la verifica della possibilità di ulteriore edificazione attraverso il calcolo della capacità edificatoria residuale, a tale scopo, il sottoscritto il giorno 06/10/2023 ha inviato mezzo PEC opportuna richiesta di accesso atti, il giorno 02/11/2023 il sottoscritto ha ricevuto l'appuntamento e si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale per effettuare opportuno Accesso agli Atti, il giorno 02/11/2023 si sono acquisite le copie conformi all'originale dei titoli abilitanti la precedente edificazione e degli elaborati progettuali, accesso atti effettuato al solo scopo della presente perizia di stima.

Va precisato che trattasi di alcuni terreni già edificati e oggetto di precedente lottizzazione e di alcuni terreni liberi nello specifico il lotti:

1. NCT Fg.14 Mapp.336-337-340 e NCEU Fg.14 Mapp.343 Sub.28, Fg.14 Mapp.33 Sub.1-2, Mapp.401, 402 e 342, DERIVANTI dagli Ex. mappali NCT Fg.14 Mapp. 32 e 33 sono stati oggetto della costruzione di n.3 fabbricati concessi con Concessione Edilizia n.19/97 e Concessione Edilizia n.21/97, Permesso di Costruire n.9/2008 del 21/06/2008 e Permesso di Costruire 5/2006 10/02/2006. Attualmente lotti ricompresi in ZTO C1/4 e in minima parte in ZTO C2/2;
2. NCT Fg.14 Mapp.34 e 35 risultano liberi da qualsiasi gravame e edificabili in modo diretto. Attualmente lotti ricompresi in ZTO C1/4.

I lotti di cui la punto 1) derivano dal frazionamento degli originari lotti che erano censiti al Fg.14 Mapp.32-33. Dall'originario Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega, i lotti avevano superficie catastale pari a 6.180 mq di cui 5.776 mq ricadevano in ex. ZTO R edificabile con indice fondiario di 0,60 mc/mq e mq 404 in ZTO ST riservata alla viabilità pubblica che non concorrevano alla formazione della capacità edificatoria.



*Estratto di mappa EX Fg.14 Mapp.34 e 35 scala 1:2.000*

- che l'immobile censito al Catasto: Sez. Fg. 14  
M.n. 32 della superficie di Mq. 3.650 Q. e Cl. B.A.F 2°  
è classificato in zona: per 370 mq ST; per 3.280 mq R

- che l'immobile censito al Catasto: Sez. Fg. 14  
M.n. 33 della superficie di Mq. 24 Q. e Cl. FB  
è classificato in zona: ST;

- che l'immobile censito al Catasto: Sez. Fg. 14  
M.n. 254 della superficie di Mq. 2.530 Q. e Cl. B.A.F 2°  
è classificato in zona: per 2.496 mq R; per 34 mq viabilità di  
zona;

*Estratto del CDU allegato alle concessioni della lottizzazione*

**La ex. ZTO R presentava un indice fondiario di 0,60 mc/mq e la ZTO ST non concorreva a generare capacità edificatoria:**

Come si evince dall'estratto del PRG e delle NTA precedentemente riportato, ora tutta l'area e in particolare le aeree in oggetto ricadono in ZTO C1/4 e C2/2 entrambe con indice fondiario di 1,00 mc/mq, per tato la capacità edificatoria residuale ammonta a:

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE CONCESSO CON Conc.Ed. 19/97 e 21/97 - P.d.C. 9/2008 - P.d.C. 5/2006													
LOTTI ORIGINARI OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE													
Fg.	Mapp.		Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Indice Fond.	Indice Fond.	Vol. (m3)	Vol. (m3)	Vol. (m3)	Sup.Cop. (m2)	Sup.Cop. (m2)	Sup.Cop. (m2)
		ZTO	ST	R	Catastale	PRG ST	PRG R	Massimo	Realizzato	Residuale	Max. 12%	Realizzato	Residuale
14	32		370	3.280	3.650	0,00	0,60	1.968,00					
14	254		34	2.496	2.530	0,00	0,60	1.497,60					
			404	5.776	6.180			3.465,60	3.465,00	0,60	693,12	482,34	210,78
PRG ATTUALE													
LOTTI DERIVANTI DAL FRAZIONAMENTO DEGLI ORIGINARI MAPPALI GIA' EDIFICATI Map.32-354													
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Indice Fond.	Indice Fond.	Vol. (m3)	Vol. (m3)	Vol. (m3)	Sup.Cop. (m2)	Sup.Cop. (m2)	Sup.Cop. (m2)
		ZTO	C1/4	C2/2	Catastale	PRG C1/4	PRG C2/2	Massimo	Realizzato	RESIDUALE	Max. 25%	Realizzato	Residuale
14	333		1.240		1.240	1,00	1,00	1.240,00	695,24	544,76	310,00	96,78	213,22
14	336		239	156	395	1,00	1,00	395,00	221,47	173,53	98,75	30,83	67,92
14	337			10	10	1,00	1,00	10,00	5,61	4,39	2,50	0,78	1,72
14	340		173	44	217	1,00	1,00	217,00	121,67	95,33	54,25	16,94	37,31
14	342		97		97	1,00	1,00	97,00	54,39	42,61	24,25	7,57	16,68
14	343		2.787	503	3.290	1,00	1,00	3.290,00	1.844,64	1.445,36	822,50	256,78	565,72
14	345		831	67	898	1,00	1,00	898,00	503,49	394,51	224,50	70,09	154,41
14	401		11		11	1,00	1,00	11,00	6,17	4,83	2,75	0,86	1,89
14	402		22		22	1,00	1,00	22,00	12,33	9,67	5,50	1,72	3,78
			5.400	780	6.180			6.180,00	3.465,00	2.715,00	1.545,00	482,34	1.062,66

Visti i mutati i.f. e s.c. la residuale capacità edificatoria e superficie copribile è pari a:

CALCOLO CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUALE DI PROPRIETA' PER I SOLI TERRENI INTERESSATI DALLA EX. LOTTIZZAZIONE / PRE EDIFICATI													
PROPRIETA' S.R.L. PUNTO CINQUE (CF 03054440270)													
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)					Vol. (m3)	Sup.Cop. (m2)	Sup.Cop. (m2)	Sup.Cop. (m2)
		ZTO	C1/4	C2/2	Catastale					RESIDUALE	Max. 25%	Realizzato	Residuale
14	336		239	156	395					173,53	98,75	30,83	67,92
14	337			10	10					4,39	2,50	0,78	1,72
14	340		173	44	217					95,33	54,25	16,94	37,31
14	342		97		97					42,61	24,25	7,57	16,68
14	343	28	1.675	503	2.178					1.445,36	822,50	256,78	565,72
14	401		6		6					4,83	2,75	0,86	1,89
14	402		22		22					9,67	5,50	1,72	3,78
			2.212	713	2.925					1.775,72	1.010,50	315,47	695,03

