
TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

"LABORATORIO.27 S.r.l."

RG 2/2023

PERIZIA DI STIMA

Appartamento in corso di completamento interno, sito
in piazza Monsignore Luigi Guadagnini, 2A –
Valdobbiadene (TV)

G.D. dott.ssa Petra Uliana



Curatore: dott. Stefano Costa

Treviso, 07 aprile 2023



INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	8
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	8
2.2.2	ABUSI EDILIZI.....	9
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	9
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	9
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	17
2.6	STIMA IMMOBILI.....	17
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	17
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	20
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	20
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	21
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	22
 ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE		
 ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI		
 ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI		
 ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Curatore, dott. Stefano Costa, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Appartamento in corso di completamento interno, sito in piazza Monsignore Luigi Guadagnini, 2A – Valdobbiadene (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di marzo 2023 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa inoltre che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento in corso di completamento interno, ubicato al piano secondo di un fabbricato principalmente residenziale sito in piazza Monsignore Luigi Guadagnini, 2A, nella frazione denominata Bigolino di Valdobbiadene (TV).

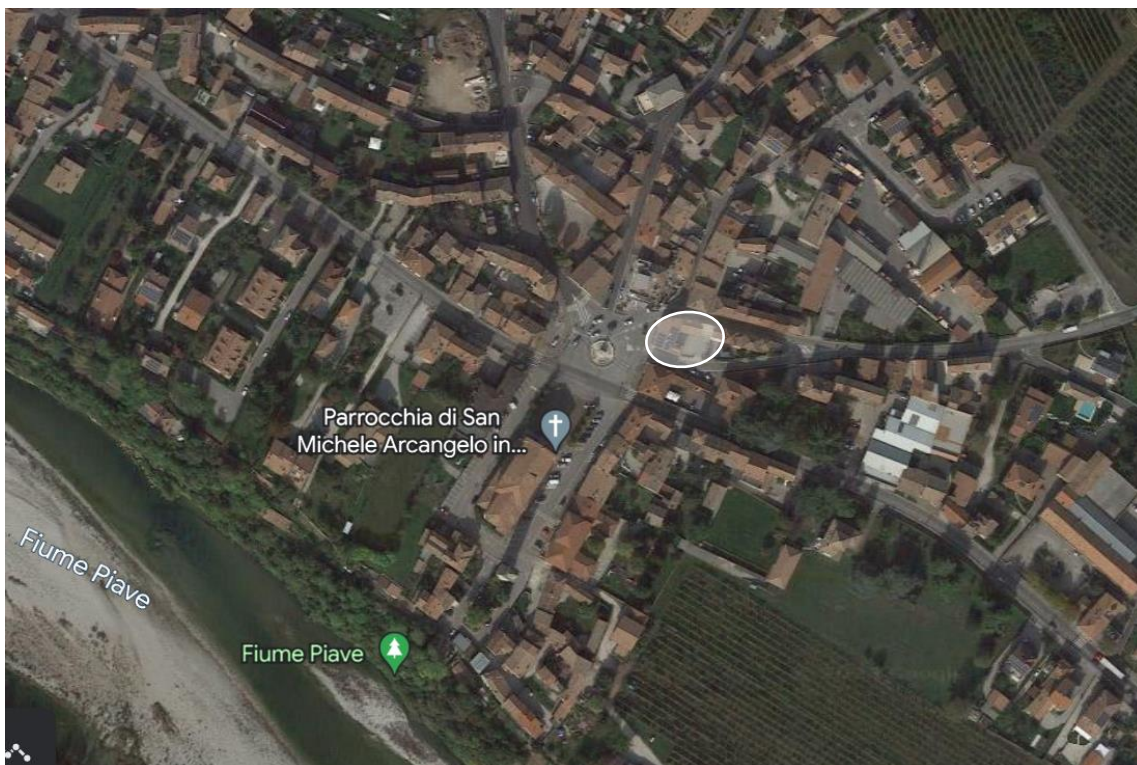
Il fabbricato nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

È altresì presente un posto auto esterno sito all'interno dell'area condominiale.

