

PERIZIA DI STIMA
BENI IMMOBILI
INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA PER DESCRIZIONE
SERVITÙ DI PASSAGGIO

Beni immobili di proprietà della ditta:

-

Comune di Belluno località *Sagrognà*

SOMMARIO

1.	OGGETTO DELLA INTEGRAZIONE.....	2
2.	BENI IMMOBILI	2
2.1	Identificazione catastale dei beni immobili	2
2.2	Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare	3
2.3	DESCRIZIONE SERVITÙ	6
2.4	C.T. Comune di Belluno - Foglio 49 particelle varie	6
2.5	Precisazione sul valore delle Z.T.O. “D.I” e “E”	6

A seguito del mandato conferitomi quale Tecnico Estimatore dalla ditta

lo scrivente ha proceduto agli opportuni rilievi per accertare la consistenza e lo stato dei beni di proprietà della Società, la cui conoscenza è necessaria ed indispensabile per la loro valutazione.

1. OGGETTO DELLA INTEGRAZIONE

Costituiscono oggetto di integrazione i terreni in proprietà alla

Comune di Belluno località *Sagrogna*.

2. BENI IMMOBILI

2.1 *Identificazione catastale dei beni immobili*

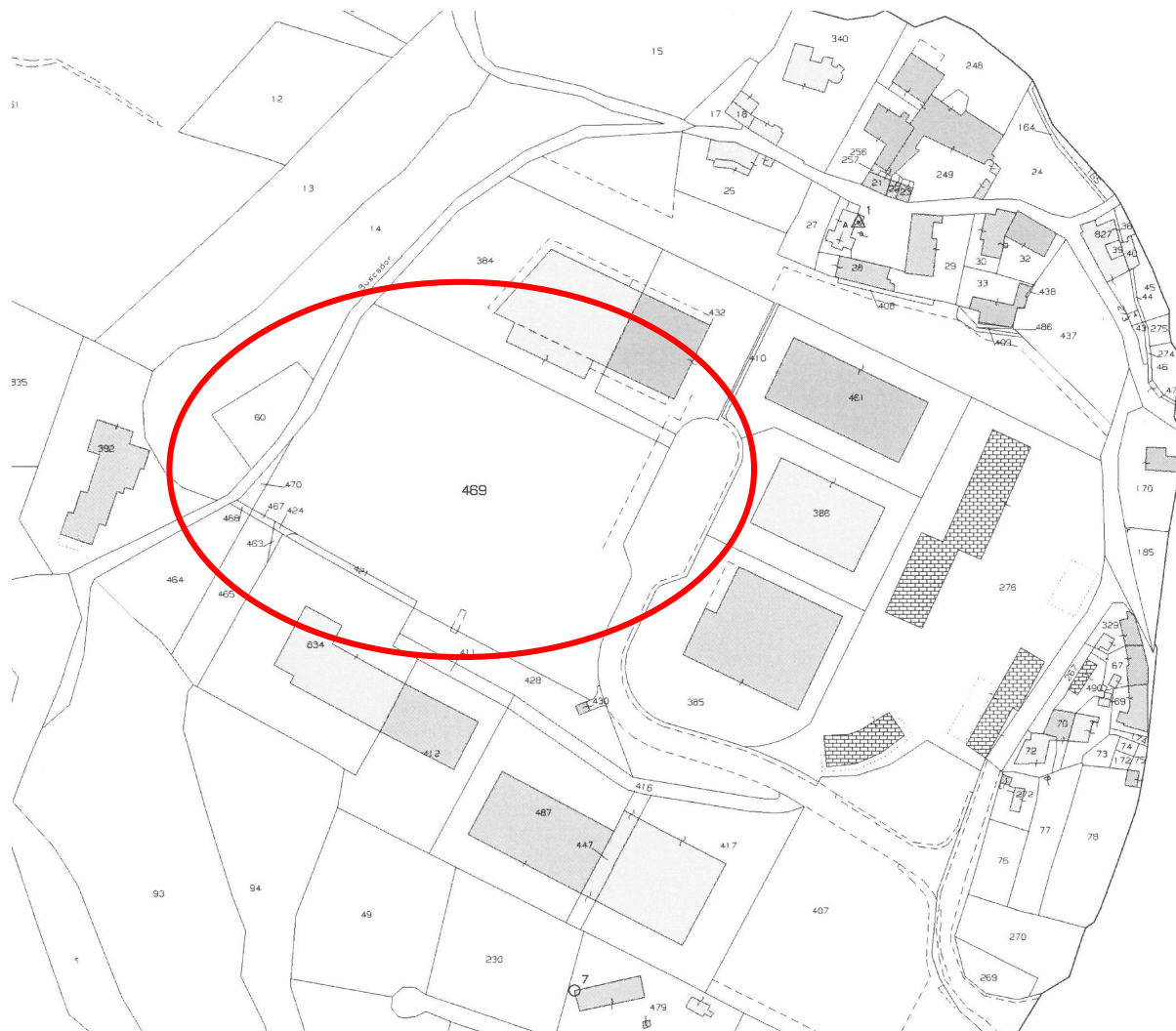
Gli immobili oggetto di stima sono così allibrati:

Catasto Terreni Comune di Belluno

Beni intestati a

proprietaria per l'intero.