**Ovvero 1.775 mc di volumetria residuale e 695 mq di superficie ulteriormente copribile.**

Si evidenzia che il lotto con capacità edificatoria e superficie maggiore attualmente è individuato come subalterno, **Sub.28 area urbana di 2.178mq (v. visure allegate), del condominio di cui al NCEU Fg.14 mapp.343, al fine della possibile edificazione andrà, a cura del potenziale acquirente, scorporato e riportato al catasto dei terreni con apposita procedura PREGEO.** L'operazione potrà avvenire anche senza il benestare del condominio in quanto trattasi di area urbana non partecipante alle spese condominiali, per la quale, né la proprietà né il curatore fallimentare, sono mai stati convocati alle riunioni / assemblee di condominio.

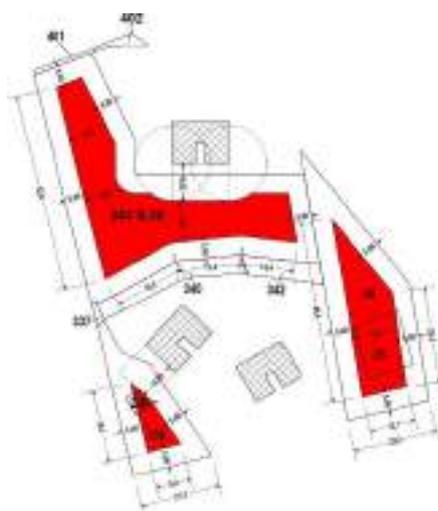
I lotti edificabili individuati al NCT Fg.14 Mapp.34 e 35 risultano liberi da qualsiasi gravame e edificabili in modo diretto. Attualmente lotti ricompresi in ZTO C1/4 ed aventi la seguente capacità edificatoria:

CAPACITA' EDIFICATORIA DI PROPRIETA' PER I TERRENI NON INTERESSATI DALLA EX. LOTTIZZAZIONE / LOTTI LIBERI											
PROPRIETA' S.R.L. PUNTO CINQUE (CF 03054440270)											
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Indice Fond.	Indice Fond.	Vol. (m3)		Vol. (m3)	Sup.Cop. (m2)
			ZTO	C1/4	C2/2	Catastale	PRG C1/4	PRG C2/2	MASSIMO		Max. 25%
											MASSIMO
14	34			940		940	1,0	1,0	940,00		235,00
14	35			190		190	1,0	1,0	190,00		47,50
				1.130		1.130			1.130,00	1.130,00	282,50

**Ovvero 1.130 mc di volumetria e 282 mq di superficie copribile.**

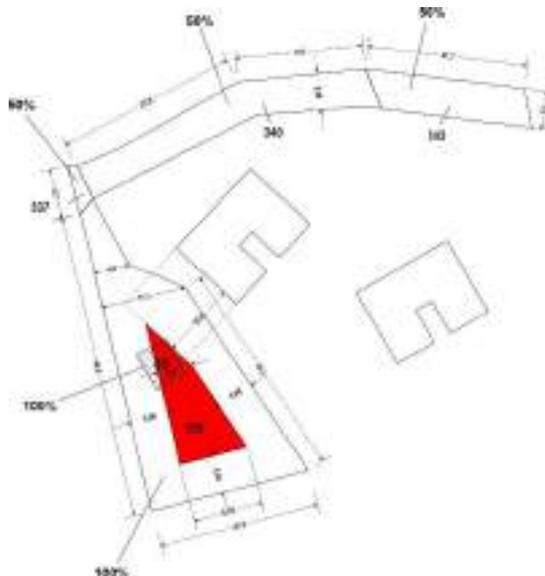
## V. Formazione dei lotti funzionale e relative grandezze dimensionali e potenzialità edificatoria

Come si evince dalla cartografia allegata, i lotti in oggetto sono dislocati in 3 macroaree planimetricamente raggruppabili e che formano i 3 lotti oggetto di stima e di possibile compravendita:



*In rosso le aree realmente occupabili dall'ipotetico sedime dei fabbricati, scala 1:2.000 V.  
planimetrie allegate in scala adeguata.*

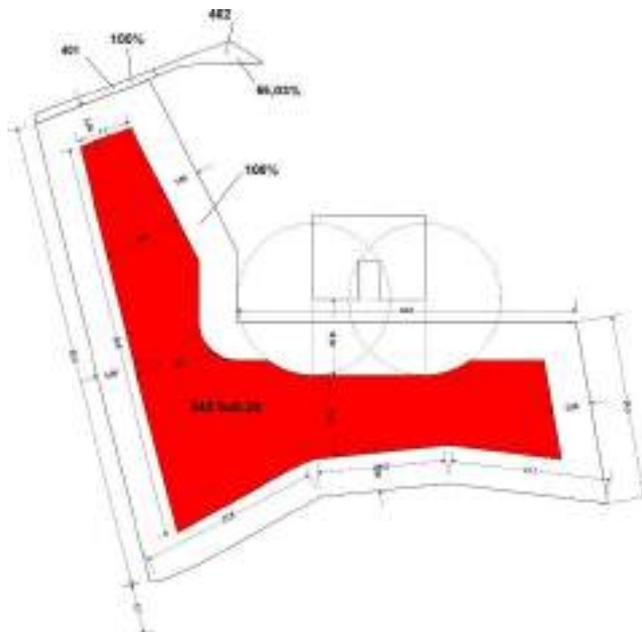
**LOTTO N.1**



*In rosso le aree realmente occupabili dall'ipotetico sedime dei fabbricati, scala 1:1.000 V.  
planimetrie allegata in scala adeguata.*

LOTTO FUNZIONALE 1									
<p><b>PREMESSE:</b> trattasi di lotti parzialmente edificati, per tanto la capacità edificatoria è residuale. Considerando che, sia per la ZTO C1/4 che per la ZTO C2/2, l'I.F. è pari a 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e che il più possibile valore di mercato di un'area edificabile è riferito al valore unitario al m<sup>2</sup> per la piena edificazione, si riporta il valore unitario al m<sup>3</sup> riferito alla capacità edificatoria residuale assegnata al lotto funzionale.</p>									
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	%	Vol. (m3)	Vol. (m3)	
			ZTO	C1/4	C2/2	Catastale	ASSEGNATA'	RESIDUALE	RESIDUALE
14	336			239	156	395	100%	173,53	<b>173,53</b>
14	337				10	10	50%	4,39	<b>2,20</b>
14	340			173	44	217	50%	95,33	<b>47,67</b>
14	342			97		97	50%	42,61	<b>21,31</b>
									<b>244,71</b>
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)		%	Vol. (m3)		
						PROPRIETA'			
			ZTO	C1/4 e C2/2		ASSEGNATA	TOTALE		
14	33	1				100%	105,28		
14	33	2							

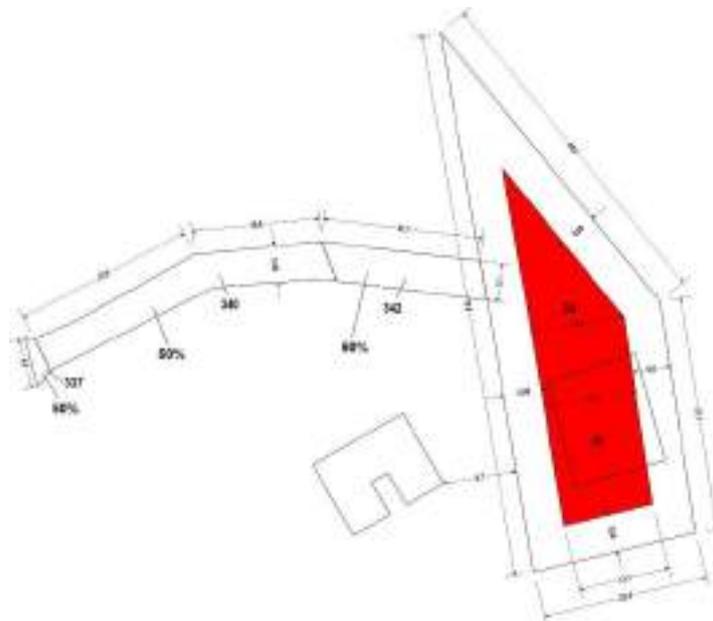
**LOTTO N.2**



*In rosso le aree realmente occupabili dall'ipotetico sedime dei fabbricati, scala 1:1.000 V.  
planimetrie allegata in scala adeguata.*

LOTTO FUNZIONALE 2									
<p><b>PREMESSE:</b> trattasi di lotti parzialmente edificati, per tanto la capacità edificatoria è residuale. Considerando che, sia per la ZTO C1/4 che per la ZTO C2/2, l'I.F. è pari a 1,0 m3/m2 e che il più possibile valore di mercato di un'area edificabile è riferito al valore unitario al m2 per la piena edificazione, si riporta il valore unitario al m3 riferito alla capacità edificatoria residuale assegnata al lotto funzionale.</p> <p><b>Date le condizioni orografiche e piani altimetriche del lotto, penalizzate rispetto al lotto funzionale 1 si considera un deprezzamento del 15% rispetto a quat'ultimo.</b></p>									
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	%	Vol. (m3)	Vol. (m3)	
						PROPRIETA'	RESIDUALE	RESIDUALE	
			ZTO	C1/4	C2/2	Catastale	ASSEGNATA	TOTALE	ASSEGNATO
14	343	28		1.675	503	2.178	100%	1.445,36	<b>1.445,36</b>
14	401			6		6	100%	4,83	<b>4,83</b>
14	402			22		22	100%	9,67	<b>9,67</b>
				1.703	503	2.206			<b>1.459,86</b>

**LOTTO 3**



*In rosso le aree realmente occupabili dall'ipotetico sedime dei fabbricati, scala 1:1.000 V.  
planimetrie allegata in scala adeguata.*

LOTTO FUNZIONALE 3								
PREMESSE: trattasi di lotti liberi ricadenti in ZTO C1/4, l'i.F. è pari a 1,0 m3/m2, si riporta il valore unitario al m3 riferito alla capacità edificatoria assegnata al lotto funzionale.								
Date le condizioni orografiche e piani altimetriche del lotto, penalizzate rispetto al lotto funzionale 1 si considera un deprezzamento del 10% rispetto a quatt'ultimo.								
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	%	Vol. (m3)	Vol. (m3)
						PROPRIETA'		
		ZTO	C1/4	C2/2	Catastale	ASSEGNATA	TOTALE	ASSEGNATO
14	337			10	10	50%	4,39	<b>2,20</b>
14	340		173	44	217	50%	95,33	<b>47,67</b>
14	342		97		97	50%	42,61	<b>21,31</b>
14	34		940		940	100%	940,00	<b>940,00</b>
14	35		190		190	100%	190,00	<b>190,00</b>
			1.400		1.454			<b>1.201,18</b>

**VI. Metodologia e criteri di valutazione**

La disciplina dell'estimo mette a disposizione diverse metodologie per stimare il più probabile il valore di mercato di un terreno edificabile, le principali sono:

- valore di mercato, metodologia sintetica o particolareggiata;
- valore di trasformazione, metodologia particolareggiata o analitica.

**In un mercato attivo, valore di trasformazione e valore di mercato dovrebbero coincidere.**

Quanto alla prima metodologia operativa, la stima del valore di mercato, devono esistere aree edificabili simili nella medesima zona o in zone simili e del medesimo Comune, al fine di determinare una scala di prezzi noti ed effettuare opportune comparazioni. Nel caso specifico, a causa anche della progressiva edificazione delle aree edificabili non è stato possibile reperire alcuna compravendita e/o offerta commerciale in tempi recenti.

Trattandosi di aree precedentemente edificate e già trasformate e per le quali è stato necessario eseguire importanti verifiche urbanistiche, data la mancanza di casistiche di compravendita o di offerte di vendita per terreni edificabili comparabili, la metodologia di stima per determinare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile alla data odierna è:

#### STIMA ANALITICA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE

Per la stesura della presente perizia estimativa sono stati fedelmente e scrupolosamente seguiti i principi della disciplina estimativa ed in particolare si ricordano:

- Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima: prima di eseguire la valutazione si è tenuto ben presente che lo scopo della stima è quello di valutare il più probabile valore di mercato di un lotto edificabile al fine della rideterminazione del valore di acquisto alla data odierna. Sono diversi, infatti, i valori attribuibili a uno stesso bene, ciascuno corrispondente a uno scopo preciso.
- Il giudizio di stima rappresenta una previsione: Mentre il prezzo è un dato storico perché equivale alla quantità di denaro con cui un bene è già stato scambiato, il valore, invece, è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto, la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo di scambio del bene.
- La metodologia estimativa è sempre comparativa: In ogni stima, infatti, si effettua un confronto; il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto attraverso la scala dei prezzi noti ottenuta attraverso il monitoraggio delle transazioni immobiliari di beni dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.
- Il giudizio di stima deve essere ordinario e oggettivo: nello svolgimento delle operazioni di stima, ci si è sempre attenuti al principio dell'ordinarietà che necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.
- Il giudizio di valore deve essere (generalmente) espresso in termini monetari: nel nostro caso, non trattandosi di beni ambientali, beni per i quali non è possibile esprimere un giudizio di valore monetario, il giudizio è espresso in questi termini.

