

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Beni immobili di proprietà della ditta:

Comune di Belluno località *Sagrogn*
Comune di Vedelago (TV) località *Case Lanaro*

Documentazione allegata:

1. Estratto mappe catastali
2. Estratto P.R.G.
3. Visura Servizio catastale
4. Planimetria catastale unità immobiliare
5. Visura Servizio pubblicità immobiliare

SOMMARIO

1.	OGGETTO DELLA STIMA	2
2.	BENI IMMOBILI	2
2.1	Identificazione catastale dei beni immobili	2
2.2	Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare	4
2.3	DESCRIZIONE TERRENI	6
2.4	C.T. Comune di Belluno - Foglio 49 particelle varie	6
2.5	DESCRIZIONE FABBRICATO	8
2.6	C.F. Comune di Vedelago (TV) – Sez. C Fg. 7 mapp. 583 sub 1-2	8
3.	STIMA BENI IMMOBILI	11
3.1	Indagine sulla situazione del mercato immobiliare di Belluno	13
3.2	Il valore delle Z.T.O. “D.I” e “E”	14
3.2.1	Stima per comparazione	14
3.3	UNITÀ IMMOBILIARE	15
	<i>Società</i>	15
3.3.1.1	FABBRICATO	Errore. Il segnalibro non è definito.



A seguito del mandato conferitomi quale Tecnico Estimatore, dalla ditta _____

lo scrivente ha proceduto agli opportuni rilievi per accertare la consistenza e lo stato dei beni di proprietà della Società, la cui conoscenza è necessaria ed indispensabile per la loro valutazione. Il giorno 12 giugno 2021 è stato effettuato il sopralluogo agli immobili di proprietà oggetto di stima.

1. OGGETTO DELLA STIMA

Costituiscono oggetto di stima i terreni in proprietà alla _____

_____ siti in Comune di Belluno località *Sagrogna* e in Comune di Vedelago (TV), questi ultimi di proprietà della _____

_____ detiene una quota di partecipazione nominale pari al 5,5%.

2. BENI IMMOBILI

2.1 Identificazione catastale dei beni immobili

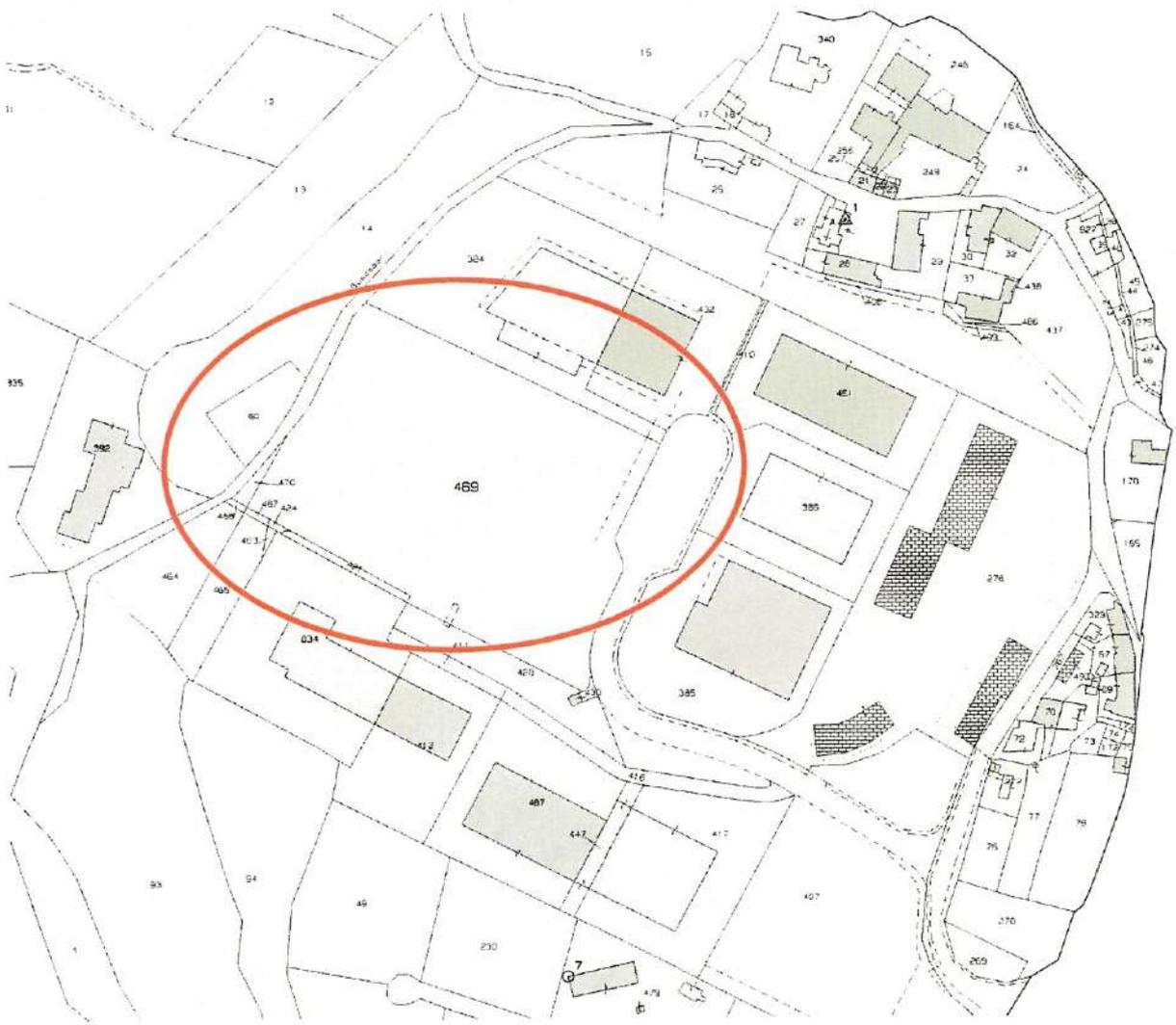
Gli immobili oggetto di stima sono così allibrati:

Catasto Terreni Comune di Belluno

Beni intestati a _____

_____, proprietaria per l'intero.

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>	<i>porz</i>
49 469	1.06.80	area urbana				
49 463	0.00.15	area urbana				
49 465	<u>0.07.77</u>	area urbana				
<i>Sommano</i>	<i>1.14.72</i>					



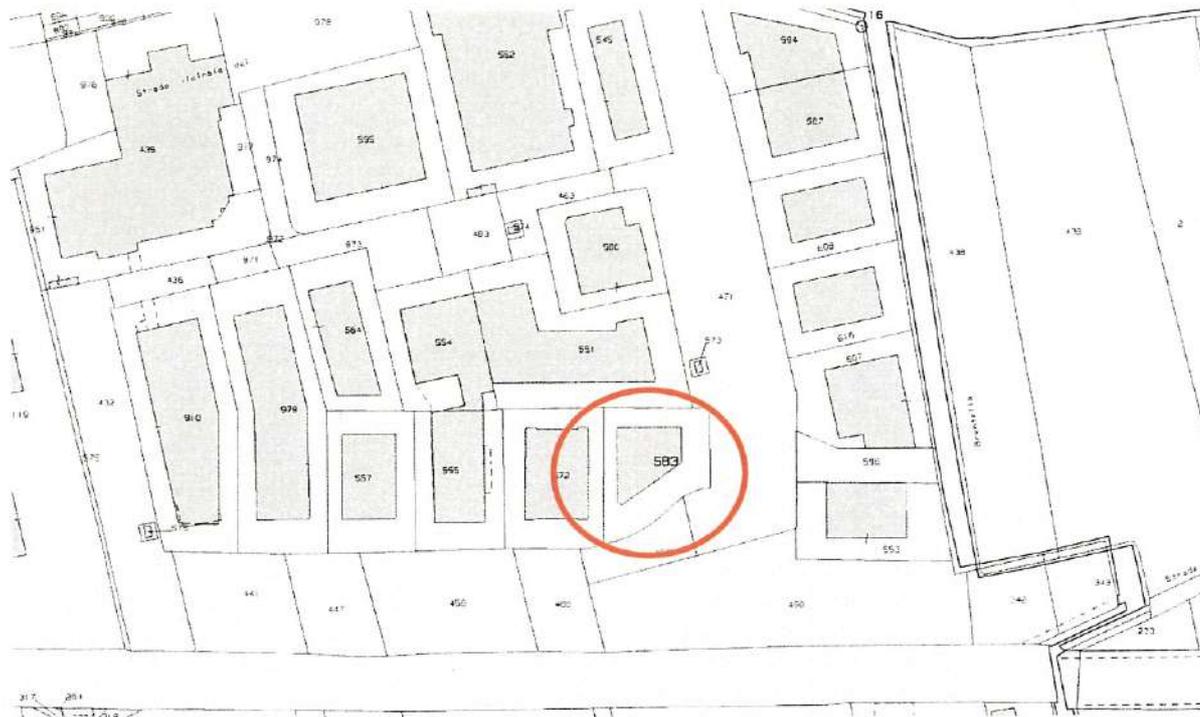
Estratto di mappa Comune di Belluno Fig. 49

Catasto Fabbricati - Comune di Veduggio (TV)

Beni intestati a _____ (proprietà per l'intero).