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di VALDOBBIADENE – Catasto fabbricati – Sezione B – piazza Guadagnini:

Fg. 15 Mn. 286 sub. 7– P.T	cat. C/6	cons. 13 mq	sup. cat. 13 mq	Posto auto
Fg. 15 Mn. 286 sub. 20– P.2	cat. F/4			Abitazione

Si precisa essere inoltre compresi il diritto alla quota di 83,86/1000, sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quant'altro previsto dall'art.1117 del C.C., in quanto sussistenti, ed in particolare su:

- Mn.286 sub.5 – Piazza Bigolino – P.T – Area scoperta di mq.125 – B.C.N.C. dal sub.7 al sub.20 compresi;

Nonché con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su:

- Mn.286 sub.6 – Piazza Bigolino – P.T-1-2- vano scale – B.C.N.C. comune ai sub.17-18-19-20.

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

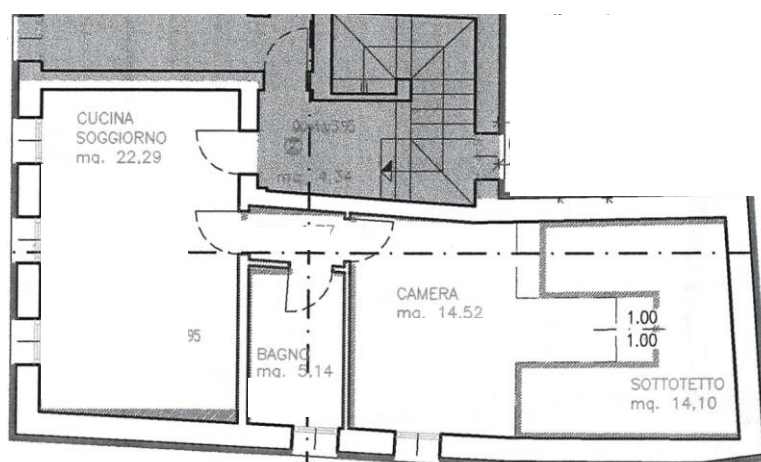
2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via San Giovanni attraverso un ingresso carrabile/pedonale comune che comprende anche i posti auto esterni pavimentati.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura, copertura in legno.

Come già indicato, l'appartamento oggetto di stima è in corso di completamento delle opere interne, che risultano ad oggi interrotte e non concluse; per quanto riguarda il layout interno, nel progetto sono presenti l'ingresso dal vano comune condominiale, cucina/soggiorno, una camera ed un bagno.

Al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta nel seguito la planimetria dell'ultima pratica edilizia presentata, peraltro ad oggi decaduta (si precisa che non è presente planimetria catastale per l'appartamento):



Pianta Piano Secondo (stato concessionato, pratica ad oggi decaduta)

Complessivamente il fabbricato si presenta in buono di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

Come già indicato in precedenza l'unità presenta alcune lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile l'unità, procedere con le seguenti lavorazioni/attività:

- Completamento opere edili necessarie per dare l'immobile completo, comprese le murature mancanti, le assistenze agli impianti, i massetti ed ogni altra lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- Completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.

-
- Completamento di impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Fornitura e posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti, zoccolature di tipologia e qualità standard, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Completamento infissi esterni, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Fornitura e posa in opera di porte ed infissi interni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Realizzazione di opere fabbrili e di falegnameria, quali parapetti e quant'altro necessario, compresa l'eventuale realizzazione di ponteggi dove necessari ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Realizzazione di dipinture interne e completamento di quelle esterne di tipologia e qualità standard, compresa l'eventuale realizzazione di ponteggi e la preparazione dei supporti ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Costi ed oneri per pratiche edilizie, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, coordinamento delle lavorazioni, direzione dei lavori, oneri per il completamento delle lavorazioni, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per il completamento delle lavorazioni non concluse precedentemente descritte e per l'ottenimento dell'unità agibile ed abitabile, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 26.300,00 €.

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica in considerazione dello stato definibile "al grezzo" del bene oggetto di stima.