L'area edificabile è definita dall'estimo come bene strumentale, ovvero di un bene che entra all'interno di un processo produttivo, per tanto il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile è definibile come valore residuale coincidente con il valore di trasformazione, valore di trasformazione impiegabile per stimare il valore di mercato dei beni destinati a trasformazione.

Va sottolineato che in un mercato attivo, valore di trasformazione e valore di mercato dovrebbero coincidere, è evidente che allo stato attuale il mercato delle “case nuove” è limitato e ridotto: 1) per la legge regionale del consumo del suolo Veneto 2050; 2) per la iper-tassazione dei nuovi fabbricati (IVA 22%, oneri di urbanizzazione primari a secondaria e di costruzione elevatissimi); 3) per l'assenza di incentivi e sgravi fiscali 4) per l'eccessivo costo dei materiali e dalla mano d'opera.

Data la stagnazione del mercato delle nuove costruzioni e di conseguenza dei terreni edificabili, la stima del valore residuo può portare ad un valore positivo oppure anche nullo o negativo, in quanto la sommatoria dei costi della trasformazione eccedono i ricavi legati alla trasformazione stessa.

## VII. Ricavi: mercato immobiliare, il target, le fonti per i valori di mercato, la scala dei prezzi noti

Per determinare il più probabile valore di vendita e quindi i ricavi dei potenziali alloggi realizzabili nella zona in oggetto e con le finiture richieste dal mercato con classe energetica A2 si è proceduto alla formazione della SCALA DI PREZZI NOTI, a tal fine si sono utilizzate, in maniera critica e ponderata, principalmente le seguenti fonti:

Immobiliare.it - <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/cibiana-di-cadore/>



- € 124.000**

**Trilocale in viale 1128, Cislone di Cadore**

124 m<sup>2</sup> - 10 m<sup>2</sup> - 3,1 - 3,1  
vedi quartiere - leggi altro

Cislone di Cadore nella splendida paesaggia delle Dolomiti Venete a soli 30 minuti da Cortina prepariamo il vostro Dream House di vacanza all'interno di un villaggio privato su un piccolo stabile di sole nel verde giardino...

[MEDIAGUIDA](#) [VISITA](#)
- € 75.000**

**Appartamento nuovo stato, piano terra, Cislone di Cadore**

75 m<sup>2</sup> - 10 m<sup>2</sup> - 3,1 - 3,1  
vedi quartiere - leggi altro

A Cislone di Cadore nella splendida località di Pian d'ora, vendiamo la NOSTRA PROPRIETÀ di appartamenti di piano rialzato in tre lotti con tre residenze di quattro vani ciascuna, completo con cucina, piano, soggiorno, ba...

[MEDIAGUIDA](#) [VISITA](#)
- € 119.000**

**Trilocale via messale, 128, Cislone di Cadore**

119 m<sup>2</sup> - 10 m<sup>2</sup> - 3,1 - 3,1  
vedi quartiere - leggi altro

Cislone di Cadore nella splendida paesaggia delle Dolomiti Venete a soli 30 minuti da Cortina prepariamo il vostro Dream House di vacanza all'interno di un villaggio privato su un piccolo stabile di sole nel verde giardino...

[MEDIAGUIDA](#) [VISITA](#)
- € 250.000**

**Trilocale in viale statale, tutto piano, Cislone di Cadore**

250 m<sup>2</sup> - 10 m<sup>2</sup> - 4,1 - 3,1  
vedi quartiere - leggi altro

Appartamento di ampio metratura al primo piano di un condominio recentemente conservato e dotato di professionalità per la realizzazione di un appartamento in locazione a posizione più pregiata, non sottovalutare in...

[MEDIAGUIDA](#) [VISITA](#)
- € 175.300**

**Trilocale nuovo stato, piano terra, Cislone di Cadore**

175 m<sup>2</sup> - 10 m<sup>2</sup> - 3,1 - 3,1  
vedi quartiere - leggi altro

A Cislone di Cadore, in zona pianeggiante e lontana dai traffici, vendiamo nel verde, splendida appartamento di 160 mq su piano terra, in costruzione degli anni '90, piano terra coperto, riscaldamento centralizzato, completo ba...

[MEDIAGUIDA](#) [VISITA](#)
- € 138.000**

**Trilocale nuovo stato, tutto piano, Cislone di Cadore**

138 m<sup>2</sup> - 10 m<sup>2</sup> - 4,1 - 3,1  
vedi quartiere - leggi altro

A Cislone di Cadore (BL) solo a pochi 1000 mt. si è ripuliti all'incirca dalla strada privata per Cortina, percorrendo con il filo la statale per Ponte di Zoldo. Da Cislone di Cadore si raggiunge in circa 20 minuti Cortina d'Ampezzo...

[MEDIAGUIDA](#) [VISITA](#)
- € 88.000**

**Trilocale 88 m<sup>2</sup>, Cislone di Cadore**

88 m<sup>2</sup> - 10 m<sup>2</sup> - 3,1 - 3,1  
vedi quartiere - leggi altro

Appartamento situato al piano terra su viale Pian d'ora a Cislone di Cadore interamente composto da soggiorno con camino e zona esterna, camera matrimoniale, bagno rifinito con stucco, Colonna di...

[MEDIAGUIDA](#) [VISITA](#)
- € 300.000**

**Appartamento via Mazzini 782, Cislone di Cadore**

300 m<sup>2</sup> - 10 m<sup>2</sup> - 3,1 - 3,1  
vedi quartiere - leggi altro

A Cislone di Cadore, tranquilla località montana situata a 1025 metri sul livello del mare, nel cuore del «Dolomiti patrimonio dell'Unesco», a meno di mezz'ora da Cortina d'Ampezzo con i suoi paesaggi, sentieri, in posizione...

[MEDIAGUIDA](#)



**€ 120.000**

Trilocale via Piazze 54, Cibiana di Cadore

31.1 | 104 m<sup>2</sup> | 2.7 | 5.1

100 | 442/100 | 1.000 | 1000

In vendita appartamento da due piani. Spazioso piano composto da ingresso, cucina, salotto con camino, camera e due vani in bagno. Grande giardino e piscina di 20 mq. Piano interrato composto da garage...