Sez.	Foglio	mapp.	sub	ubicazione e piano	categ.	cl.	consistenza	rendita
C	7	583	1-2	Via Vicenza - p. S1-T-1	D/8	/	/	€ 9.812,68

Corrispondente al Catasto Terreni al Fg. 25 particella 583



Estratto di mappa Comune di Vedelago Fig. 25



2.2 Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare

Alla data del 14/01/2022 dalle visure compiute presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico della _____ con sede legale in _____), risultano le seguenti note di trascrizione e d'iscrizione inerenti i beni oggetto di stima:

Proprietà _____

TRASCRIZIONI A FAVORE

<i>R.G.</i>	<i>R.P.</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Motivazione</i>	<i>Comune</i>
7459	5667	07/03/2012	_____	compravendita	Vedelago (TV)

ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI

R.G.	R.P.	Data	Nominativo	Somma iscritta
7460	968	07/03/2012	Banca Popolare di Ravenna S.p.A.	€ 1.456.000,00

TRASCRIZIONI A FAVORE

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 7459 di R.G. e N. 5667 di R.P. del 07/03/2012

Nota di trascrizione a favore della società _____
_____ e a carico della ditta _____

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio VALVO Paolo in Conegliano (TV) in data 08/02/2012 n° 328031/22679 di repertorio.

Oggetto: compravendita bene immobile in Comune di Vedelago (TV).

Sono trasferiti i seguenti beni, con la quota di proprietà pari all'intero:

Unità negoziale 1 – piena proprietà

- C.F. Sezione urbana C - Fg. 7 particella 583 subalterni 1 e 2 - D8 – Via Vicenza

ISCRIZIONI O RINNOVAZIONI

NOTA DI ISCRIZIONE n. 7460 di R.G. e n. 968 di R.P. del 07/03/2012

Nota di iscrizione ipotecaria a carico della società _____
_____) e a favore del creditore ipotecario

Banca Popolare di Ravenna S.p.A. (P.IVA 00070300397) con sede in Ravenna.

Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/02/2012 n°328032/22680 di repertorio del notaio Paolo VALVO di Conegliano (TV).

Oggetto: si iscrive ipoteca per una somma totale di € 1.456.000,00 di cui € 910.000,00 per capitale sui seguenti beni immobili.

Comune di Vedelago - quota di proprietà pari all'intero:

- C.F. Sezione urbana C - Fg. 7 particella 583 subalterni 1 e 2 - D8 – Via Vicenza

2.3 DESCRIZIONE TERRENI

2.4 C.T. Comune di Belluno - Foglio 49 particelle varie

Quota di piena proprietà pari all'intero

Trattasi di appezzamento di terreno caratterizzato nel complesso da forma regolare e giacitura pianeggiante. Sono presenti due corpi: il primo, di maggiore estensione (mappale 469), ha principalmente destinazione urbanistica industriale ricadendo in Z.T.O. "D.I" zona industriale e artigianale per circa 10.460 m² (10.680-220 m²), il secondo corpo (mappali 463 e 465) ricade in zona agricola. La zona internamente non è infrastrutturata ed attualmente è a prato, mentre il bosco caratterizza i mappali 463 e 465.

L'area ricade nella zona industriale di *Sagrogna*, area quasi completamente saturata dal punto di vista edilizio mancando solo l'edificazione dell'area oggetto di stima.

L'appezzamento si trova topograficamente nella parte bassa della lottizzazione ad una quota di circa 365 m s.l.m. e risulta già infrastrutturata essendo delimitata a Est, Nord e Sud dalla viabilità di lottizzazione. L'accessibilità all'area di lottizzazione avviene dalla Strada Provinciale n.1 della sinistra Piave che collega Belluno a Ponte nelle Alpi; da Ponte nelle Alpi, percorrendo un tratto di pochi chilometri della S.S. 51, è possibile raggiungere il casello autostradale di Belluno, con innesto nell'autostrada Belluno-Venezia A27.

L'ambito territoriale è coperto dal trasporto pubblico di tipo extraurbano e urbano su gomma.



