

TRIBUNALE DI TREVISO

.. ..

LIQUIDAZIONE PATRIMONIO “

’ - TV 11/2018 RG

LIQUIDATORE: DOTT.SSA DONATELLA BERTO

AUSILIARIO STIMATORE: DOTT. FRANCESCO DE MORI

.. ..

RELAZIONE AUSILIARIO STIMATORE

.. ..

Lo scrivente dott. Francesco De Mori,

iscritto all’elenco dei Consulenti del Tribunale di Treviso, iscritto al Reg.Ind.E.

demori.francesco@pec.epap.it

avente recapito professionale in piazza Meschio, 31029 Vittorio Veneto (TV),

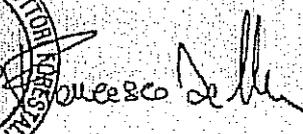
a seguito del mandato conferito dalla dott.ssa Donatella Berto, in qualità di Liquidatore Giudiziale nella Causa in epigrafe,

al fine di predisporre <<aggiornamento valore di liquidazione degli immobili in Sernaglia della Battaglia via Belvedere n. 30 intestati al sig. >>,

ha proceduto alle opportune ricerche, sopralluoghi e rilievi, al fine di verificare la consistenza e lo stato dei beni immobili, valutarne il più probabile valore di mercato e rendere ogni altra informazione utile all’espletamento dell’incarico.

Vittorio Veneto, 22 settembre 2022

Francesco De Mori



SOMMARIO

Sommario.....	2
Premessa.....	3
Operazioni peritali.....	3
Identificazione degli immobili.....	4
Identificazione Catastale.....	6
Confini di proprietà.....	6
Destinazione urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Proprietà.....	8
Stato di possesso.....	8
Pregiudizievoli.....	9
Descrizione degli immobili.....	12
Villino part. 113 sub. 4 e 5.....	12
Consistenze.....	18
Terreno edificabile part. 1704 (ex part. 113 sub. 3).....	20
Stima del complesso Immobiliare.....	21
Parametri comparativi utilizzati nella stima.....	21
Valori: analisi storiche e di mercato.....	22
Analisi di offerte del mercato immobiliare.....	22
Stime e avvisi di vendita, in procedure concorsuali ed esecutive.....	23
Valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare.....	24
Valori pubblicati da Borsino Immobiliare.....	25
Valori Immobiliari Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate.....	25
Valori Unitari Medi (V.U.M.) utilizzati nella stima.....	26
Valore di mercato.....	26
Sommario degli Allegati.....	28

20/03/2018

PREMESSA

Per meglio chiarire il significato de valore di stima indicato nel quesito, si riportano le definizioni dell'International Valuation Standards.

Il VALORE DI MERCATO è *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione"*.

Il VALORE in LIQUIDAZIONE è *"la somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato"*. È un valore prudente perché deve essere realizzato in tempi brevi.

OPERAZIONI PERITALI

01 febbraio – Comunicazione incarico da parte del Liquidatore con indicazione che la Parte sta provvedendo ad eseguire una sanatoria e un frazionamento.

08 marzo – Estrazione documentazione catastale degli immobili oggetto di perizia

10 marzo – Sollecito invio documentazione edilizia e catastale aggiornata alla Parte

19 marzo – Sopralluogo presso immobili con arch. Alessandra Breda, con planimetrie aggiornate allo stato di fatto

13 giugno – Sollecito aggiornamento documentazione edilizia e catastale

11 luglio – Richiesta nuovo CDU al comune di Sernaglia della Battaglia

15 luglio – Ricevimento documentazione edilizia e catastale aggiornata da geom. Bianco

19 luglio – Estrazione nuova documentazione catastale

26 luglio – Richiesta C.D.U. comune di Sernaglia della Battaglia

04 agosto – Richiesta Certificato di Stato Civile , estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazione del regime patrimoniale al comune di Sernaglia e verifica contratti di locazione, comodato, altro ad Agenzia delle Entrate.

31 agosto - Sopralluogo e rilievi per Attestazione di prestazione energetica (APE)

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili si trovano in comune di Sernaglia della Battaglia (TV), via Belvedere n. 30 e consistono in una abitazione in villino con bel giardino e un contermino terreno edificabile.

Il compendio si trova tra Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene Patrimonio dell'Umanità UNESCO, la Piave fiume sacro e le colline del Montello.

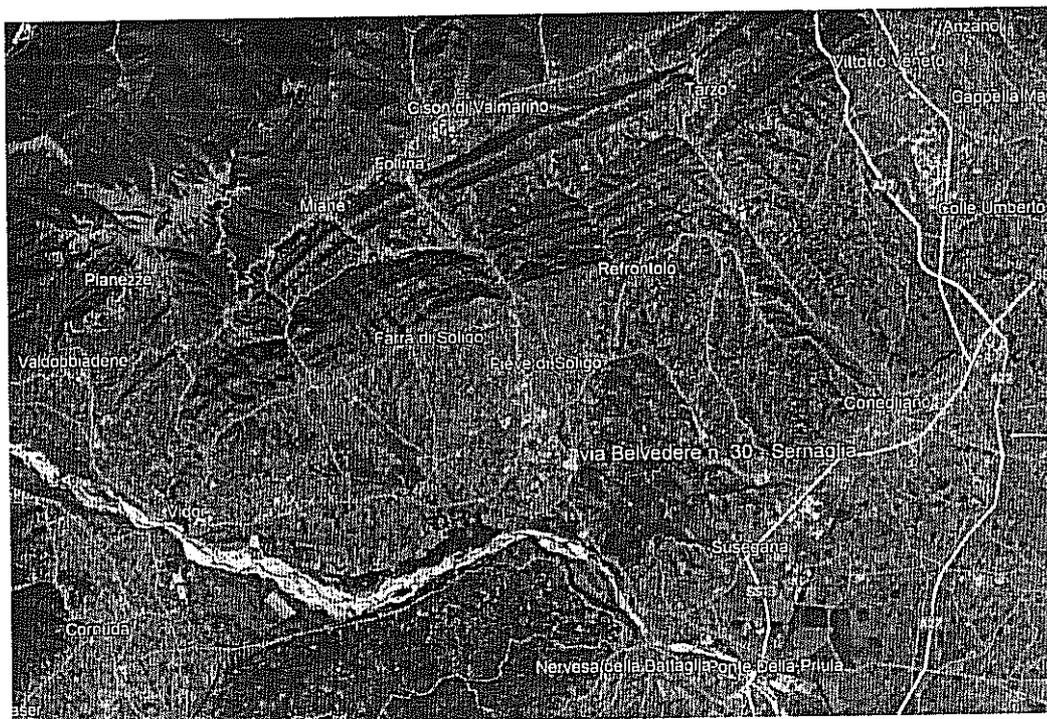
L'area è ben servita dalla viabilità principale, dista circa 5 Km dal centro di Pieve di Soligo e circa 18 Km dal casello autostradale della A27/28.

Il lotto è in posizione rialzata rispetto l'intorno e si trova in un'area caratterizzata da una residenzialità diffusa, con un'ottima panoramicità e una buona qualità ambientale.

Tutta la proprietà è perimetrata da muro di cinta lungo via Belvedere e recinzione con paletti e rete e/o muretto con paletti e rete, sul resto del perimetro.

Il villino ha accesso carraio e pedonale elettrificati, da via Belvedere sul lato ovest, mentre il terreno edificabile ha un accesso indipendente sul lato nord-ovest.

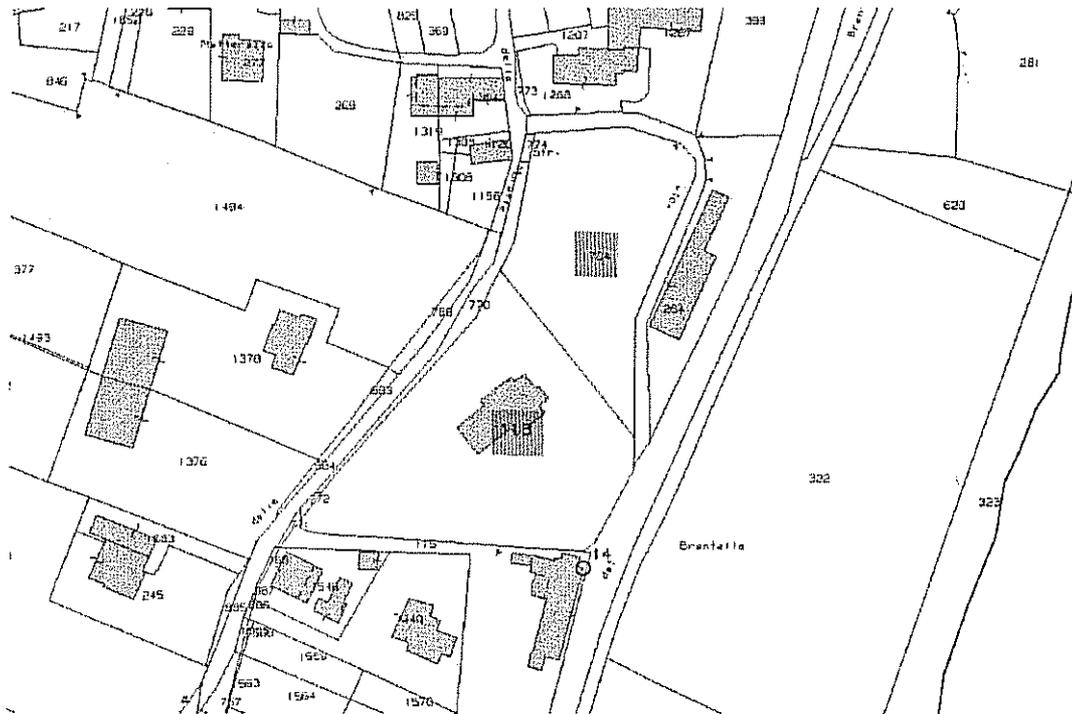
Coordinate WGS84 Latitudine 45°52'10.83"N e Longitudine 12°10'53.07"E