Ad ogni modo è possibile indicare, considerate la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture previste e la qualità delle stesse,

che lo stesso abbia costi di gestione energetica di media entità e che appartenga quindi ad una delle classi medie sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 50,20 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia ed esulano quindi dal presente incarico.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione Unica SUAP n°2010-0172-00 del 18.05.2010 per ristrutturazione parziale di fabbricato schedato n. B01320 per il ricavo di due unità commerciali e cinque unità residenziali – variante del PDC 2007-0315-01 del 16.12.2009;
- Autorizzazione Unica SUAP n°2010-0172-00 del 18.05.2010 per ristrutturazione parziale di fabbricato schedato n. B01320 per il ricavo di due unità commerciali e cinque unità residenziali – voltura parziale per PDC 2007-0315-01 del 30.05.2008 e variante del PDC 2007-0315-01 del 16.12.2009;
- Permesso di Costruire n°2007-0315-01 del 30.05.2008 per ristrutturazione parziale di fabbricato schedato n. B01320 per il ricavo di due unità commerciali e cinque unità residenziali;
- Autorizzazione Edilizia n°2002-1222-00 del 24.09.2002 per restauro conservativo di fabbricato residenziale / commerciale inerente la sistemazione del manto di copertura, sostituzione di grondaie, di pluviali e degli oscuri in legno, ripristino parziale di intonaco esterno (Edificio Schedato B01320);

-
- Richiesta di attribuzione dell'unità edilizia ad altra categoria — artt. 72 — 74 delle NTA." per passare da un, 2° grado di protezione ad un 3° del Luglio 2007.

Si precisa che il fabbricato risulta schedato con scheda B01320 con grado di protezione 2° come da scheda del comune di Valdobbiadene riportata in ALLEGATO 1.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, ed in considerazione dello stato del bene oggetto di stima, non si sono rilevati abusi edilizi di rilievo.

Si segnala, al solo titolo illustrativo, che essendo la pratica edilizia decaduta sarà necessario procedere alle verifiche preliminari con l'amministrazione comunale ed alla successiva presentazione di idonea pratica edilizia per il completamento opere rispettando quindi quanto richiesto dalle normative cogenti.

Si precisa infine che, al solo titolo esemplificato e non esaustivo, si dovrà anche procedere alla verifica delle altezze interne che, in considerazione della configurazione della copertura, risulta attualmente di difficile valutazione complessiva ed esula quindi dalla presente attività.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto verificato, ed in considerazione dello stato del bene oggetto di stima, non sono presenti planimetrie catastali per l'appartamento.

A completamento quindi delle opere sarà necessario procedere con l'accatastamento, la relativa planimetria catastale e quanto richiesto dalla normativa vigente.

Il costo di tale attività si considera ricompreso nell'importo indicato al paragrafo 2.1.3.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto verificato, ed in considerazione dello stato del bene oggetto di stima, gli stessi risultano ad oggi liberi e non occupati.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Per l'intero:

M.li 286 sub.7 – 20;

Con diritto alla quota di 83,86/1000, sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quant'altro previsto dall'art.1117 del C.C., in quanto sussistenti, ed in particolare su:

-
- *Mn.286 sub.5 – Piazza Bigolino – P.T – Area scoperta di mq.125 – B.C.N.C. dal sub.7 al sub.20 compresi;*

Nonché con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su:

- *Mn.286 sub.6 – Piazza Bigolino – P.T-1-2- vano scale – B.C.N.C. comune ai sub.17-18-19-20;*

unità che derivano dalla Variazione per fusione e ristrutturazione dei fabbricati M.li 286 sub.1 – 2- 3 – 4 – 5 e Mn.287;

Fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 32

Mn.286 – Ente Urbano – Sup.ha.0.04.28,

deriva dalla fusione dei terreni:

Mn.286 (ex 286/a) – Sup.ha.0.01.12;

Mn.297 (ex 297/a) – Sup.ha.0.00.41;

Mn.764 (ex 287/b) – Sup.ha.0.00.05;

Mn.287 – Sup.ha.0.02.70 (deriva dalla fusione dei M.li 287/a-1262 (ex 297/b)-296-763 (ex 286/b);

VISURA AGGIORNATA AL 24.03.2023;