---



**€ 53.000**

Monolocale via Piazze 5, Cibiana di Cadore

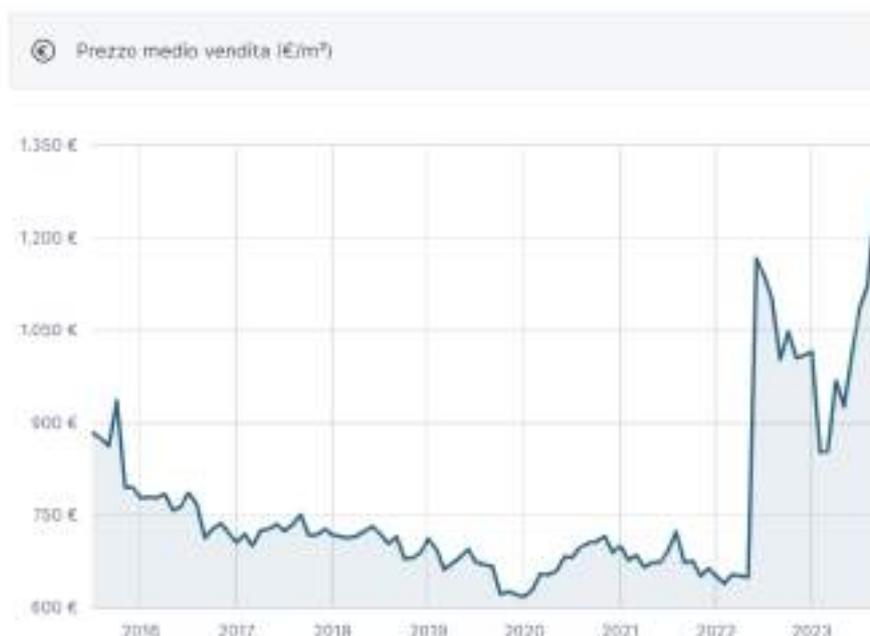
0.7 | 22 m<sup>2</sup> | 0.1 | 0.1

100 | 100/100 | 1000 | 1000

0.700 mq appartamento con gli spazi ed il tutto montato nello stesso il soffitto d'ingresso del tutto l'idea di...  
massimo 2 su, piano terra riscaldamento da radiatori con con la legge utile che è previsto di almeno 20...

## Andamento dei prezzi degli immobili a Cibiana di Cadore

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Cibiana di Cadore, sia in vendita sia in affitto.



A Ottobre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.267 al metro quadro**, con un aumento del **21,01%** rispetto a Ottobre 2022 (1.047 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cibiana di Cadore ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2023, con un valore di **€ 1.267 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 640 al metro quadro**.

<b>Offerte mercato immobiliare al 17/11/2023 per appartamenti di pezzatura simile e di classe energetica media "E"</b>			
Offerte Immobiliare.it e altri	superficie (mq)	prezzo unitario (€/mq)	prezzo unitario (€/mc) con hm =2,9 m
170.000 €	100	1.700 €	586 €
17.000 €	71	239 €	82 €
124.000 €	55	2.255 €	778 €
75.000 €	118	636 €	219 €
119.000 €	57	2.088 €	720 €
250.000 €	100	2.500 €	862 €
175.100 €	60	2.918 €	1.006 €
138.000 €	90	1.533 €	529 €
98.000 €	50	1.960 €	676 €
300.000 €	170	1.765 €	609 €
120.000 €	80	1.500 €	517 €
53.000 €	45	1.178 €	406 €
<b>Prezzo medio indicativo</b>		<b>1.689 €</b>	<b>583 €</b>

Con una tendenza di crescita positiva.

La tabella riassume le offerte immobiliari presenti nel Web e evidenzia il prezzo medio al metro quadro e metro cubo al 17/11/2023, offerte mercato immobiliare per appartamenti di pezzatura simile a quelli realizzabili in loco ma e di classe energetica media "E".

I fabbricati di nuova costruzione di potenziale edificazione dovranno essere, per normativa energetica vigente, mediamente di CLASSE "A2". Al fine di omogeneizzare il prezzo di vendita al mq del nuovo fabbricato rispetto alla qualità media delle offerte immobiliari considerate, si introduce un fattore di rivalutazione percentuale del 65%.

A.E. con il borsino immobiliare OMI per l'area di Cibiana di Cadore:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BELLUNO  
 Comune: CIBIANA DI CADORE  
 Frazioni: Estrobona/REPARLE  
 Codice di zona: 01  
 Microzona catastale: 0  
 Tipologia prevalente: Non presunta  
 Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/10)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/10)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	800	L	1,7	2,4	L
Abitazione	NORMALE	180	230	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	315	450	L	1,4	1,7	L
Pediluce coperti	NORMALE	220	285	L	0,9	1,3	L
Pediluce scoperti	NORMALE	140	210	L	0,6	0,9	L
Vile e Villini	NORMALE	650	850	L	2,1	2,7	L

Fissa un prezzo di massimo 800€/mq, tale valore meramente indicativo, non appare allineato con i valori medi di mercato dell’area considerata e per tato si riporta soli indicativamente.

Il Borsino Immobiliare - <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/veneto/belluno-provincia/cibiana-di-cadore/centrale/10255/>

The screenshot displays four market data cards from the Borsino Immobiliare website. Each card includes a category title, a brief description, and three price metrics: 'Valore minimo', 'Valore medio', and 'Valore massimo', all in Euros (€). A green button labeled 'Vedi tutti gli annunci immobiliari' is present on each card.

Category	Valore minimo (€)	Valore medio (€)	Valore massimo (€)
Abitazioni in stabili di 1° fascia	674	971	1.069
Abitazioni in stabili di fascia media	710	790	877
Abitazioni in stabili di 2° fascia	668	783	738
Ville & Villini	748	830	951

Il borsino immobiliare riporta un prezzo indicativo di 1.069 €/mq.

Alla luce di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato di vendita unitario al mq per fabbricati nuovi di pregio, in linea con gli standard richiesti dal mercato e con classe energetica “A2”, è desumibile interpolando in modo critico le fonti anzi riportate applicando il coefficiente rivalutativo tra la media del mercato presente ed il caso specifico:

<b>I FABBRICATI DI POSSIBILE EDIFICAZIONE DOVRANNO ESSERE IN CLASSE "A2" PER TANTO SI CONSIDERATO UNA RIVALUTAZIONE PERCENTUALE RISPETTO ALLA CLASSE "E" DEL:</b>		
	prezzo unitario (€/mq)	prezzo unitario (€/mc) con hm =2,9 m
<b>Rivalutazione % da classe energetica E a A2</b>	65%	
<b>Prezzo medio DI VENDITA CONSIDERATO</b>	<b>2.787 €</b>	<b>961 €</b>

Dall'analisi delle maggiori fonti di mercato e dall'esperienza professionale maturata si stima un prezzo unitario al metro quadro, considerando la vendita dell'immobile nella propria interezza, è pari a **2.787 €/mq**.