Estratto da Google Earth – Immagine2020



Estratto da Google Maps con contorno del compendio – Immagine 2020



Estratto di mappa catastale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono catastalmente identificati al Catasto Fabbricati:

- sezione urbana C, foglio 4, particella 113 sub. 4, categoria A/7 (abitazioni in villini) classe 2, consistenza 18 vani, superficie catastale totale 628 m² e superficie totale escluse aree scoperte 545 m², rendita catastale 1.1198,69 euro, piano seminterrato, terra e primo, (corte esclusiva di 3.711 mq);
- sezione urbana C, foglio 4, particella 113 sub. 5, categoria C/6 (autorimesse) classe 2, consistenza 55 m², superficie catastale totale 61 m², rendita catastale 133,59 euro, piano seminterrato;
- sez. urb. C, foglio 4, particella 1704, categoria F/1 (area urbana) di consistenza 2684 m².

Le unità immobiliari derivano da VARIAZIONE del 13/07/2022 Pratica n. TV0077495 in atti dal 13/07/2022 divisione-diversa distribuzione degli spazi Interni (n. 77495.1/2022), dalle unità part. 113, sub. 1, 2 e 3 che derivano da costituzione del 1988.

I fabbricati sono edificati sull'Ente Urbano fg. 17 part. 113 di 4.120 mq e sull'Ente Urbano fg. 17 part. 1704 di 2.684 mq.

I terreni derivano da FRAZIONAMENTO del 21/04/2022 Pratica n. TV0042957 dell'Ente Urbano part. 113, che a sua volta deriva da Tipo Mappale del 29/01/1988 pratica n. TV0117012 in atti dal 05/05/2006 (n. 7312.1/1988).

Allegato 1 – Estratto di mappa catastale

Allegato 2 - Visure storiche terreni part. 113 e part. 1704

Allegato 3 – Elaborato planimetrico ed elenco immobili part. 113

Allegato 4 – Planimetrie catastali part. 113 sub. 4 e 5

Allegato 5 – Visure storiche part. 113 sub. 4, 5 e part. 1704

CONFINI DI PROPRIETÀ

La particella 1704 confina a nord ed est con una strada vicinale, a sud con la part. 113, a ovest con le part. 770 e 774 (strada comunale via Belvedere).

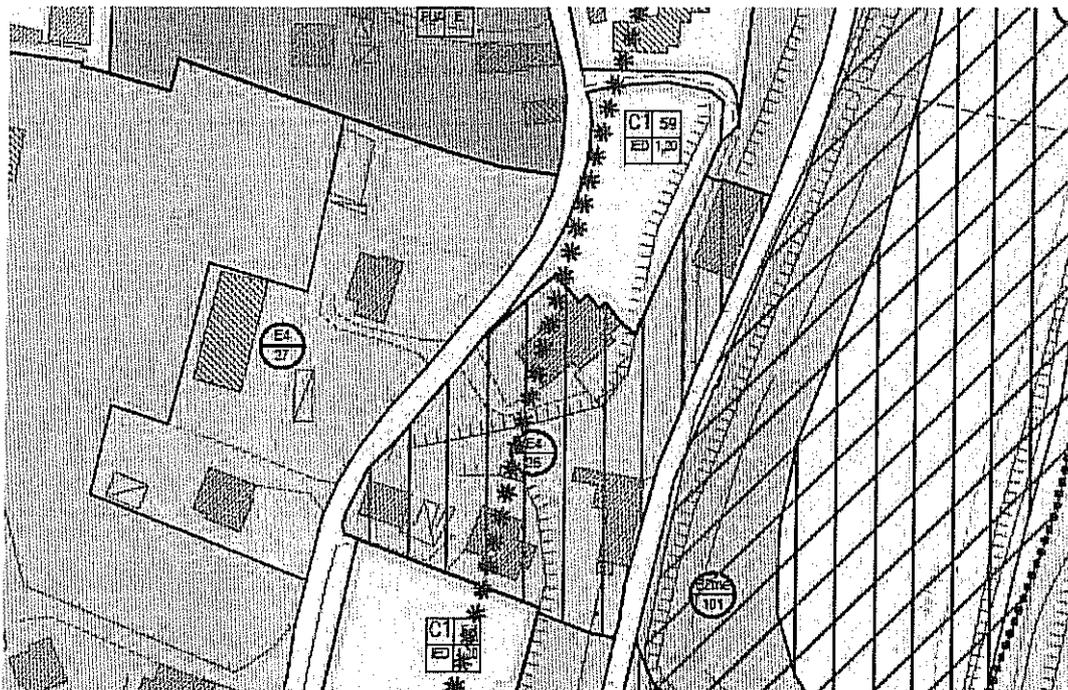
La part. 113 confina a nord con la part. 1704, a est con strada vicinale e con la Provinciale via Pieve di Soligo, a sud con la part. 15 e a ovest con le part. 771, 772 e 770 (strada comunale Belvedere).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Stando agli strumenti urbanistici vigenti

- la part. 113 ricade, la parte nord del giardino in Zona “C1/59 - Parti del Territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate” normata dall’art. 18 delle N.T.O., la rimanente parte del giardino e il fabbricato ricadono in Zona “E4/26 - Edificazione diffusa e nuclei edificati”, normato dall’art. 29 delle N.T.O.
- la part. 1704 ricade in per la maggior parte in Zona “C1/59 - Parti del Territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate” normata dall’art. 18 delle N.T.O, in minor parte sul lato est in Zona “E2me/100 - Agricola produttiva / fasce di miglioramento ecologico” e in Zona “E4/26 - Edificazione diffusa e nuclei edificati”,
- porzione ovest di entrambe la particelle ricade in “Aree per mobilità”
- la quasi totalità della part. 1704 e la porzione est della part. 113 ricade in Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 “Corsi d'acqua” (linea con asterisco azzurro).

Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica



Estratto zonizzazione Piano degli Interventi

In particolare la zona C1/59 ha il seguente dimensionamento: Rapporto percentuale di copertura fondiario %mq/mq 30%; Indice fondiario mc/mq 1,20; altezza 7,00 m; modalità di attuazione Intervento Edilizio Diretto; distanza dai confini m 5,00; distanza dai fabbricati m 10,00; distanza dalle strade m 8,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

1968 – Concessione edilizia n. 1100 del 17.06.1968 e relativa abitabilità del 05.10.1970

1990 – Autorizzazione edilizia n. 78 del 15.06.1990 per redistribuzione spazi interni

2022 – SCIA in sanatoria protocollo comunale 8370 del 20.06.2022

Da quanto rilevato nel sopralluogo lo stato di fatto corrisponde allo stato di progetto della SCIA del 20.06.2022 e alle planimetrie catastali del 19.07.2022.

Allegato 7 – SCIA del 20.06.2022 e relativi elaborati

PROPRIETÀ

Le tre unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati sezione urbana C, foglio 4, particella 113 sub. 4 e 5 e particella 1704 (ex part. 113 sub. 1, 2 e 3), sono in piena proprietà al sig.

nato a .) il c.f.

Gli immobili sono pervenuti al sig. in virtù dell'atto di compravendita in data 24.04.1990 repertorio 50348 del notaio Gian Luigi Bevilacqua di Pieve di Soligo, trascritto a Treviso in data 30.04.1990 ai nn. 11190/8321, dai signori Dalla Libera Maria nata in Francia il 05.11.25 e De Vecchi Alberto nato a Sernaglia della Battaglia (TV) il 06.12.1956.

Il sig. risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Allegato 8 – Atto di compravendita del 24.04.1990 e trascrizione del 30.04.1990

Allegato 9a - Certificato di Stato Civile comune di Sernaglia

Allegato 9b - Estratto del registro atti di matrimonio comune di Farra di Soligo

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono abitati dal sig. e famiglia.

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti d'affitto o simili.