-Divisione e Permuta a rogito Notaio Giovanni Banchieri in data 09.04.1960 Rep.n.7016, registrato a Valdobbiadene il 23.04.1960 al n.616 Vol.36 e trascritto a Treviso il 29.04.1960 ai nn.5949-50-51/5473-4-5;

Con il quale i Sigg. [REDACTED] dividono la comunione esistente tra loro con le seguenti assegnazioni:

-ai Sigg. [REDACTED] che accettano i seguenti Immobili:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Mn.286 – fabb. rur. Con diritto alla corte n.297 – Sup.ha.0.01.39;

Mn.302 – area rurale con diritto alla corte n.297 – Sup.ha.0.00.40;

Catasto fabbricati:

Mn.296 casa urbana con diritto alla corte n.297 di piani 3 e vani 7 – Reddito £.6672;

Valore dichiarato £.1.500.000.= pagato a conguaglio £.275.000.=

Con lo stesso atto il Sig. [REDACTED] cede e trasferisce in permuta ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] che accettano il seguente terreno:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Mn.287 – area rurale – Sup.ha.0.00.83, con diritto alla corte n.297;

I Sigg. [REDACTED] cedono in permuta al Sig. [REDACTED] che accetta il seguente terreno:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Mn.302 – area rurale – Sup.ha.0.00.40, senza diritto alla corte n.297;

Dopo il seguente atto la corte n.297 rimarrà comune ai m.li 286-287-296;

Valore dei beni permutati £.5.000;

-Divisione a rogito Notaio Giovanni Banchieri in data 13.05.1968 Rep.n.20625, registrato a Valdobbiadene il 28.05.1968 al n.377 Vol.43 e trascritto a Treviso il 31.05.1968 ai nn.9479-80/8323-4;

Con il quale i Sigg. [REDACTED] dividono gli immobili in comunione con le seguenti assegnazioni:

-al Sig. Buffon Levi che accetta i seguenti Immobili:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Mn.287/a area rur. – Sup.ha.0.00.78;

Mn.297/b area rur. – Sup.ha.0.00.93;

Mn.296 fabb.rur. – Sup.ha.0.00.72;

Mn.286/b – fabb.urb. – Sup.ha.0.00.27;

I fabbricati urbani di cui al presente assegno sono quelli di cui alla denuncia di variazione presentata al N.C.E.U. in data odierna n.138 di reg.;

Valore dichiarato £.800.000.=

-alla Sig.ra [REDACTED] che accetta i seguenti Immobili:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Mn.297/a area rur. – Sup.ha.0.00.41;

Mn.287/b area rur. – Sup.ha.0.00.05;

Fg.13

Mn.8 - Sup.ha.0.18.37;

Al catasto fabbricati:

Fg.15

Mn286/a

I fabbricati urbani di cui al presente assegno sono quelli di cui alla denuncia di variazione presentata al N.C.E.U. in data odierna n.137 di reg.;

Valore dichiarato £.800.000.=

La Sig.ra [REDACTED] dovrà provvedere a costruirsi a sue spese le ascale nella sua porzione di fabbricato e una porta per l'accesso dalla Via pubblica.

I condidenti dovranno convogliare le acque piovane in modo che non abbiano a defluire dalla proprietà di uno nella proprietà dell'altro.

L'eventuale recinzione lungo la linea di confine nel cortile dovrà essere fatta con muretta di altezza non superiore a mt.1 e sovrapposta rete metallica.

-Compravendita a rogito Notaio Rosanna Turchetto in data 04.09.1972 Rep.n.16181, registrato a Montebelluna il 20.09.1972 al n.1945 Vol.102 e trascritto a Treviso il 29.09.1972 ai nn.17913/15826 e trascritto a Treviso il 29.09.1972 ai nn.17913/15826;

Con il quale la Sig. [REDACTED] vende al Sig. [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.2.100.000.= i seguenti Immobili:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Catasto Terreni:

Mn.297/a – area di fabb.rurale – Sup.ha.0.00.41;

Mn.287/b – area di fabb.rurale – Sup.ha.0.00.05;

Catasto Fabbricati:

Mn.286/a – porz. di Fabb. urbano – Sup.ha.0.01.12;

La porzione di fabbricato urbano è stata denunciata al N.C.E.U. il 13.05.1968 n.137 di reg.;

1)- [REDACTED]
Proprietario per l'intero dei M.li 287 – 763 – 296;

- [REDACTED]
Proprietario per l'intero dei M.li 297 – 286 – 764;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Pubblicazione Testamento di Buffon Levi, con Atto a rogito Notaio Renato Greco in data 20.12.1982 Rep.n.25326, registrato a Montebelluna il 07.01.1983 al n.113 e trascritto il 14.01.1983 ai nn.1151/943;

Con il quale il Sig. [REDACTED] lascia l'usufrutto alla moglie [REDACTED]
e la proprietà alla figlia [REDACTED]

-Successione Testamentaria (Testamento Olografo registrato a Montebelluna il 07.01.1983 al n.113) di [REDACTED] e deceduto a [REDACTED]
[REDACTED] registrata a Montebelluna il 26.03.1983 al n.69 Vol.328 e trascritta a Treviso il 30.05.1983 ai nn.11719/9292;

EREDE: [REDACTED]

BENI: Comune di VALDOBBIADENE – Foglio 32

M.li 287 – 763 – Sup.ha.0.01.05;

Sezione B – Foglio 15

Mn.296 – Piazza Bigolino – P.T – 1 – 2 – cat.A/3 – cl.2 – vani 8 – R.C.€.944;

Valore dichiarato £.42.000.000.=

-Successione legittima di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]
[REDACTED] registrata a Chioggia il 07.12.2000 al n.12 Vol.271 e trascritta a Treviso il 10.10.2001 ai nn.41016/29498;

EREDI: [REDACTED] per 1/3 ciascuno;

BENI: Per l'Intero:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

M.li 286 sub.2 – 3 – 4;

-Successione legittima di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] registrata a Chioggia il 31.05.2007 al n.9 Vol.297 e trascritta a Treviso il 01.09.2007 ai nn.42760/23778;

EREDI: [REDACTED] per 1/3 ciascuno;

BENI: Per l'Intero:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Mn.286 sub.1;

2)-

[REDACTED]
Proprietaria per l'intero dei M.li 287 – 763 – 296;

Proprietaria per la quota di 1/3 dei M.li 286 sub.1-2-3-4;

[REDACTED]
In Separazione dei Beni;

Proprietaria per la quota di 1/3 dei M.li 286 sub.1-2-3-4;

[REDACTED]
In Separazione dei Beni;

Proprietaria per la quota di 1/3 dei M.li 286 sub.1-2-3-4;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Giuseppe Ferretto in data 12.06.2007 Rep.n.105678, registrato a Conegliano il 09.07.2007 al n.2889 Serie 1T e trascritto a Treviso il 11.07.2007 ai nn.33235-6/18713-4;

Con il quale la

[REDACTED] per la quota di 491,14/1000 e la società Laboratorio.27 S.r.L. con sede in Nervesa della Battaglia, per la quota di 83,86/1000, il Sig. [REDACTED] per la quota di 215,95/10000, [REDACTED] per la quota di 107,56/1000, ed i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 101,49/1000, che congiuntamente e nelle proporzioni precisate, accettano ed acquistano:

-dalla Sig.ra [REDACTED] che vende per il prezzo di €.154.999,99 i seguenti Immobili:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Mn.287 sub.2 – Piazza Bigolino – P.T-1-2-cat.A/3 – cl.2 – vani 9,5 – R.C.€.490,63;

Mn.287 sub.3 – Piazza Bigolino – P.T-cat.C/6 – cl.2 – mq.33 – R.C.€.103,96;

Mn.287 sub.1 – Piazza Bigolino – Area scoperta di mq.145;

con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio come per legge.

