

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



INCARICO

Lo scrivente, Dott. Geom. Claudio Merotto, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Treviso col n. 1831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso dal 17 dicembre 1999 col n.307, con studio in Farra di Soligo (TV) via Canonica 3/A/B, è stato incaricato quale consulente esperto stimatore di svolgere un perizia di stima di terreni agricoli in Comune di Preganziol, dalla Dott.ssa Chiara Pegoraro di Treviso in qualità di Curatore Fallimento Callipigia srl;

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, in assolvimento dell'incarico conferitogli, ha compiuto i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol (TV) ed ha inoltre eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima; in tale sede sono state eseguite tutte le verifiche relative alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile, la rispondenza sotto il profilo urbanistico e la documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni riguardanti i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione e sono state svolte indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato immobiliare.

3. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Trattasi di un terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 1466, sito in Comune di Preganziol (TV), con accesso dalla strada comunale via Cà Pesaro.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il terreno oggetto di stima è identificato al Catasto terreni del Comune di

Preganziol (TV), Foglio 13, mappale **769** semin. arbor. classe 3, Ha. 0.10.16,

Rd. € 7,08 Ra. € 3,67; mappale **772** semin. arbor. classe 3, Ha. 0.04.50, Rd. €

3,14 Ra. € 1,63; terreno dell'estensione complessiva di mq. 1466 catastali.

L'intestatario catastale dell'immobile sopra descritto, è la Società "Callipigia

S.r.l." con sede in Treviso via Indipendenza n. 5.

5. ATTO DI PROVENIENZA

Dalle risultanze del certificato ipotecario speciale, dalla consultazione dei

Registri Immobiliari, dalla visura ventennale dei Registri Ipotecari, risulta:

che con atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Paolo Forti di

Treviso in data 30 dicembre 2010 Rep. n. 17096/3445, trascritto a Treviso in

data 25/01/2011 ai n. 2772/1887, si è proceduto alla fusione tra le Società

"Silis 2 Srl" e "Callipigia Srl" con il subentro di quest'ultima in tutto il

patrimonio attivo e passivo della incorporata "Silis 2 Srl". Compresi nel

patrimonio della società incorporata vi sono i seguenti immobili siti in

Comune di Preganziol (TV), Foglio 13, mappale **769** semin. arbor. classe 3,

Ha. 0.10.16, Rd. € 7,08 Ra. € 3,67; mappale **772** semin. arbor. classe 3, Ha.

0.04.50, Rd. € 3,14 Ra. € 1,63; terreno dell'estensione complessiva di mq.

1466 catastali.

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure esperite dallo scrivente e dalle risultanze del certificato ipotecario

speciale, sono presenti le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1- trascrizione a favore del 05/11/2007 ai n. 52609/28992 atto di

compravendita Notaio Baravelli Francesco Candido di Treviso in data

30/10/2007 n. rep. 62752/26467.

2- trascrizione a favore del 26/11/2007 ai n. 56119/30791 atto di compravendita Notaio Talice Paolo di Treviso in data 23/11/2007 n. rep. 67779/20479.

3- trascrizione a favore del 25/01/2011 ai n. 2772/1887 atto di fusione per incorporazione Notaio Paolo Forti di Treviso in data 30/12/2010 n. rep. 17096/3445.

4- Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta presso l'ufficio del Territorio di Treviso in data 19/02/2019 ai n. 6271/4415, in forza di sentenza del Tribunale di Treviso rep. n.6/2019 del 01/02/2019

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appezzamento di terreno coltivato a pioppeto, in stato di semi abbandono, con accesso carraio dalla strada comunale via Cà Pesaro.

Stato di conservazione: il terreno coltivato a pioppeto si trova in discrete condizioni nonostante lo stato di parziale abbandono in cui si trova, è parzialmente recintato con pali e rete metallica con accesso carraio anch'esso munito di cancello metallico. Il pioppeto, di recente impianto, necessita di pulizia dalle erbacce e dai rovi.

8. CONFINI e SERVITU'

Descrizione confini: il terreno confina coi mappali 52, 778, con strada pubblica e ferrovia, fatti salvi altri e/o variati.

Servitù: non risultano servitù attive e passive in essere in quanto il terreno è servito da accesso carraio dalla strada comunale Cà Pesaro.

9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Verificata la normativa urbanistica attualmente in vigore nel Comune di Preganziol, risulta che il terreno oggetto di perizia è inserito in zona agricola

classificata come “Bosco di Preganziol”, normato dall'art. 49 delle norme di

attuazione, in tali aree **non** è consentita la nuova edificazione e/o

l'installazione di serre fisse o mobili.