Allegato 10 – Comunicazione Agenzia delle Entrate di Conegliano per contratti

PREGIUDIZIEVOLI

Allegato 11 – Elenco sintetico delle formalità Breda Dionisio

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 27.07.2018 RG/RP 26851/18953

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, del 09.07.2018 rep. 11/2018 del Tribunale di Treviso a favore di massa dei creditori del signor

- Per la quota intera proprietà immobili in Sernaglia della Battaglia sez. C fg. 4 part. 113 sub. 1, 2 e 3 (ora part. sub. 4, 5 e part. 1704)

Allegato 12 - Trascrizione Contro del 27.07.2018 RG/RP 26851/18953

ISCRIZIONE DEL 19.02.2014 RG/RP 4452/624

Decreto ingiuntivo del 04.02.2014 rep, 701/2014 Tribunale di Treviso, a favore di Veneto Banca spa con sede in Montebelluna (TV) c.f. 00208740266.

Capitale € 55.248,08 - Totale € 66.000,00.

- Per la quota intera proprietà immobili in Sernaglia della Battaglia sez. C fg. 4 part. 113 sub. 1, 2 e 3 (ora part. sub. 4, 5 e part. 1704)
- Per la quota di 1/9 proprietà immobili in Farra di Soligo sec. C fg. 5 part. 181, sub. 4, 5, 6 e 7
- Per la quota di 1/6 proprietà immobili in Farra di Soligo sec. C fg. 5 part. 183, sub. 3, 4 e 5.
- Per la quota di 1/12 proprietà terreno in Farra di Soligo fg. 25 part. 281 di 1.690 mq.

Allegato 13 - Iscrizione Del 19.02.2014 RG/RP 4452/624

TRASCRIZIONE CONTRO 01.10.2013 RG/RP 28944/19842

Verbale di pignoramento immobili del 07.08.2013 rep. 1661 Ufficiale Giudiziario di Conegliano (TV) a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi soc.coop. con sede in Tarzo (TV), c.f. 00254520265

- Per la quota intera proprietà immobili in Sernaglia della Battaglia sez. C fg. 4 part. 113 sub. 1, 2 e 3 (ora part. sub. 4, 5 e part. 1704).

Allegato 14 - Trascrizione Contro 01.10.2013 RG/RP 28944/19842

ISCRIZIONE DEL 10.08.2010 RG/RP 30410/6896

Decreto ingiuntivo del 05.08.2010 rep. 1119/2010 Tribunale di Conegliano (TV), a favore di Banca Antonveneta spa con sede a Padova, c.f. 04300140284.

Capitale € 41.685,92 - Totale € 45.000,00

– Per la quota intera proprietà : immobili in Sernaglia della Battaglia sez. C fg. 4 part. 113 sub. 1, 2 e 3 (ora part. sub. 4, 5 e part. 1704).

Allegato 15 - Iscrizione Del 10.08.2010 RG/RP 30410/6896

ISCRIZIONE DEL 16.03.2010 RG/RP 9100/1957

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09.03.2010 rep. 200391/21402 notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto (TV), a favore Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero spa, con sede in Verona, codice fiscale 03689960239.

Capitale € 200.000,00 - Totale € 300.000,00

Per la quota intera proprietà . immobili in Sernaglia della Battaglia sez. C fg. 4 part. 113 sub. 1, 2 e 3 (ora part. sub. 4, 5 e part. 1704).

Allegato 16 - Iscrizione Del 16.03.2010 RG/RP 9100/1957

ISCRIZIONE DEL 17.07.2006 RG/RP 36215/9192

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19.06.2006 rep. 21564/3403 notaio Tiralosi Lucia, a favore Banca di Credito Cooperativo Delle Prealpi – Società Cooperativa con sede a Tarzo (TV), c.f. 00254520265.

Capitale € 300.000,00 - Totale € 450.000,00

Per la quota intera proprietà : immobili in Sernaglia della Battaglia sez. C fg. 4 part. 113 sub. 1, 2 e 3 (ora part. sub. 4, 5 e part. 1704).

Debitori non datori di ipoteca FIN-ADERB S.R.L. con sede in Sernaglia Della Battaglia (TV), codice fiscale 00875410268.

ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2009 RG/RP 3076/572 - Atto modificativo del contratto di mutuo.

Allegato 17 - Iscrizione Del 17.07.2006 RG/RP 36215/9192

ISCRIZIONE DEL 06.08.2003 RG/RP 33467/7874

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17.07.2003 rep. 10939 notaio Tiralosi Lucia, a favore Banca di Credito Cooperativo Delle Prealpi – Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede a Tarzo (TV), c.f. 00254520265.

Capitale € 400.000,00 - Totale € 800.000,00

Per la quota intera proprietà : immobili in Sernaglia della Battaglia sez. C fg. 4 part. 113 sub. 1, 2 e 3 (ora part. sub. 4, 5 e part. 1704).

Debitori non datori di ipoteca , con sede in Sernaglia Della Battaglia (TV), codice fiscale 03602530267.

ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2009 RG/RP 3076/572 - Atto modificativo del contratto di mutuo.

Allegato 18 - Iscrizione Del 06.08.2003 RG/RP 33467/7874

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

VILLINO PART. 113 SUB. 4 E 5

L'immobile è stato radicalmente ristrutturato e ampliato nel 1993.

Il fabbricato nel complesso ha distribuzione degli spazi e finiture di pregio ed è caratterizzato, al piano terra, da spazi interni e terrazzi coperti che si compenetrano tra di loro, creando una residenza dialogante e inserita nel verde circostante.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamento in laterizio e solai in latero-cemento. I serramenti sono in legno con vetrocamera, non sono presenti scuri (balconi, tapparelle), ma sono presenti delle tende oscuranti.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia alimentata a metano posta al piano seminterrato.

Al piano terra zona notte e al piano secondo è presente un impianto di condizionamento multisplit e con macchina compressore-scambiatore esterna (posta nel lato nord-est).

L'impiantistica elettrica ed idraulica è dei primi anni novanta.

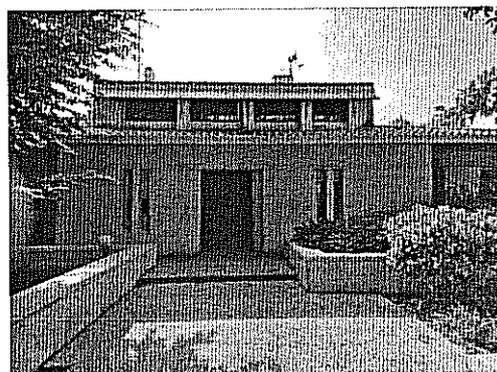
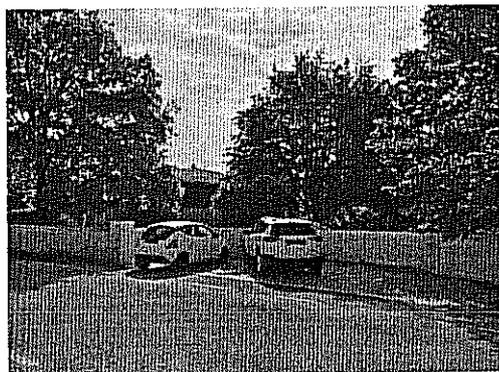
L'accesso principale al fabbricato è dal lato nord verso via Belvedere.

Nell'insieme l'immobile ha finiture ricercate, particolari e di buona qualità, lo stato di manutenzione e conservazione sono discreti.

Gli impianti sono risalenti alla ristrutturazione del 1990 e non sono stati resi disponibili progetti o dichiarazioni di conformità.

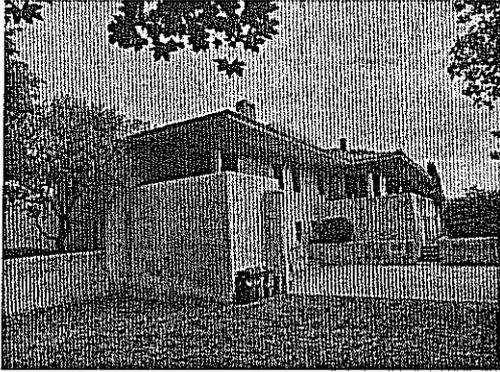
La Classe Energetica del villino: APE in corso di definizione

ALLEGATO – Attestazione di Prestazione Energetica

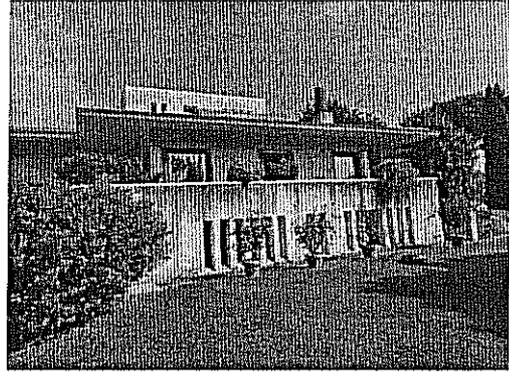


Ingresso carrai e pedonale da via Belvedere

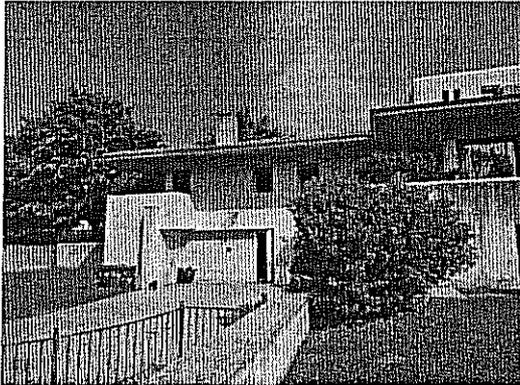
Ingresso principale abitazione al piano terra lato nord



Abitazione lato sud-ovest



Abitazione lato sud



Abitazione lato sud ingresso garage



Abitazione lato est

Piano seminterrato. Il piano è piuttosto articolato con altezze dei vani diverse.

L'accesso esterno è tramite il garage sul lato sud, dotato di basculante elettrificato. L'accesso interno dal piano terra è tramite scala centrale in muratura con finiture in marmi.

Il piano è così composto: ampio garage con altezza m 2,55 e un ripostiglio con cavedio (sub. 5); dal garage si accede ad un corridoio/disimpegno (sub. 4) dal quale si accede ad uno studio/stireria, ad un'ampia taverna, una cantina, più ripostigli, una centrale termica/lavanderia e un bagno.

Le finiture interne sono tipiche dei vani accessori con pareti intonacate a civile, pavimenti in ceramica, ad eccezione della taverna dove il pavimento è in legno e nella cantina dove è in cemento. Parte dei locali è riscaldata con radiatori e/o ventilconvettori.

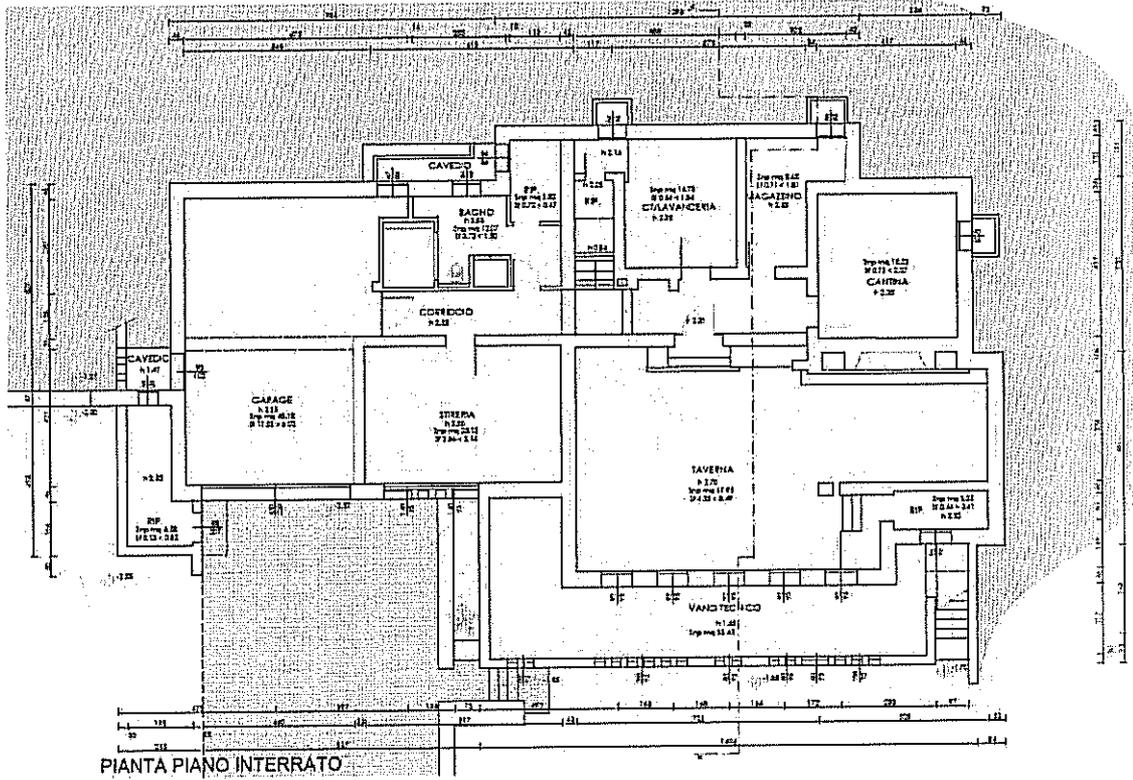
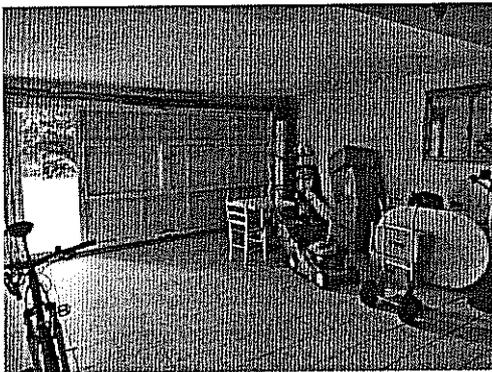
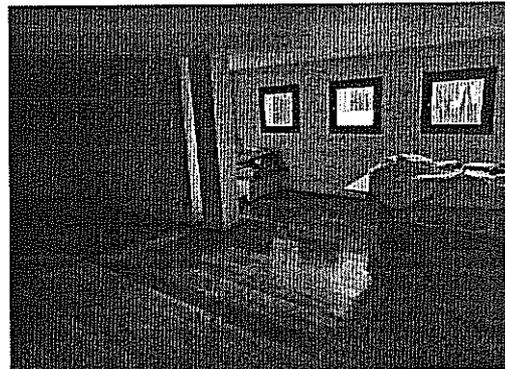


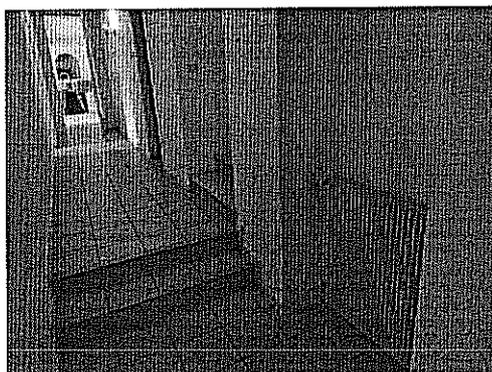
Tavola "realizzato PS1" SCIA in sanatoria protocollo comunale 8370 del 20/06/2022



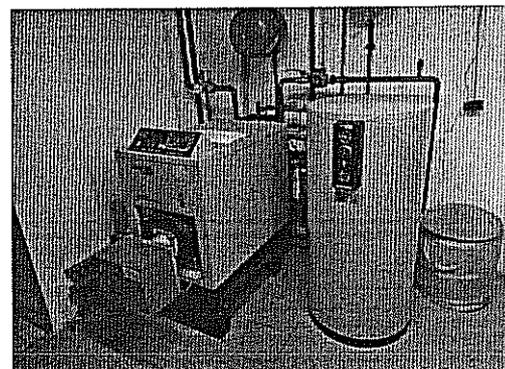
Interno garage



Interno taverna



Corridoio/disimpegno PS1



Centrale termica PS1

Piano terra. Il piano terra si divide nella parte est destinata alla zona giorno con altezze interne varie e la parte ovest, leggermente rialzata, destinata alla zona notte.

L'accesso principale è tramite portoncino sul lato nord (verso via Belvedere), sono inoltre presenti porte a vetri e/o alzanti scorrevoli sugli altri lati del fabbricato, che collegano i vani interni con i terrazzi coperti e da questi con il giardino.

Le finiture sono di buona qualità, con pavimento in un bel terrazzo alla veneziana nella zona giorno e in parte anche nella zona notte, legno nelle camere e rivestimenti in ceramica nei bagni. Le pareti sono in parte intonacate e pitturate e parte in calce rasata.

Nel piano sono presenti più caminetti aperti (cucina, pranzo/soggiorno e una camera).

La zona giorno è caratterizzata da volumi di diversa altezza e più collegamenti con gli ampi terrazzi coperti esterni, così da creare una bella compenetrazione tra interno ed esterno.

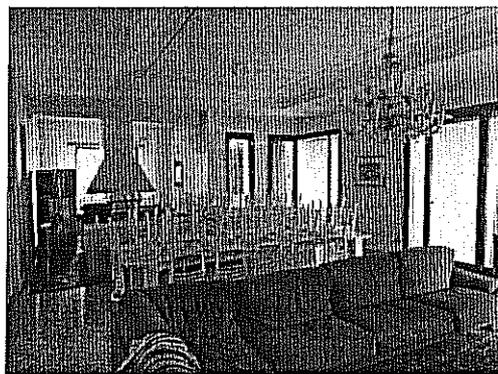
Il piano si compone di un ampio ingresso, un bel pranzo/soggiorno, un vano cucina e cottura, un vano stoviglie sporche, un corridoio zona notte da cui si accede a tre camere, una camera con bagno, un bagno e un wc.

I terrazzi coperti esterni sono pavimentati in esterni in sasso lavato e pietra.

Il piano ha riscaldamento a pavimento.



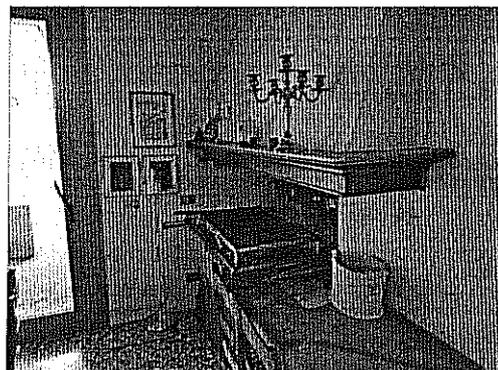
Soggiorno/pranzo



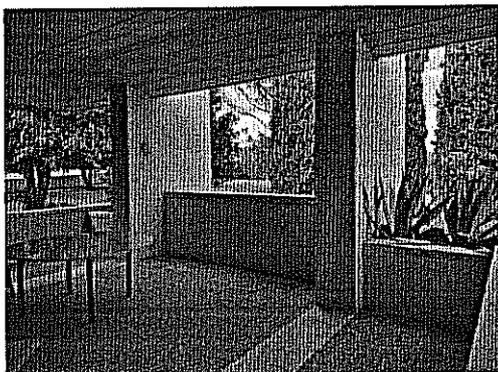
Cucina



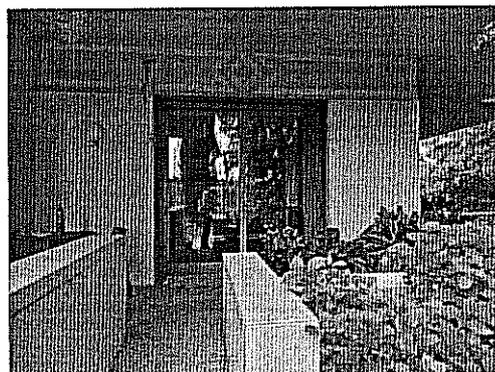
Cucina



Cucina



Terrazzo coperto est



Terrazzo coperto sud-est

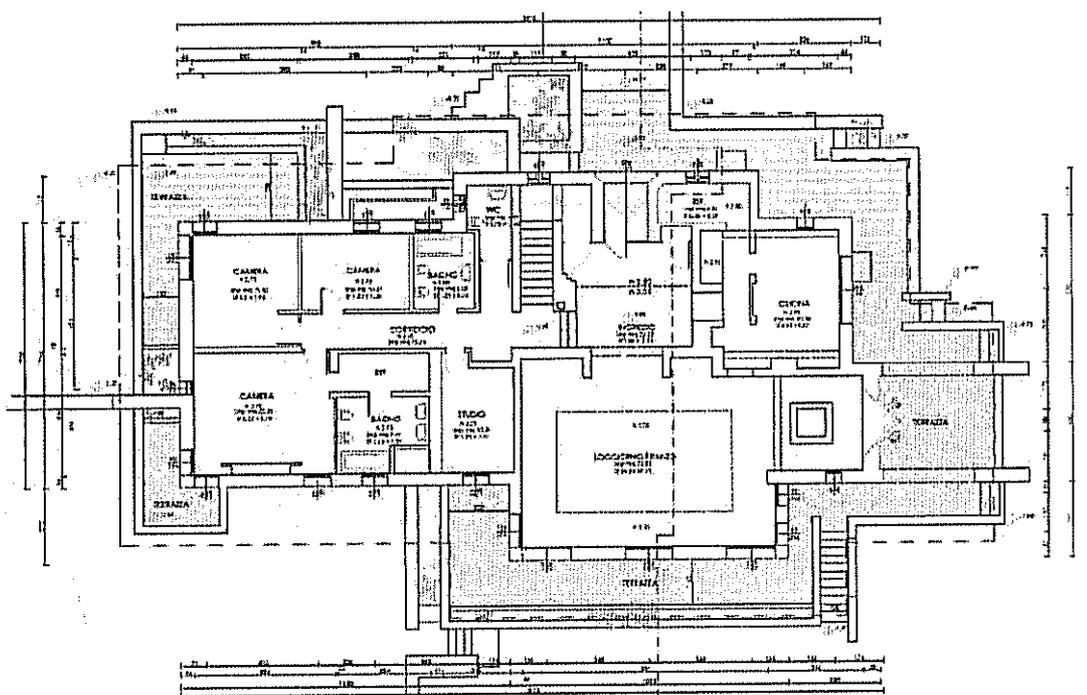
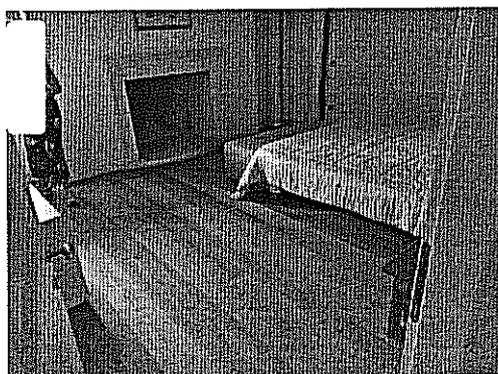


Tavola "realizzata PT" SCIA In sanatoria protocollo comunale 8370 del 20/06/2022



Camera grande

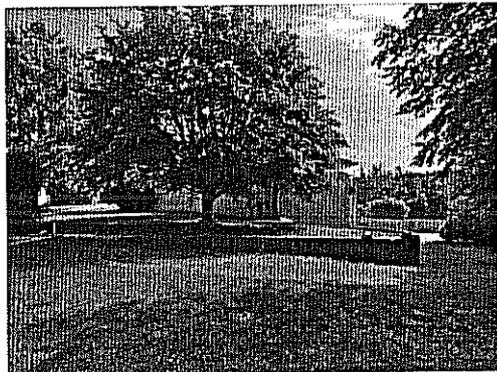


Bagno camera

Area scoperta a giardino. La superficie è caratterizzata da vialetti, piazzali e viabilità carrabile in ghiaio lavato, superfici a prato armato, superfici a prato, con alberi e arbusti di buona dimensione, ben conformati e in buono stato fitosanitario.

Nella parte a prato è presente l'impianto di irrigazione collegato a pozzo.

Tutto il giardino è recintato.



Giardino est



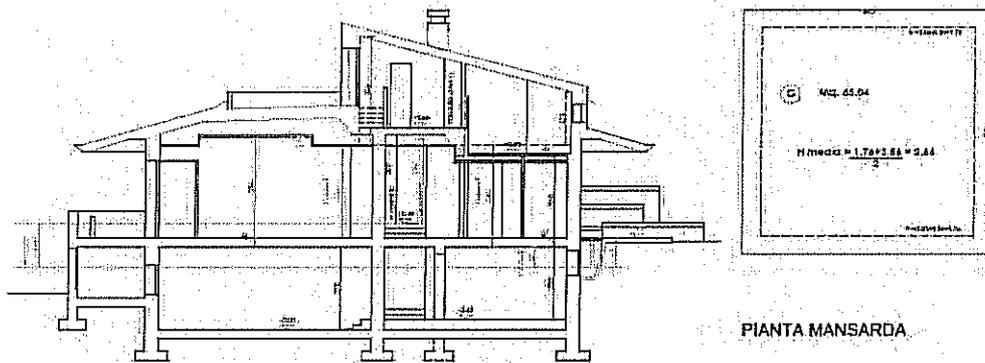
Giardino ovest (in primo piano terreno edificabile)

CONSISTENZE

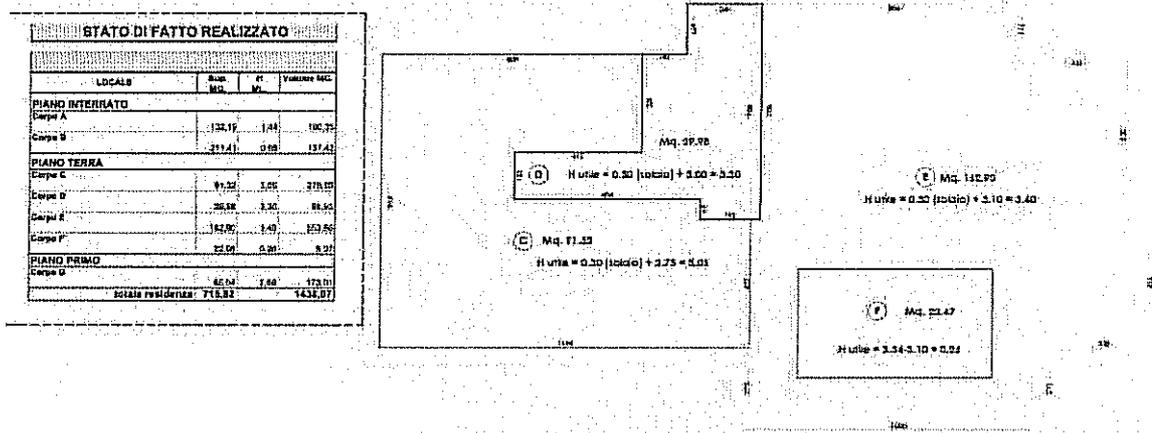
I dati geometrici dichiarati nella SCIA protocollo comunale 8370 del 20/06/2022 sono superficie 715,82 mq, volume 1438,07 mc.