Fabbricato edificato sul Mn.287 – Ente Urbano – Sup.ha.0.02.70 fg.32 del catasto terreni;

-dalle Sigg.re [REDACTED] che congiuntamente vendono per il prezzo di €.224.999,97 i seguenti Immobili:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Mn.286 sub.2 – Piazza Bigolino – P.T-cat.C/1 – cl.6 – mq.36 – R.C.€.401,60;

Mn.286 sub.3 – Piazza Bigolino – P.T-1-2-cat.A/3 – cl.3 – vani 6,5 – R.C.€.402,84;

Mn.286 sub.4 – Piazza Bigolino – P.T-1-cat.C/2 – cl.2 – mq.82 – R.C.€.199,04;

Mn.286 sub.1 – Piazza Bigolino – Area scoperta di mq.46;

con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio come per legge.

Fabbricato edificato sul Mn.286 – Ente Urbano – Sup.ha.0.01.58 fg.32 del catasto terreni;

3)-

Proprietaria per la quota di 491,14/1000;

-LABORATORIO 27 S.R.L.

Sede in Nervesa della Battaglia;

Proprietaria per la quota di 83,86/1000;

In Regime della Comunione dei Beni – Bene Personale;

Proprietario per la quota di 215,95/1000;

In Separazione dei Beni;

Proprietaria per la quota di 107,56/1000;

In Separazione dei Beni;

Proprietari per la quota di 101,49/1000;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Diritti con Atto a rogito Notaio Giuseppe Ferretto in data 17.04.2008 Rep.n.108047 e trascritto a Treviso il 16.05.2008 ai nn.18833/11971;

Con il quale la società cede ai

Sigg. che in comunione dei beni acquistano la quota di 275,23/1000 dei seguenti Immobili:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

M.li 287 sub.1 – 2 – 3 e M.li 286 sub.1 – 2 – 3 – 4;

4)-

Proprietaria per la quota di 215,91;

-LABORATORIO 27 S.R.L.

Sede in Nervesa della Battaglia;

Proprietaria per la quota di 83,86/1000;

[REDACTED]

In Regime della Comunione dei Beni – Bene Personale;

Proprietario per la quota di 215,95/1000;

[REDACTED]

In Separazione dei Beni;

Proprietaria per la quota di 107,56/1000;

[REDACTED]

In Separazione dei Beni;

[REDACTED]

Proprietari per la quota di 101,49/1000;

[REDACTED]

[REDACTED]

In Regime della comunione dei beni;

Proprietari per la quota di 275,23/1000;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Precostituzione di Condominio a rogito Notaio Giuseppe Ferretto in data 17.04.2008 Rep.n.108050, registrato a Conegliano il 15.05.2008 al n.2717 Serie 1T e trascritto a Treviso il 08.05.2008 ai nn.33236/18714;

Con il quale la Società [REDACTED] con [REDACTED] per la quota di 215,91/1000 e la società Laboratorio.27 S.r.L. con sede in Nervesa della Battaglia, per la quota di 83,86/1000, il Sig. [REDACTED] per la quota di 215,95/10000, [REDACTED] per la quota di 107,56/1000, ed i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 101,49/1000, [REDACTED] per la quota di 275,23/1000 in comunione, sono comproprietari per l'intero del fabbricato in Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

M.li 287 sub.1-2-3 e M.li 286 sub.1-2-3-4;

I detti contraenti si impegnano fin da questo momento, alle condizioni precisate, alla ristrutturazione del fabbricato condominiale denominato "RESIDENCE LA PIAZZA" come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 23.10.2007 pratica Edilizia 2007-0315-01 Prot.n.19873 del 13.08.2007.

Si precisa pertanto che a costruzione ultimata l'edificio risulterà così spettante:

alla società Laboratorio 27 Srl con sede in Nervesa della Battaglia, accetta con diritto esclusivo e trasferibile di mantenere in proprietà particolare e liberamente alienabile:

Per l'Intero:

n.1 abitazione al P.2 e un posto auto scoperto al P.T, individuati con i n.5 e 14 e con i colori ocra negli elaborati allegati.

Con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e sul vano scale.

