

PERIZIA DI STIMA

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto perito Dott. Geom. Claudio Merotto, nato a Neuchatel (Svizzera) il 08/07/1956, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n°1831, con studio professionale in Farra di Soligo via Canonica 3/A/B Int.2, ha ricevuto dal Dott. Carlo Delladio in qualità di Curatore fallimentare della Società Triveneta Asfalti Srl, con sede in Pergine di Valsugana (TN) via Spolverine n. 51, c.f. 02432270268, l'incarico di redigere perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Sernaglia della Battaglia. Espletati i rilievi del caso a seguito di sopralluogo effettuato in data 20/03/2017, e quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima, espone di seguito il risultato delle proprie determinazioni.

A) DESCRIZIONE DELLA ZONA E COLLEGAMENTI

Ubicazione: i beni immobili oggetto della presente stima si trovano in periferia del Comune di Sernaglia della Battaglia, frazione Falzè di Piave, in via Cal Morta, accessibili dalla strada pubblica comunale via Maserole, laterale di via Cal Zattera.

B) DESCRIZIONE DEI CESPITI

Trattasi di terreno censito al catasto terreni del Comune di Sernaglia della Battaglia, al Foglio 17, Mappali 132,133,134,135,141,541,542,579, della superficie complessiva pari a mq. 20.940. Il terreno confina a sud con la zona produttiva di Falzè di Piave, a nord,est e ovest con area agricola.

Su circa metà della superficie insiste una cava non attiva, avente una profondità di ml. 13-14 circa per un volume complessivo di circa mc. 85.000.

C) DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni sopradescritti sono censiti nel vigente PRG del Comune di Sernaglia della Battaglia, in zona "E2" agricola produttiva, con lotto vincolato "cava non attiva" e prescrizione delle norme di attuazione, art. 35, "recupero per usi agricoli". Inoltre, nel vigente PAT, carta della trasformabilità tale area è ricompresa tra gli "ambiti per programmi complessi" e nella carta dei vincoli "cava esaurita/dismessa con fascia di rispetto.

D) METODOLOGIA DI STIMA

Poiché lo scopo della stima è quello di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, si è ritenuto di seguire la metodologia estimativa sintetico-comparativa, basandosi sulla comparazione, quanto più possibile oggettiva, dei prezzi rilevati nel mercato immobiliare di beni analoghi sotto il profilo tipologico, posizionale e produttivo. Sviluppando tale metodologia, rilevando il prezzo di aree analoghe inserite nel mercato immobiliare in numero sufficiente da costituire una scala di valori noti, che permette di inserirvi per comparazione, nel giusto gradino di merito, i presenti immobili da valutare; considerati altresì l'entità dei valori accertati dagli Uffici delle Entrate per terreni con caratteristiche simili alienati in epoca recente; analizzati i correnti prezzi di mercato e quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima, in particolare, nel caso di specie, i principali fattori incidenti quali la posizione, l'urbanizzazione dell'area, le caratteristiche, le qualità tipologiche, fattori tutti che determinano la reale appetibilità commerciale, in quanto non vi è dubbio alcuno che qualora venga utilizzato il metodo sintetico-

comparativo, il valore di un immobile viene determinato tramite la comparazione, attraverso un'indagine di mercato, con i prezzi di terreni aventi caratteristiche, ubicazione e destinazione del tutto omogenee, e quindi con valori già comprensivi di ogni fattore incidente.

E) VALUTAZIONE

- 1) Terreno della superficie complessiva di mq. 20.940 in parte adibito ad uso agricolo ed in parte a cava dismessa con recupero per usi agricoli: euro 7,00 al mq. pari ad euro **€ 146.580,00**

(eurocentoquarantaseimilacinquecentottanta/00).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione di gradito incarico.

Farra di Soligo, Li 21 marzo 2017

Allegati: planimetrie, visure catastali e documentazione fotografica.

Il Perito

Dott. Geom. Claudio Merotto



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claudio Merotto", written over the stamp.