I ricavi stimati sono quindi

RICAVI	Valori unitari €/mc	Quantità	Totali
Immobili uso residenziale Cibiana di Cadore Classa A2	961,00 €	2.805	2.695.605,00 €

#### VIII. Determinazione del VAN, costi di costruzione, oneri urbanizzazione e costruzione, spese tecniche, oneri finanziari, saggio di profitto

Riportando in allagato l'estratto completo del documento, considerando il PREZZARIO DEI PER TIPOLOGIE EDILIZIE anno 2019 nello specifico il caso di pagina 54:

<b>A</b>	<b>EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO</b>			54
	<b>11</b>	Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato		
S.l.p. 2.422 m <sup>2</sup>	V. 7.266 m <sup>3</sup>	Tempi 24 mesi	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> € 1.672,00	Costo dell'opera al m <sup>3</sup> € 558,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI	
Costo dell'opera al m <sup>2</sup> 4.050.215,00 / 2.422	€ 1.672,00
Costo dell'opera al m <sup>3</sup> 4.050.215,00 / 7.256	€ 558,00
Costo box e posti auto 506.903,00 / 34	€ 14.909,00

Il volume di riferimento anzi citato è stato pubblicato nell'anno 2019, come è noto, nel corso degli ultimi anni abbiamo assistito ad un drastico e repentino aumento delle materie prime e più in genarle del costo di costruzione in ambito edile. Al fine di rivalutare il costo di costruzione del 2019 all'anno in corso 2023, si applicano gli indici ISTAT aggiornati a settembre 2023, va evidenziato che l'ISTAT non ha pubblicato il costo di riferimento per l'anno 2019 ma solo quello di gennaio 2015.

Indice di rivalutazione ISTAT aggiornato a settembre 2023 = 125,1

Indice ISTAT di riferimento aggiornato gennaio 2015 = 99,8

La variazione percentuale dal gennaio 2015 al settembre 2023 è calcolata come segue:

(Indice Istat del mese più recente a cui aggiornare il costo / Indice del mese più remoto rispetto al quale è da calcolare la variazione) x 100 -100.

$$125,1 / 99,8) \times 100 -100 = +25,35\%$$

**Il costo di costruzione di 558 €/m3 aggiornato a settembre 2023, è pari a:**

$$558 \text{ €/m3} + (558 \text{ €/m3} \times 25,35\%) = 558 + 141 = 699 \text{ €/m3}$$

Per il fabbricato di riferimento (v. allegato), il costo di costruzione aggiornato al 2019 è pari a 558 €/m3 mentre il costo per i Box auto interrati sono valutati in 14.909 €/cad, oltre a tutti i costi aggiuntivi tipici di una nuova edificazione che si possono così sinteticamente e in modo non esaustivo così riassumere (costi dei garage già compresi nel costo di costruzione del fabbricato):

COSTI			
Costo di costruzione residenziale	699,00 €	2.805 -	1.960.695,00 €
Opere pubbliche - verde	25,00 €	3400 -	85.000,00 €
Opere pubbliche - parcheggi e strade	80,00 €	600 -	48.000,00 €
Oneri di urbanizzazione secondaria	10,00 €	2.805 -	28.050,00 €
Spese tecniche e generali	8%	2.121.745,00 € -	169.740,00 €
Totale costi di produzione			- 2.291.485,00 €

La matrice costi benefici è così determinata:

STIMA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO UNITARIO (m3) DEI TERRENI EDIFICABILI SITI IN CIBIANA DI CADORE E OGGETTO DI STIMA			
Previsioni progettuali:			
Immobili ad uso residenziale della tipologia di medio pregio pluri appartamenti			
– la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo (strade, parcheggi, verde pubblico)			
– Il saggio di attualizzazione è pari all'4,5% (costo netto del capitale)			
RICAVI	Valori unitari €/mc	Quantità	Totali
Immobili uso residenziale Cibiana di Cadore Classe A2	961,00 €	2.805	2.695.605,00 €

COSTI	Valori unitari €/mc	Quantità	Totali
Costo di costruzione residenziale	699,00 €	2.805	- 1.960.695,00 €
Opere pubbliche - verde	25,00 €	3400	- 85.000,00 €
Opere pubbliche - parcheggi e strade	80,00 €	600	- 48.000,00 €
Oneri di urbanizzazione secondaria	10,00 €	2.805	- 28.050,00 €
Spese tecniche e generali	8%	- 2.121.745,00 €	- 169.740,00 €
Totale costi di produzione			- 2.291.485,00 €
<b>PROFITTO</b>			
Profitto minimo atteso	20%	2.695.605,00 €	- 539.121,00 €
<b>Saldo operazione immobiliare NON attualizzata</b>			<b>- 135.001,00 €</b>

Evidenziando in rosso il saldo negativo.

È evidente che, se il saldo NON attualizzato è già negativo, e quindi l'operazione immobiliare è diseconomica, è superfluo il calcolo della attualizzazione e del VAN, in quanto concentrando tutti i ricavi alla fine del profitto considerato (tipicamente 4 anni) e spalmando i costi nei primi 3 anni, il profitto non può che essere peggiorativo.

Ricordando il concetto che: *in un mercato attivo, valore di trasformazione e valore di mercato dovrebbero coincidere*, è evidente che, trattandosi di un mercato stagnante ove il calcolo del valore per costo di trasformazione è negativo, ovvero ove **il valore del terreno calcolato come valore residuale per costo di trasformazione è negativo, il valore di mercato non coincide con il valore di trasformazione.**

**È altresì evidente che il valore di mercato di un bene immobiliare non può essere negativo in quanto, in una ipotetica trattativa commerciale, la parte venditrice non avrebbe alcun interesse a cedere il bene per un valore negativo, e la parte acquirente potrebbe essere interessata al bene anche per fattori non prettamente economico speculativi e, nel caso specifico, trattandosi di area edificata, i proprietari degli immobili limitrofi potrebbero essere interessati all'area per aumentare eventualmente il valore immobiliare dei propri beni già presenti in loco.**

Per tanto i lotti in oggetto possiedono un VALORE INTRINSECO che esula dal valore commerciale o di trasformazione, per tanto:

Il valore intrinseco di un bene immobiliare si riferisce al suo valore intrinseco o sostanziale, indipendentemente dalle fluttuazioni di mercato e dalle influenze esterne. In altre parole, rappresenta il valore fondamentale di un bene immobiliare basato sulle sue caratteristiche intrinseche e sulla sua utilità per il proprietario o l'utilizzatore.

Questo concetto di "valore intrinseco" è spesso in contrasto con il concetto di "valore di mercato," che può essere più suscettibile a variazioni dovute a fattori esterni come la domanda del mercato, l'offerta, la situazione economica generale e altri elementi influenti.

Alcuni fattori che contribuiscono al valore intrinseco di un bene immobiliare includono:

- **Caratteristiche Fisiche:** La qualità del costruito, la struttura, il design e la condizione fisica dell'edificio.
- **Localizzazione:** La posizione del bene immobiliare in relazione a servizi pubblici, trasporti, aree commerciali, scuole e altri punti di interesse.
- **Utilità:** L'utilità e la funzionalità del bene immobiliare per il suo scopo previsto, che può variare in base all'uso residenziale, commerciale o industriale.
- **Vincoli Normativi:** La conformità alle normative locali e le restrizioni urbanistiche che possono influenzare l'utilizzo del terreno o delle strutture.
- **Condizioni di Mercato a Lungo Termine:** Elementi come la stabilità economica e le prospettive future della zona possono influire sul valore intrinseco.
- **Potenzialità di Sviluppo:** La possibilità di apportare miglioramenti o modifiche che potrebbero aumentare il valore nel tempo.
- **Qualità Ambientale:** La qualità dell'ambiente circostante, inclusi fattori come la sicurezza del quartiere, la qualità dell'aria e altri aspetti ambientali.

**Il valore intrinseco è concettualmente considerato come il valore "reale" di un bene immobiliare**, la valutazione di questo valore è spesso soggettiva ma, alla luce delle analisi delle caratteristiche specifiche del bene e delle condizioni circostanti, nonché delle considerazioni e perizia anzi riportare, si può stimare come VALORE INTRINSECO UNITARIO al mq dei terreni parzialmente edificabili in oggetto come segue:

**il più probabile valore di mercato unitario al metro cubo dell'area parzialmente edificabile considerata alla data odierna è determinabile come valore intrinseco in 45,00 €/mc diconsi (quarantacinque,00 €/mc).**

## **IX. Formulazione del giudizio di stima**

Il sottoscritto arch. Fabbro Nicola procedendo alla stima analitica realizzata attraverso la comparazione dei due principali metodi di stima, valore di mercato e valore di trasformazione, e verificata la mancata corrispondenza delle due metodologie, nonché valutata la diseconomicità della possibile iniziativa commerciale da parte di un potenziale investitore, ha proceduto a valutare gli immobili attraverso il valore intrinseco dei beni immobili.

Per tanto, **suddividendo le priorità in oggetto nei tre lotti anzi elencati**, v. cartografia e schedatura allegate, si è proceduto alla formulazione del seguente giudizio di stima del più probabile valore di mercato alla data odierna:

**LOTTO N.1**

LOTTO FUNZIONALE 1										
<b>PREMESSE:</b> trattasi di lotti parzialmente edificati, per tanto la capacità edificatoria è residuale. Considerando che, sia per la ZTO C1/4 che per la ZTO C2/2, l'I.F. è pari a 1,0 m3/m2 e che il più possibile valore di mercato di un'area edificabile è riferito al valore unitario al m2 per la piena edificazione, si riporta il valore unitario al m3 riferito alla capacità edificatoria residuale assegnata al lotto funzionale.										
<b>PROPRIETA' S.R.L. PUNTO CINQUE (CF 03054440270)</b>										
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL m3 DELL'AREA EDIFICABILE CONSIDERATA</b>										<b>45,00 €</b>
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	%	Vol. (m3)	Vol. (m3)	PU €/m3	
						PROPRIETA'	RESIDUALE	RESIDUALE	PREZZO	
		ZTO	C1/4	C2/2	Catastale	ASSEGNATA	TOTALE	ASSEGNATO	UNITARIO	
14	336		239	156	395	100%	173,53	<b>173,53</b>	45,00 €	7.808,85 €
14	337			10	10	50%	4,39	<b>2,20</b>	45,00 €	99,00 €
14	340		173	44	217	50%	95,33	<b>47,67</b>	45,00 €	2.145,15 €
14	342		97		97	50%	42,61	<b>21,31</b>	45,00 €	958,95 €
								<b>244,71</b>		<b>11.011,95</b>
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL m3 DEL FABBRICATO RURALE CONSIDERATO</b>										<b>80,00 €</b>
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)		%	Vol. (m3)		PU €/m3	
						PROPRIETA'			PREZZO	
		ZTO	C1/4 e C2/2			ASSEGNATA	TOTALE		UNITARIO	
14	33	1				100%	105,28		80,00 €	8.422,40 €
14	33	2								
										<b>8.422,40 €</b>
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO FUNZIONALE 1</b>										<b>19.434,35 €</b>

**Il più probabile valore di mercato del LOTTO funzionale N.1 arrotondato è pari a €19.434#,  
diconsi (Diciannovemilaquattrocentotrentaquattro,00 euro)**

**LOTTO N.2**

LOTTO FUNZIONALE 2										
<b>PREMESSE:</b> trattasi di lotti parzialmente edificati, per tanto la capacità edificatoria è residuale. Considerando che, sia per la ZTO C1/4 che per la ZTO C2/2, l'I.F. è pari a 1,0 m3/m2 e che il più possibile valore di mercato di un'area edificabile è riferito al valore unitario al m2 per la piena edificazione, si riporta il valore unitario al m3 riferito alla capacità edificatoria residuale assegnata al lotto funzionale.										
<b>Date le condizioni orografiche e piani altimetriche del lotto, penalizzate rispetto al lotto funzionale 1 si considera un deprezzamento del 15% rispetto a quest'ultimo.</b>										
<b>PROPRIETA' S.R.L. PUNTO CINQUE (CF 03054440270)</b>										
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL m3 DELL'AREA EDIFICABILE CONSIDERATA</b>										<b>38,00 €</b>
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	%	Vol. (m3)	Vol. (m3)	PU €/m3	
						PROPRIETA'	RESIDUALE	RESIDUALE	PREZZO	
		ZTO	C1/4	C2/2	Catastale	ASSEGNATA	TOTALE	ASSEGNATO	UNITARIO	
14	343	28	1.675	503	2.178	100%	1.445,36	<b>1.445,36</b>	38,00 €	54.923,68 €
14	401		6		6	100%	4,83	<b>4,83</b>	38,00 €	183,54 €
14	402		22		22	100%	9,67	<b>9,67</b>	38,00 €	367,46 €
			1.703	503	2.206			<b>1.459,86</b>		<b>55.474,68</b>
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO FUNZIONALE 2</b>										<b>55.474,68 €</b>