Le aree di cui al sopracitato articolo producono un credito edilizio pari a

50mc/ha di superficie rimboschite e potrà essere registrato nel Registro dei

Crediti edilizi solo a fronte del dimostrato rimboschimento dell'area che

genera tali crediti e solo previa verifica degli uffici Comunali competenti.

L'area è interessata dai seguenti vincoli: paesaggistico ambientale – tutela dei

canali – rispetto ferroviario.

10. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE – FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto della presente perizia, costituito da terreno della

superficie complessiva di mq. 1466, coltivato a pioppeto, in evidente stato di

abbandono, risulta libero e disponibile. Trattandosi di un unico terreno di

consistenza omogenea, si predispose la presente stima in un **Lotto Unico** con

attribuzione di un unico valore.

11. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il terreno oggetto d'esecuzione è identificato al Catasto terreni del Comune di

Preganziol (TV), Foglio 13, mappale **769** semin. arbor. classe 3, Ha. 0.10.16,

Rd. € 7,08 Ra. € 3,67; mappale **772** semin. arbor. classe 3, Ha. 0.04.50, Rd. €

3,14 Ra. € 1,63; terreno dell'estensione complessiva di mq. 1466 catastali.

12. METODI DI STIMA

12.1 Aspetti generali e criteri di stima

La metodologia estimativa è l'insieme dei principi logici, dei criteri e dei

metodi che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente

valida stima del valore dei beni immobili.

Per determinare il più probabile valore di realizzo del bene immobile oggetto

di stima si è adottato la seguente metodologia:

- Ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza, l'ubicazione dello stesso, il contesto in cui si trova, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è in grave difficoltà;
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile (valore di mercato), utilizzando la consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq), utilizzando le seguenti fonti d'informazione: agenzie immobiliari operanti sul territorio, banca dati Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate, stampa specializzata.

12.2 Valore di mercato

Per **valore di mercato** s'intende l'importo di stima attribuito ad un immobile in una normale trattativa svolta tra venditore e acquirente, alle normali condizioni di mercato, a seguito di una adeguata promozione commerciale, nell'ambito di una trattativa svolta con cognizione di causa e senza costrizioni. Per applicare il metodo di stima comparativo si devono eseguire una serie di accertamenti e rilevamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto di valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere/comparare i valori in zona da operatori immobiliari.

La formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato di

un bene immobile consiste quindi nella definizione dell'ammontare stimato cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato.

13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato stimato applicando procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda/offerta nel mercato delle compravendite di beni simili.

L'attribuzione del valore di mercato è stato attribuito a seguito degli accertamenti eseguiti, dei sopralluoghi e rilievi, considerando le condizioni manutentive del bene e le condizioni generali del mercato riferito al Comune di Preganziol (TV); tale valore è stato determinato sulla scorta di tutte le considerazioni precedentemente elencate, riferito alla superficie commerciale, con unità di riferimento il metro quadrato commerciale e come tipologia il valore di terreni con caratteristiche simili, si è tenuto inoltre conto della classificazione urbanistica del terreno, zona agricola denominata Bosco di Preganziol, ed in particolare del valore attribuito dalla Commissione Provinciale di Treviso per la determinazione dell'indennità di esproprio, in quanto trattasi di terreno praticamente privo di edificabilità, salvo la possibilità di produrre un credito edilizio irrisorio di mc.7,33 (ha 0,1466 x 50 mc/ha),

13.1 Valore di mercato

Lotto Unico

La consistenza della superficie commerciale è quella catastale ed il valore

unitario €/mq commerciale è stato stabilito con metodo comparativo a seguito

di ricerche effettuate sul mercato, presso agenzie immobiliari, vendite recenti e banche dati, tenuta in corretta considerazione il valore attribuito dalla Commissione Provinciale di Treviso per la determinazione dell'indennità di esproprio e i costi sostenuti per la coltivazione e l'impianto della coltura esistente.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato del terreno oggetto di stima, comprensivo dei patti/condizioni riportate nell'atto di acquisto, risulta pari a: **€ 8,00/mq**


Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

Totale superficie catastale = mq. 1466-

Valore di mercato: mq. 1466 x €/mq 8,00 = € 11.728,00

Farra di Soligo, Li 20 maggio 2019

Dott. Geom. Claudio Merotto



14. INDICE ALLEGATI

Doc. 1) Localizzazione immobile e documentazione fotografica

Doc. 2) Ispezione ipotecaria

Doc. 3) Visura catastale

Doc. 4) Mappa catastale

Doc. 5) Estratto Piano degli Interventi

Doc. 6) Tabella valori agricoli medi Commissione provinciale di Treviso.