FOTO 1 – particolare vista ingresso cava



FOTO 2 – particolare vista interna



FOTO 3 – particolare vista interna



FOTO 4 – particolare vista interna



FOTO 5 – particolare vista interna



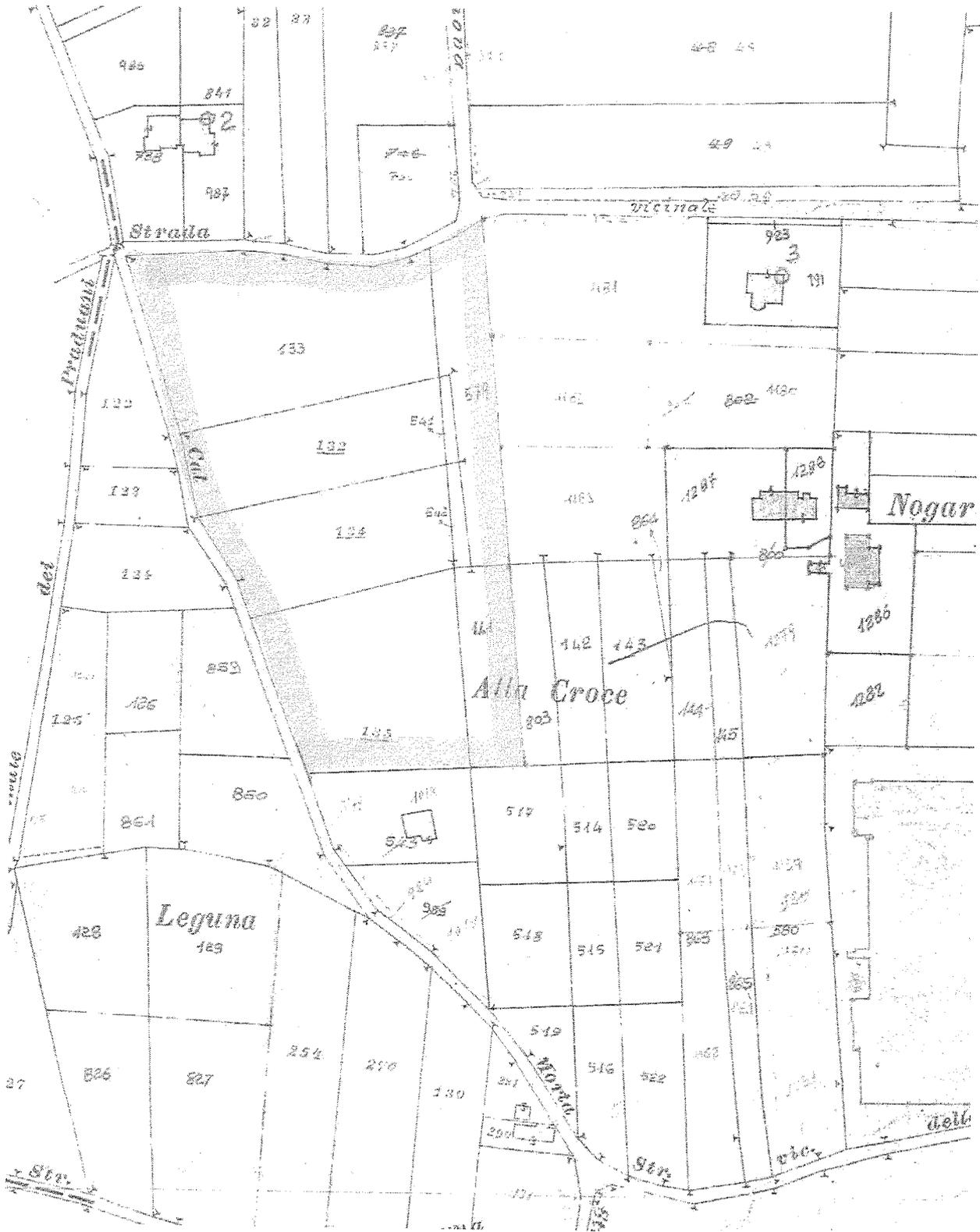
FOTO 6 – particolare vista interna



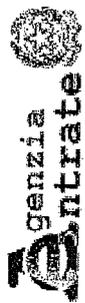
FOTO 7 – particolare vista interna



FOTO 8 – particolare recinzione esterna



Estratto mappa di visura scala 1:2000



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2017

Data: 21/03/2017 - Ora: 16.41.02

Visura n.: T308081 Pag: 1

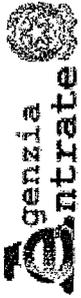
Segue

Dati della richiesta	Denominazione: TRIVENETA ASEALTI S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA (Codice: I635) Provincia di TREVISO TRIVENETA ASEALTI S.R.L. , con sede in PERGINE VALSUGANA C.F.: 02432270268

L. Immobili siti nel Comune di SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA(Codice I635) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	17	132	-	SEMINAT IVO	30		Euro 15,11 L. 29.260	Euro 11,13 L. 21.560	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1998 in atti dal 17/10/1999 (n. 7502.1/1998)	Annotazione
2	17	133	-	SEMIN ARBOR	58		Euro 28,75 L. 55.670	Euro 21,19 L. 44.020	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1998 in atti dal 17/10/1999 (n. 7502.1/1998)	Annotazione
3	17	134	-	SEMINAT IVO	33		Euro 10,44 L. 20.220	Euro 8,70 L. 16.850	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1998 in atti dal 17/10/1999 (n. 7502.1/1998)	Annotazione
4	17	135	-	SEMINAT IVO	46		Euro 14,35 L. 27.780	Euro 11,96 L. 23.150	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1998 in atti dal 17/10/1999 (n. 7502.1/1998)	Annotazione
5	17	141	-	SEMIN ARBOR	15		Euro 7,46 L. 14.440	Euro 5,50 L. 10.640	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1998 in atti dal 17/10/1999 (n. 7502.1/1998)	Annotazione
6	17	541	-	SEMINAT IVO	01		Euro 0,68 L. 1.311	Euro 0,50 L. 966	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1998 in atti dal 17/10/1999 (n. 7502.1/1998)	Annotazione
7	17	542	-	SEMINAT IVO	02		Euro 0,65 L. 1.266	Euro 0,54 L. 1.055	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1998 in atti dal 17/10/1999 (n. 7502.1/1998)	Annotazione
8	17	579	-	SEMIN ARBOR	21		Euro 10,46 L. 20.245	Euro 7,70 L. 14.917	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/1998 in atti dal 17/10/1999 (n. 7502.1/1998)	Annotazione

Visura catastale



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2017

Data: 21/03/2017 - Ora: 16.41.03

Fine

Visura n.: T308081 Pag: 2

Immobile 1: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 2: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 3: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 4: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 5: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 6: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 7: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 8: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Totale: Superficie 02.09.40 Redditi: Dominicale Euro 87,90 Agrario Euro 67,22

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TRIVENETA ASFALTI S.R.L. con sede in PERGINE VALSUGANA ISTUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 protocollo n. TV0017835 Voltura in atti dal 22/01/2010 Repertorio n.: 61048 Rogante: FERRETTO Lorenzo Sede: TREVISO Registrazione: DU sede: TREVISO n.: 23519 del 24/12/2009 Trasferimento sede (n. 1073-1/2010)	0243270268*	(1) Proprietà per 1/1 PROPRIETA

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria