

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA



Il sottoscritto perito Dott. Geom. Claudio Merotto, nato a Neuchâtel (CH) il 08/07/1956, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n°1831, con studio professionale in Farra di Soligo via Canonica 3/A/B Int.2, ha ricevuto dal Dott. Franco Giacomoni in qualità di Commissario liquidatore della Società Energia Sociale Società Cooperativa Sociale – Onlus, posta in liquidazione coatta amministrativa con D.M. in data 20 novembre 2015, n. 601/2015 del Ministero dello Sviluppo Economico, l'incarico di redigere perizia di stima asseverata, al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di FONZASO (BL). Espletati i rilievi del caso a seguito di sopralluogo effettuato in data 12/05/2016, e quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima, espone di seguito il risultato delle proprie determinazioni.

A) DESCRIZIONE DELLA ZONA E COLLEGAMENTI

Ubicazione: i beni immobili oggetto della presente stima si trovano in periferia del Comune di Fonzaso (BL), in via Guglielmo Marconi n. 115, sono facilmente accessibili dalla strada pubblica e dotati delle principali opere di urbanizzazione necessarie allo svolgimento dell'attività inserita.

B) DESCRIZIONE DEI CESPITI

Gli immobili sono costituiti da: 1) fabbricato industriale ad uso lavanderia; 2) fabbricato ad uso magazzino; 3) impianto di depurazione delle acque reflue; 4) area scoperta di pertinenza e terreni circostanti.

Descrizione catastale: Comune di Fonzaso (BL) Foglio 10, mappale 796 Sub. 2 – via Marconi piano:T - categoria D/1- Rc. € 4.469,20

mappale 796 Sub. 3 – via Marconi piano:1 – lastrico solare di mq. 1.408

mappale 796 Sub. 4 via Marconi piano:T – categoria D/1 – Rc. € 597,52

mappale 796 Sub. 5 via Marconi piano:T – categoria D/1 – Rc. € 144,00

mappale 796 Sub. 6 via Marconi piano:T – categoria E/3 – Rc. € 248,50

mappale 796 Sub. 1 (BCNC) area scoperta di mq. 7212

mappale 779 sem. arborato Ha. 0.66.65. Rd. €30,98 Ra. € 18,93

mappale 781 sem. arborato Ha. 0.12.00. Rd. € 5,58 Ra. € 3,41

mappale 743 sem. arborato Ha. 0.06.10. Rd. € 2,84 Ra. € 1,73 (quota 1/5)

1) Fabbricato industriale ad uso lavanderia: consiste in un capannone di recente costruzione, anno 2010, con insediata un'attività di lavanderia industriale; le dimensioni dell'edificio sono pari a ml.60,00x20,00, l'altezza è pari a ml. 4,50, per una superficie coperta di mq. 1200 ed un volume fuori terra di mc.5400. La struttura principale è in parte in cemento armato prefabbricato e in parte in cemento armato realizzato in sito, le finiture tipiche della destinazione produttiva con pavimento in calcestruzzo, serramenti in alluminio, portoni sezionali, impianto elettrico sopra traccia, riscaldamento a gas metano; sono presenti anche locali di servizio destinati ad uffici, spogliatoi e servizi igienici. La copertura piana (lastrico solare) è costituita da solaio prefabbricato, adeguatamente impermeabilizzata con guaina bituminosa.

2) Fabbricato ad uso magazzino: consiste in un capannone di vecchia costruzione, recentemente ristrutturato (anno 2009), utilizzato quale pertinenza del fabbricato principale con destinazione magazzino; le dimensioni dell'edificio sono pari a ml.10,00x12,30, l'altezza media è pari a ml. 2,80, per una superficie coperta di mq. 123 ed un volume fuori

terra di mc.344,40. La struttura portante è in metallo, copertura in lamiera grecata, tamponamenti in muratura intonacata, pavimento in calcestruzzo, serramenti e portone in metallo, finiture idonee all'uso destinato.

3) Impianto di depurazione delle acque reflue: è presente un impianto di depurazione delle acque reflue provenienti dall'attività di lavanderia industriale, costruito nel 2010 e costituito da vasche in cemento armato fuori terra e da vasche in cemento armato interrato oltre all'impiantistica atta al funzionamento dell'impianto.

4) Terreno circostante: i beni immobili comprendono infine dei terreni circostanti il capannone, così identificati catastalmente: mappale 796 Sub. 1 (B.C.N.C.) area scoperta della superficie di mq. 7212 di pertinenza dei mappali 796 Sub. 2,3,4,5. Mappale 779 di mq.6665, mappale 781 di mq. 1200 e mappale 743 di mq. 610 strada di accesso per la quota di 1/5.

C) DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni sopradescritti sono censiti nel vigente PRG del Comune di Fonzaso, in parte in zona "fascia di rispetto stradale" per mq. 2100 circa, in parte in zona "F per attrezzature pubbliche" per mq. 8977 circa e in parte in zona "E agricola" per mq. 4000 circa.

Relativamente alla costruzione del fabbricato principale ad uso lavanderia industriale, si precisa che lo stesso è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 58/08 del 08/05/2009 con rilascio di agibilità parziale n. 10/11 del 13/06/2011, mentre il fabbricato ad uso magazzino, di vecchia costruzione è stato ristrutturato con D.I.A. n. 111/2007 del 08/11/2007.

D) METODOLOGIA DI STIMA

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

E) VALUTAZIONE

1) fabbricato industriale ad uso lavanderia della superficie coperta di

mq. 1200: € 400/mq = € 480.000,00

2) fabbricato ad uso magazzino della superficie di mq. 123:

€ 200/mq = € 24.600,00

3) Impianto di depurazione delle acque reflue: valore a corpo =

€ 30.000,00

4) Terreno circostante: valore a corpo

€ 85.400,00

TOTALE VALUTAZIONE: € 620.000,00

(euroseicentoventimila/00).

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

Farra di Soligo, Li 01 dicembre 2016

Allegati: planimetrie, visure catastali e documentazione fotografica.

Il Perito



Dott. Geom. Claudio Merotto

GIUDICE DI PACE DI TREVISO

0224/1616

SEZIONE CIVILE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilasedici addì 12 dicembre 2016 in Treviso, avanti al sottoscritto Funzionario, è comparso il Dott. Geom. Claudio Merotto nato a Neuchatel (CH) il 08/07/1956 residente a Farra di Soligo (TV) via Brigata Mazzini 25, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la presente perizia di stima eseguita in data 01/12/2016 per conto del Sig. Dott. Franco Giacomoni in qualità di Commissario liquidatore della Società Energia Sociale Società Cooperativa sociale – Onlus, scritta su cinque facciate intere e 7 righe della sesta, oltre alla firma e agli allegati.

Il sottoscritto Funzionario Giudiziario, fatta ammonizione al Perito

sull'importanza morale e sulle conseguenze di Legge in caso di dichiarazioni

mendaci, lo invita a prestare giuramento. Lo stesso ripete la formula di rito:

**"Io Dott. Geom. Claudio Merotto giuro di aver bene e fedelmente
adempiuto alle operazioni di stima affidatemi, al solo scopo di far
conoscere ai Giudici la verità"**

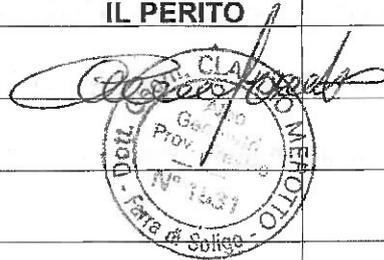
Letto, confermato e sottoscritto, in fede

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr. Bruno Sansoni

IL PERITO



N=6700



65300

Particella: 796

Direzione Provinciale di Belluno

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FONZASO

Censimento Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
FONZASO		10	427	72016		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
FONZASO		10	796	72016		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via guglielmo marconi		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 2, 3, 4 E 6.
2	via guglielmo marconi		T			LAVANDERIA
3	via guglielmo marconi		1			LASTRICO SOLARE DI MQ. 1408
4	via guglielmo marconi		T			MAGAZZINO
5	via guglielmo marconi		T			CABINA ENEL
6	via guglielmo marconi		T			IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
Limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2016

Data: 29/11/2016 - Ora: 16:20:09

Segue

Visura n.: T290713 Pag.: 1

Dati della richiesta

Denominazione: ENERGIA SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE

Terrani e Fabbricati siti nel comune di FONZASO (Codice: D686) Provincia di BELLUNO

Soggetto individuato

ENERGIA SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE con sede in FELTRE C. F.: 00589290253

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FONZASO(Codice D686) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miloro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	10	796	2			D/1				Euro 4.469,20	Dati derivanti da VIA MARCONI piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2012 protocollo n. BL0096772 in atti dal 30/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8248/I/2012)	Annotazione Notifica
2		10	796	3			Istruttorio solare		1408 m ²			VIA MARCONI piano: I; VARIAZIONE del 02/09/2011 protocollo n. BL0135333 in atti dal 02/09/2011 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 26041/I/2011)	
3		10	796	4			D/1				Euro 597,52	VIA MARCONI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
4		10	796	5			D/1				Euro 144,00	VIA MARCONI piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2012 protocollo n. BL0096773 in atti dal 30/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8249/I/2012)	Annotazione
5		10	796	6			E/3				Euro 248,50	VIA MARCONI piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2012 protocollo n. BL0096772 in atti dal 30/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8248/I/2012)	Annotazione Notifica

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2016

Data: 29/11/2016 - Ora: 16.20.09
 Visura n.: T290713 Pag: 2

Segue

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 27/09/2012 con prot. n. BL0096801/2012 del 31/08/12
Immobile 3: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 27/09/2012 con prot. n. BL0096801/2012 del 31/08/12
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 27/09/2012 con prot. n. BL0096801/2012 del 31/08/12
Totale: m² 1408 Rendita: Euro 5.459,22

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENERGIA SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE con sede in FELTRE	00589290253*	(1) Proprieta' per 1/1

2. Immobili siti nel Comune di FONZASO (Codice D686) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	Dati derivanti da Dati ulteriori
1	10	779	-	-	SEMIN ARBOR	66 65		Euro 30,98 Euro 18,93	FRAZIONAMENTO del 22/03/2011 protocollo n. BL0062621 in atti dal 22/03/2011 presentato il 18/03/2011 (n. 62621.1/2011)

Visura per soggetto
limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENERGIA SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE con sede in FELTRE	00589290253*	(1) Proprietà per 1/1

3. Immobili siti nel Comune di FONZASO(Codice D686) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	10	781	-	-	SEMIN ARBOR	12 00		Dominicale Euro 5,58	Agrario Euro 3,41	FRAZIONAMENTO del 22/03/2011 protocollo n. BL0062621 in atti dal 22/03/2011 presentato il 18/03/2011 (n. 62621.1/2011)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ENERGIA SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE con sede in FELTRE	00589290253*	(1) Proprietà per 1/1

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2016

Data: 29/11/2016 - Ora: 16:20:09
Visura n.: T290713 Pag: 4

Fine

4. Immobili siti nel Comune di FONZASSO(Codice D686) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deluz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	10	743	-	-	SEMIN ARBOR	06 10		Dominicale Euro 2,84	Agrario Euro 1,73	FRAZIONAMENTO del 28/03/2007 protocollo n. BL0058348 in atti dal 28/03/2007 (n. 58348.1/2007)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	BORTOLIN	Rossella nata a FELTRE il 04/10/1976	BRTRSL76R44D530F*	(1) Proprietà per 1/10
2	DALDON	Danielle nato a FELTRE il 14/07/1984	DLDDNL84L14D530M*	(1) Proprietà per 1/10
3	DALL'AGNOL	Cristina nata a FELTRE il 02/06/1986	DLLCST86H42D530W*	(1) Proprietà per 1/10
4	DALL'AGNOL	Cristina nata a FELTRE il 02/06/1986	DLLCST86H42D530W*	(1) Proprietà per 1/10 in regime di separazione dei beni
5	DE BORTOLI	Marta nata a FELTRE il 08/12/1973	DBRMRT73T48D530C*	(1) Proprietà per 1/20 in regime di separazione dei beni
6	INFERIA	SOCIALE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI FELTRE con sede in FELTRE	00589290253*	(1) Proprietà per 20/100
7	GRIS	Luisa nata a FELTRE il 10/09/1953	GRSLSU53P50D530C*	(1) Proprietà per 20/100 bene personale
8	PESCADOR	Massimo nato a FELTRE il 04/04/1968	PSCM5M68D04D530R*	(1) Proprietà per 1/20
9	PROSPERO	Manuel nato a FELTRE il 23/10/1973	PRSMNL73R23D530C*	(1) Proprietà per 2/20

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/08/2016 Repertorio n.: 73103 Rogante: MALVAGNA MAURIZIO Sede: FELTRE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6441/2/2016)

Totale Generale: m² 1408 Rendita: Euro 5.459,22

Totale Generale: Superficie 84,75 Redditi: Dominicale Euro 39,40 Agrario Euro 24,07

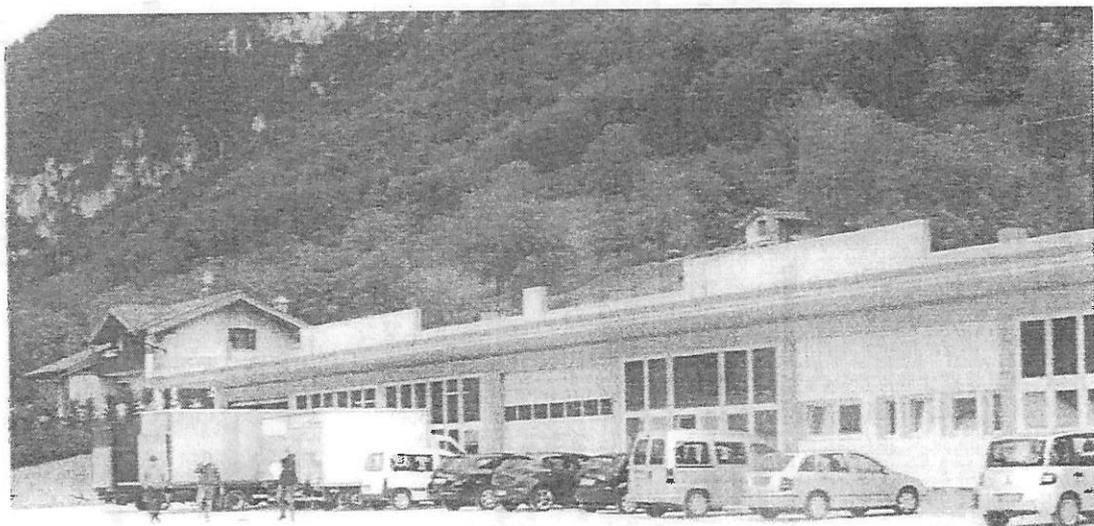
Unità immobiliari n. 8 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

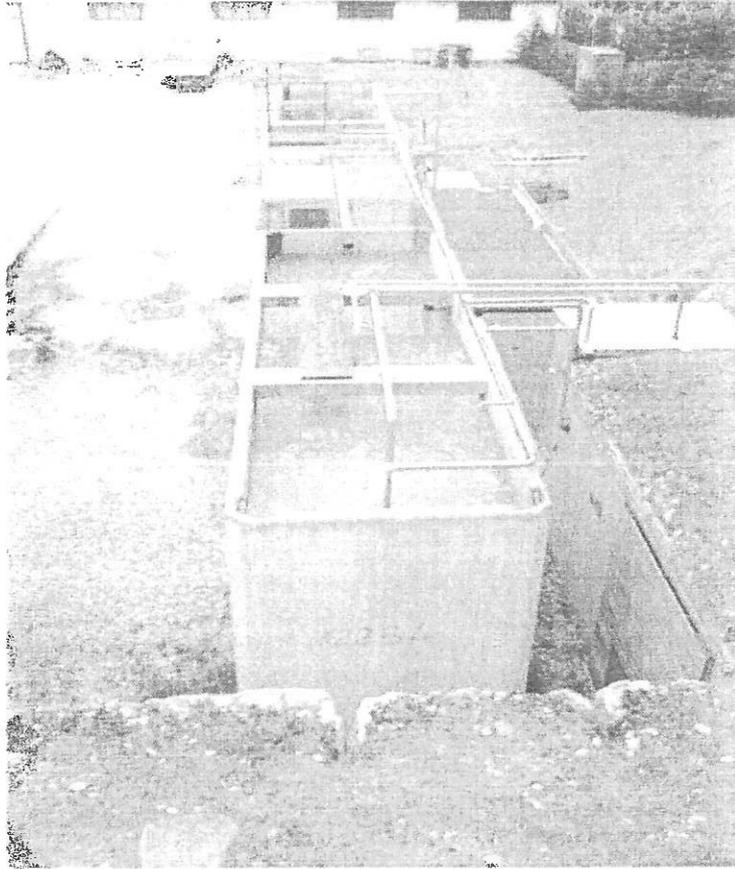


Fabbricato 2 - Magazzino

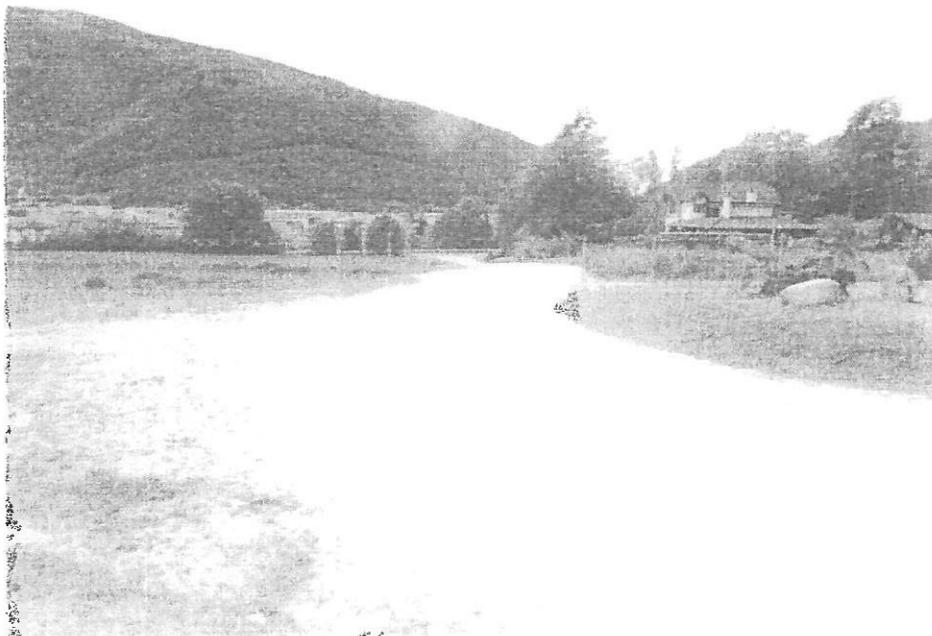


Fabbricato 1 - Lavanderia industriale


Carlo...



Impianto depurazione



Vista area scoperta


[Handwritten signature]