**Il più probabile valore di mercato del LOTTO funzionale N.2 arrotondato è pari a €55.475#,  
diconsi (Cinquantacinquemilacinquecentosettantacinque,00 euro)**

### LOTTO N.3

LOTTO FUNZIONALE 3											
PREMESSE: trattasi di lotti liberi ricadenti in ZTO C1/4, l'I.F. è pari a 1,0 m3/m2, si riporta il valore unitario al m3 riferito alla capacità edificatoria assegnata al lotto funzionale.											
Date le condizioni orografiche e piani altimetriche del lotto, penalizzate rispetto al lotto funzionale 1 si considera un deprezzamento del 10% rispetto a quest'ultimo.											
PROPRIETA' S.R.L. PUNTO CINQUE (CF 03054440270)											
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL m3 DELL'AREA EDIFICABILE CONSIDERATA										41,00 €	
Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. (m2)	Sup. (m2)	Sup. (m2)	%	Vol. (m3)	Vol. (m3)	PU €/m3		
			ZTO	C1/4	C2/2	Catastale	ASSEGNATA	TOTALE	ASSEGNATO	UNITARIO	
14	337				10	10	50%	4,39	<b>2,20</b>	41,00 €	90,20 €
14	340			173	44	217	50%	95,33	<b>47,67</b>	41,00 €	1.954,47 €
14	342			97		97	50%	42,61	<b>21,31</b>	41,00 €	873,71 €
14	34			940		940	100%	940,00	<b>940,00</b>	41,00 €	38.540,00 €
14	35			190		190	100%	190,00	<b>190,00</b>	41,00 €	7.790,00 €
				1.400		1.454			<b>1.201,18</b>		<b>49.248,38 €</b>
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO FUNZIONALE 3										<b>49.248,38 €</b>	

**Il più probabile valore di mercato del LOTTO funzionale N.3 arrotondato è pari a €49.248#,  
diconsi (Quarantanovemiladuecentoquarantotto,00 euro)**

Lorenzago di Cadore il 30 novembre 2023

il professionista incaricato

arch. Fabbro Nicola



## X. Conclusioni

Il sottoscritto arch. Nicola Fabbro con la formulazione motivata del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto ritiene di aver concluso l'incarico estimativo affidatogli.

Dopo un'attenta analisi dei dati di mercato, delle caratteristiche del bene e delle condizioni circostanti, il valore di mercato stimato dei lotti parzialmente edificabili, anche alla luce

dell'accesso atti effettuo e testé sinteticamente riportato, si considera che il valore stimato riflette la stima della somma che un acquirente potenziale sarebbe disposto a pagare e un venditore ad accettare in un mercato concorrenziale e aperto.

In base ai risultati della perizia, si raccomanda al potenziale acquirente di valutare, anche per proprio conto, le condizioni di mercato per prendere decisioni informate.

## **XI. ALLEGATI**

1. Estratto di mappa catastale conforme all'originale in data 20/09/2022 sala 1:2.000;
2. Visure catastali e planimetriche dei beni in data 15/09/2023;
3. Verbale di accesso atti con certificazione di copia autentica in bollo in data 02/11/2023;
4. Estratto del volume Prezzo per Tipologie Edilizie edito da DEI nel 2019;
5. Estratto di mappa catastale dei lotti edificabili originari allegato ai titoli abilitativi, scala 1:1.000;
6. Copia conforme dell'originario Certificato di Destinazione Urbanistica allegato ai titoli abilitativi;
7. Copia conforme all'originale dei conteggi urbanistici approvati con Concessione Edilizia n.19/97 e Concessione Edilizia n.21/97, Permesso di Costruire n.9/2008 del 21/06/2008 e Permesso di Costruire 5/2006 10/02/2006;
8. Estratto dell'ortofoto regione Veneto 2021 con evidenziati i beni, scala 1:2.000;
9. Estratto di mappa conforme all'originale con evidenziante le proprietà esterne alla ex. Lottizzazione. Estratto conforme all'originale NCT Fg.14 Mapp.34-35, scala 1:1.000;
10. Estratto di mappa conforme all'originale con evidenziante le proprietà assoggettate alla costruzione dei fabbricati già realizzati ex. Lottizzazione. Estratto conforme all'originale NCT Fg.14 Mapp.336-337-340 e NCEU Fg.14 Mapp.343 Sub.28, Fg.14 Mapp.33 Sub.1-2, Mapp.401, 402 e 342, scala 1:1.000;
11. Estratto PRG vigente, ZTO C1/4 e C2/2, Residenziale. NCT Fg.4 Mapp.336-337-340 e NCEU Fg.4 Mapp.343 Sub.28, Fg.14 Mapp.33 Sub.1-2, Mapp.401, 402 e 342, NCT Fg.14 Mapp.34-35, con indicazione dei confini dei lotti oggetto di stima, scala 1:1.000;
12. Rappresentazione ZTO C1/4 e C2/2, NCT Fg.14 Mapp.336-337-340 e NCEU Fg.14 Mapp.343 Sub.28, Fg.14 Mapp.33 Sub.1-2, Mapp.401, 402 e 342, NCT Fg.14 Mapp.34-35, con indicazione dei confini dei lotti oggetto di stima, scala 1:2.000;

13. ZTO C1/4 e C2/2, NCT Fg.4 Mapp.336-337-340 e NCEU Fg.14 Mapp.343 Sub.28, Fg.14 Mapp.33 Sub.1-2, Mapp.401, 402 e 342, NCT Fg.14 Mapp.34-35, con indicazione dei confini dei lotti oggetto di stima, distanze dai confini e dai fabbricati, aree di possibile sedime fabbricati. N.B. MISURE DI MASSIMA DA VERIFICARE, scala 1:1.000;
14. Scheda LOTTO FUNZIONALE 1, scala 1:500;
15. Scheda LOTTO FUNZIONALE 2, scala 1:500;
16. Scheda LOTTO FUNZIONALE 3, scala 1:500;
17. Estratto delle NTA relativo alla normativa delle ZTO C1/4 e C2/2;
18. Documentazione fotografica con con visivi rappresentativa dell'area.