A seguire si riporta l'estratto della tavola "calcolo dei volumi" della SCIA 2022.

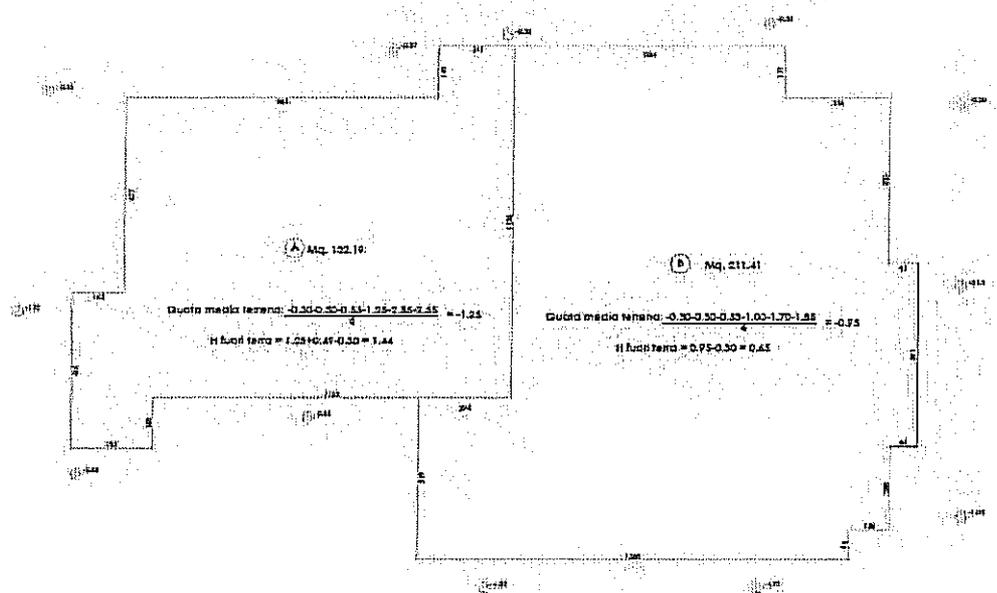
Allegato 7 – SCIA del 20.06.2022 e relativi elaborati



PIANTA MANSARDA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO interrato

Tavola "calcolo dei volumi" SCIA in sanatoria protocollo comunale 8370 del 20/06/2022

TERRENO EDIFICABILE PART. 1704 (EX PART. 113 SUB. 3)

Il terreno si trova a nord rispetto il villino ed ha accesso autonomo dalla via pubblica tramite cancello carrabile sul lato nord-ovest della proprietà

Il terreno è in posizione rialzata rispetto l'intorno e si trova in un'area caratterizzata da una residenzialità diffusa, con un'ottima panoramicità e una buona qualità ambientale.

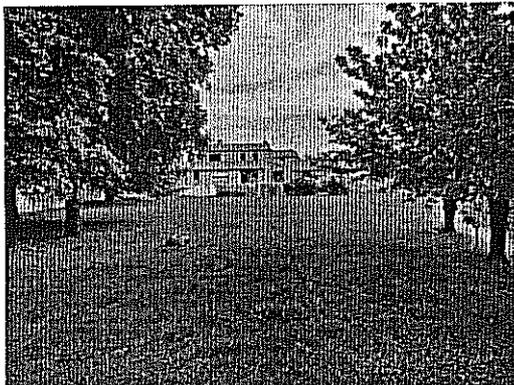
Sul lato nord è presente una e recente lottizzazione con abitazioni singole e bifamigliari.

Il terreno è sostanzialmente pianeggiante ad esclusione di una fascia sul lato est.

Il terreno ricade in ZTO C1/59 "Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali parzialmente edificate" normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche Operative che prevedono il seguente dimensionamento: rapporto percentuale di copertura fondiario %mq/mq 30%; Indice fondiario mc/mq 1,20; altezza 7,0 m; Intervento Edilizio Diretto; distanza dai confini m 5,00; distanza dai fabbricati m 10,00; distanza dalle strade m 8,00.

Il lotto ricade in Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 "Corsi d'acqua".

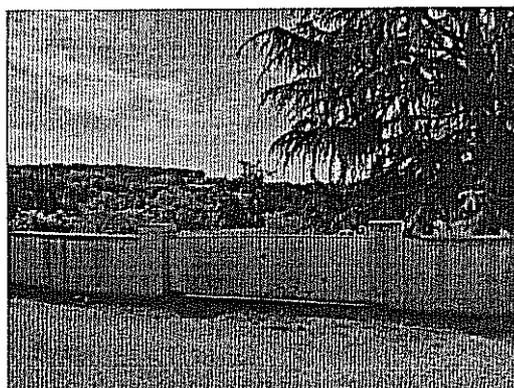
La superficie catastale della part. 1704 è di 2.684 mq.



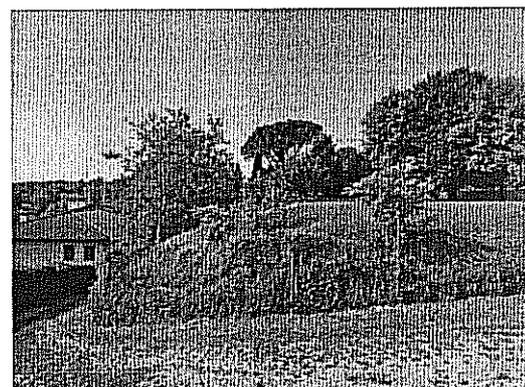
Terreno da lato sud verso la nuova lottizzazione



Terreno da nord verso il villino part. 113



Accesso carraio al terreno sul lato nord



Lato nord-est del terreno

STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Per rispondere al quesito di stima si sono quindi determinati i più probabili Valori Unitari Medi di mercato dei vani principali e si sono poi moltiplicati, con procedimento diretto, al parametro di comparazione Superficie Commerciale. I valori degli accessori e delle pertinenze (uffici, tettoie, magazzini, piazzali, ecc.) si sono determinate applicando dei coefficienti di ragguaglio (positivi o negativi), determinati in funzione delle caratteristiche del vano, tenendo come indicazione di massima le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate".

PARAMETRI COMPARATIVI UTILIZZATI NELLA STIMA

Superficie catastale dei fabbricati - Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 allegato C.

Superficie lorda – È la somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50%, fino ad uno spessore max di cm 25.

Superficie commerciale - La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento o di servizio.

La superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici. A) Vani principali e accessori diretti misurati come segue: la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini; la superficie di eventuali locali di servizio diretto. B) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare come balconi, terrazzi e similari: computate nella misura del 10%. Superficie scoperta è computata nella misura del 10%. C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura: del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

VALORI: ANALISI STORICHE E DI MERCATO

ANALISI DI OFFERTE DEL MERCATO IMMOBILIARE

La seguente analisi ha ricercato i prezzi medi d'immobili simili offerti in vendita con riferimento al 2021-2022.

In particolare la ricerca ha riguardato ville e villini in un raggio di 5 km dagli immobili oggetto di stima.

Nella tabella che segue sono riportati i prezzi offerti in vendita rilevati.

Tipologia	Indirizzo	Descrizione rilevata nell'offerta	Stato	Sup. mq	Prezzo offerta euro	P.U. calcolato euro/mq
Villa	Sernaglia della Battaglia via Degli Alpini	Villino singolo da ristrutturare usufruendo degli attuali incentivi statali. Abbondante giardino privato recintato. Posizionata in prossimità al centro di Falzè di Piave in zona residenziale ben abitata. 200 mq scarsi di villino con al piano terra una serie di vani accessori come box auto, lavanderia, taverna e al piano superiore zona vivibile con soggiorno e cucina separati, servizio e due camere matrimoniali. All'occorrenza si potrebbe ragionare se ristrutturare con zona giorno al p. terra e zona notte al p. superiore con 3 camere matrimoniali (le altezze lo consentono). Indipendenza e ottimi spazi abitabili.	Anno 1979 Abitabile da ristrutturare	200	170.000,00	850,00
Villa	Sernaglia della Battaglia via Trevigiana	Proponiamo in vendita bellissima villa singola con ampio giardino di proprietà situata in zona residenziale tranquilla. La villa è disposta su due livelli più il piano interrato ed è così composta: al piano terra spazioso e luminoso soggiorno e pranzo, cucina, studio, camera, bagno e ampia porticata; al piano primo tre camere e bagno; al piano interrato splendida taverna, lavanderia, centrale termica, ripostiglio, cantina ed ampio garage di 100 mq; completa la proprietà il giardino. La casa è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento al piano terra e primo, predisposizione aspirazione centralizzata e predisposizione impianto di condizionamento in tutte le stanze. Abitazione 355 mq, garage 100 mq e giardino 700 mq	Anno 2001 Abitabile	475	450.000,00	947,37
Villa	Pieve di Soligo, Barbisano	In ottimo contesto residenziale disponiamo di una splendida villa singola di ampie dimensioni con ampio giardino di proprietà.	Anno 1974 Abitabile	350	370.000,00	1.057,14
Villa	Sernaglia della Battaglia loc. Falzè	Sernaglia della Battaglia loc. Falzè - Proponiamo in vendita bellissima villa signorile. Tutte le info e planimetrie in agenzia.	Anno 1987 Abitabile	541	590.000,00	1.090,57
Villa	Pieve di Soligo, Barbisano	Vendesi villa singola in tre livelli posta Barbisano in zona residenziale. L'immobile finemente ristrutturato nel 1991 (villa originaria del 1973), è composta da villetta principale e miniappartamento adiacente collegato, il tutto composto da: ampio soggiorno, cucina separata, portico, due camere, di cui una matrimoniale e una singola, un bagno al piano terra rialzato, mentre una terza camera matrimoniale si trova collocata al piano primo mansardato completa di bagno privato. Al piano seminterrato, trovano posto: Taverna, cantina generosa, lavanderia, centrale termica e garage. All'esterno nel giardino che misura circa 1.000 mq, troviamo pompeiana e legnata/magazzino con posto auto esterno.	Anno 1973-1991 Abitabile	250	385.000,00	1.540,00

Tipologia	Indirizzo	Descrizione rilevata nell'offerta	Pot. Edificatoria	Sup. lotto mq	Prezzo offerto euro	P.U. calcolato euro/mq
Terreno agricolo	Sernaglia della Battaglia, strada Dei Tosi	Terreno agricolo di 3300 mq circa. Non coltivabile a vigneto. Possibilità di acquisto anche di terreni limitrofi. Presenza dell'Irrigazione Brentella. A disposizione per maggiori informazioni.		3.300	26.000,00	7,88
Terreno agricolo	Sernaglia della Battaglia, loc. Falzè	Falzè di Piave, di Sernaglia: terreno agricolo di 2700 mq circa. Non adatto per la piantumazione di vigneto ma adatto per altre coltivazioni		3.000	30.000,00	10,00
Terreno agricolo	Pieve di Soligo, Barbisano, via Toti dal Monte	Barbisano - Vendesi lotto di terreno agricolo di mq 10.000 quasi tutto pianeggiante, con accesso diretto da strada pubblica.		10.000	150.000,00	15,00
Terreno edificabile	Susegana, Collalto	Susegana, all'interno delle splendide colline del comune, in vendita caratteristico terreno edificabile di mq 4.800 con possibilità di ricavare abitazione, anche su due piani, per totali mq 400. Per amanti della natura e della privacy anche se non isolati, in splendido contesto con vista sulle Prealpi Trevigiane.	0,25	4.800	265.000,00	55,21
Terreno edificabile	Susegana, via Zaccaron Collalto	Susegana, all'interno delle splendide colline del comune, in vendita terreno edificabile di mq 3.000 con possibilità di ricavare abitazione, anche su due piani, per totali mq 300. Per amanti della natura e della privacy anche se non isolati, in splendido contesto con vista sulle Prealpi Trevigiane.	0,30	3.000	180.000,00	60,00
Terreno edificabile	Sernaglia della Battaglia, via Castello	Contesto residenziale tranquillo composto da villette singole, lotto edificabile di 600 mq con 750 mc edificabili. Ideale per realizzare una casa di circa 200 mq.	0,80	600	55.000,00	91,67
Terreno edificabile	Sernaglia della Battaglia	Vendesi terreno edificabile di 2.195 mq / edificabilità 1.740 mc trattasi di lotto regolare, pianeggiante e posto tra abitazioni singole	0,80	2.195	110.000,00	50,11
Terreno edificabile	Sernaglia della Battaglia	Terreno edificabile, pianeggiante, per una edificabilità di 600 Mc. Posizione residenziale e comoda ai servizi.	0,85	700	85.000,00	121,43
Terreno edificabile	Sernaglia della Battaglia, via Giuseppe Verdi	Lotto edificabile, di forma regolare e ben delineato nei confini in quanto già recintato, di mq 1445 circa, quindi adatto per la costruzione di una nuova abitazione con ampio verde privato sui 4 lati. Capacità edificatoria 1 a 1. Il lotto presenta già la fornitura di tutte le linee tecnologiche presenti nel comune di Sernaglia eccetto la fognatura che è in progetto e sarà una futura realizzazione.	1,00	1.445	89.000,00	61,59
Terreno edificabile	Pieve di Soligo, Barbisano	Terreno edificabile pianeggiante con vista panoramica, possibilità di dividere il lotto per due bifamiliari. Intervento diretto - possibilità edificatoria 1/1 (1mq=1mc)	1,00	1.200	120.000,00	100,00
Terreno edificabile	Sernaglia della Battaglia, viale Rimembranza	Centralissimo - vendesi terreno edificabile di mq 1077 volume edificabile mc 1290	1,20	1.077	55.000,00	51,07
Terreno edificabile	Sernaglia della Battaglia, via Prà della Fiera, Falzè	Terreno già lottizzato, pianeggiante, con una superficie di 750 mq ed una edificabilità di 930 Mc.	1,25	750	65.000,00	86,67

In merito alle pubblicità immobiliari sopra esposte occorre precisare che prezzi offerti in vendita non corrispondono normalmente ai prezzi della successiva compravendita che, soprattutto nel presente, data la forte incertezza economica generale, sono spesso più bassi.

STIME E AVVISI DI VENDITA, IN PROCEDURE CONCORSUALI ED ESECUTIVE

Riguardo alla presente analisi occorre precisare quanto segue: A) i valori di stima in procedure concorsuali od esecutive, non rappresentano il valore di mercato, ma il valore di liquidazione dell'immobile definito come *"la somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato"*. Si tratta quindi di valori prudenti che scontano la particolarità delle procedure che li originano. B) Tale analisi è limitata, di fatto, ai beni che sono sui portali degli avvisi d'asta e non analizza tutti quegli immobili che sono stati venduti. C) Non è detto che tali prezzi rappresentino i relativi prezzi di realizzo, poiché il meccanismo del rilancio potrebbe determinarne un rialzo, a volte anche significativo o viceversa l'asta potrebbe andare deserta ed esserci un ulteriore ribasso.

Nel prospetto a seguire si riportano in valori di mercato e i valori per la vendita forzata (valori di liquidazione) riportati nelle relative perizie di stima.

Tipologia	Indirizzo	Descrizione sintetica da avviso d'asta	Stato	Sup. com. mq	Valore vendita forzata	V. mercato da perizia euro	P.U. calcolato euro/mq
Abitazione in villino	Susegana, loc. Colfosco	Perizia 2017 - Immobile di quattro piani, di superficie lorda complessiva di 368 mq. Stato di conservazione mediocre.	Anno 1990-2003	514	473.000,00	526.000,00	1.023,35
Abitazione in villino	Pieve di Soligo via Bussoli	Perizia 2022 - Villino di quattro piani (PS1, PT, P1 e sottotetto), con area scoperta	Anno 1968 1981-1997	356	261.800,00	373.800,00	1.050,00
Abitazione in villino	Conegliano via Benedetto Croce	Perizia 2016 - Abitazione singola con area scoperta di esclusiva pertinenza di mq. 1453 catastati (in parte occupata da strada comunale). PS1, PT e rialzato	Anno 1975 Abitabile	445	363.000,00	484.000,00	1.088,24
Abitazione in villino	Sernaglia della Battaglia, Falzè	Perizia 2021 - Villino di due piani (PT e PS1), con area scoperta e piscina	Anno 1966-1997	316	308.548,00	343.000,00	1.085,44
Villa	Conegliano via Asiago	Perizia 2022 - Villa di tre piani (Ps1, PT e P1), con area scoperta e piscina coperta	Anno 1988-2012	783	840.000,00	1.060.182,00	1.354,00
Abitazione in villino	Sernaglia via Belvedere	Perizia 2017 - Immobile oggetto di stima (villino)	Anno 1970-1990	541	689.775,00	919.700,00	1.700,00
Terreno Edificabile	Sernaglia via Belvedere	Perizia 2017 - Terreno edificabile	Anno 1970-1990	2.554	220.282,50	293.710,00	115,00

Le ultime due righe (colore bleu) corrispondono alla valore indicati nella perizia di stima del 2017, degli immobili in oggetto. Con riferimento a tali valori si precisa che i valori OMI dal 2017 al 2022 non sono variati e che la maggiore vetustà, data una vita utile di 75 anni e considerato l'anno di costruzione il 1990, incide per circa il 5-6% sul valore di stima.