Nonché la quota di 83,86/1000:

sulle aree ad uso marciapiede e di manovra individuate di colore grigio negli elaborati allegati e su quanto altro previsto dall'art.1117 del C.C., in quanto sussistenti;

-Atto di Identificazione catastale a rogito Notaio Giuseppe Ferretto in data 25.02.2010 Rep.n.113193, registrato a Conegliano il 26.03.2010 al n.1508 Serie 1T e trascritto a Treviso il 29.03.2010 ai nn.10154/6217;

Con il quale i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e Laboratorio 27 Srl congiuntamente si danno reciprocamente atto ed accettano, con ogni conseguente effetto di Legge, che a seguito degli atti sopra citati, risultano intestatari per i rispettivi diritti delle seguenti unità facenti parte del condominio "RESIDENCE LA PIAZZA" e precisamente:

alla società LABORATORIO 27 S.R.L. con sede in Valdobbiadene, per l'intera piena proprietà:

Catasto Fabbricati:

Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

Mn.286 sub. 7 – Piazza Bigolino – P.T – cat.C/6 – cl.1 – mq.13 – R.C.€.34,91;

Mn.286 sub.20 – Piazza Bigolino – P.T – Unità in corso di definizione;

Con diritto alla quota di 83,86/1000, sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quant'altro previsto dall'art.1117 del C.C., in quanto sussistenti, ed in particolare su:

Mn.286 sub.5 – Piazza Bigolino – P.T – Area scoperta di mq.125 – B.C.N.C. dal sub.7 al sub.20 compresi;

Nonché con diritto alle rispettive proporzionali quote di comproprietà su:

Mn.286 sub.6 – Piazza Bigolino – P.T-1-2- vano scale – B.C.N.C. comune ai sub.17-18-19-20;

5)-LABORATORIO 27 S.R.L.

Sede in Nervesa della Battaglia;

TRASC.CONTRO: Negative;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Giuseppe Ferretto in data 29.11.2010 Rep.n.115109 ed Iscritto a Treviso il 28.12.2010 ai nn.46960/10440;

Favore: Veneto Banca Holding Società Cooperativa per Azioni;

Contro: Laboratorio 27 Srl;

Capitale €.68.000,00;

Somma complessiva €.122.400,00;

Durata anni 10;

BENI: Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

M.li 286 sub.7 – 20;

-Ipoteca Conc. Amministrativa dell'Agenzia delle Entrate in data 28.06.2019 Rep.n.2951 ed Iscritta a Treviso il 01.07.2019 ai nn.25458/4190;

Favore: Agenzia delle Entrate – Riscossione;

Contro: Laboratorio 27 Srl – In Liquidazione;

Capitale €.35.149,28;

Somma complessiva €.70.298,56;

BENI: Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

M.li 286 sub.7 – 20;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 28.05.2019 Rep.n.2445 ed Iscritto a Treviso il 07.11.2019 ai nn.43336/7118;

Favore: Intesa Sanpaolo SpA;

Contro: Laboratorio 27 Srl;

Capitale €.15.607,04;

Somma complessiva €.22.000,00;

BENI: Comune di VALDOBBIADENE – Sezione B – Foglio 15

M.li 286 sub.7 – 20.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che la società LABORATORIO 27 S.R.L. con sede in Nervesa della Battaglia è proprietaria dei beni indicati al paragrafo 2.1.2.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di

compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
-
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.
Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
 - Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi,

quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

In particolare si è proceduto alla stima dell'immobile completo, detraendo poi i costi delle opere per il completamento dell'immobile stesso individuati al paragrafo 2.1.3.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di

valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Appartamento nuovo</i>	<i>1.400,00 – 1.600,00 €/mq</i>
---------------------------	---------------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di VALDOBBIADENE – Catasto fabbricati – Sezione B - via Martiri della Libertà:
Fg. 15 Mn. 286 sub. 7– P.T cat. C/6 cons. 13 mq sup. cat. 13 mq Posto auto
Fg. 15 Mn. 286 sub. 20– P.2 cat. F/4 Abitazione

ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali 50,2 mq 1.500 €/mq € 75.300

VALORE STIMATO € 75.300

A tale importo vanno detratti gli oneri ed i costi per le lavorazioni ed attività indicate al paragrafo 2.1.3, stimati pari a 26.300,00 €.

VALUTAZIONE DEL “PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO”

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **49.000,00 € (QUARANTANOVEMILA EURO)**.