Ortofoto della zona di Sagrogna

NORME URBANISTICHE DEL COMUNE DI BELLUNO – Z.T.O. D.I

La zona per le attività produttive si articola nelle seguenti categorie, individuate con apposita grafia nelle tavole di progetto:

- a) aree di completamento;
- b) aree di espansione;
- c) aree dotate di piano attuativo e/o convenzionate.

Sono ammessi interventi nel rispetto dei parametri che seguono:

- indice di copertura mq/mq 0,40 rispetto alla superficie fondiaria
- altezza massima ml 12,50
- superficie del lotto riservata a verde privato % 15

Devono inoltre essere rispettate le seguenti distanze minime:

- dalla strada esistenti o previsti ml 5,00 per strade fino a ml 7,00 di larghezza di sede stradale, ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00; m 10.00 per strade di larghezza superiore a m 15.00
- dagli spazi pubblici esistenti o previsti ml 5,00
- dai confini fondiari: ml 5,00 o a confine la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del confinante
- dagli altri fabbricati: ml 10,00 o in aderenza.

Le suelencate misure di distanza possono essere derogate in sede di approvazione del piano attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- industriali
- artigianali.

Oltre alle ordinarie attività produttive industriali o artigianali, dirette alla trasformazione di beni ed alla

prestazione di servizi, sono consentiti anche fabbricati e/o porzioni di fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- vendita, con relativi magazzini e accessori, dei prodotti derivanti dall'attività produttiva;
 - uffici e accessori, connessi all'attività produttiva;
- purché complessivamente la loro superficie lorda sia inferiore al 20 % della superficie lorda complessiva del fabbricato o corpo di fabbrica.

Limitatamente alla zona produttiva in località Levego, sono altresì ammessi depositi di rifiuti speciali, purché non tossici e nocivi, e depositi commerciali di prodotti petroliferi.

In presenza di attività con superficie lorda di pavimento superiore a mq 1000, è ammessa la residenza limitatamente all'abitazione del gestore dell'attività o del servizio di custodia, in misura non superiore a 120 mq determinata al netto dei muri perimetrali e del vano scala di accesso ma comprensiva della tramezzatura interna.

Anche in caso di interventi di diretta attuazione del P.R.G., le nuove edificazioni, gli ampliamenti, i cambiamenti di destinazione d'uso comportanti maggiore dotazione di spazi pubblici ai sensi della vi-

gente normativa urbanistica, sono soggetti alla preventiva realizzazione dei parcheggi di uso pubblico, quali standard di urbanizzazione primaria, nella misura imposta per le aree di completamento. La realizzazione di tali parcheggi di uso pubblico deve essere preceduta dalla stipula di una convenzione, ai sensi della vigente normativa urbanistica.



2.5 DESCRIZIONE FABBRICATO

2.6 C.F. Comune di Vedelago (TV) – Sez. C Fg. 7 mapp. 583 sub 1-2

Quota di piena proprietà pari all'intero

Trattasi di fabbricato a destinazione industriale – artigianale posto in via del Lavoro, nella zona artigianale di Vedelago in località *Case Lanaro*. La zona industriale si colloca circa 2 km dal centro di Vedelago in una zona pianeggiante a quota 40 m s.l.m., lungo la Strada Regionale n.53 Via Castellana (Circonvallazione Est).

L'appezzamento si trova topograficamente nella parte Est della lottizzazione che risulta già infrastrutturata essendo delimitata a Est e Sud dalla viabilità di lottizzazione.



Ortofoto Comune di Vedelago (TV)

L'accessibilità all'area di lottizzazione avviene dalla Strada Regionale n.53 che collega Veduggio con Castelfranco Veneto.

L'ambito territoriale è coperto dal trasporto pubblico di tipo extraurbano e urbano su gomma.



Prospetti Sud e Est



Prospetti Sud e Ovest

L'edificio, posto in un lotto esclusivo della superficie di 1.502 m², è formato da due livelli fuori terra e uno interrato composti da:

- Piano sottostrada 1° (altezza utile m 3,00) suddiviso in un ampio locale laboratorio e in uno destinato a uffici, oltre ai locali di servizio;
- Piano terra suddiviso in vari uffici e una zona magazzino;
- Piano primo zona esposizione, uffici e servizi.

L'immobile è facilmente raggiungibile dalla Strada Regionale Castellana.

La costruzione è di forma regolare a trapezio (*lato maggiore di circa 27 m e minore 12 m*).

Il particella 583 del foglio 59 è delimitata a Nord dalla corte del fabbricato particella 551, ad Ovest e Sud dalla viabilità della lottizzazione Vedelago Ovest, infine a Ovest dalla corte del fabbricato particella 572, tutti del Foglio 25.

L'unità in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 1998 e completata nel 1999 e presenta un grado di rifinitura buono tipico dei capannoni artigianali di servizio.

L'area di pertinenza è distinta in 475 m² di sedime del fabbricato e 1.027 m² di corte esterna esclusiva destinata a parcheggi, piazzali e zona di manovra asfaltati.

La costruzione ha struttura portante in elementi verticali e orizzontali in c.a. prefabbricati poggianti su travi di fondazione realizzate in opera, il tamponamento è in pannelli prefabbricati in calcestruzzo coibentato e serramenti metallici di colore grigio specchiati con superfici finestrate in vetrocamera. I solai della zona uffici del piano sono in c.a. mentre il manto di copertura è in tegole di cemento prefabbricati sostenuti da travi in cemento precompresso.

Internamente, i muri dei locali risultano intonacati al fino, i pavimenti al piano sottostrada 1° sono in battuto di cemento del tipo industriale al quarzo nella zona magazzino mentre nella zona esposizione negli uffici piano terra e primo sono in piastrelle di ceramica; nei servizi igienici le pareti sono rivestite in piastrelle.

Piano sottostrada primo

L'ampia superficie coperta di 475 m² è suddivisa in due locali principali: un laboratorio (*superficie utile 179 m²*) e un ampio locale uffici (*superficie utile 135 m²*) con altezza utile 3,00 m; sono presenti inoltre altri locali di servizio, la c.t., un vano frigo, due bagni, il vano scale e ascensore. L'accesso al piano avviene sia internamente tramite il vano scale e l'ascensore che esternamente sui lati Nord e Ovest e anche una porta carrabile sul prospetto Nord.

Piano terra

L'ampia superficie coperta di 475 m² è suddivisa nell'ingresso, vano scale e ascensore (*superficie utile 30 m²*) i locali uffici (*superficie utile 179 m²*) e i locali di servizio (*superficie utile 46 m²*) con altezza utile 3,00 m, il vano scale e l'ascensore, oltre ai servizi igienici; al piano si accede dall'esterno tramite l'ingresso principale e unico posto a Sud.

Piano primo

La superficie coperta di 475 m² è suddivisa in quattro locali principali destinati a uffici (*superficie utile 315 m²*), nell'ingresso, vano scale e ascensore (*superficie utile 30 m²*) e i locali di servizio (*superficie utile 46 m²*) con altezza utile 3,00 m; al piano si accede solo dall'interno, dal piano terra utilizzando l'ascensore o il vano scale.

Descrizione impiantistica

Tutti gli impianti sono funzionanti e a norma.

- **Impianto idrico** completo di rete di distribuzione e allacciato all'acquedotto comunale.
- **Impianto di riscaldamento** autonomo, completo di bruciatore a gas metano.
- **Impianto d'illuminazione e distribuzione corrente** sottotraccia, del tipo a punti luce.



La regolarità catastale

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastrata, come documentato dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate e di seguito allegata.

Locazioni

L'immobile è in uso alla

3. STIMA BENI IMMOBILI

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 da pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia al Territorio, ecc.), opportunamente valutati e ponderati, in base all'esperienza personale e con il confronto con altri tecnici del settore ed agenzie immobiliari.

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.

È stata inoltre considerata l'attuale situazione di congiuntura economica e la discreta offerta del mercato immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune 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.

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 edificabili 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 pertinenti, le servitù ed eventuali vincoli.



3.1 Indagine sulla situazione del mercato immobiliare di Belluno

Alienazione di terreni di proprietà comunale ricadenti in Z.T.O. D1 (anno 2019)

Delibera di Giunta Comunale di Agordo n.54 del 13.06.2019 per l'alienazione di terreni di proprietà comunale ricadenti in Z.T.O. D1 produttive (superficie 4.268,00 mq) stimati a maggio 2019 dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale per un valore unitario di 65,00 €/mq e aggiudicati per un valore unitario di 85,00 €/mq.

Alienazione di terreni ed edificio di proprietà comunale ricadenti in Z.T.O. F (anno 2015)

Delibera del Consiglio Comunale di Belluno n.20 del 30.06.2014 per l'alienazione di un

complesso immobiliare ricadente in Zona F stimato a maggio 2014 dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale per un valore unitario di 45,00 €/mq. L'intera area su cui insiste un fabbricato del volume di 1.860 mc ha una superficie di 4.523 mq e indice di edificazione F di 1,3 mc/mq.

Alienazione poligono militare ricadente in Z.T.O. Fm (anno 2012)

Delibera del Consiglio Comunale di Belluno n.13 del 20.03.2012 per la vendita del Poligono militare per un valore unitario di 45,00 €/mq compresa l'intera area della superficie di 33.880 mq e il poligono sotterraneo.



3.2 Il valore delle Z.T.O. "D.I" e "E"

La superficie ricadente in Zona Territoriale Omogenea DI e d E:

valore dell'area in Z.T.O. D.I	mq 10.460 x €/mq 65,00 = €	679.900,00
valore dell'area in Z.T.O. E	mq 1.012 x €/mq 1,00 = €	1.012,00

Valore dell'area (arr.to) € 680.000,00

3.2.1 Stima per comparazione

VALORE A NUOVO COSTRUZIONE

Valore superfici produttive - terziarie

Comune di	Vedelago
Superficie commerciale	€/m ² 950,00
Anno di costruzione o ristrutturazione	1999

Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi, per riportare il valore della costruzione a nuovo al più probabile valore di mercato della costruzione o dell'unità immobiliare allo stato attuale.

Coefficienti di differenziazione

Vetustà	0,80
Stato di manutenzione e conservazione	1,00
Grado di finitura e dotazione impianti	0,95
Ubicazione - accessi	1,00
Commerciabilità del bene	0,85

Valore superfici commerciali

Comune di Veduggio (TV)

Produttivo € 950,00 x 0,80 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 0,85 ≈ € 600,00



Nella determinazione del valore di stima vengono applicati i seguenti coefficienti di destinazione per poter paragonare le superfici dei locali con diversa destinazione d'uso.

Coefficienti di destinazione / produttivo

Piano primo sottostrada	0,95
Locale grafici	0,80
Locale uffici	0,90 / 1,00
Locali di servizio	0,70 / 0,80
Centrale termica	0,25
Corte esclusiva	0,05

3.3 UNITÀ IMMOBILIARE

Società .

Catasto Fabbricati - Comune di Vedelago – Sez. C Fg.7 particella 583 subalterno 1 e 2

Quota intera di piena proprietà dell'

Superficie commerciale equivalente

Descrizione destinazione	Superficie coperta in m ²	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di piano	Superfici equivalente m ²
Locali grafici, 1° sottostrada	180,00	0,80	0,90	129,60
Locale uffici, 1° sottostrada	135,00	0,90	0,90	109,35
Locali servizio, 1° sottostrada	160,00	0,70	0,90	100,80
Locali uffici, p. terra	475,00	1,00	1,00	475,00
Locali di servizio, p. terra	46,00	0,80	1,00	36,80
Area scoperta, p. terra	1.024,00	0,04	1,00	40,96
Locali ufficio, p. primo	315,00	1,00	1,00	315,00
Locali di servizio, p. primo	160,00	0,80	1,00	128,00
Totali	2.495,00			1.335,51

Superficie commerciale equivalente m² 1.336 x €/m² 600,00 ≈ € 802.000,00

Totale valore di stima unità immobiliare € 802.000,00

Valore della quota di partecipazione pari al 5,5% di € 44.000,00

Quanto sopra il perito espone ad evasione dell'incarico e rimane a disposizione della
Committenza per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Belluno, 15 gennaio 2022

IL PERITO

Dott. agr. Gianni Serragiotto



Ne 10/2022
Cron. 172/2022

TRIBUNALE DI BELLUNO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno duemila ventidue addì 21 del mese di gennaio nella cancelleria dell'intestato Tribunale avanti al Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il dott. Gianni SERRAGIOTTO nato a Belluno il 24/10/1954 ed ivi residente in Via G.Dassi n° 85/a di professione Agronomo, identificato a mezzo di C.I. n° CA 56491 CE rilasciata il 07.09.2018, il quale chiede di poter asseverare mediante giuramento la retro estesa perizia di stima redatta su richiesta del _____ in qualità di rappresentante legale della _____

Il Cancelliere, aderendo alla richiesta, invita il perito a prestare il giuramento di rito.

Lo stesso pronuncia la seguente formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

dott.agr. Gianni Serragiotto



IL CANCELLIERE



IL FUNZIONARIO
dott. Costantino TAROLLO



MAPPA CATASTALE

scala 1:1.000

COMUNE DI BELLUNO

C.F. Fg. 49 mappali 463, 465 e 469

 localizzazione area