VALORI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE

La tabella che segue riporta i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che le fonti di rilevazione OMI per le indagini sono: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, tribunali.

Comune	Zona	Tipologia	Stato	V.U.M. Min. euro/mq	V.U.M. Max euro/mq
Sernaglia	Suburbana - Falzè	Abitazioni civili	Ottimo	1.050,00	1.150,00
Sernaglia	Suburbana - Falzè	Ville e Villini	Ottimo	1.050,00	1.150,00
Sernaglia	Suburbana - Falzè	Autorimesse	Normale	495,00	730,00
Sernaglia	Extraurbana - Zona agricola	Ville e Villini	Ottimo	870,00	970,00
Susegana	Extraurbana - Zona agricola	Ville e Villini	Ottimo	1.050,00	1.250,00
Pieve di Soligo	Suburbana - Barbisano	Ville e Villini	Normale	1.050,00	1.350,00

Con riferimento ai valori OMI indicati, si precisa che la tipologia "ville e villini" fa riferimento alla stato di conservazione ottimo.

VALORI PUBBLICATI DA BORSINO IMMOBILIARE

La tabella che segue riporta i dati pubblicati da Borsino Immobiliare che è un listino immobiliare tecnico, che raccoglie i dati relativi alla stragrande maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento.

Comune	Zona	Tipologia	Stato	V.U.M. Min. euro/mq	V.U.M. Max euro/mq
Sernaglia	Suburbana - Falzè	Abitazioni I° Fascia	> media	1.009,00	1.193,00
Sernaglia	Suburbana - Falzè	Ville e Villini		859,00	1.014,00
Sernaglia	Suburbana - Falzè	Autorimesse		411,00	597,00
Sernaglia	Extraurbana - Zona agricola	Ville e Villini		700,00	812,00
Susegana	Extraurbana - Zona agricola	Abitazioni I° Fascia	> media	1.048,00	1.320,00
Susegana	Extraurbana - Zona agricola	Ville e Villini		942,00	1.151,00
Pieve di Soligo	Suburbana - Barbisano	Abitazioni I° Fascia	> media	1.082,00	1.314,00
Pieve di Soligo	Suburbana - Barbisano	Ville e Villini		1.021,00	1.161,00

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1 gennaio 2019 e relativi a immobili geo riferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. Le informazioni accessibili tramite il servizio consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei.

Data	Comune e Zona OMI	Tipologia	Valore dichiarato	Stima sup. Comm (mq)	V.U. stimata (euro/mq)
mar-21	Sernaglia sub-urbana fraz. Falzè	C/2 mq 24 + C/6 mq 14 + A/7 vani 7	257.000,00	non determinabile	
mag-21	Sernaglia sub-urbana fraz. Falzè	C/6 mq 21 + C/6 mq 21 + A/7 mq 168	290.000,00	189	1.534,00
dic-21	Sernaglia sub-urbana fraz. Falzè	C/6 mq 35 + A/7 mq 352	187.000,00	369,5	506,00

Nelle due colonne di destra, sono simulati dei calcoli per la determinazione dei prezzi unitari di vendita, ricavati solo dalla superficie catastale omogeneizzata, senza conoscere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Analizzati i risultati si ritiene che i prezzi rilevati siano riferiti uno ad un immobile nuovo o seminuovo e uno ad un immobile piuttosto vetusto che data la tipologia "villino" si stima risalente agli anni sessanta-settanta.

VALORI UNITARI MEDI (V.U.M.) UTILIZZATI NELLA STIMA

I valori impiegati nelle stime che seguono derivano dall'analisi comparata dei prezzi e valori analizzati ai capitoli precedenti, eseguita dallo scrivente in base alla propria esperienza professionale, al confronto con operatori del settore e anche in base alla attuale situazione di incertezza ed indeterminazione del mercato immobiliare.

I dati raccolti sono stati valutati e ponderati, in funzione dei seguenti fattori:

- caratteristiche estrinseche, ossia possedute dall'area e dall'intorno (paesaggio, ambiente, territorio, posizione rispetto all'abitato, accessibilità, posizione rispetto alla viabilità principale, infrastrutture tecnologiche, ecc.);
- caratteristiche intrinseche (dimensioni, tipologia costruttiva, qualità dei materiali, dotazioni di pertinenze accessorie, caratteristiche strutturali, ecc.);
- caratteristiche logistico distributive e potenzialità di adattamento o trasformazione;
- vetustà dei fabbricati in funzione della vita utile;
- stato di conservazione e stato di manutenzione;
- dotazione d'impianti fissi (riscaldamento, elettrico e relative certificazioni);
- caratteristiche urbanistico/edilizie (destinazione urbanistica, eventuali vincoli, potenzialità edificatoria, possibilità di ampliamenti, modifiche, trasformazioni);
- presenza di limitazioni al godimento del diritto di proprietà e in particolare contratti d'affitto e/o usufrutto, servitù, vincoli, altro;
- caratteristiche della proprietà del bene (intera, frazionata o indivisa);
- mercato immobiliare presente nell'area con riferimento immobili simili.

VALORE DI MERCATO

Il VALORE DI MERCATO è "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione".

Viste le analisi eseguite nel mercato immobiliare, rilevato lo stato di fatto degli immobili oggetto di perizia (qualità, consistenza, età, stato di conservazione e manutenzione,

proprietà, potenzialità di trasformazione, ecc.), sono stati formulati seguenti prospetti di stima, distinti per unità immobiliare (arrotondati a 100 euro).

Descrizione	Sez. Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria - Classe	Consistenza catastale	Sup. catastale mq	Sup. com. mq	V.U. euro/mq	Valore di stima euro
Abitazione in villini PS1, PT e P1 con corte esclusiva	C	4	113	4	A/7 - 2	18 vani	Totale 628 mq Tot. escluse aree scoperte 545 mq	574	950,00	545.300,00
					Corte esclusiva con giardino affermato		3.711 mq	3.711	25,00	92.800,00
Autorimessa PS1	C	4	113	5	C/6 - 2	55 mq	61 mq	61	500,00	30.500,00
Totale villino, con rimessa e area scoperta part. 113									euro	668.600,00
Area urbana	C	4	1704		F/1	2.684		2.684	70,00	187.900,00
Totale terreno edificabile part. 1704									euro	187.900,00
Totale compendio immobiliare "Breda Dionisio"									euro	856.500,00

Il valore di mercato del compendio immobiliare, alla data della presente relazione, è stimato in 856.500,00 (ottocento cinquanta seimila cinquecento / 00).

** * * * *

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito elencati.

Quanto sopra lo scrivente espone a compimento dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per gli approfondimenti che si rendessero necessari.

Vittorio Veneto, 22 settembre 2022


 Dott. Francesco De Mori

SOMMARIO DEGLI ALLEGATI

Allegati	pag.
<i>Allegato 1 – Estratto di mappa</i>	1
<i>Allegato 2 - Visure storiche terreni part. 113 e part. 1704</i>	2 - 7
<i>Allegato 3 – Elaborato planimetrico ed elenco immobili part. 113</i>	8 - 9
<i>Allegato 4 – Planimetrie catastali part. 113 sub. 4 e 5</i>	10 - 12
<i>Allegato 5 – Visure storiche part. 113 sub. 4, 5 e part. 1704</i>	13 - 17
<i>Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	18 - 23
<i>Allegato 7 – SCIA del 20.06.2022 e relativi elaborati</i>	24 - 46
<i>Allegato 8 – Atto di compravendita del 24.04.1990 e trascrizione del 30.04.1990</i>	47 - 64
<i>Allegato 9a - Certificato di Stato Civile comune di Sernaglia</i>	65 - 66
<i>Allegato 9b - Estratto del registro atti di matrimonio comune di Farra di Soligo</i>	67
<i>Allegato 10 – Comunicazione Agenzia delle Entrate di Conegliano per contratti</i>	68 - 69
<i>Allegato 11 – Elenco sintetico delle formalità</i>	70 - 75
<i>Allegato 12 - Trascrizione Contro del 27.07.2018 RG/RP 26851/18953</i>	76 - 77
<i>Allegato 13 - Iscrizione Del 19.02.2014 RG/RP 4452/624</i>	78 - 81
<i>Allegato 14 - Trascrizione Contro 01.10.2013 RG/RP 28944/19842</i>	82 - 83
<i>Allegato 15 - Iscrizione Del 10.08.2010 RG/RP 30410/6896</i>	84 - 85
<i>Allegato 16 - Iscrizione Del 16.03.2010 RG/RP 9100/1957</i>	86 - 88
<i>Allegato 17 - Iscrizione Del 17.07.2006 RG/RP 36215/9192</i>	89 - 93
<i>Allegato 18 - Iscrizione Del 06.08.2003 RG/RP 33467/7874</i>	94 - 98
 <i>Allegato – Attestazione di Prestazione Energetica</i>	