<i>Fg. mapp.</i>	<i>superficie</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>redd. dominicale</i>	<i>redd. agrario</i>	<i>porz</i>
49 469	1.06.80	area urbana				
49 463	0.00.15	area urbana				
49 465	<u>0.07.77</u>	area urbana				
<i>Sommano</i>	<i>1.14.72</i>					



Estratto di mappa Comune di Belluno Fig. 49

2.2 Visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare

Alla data del 03/01/2022 dalle visure compiute presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico della

, risultano le seguenti note di trascrizione e d'iscrizione inerenti i beni oggetto di stima:

PROPRIETÀ

TRASCRIZIONI CONTRO

<i>R.G.</i>	<i>R.P.</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Motivazione</i>	<i>Comune</i>
13867	10373	24/11/2010		Costituzione diritti reali	Belluno

TRASCRIZIONI CONTRO

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 13867 di R.G. e N. 10373 di R.P. del 24/11/2010

Nota di trascrizione a favore di

e a carico della

Titolo: Atto notarile pubblico del notaio Osnato Pasquale in Belluno in data 25/10/2010 n° 135173/22830 di repertorio.

Oggetto: costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Sono interessati i seguenti beni immobili siti in Comune di Belluno:

Unità negoziale 1 – piena proprietà pari all'intero – servitù di passaggio

- *fondo servente* -

- C.F. Fg. 49 mapp. 469, Cat. F/1 area urbana – località Sagrogna – 1.068 m²

Unità negoziale 2 – piena proprietà pari a 1/1

- C.T. Fg. 49 mapp. 364 – 483 m²

- *fondo dominante* -

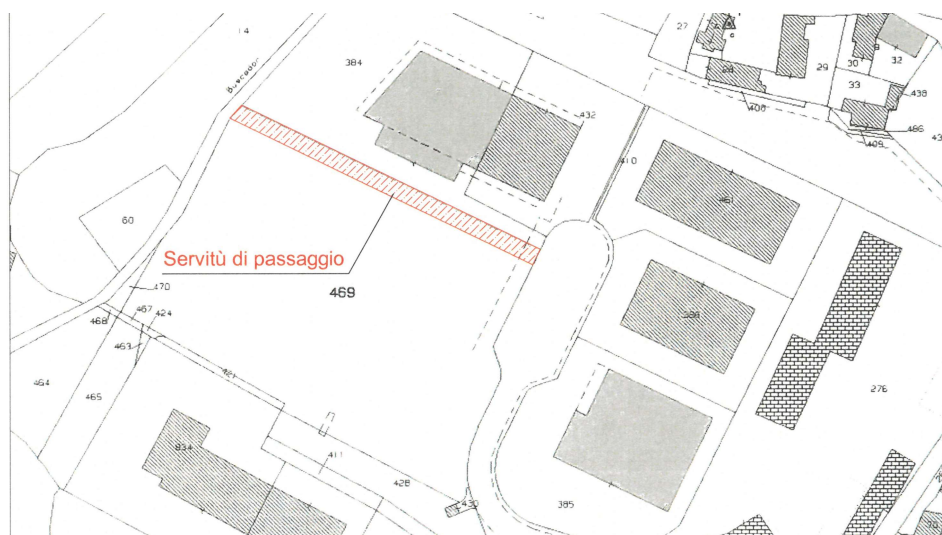
- C.F. Fg. 49 mapp. 392 sub 1, Cat. D/1 – località Sagrogna n.5
- C.F. Fg. 49 mapp. 392 sub 2, Cat. D/1 – località Sagrogna n.5
- C.T. Fg. 49 mapp. 4 – 3.400 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 9 – 8.460 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 12 – 1.910 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 13 – 4.510 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 14 – 5.040 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 56 – 1.490 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 57 – 2.600 m²

- C.T. Fg. 49 mapp. 59 – 890 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 171 – 1.710 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 214 – 110 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 359 – 1.250 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 361 – 18.690 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 363 – 1.080 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 393 – 865 m²
- C.F. Fg. 49 mapp. 464, Cat. F/1 area urbana – località Sagrognà – 1.180 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 476 – 1.215 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 478 – 1.610 m²
- C.T. Fg. 49 mapp. 468 – 28 m²

Al fine di collegare l'intero compendio immobiliare a destinazione agrituristica "RIO CAVALLI" alla rete viabile pubblica interna all'insediamento produttivo di Sagrognà e da questa alla Strada Provinciale n.1 di Sinistra Piave, si costituisce servitù perpetua di passaggio su una fascia di terreno larga ml.6,50 (sei virgola cinquanta), lungo tutto il lato nord del m.n. 469 del foglio 49 (a confine con il m.n.384), di proprietà delle

), ed a favore del terreno su cui tale complesso insiste, di proprietà del , a foglio 49, mappali nn. 4, 9, 12, 13, 14, 56, 57, 59, 171, 214, 359, 361, 363, 393, 392 (subalterni vari), 476, 478, 364, 468 e 464.

La superficie interessata dalla servitù è pari a **694,00 m²** e risulta essere già stata asfaltata.



2.3 DESCRIZIONE SERVITÙ

2.4 C.T. Comune di Belluno - Foglio 49 particelle varie

Quota di piena proprietà pari all'intero

Trattasi di appezzamento di terreno caratterizzato nel complesso da forma regolare e giacitura pianeggiante. Sono presenti due corpi: il primo, di maggiore estensione (mappale 469), ha principalmente destinazione urbanistica industriale ricadendo in Z.T.O. "D.I" zona industriale e artigianale per circa 10.460 m² (10.680-220 m²), il secondo corpo (mappali 463 e 465) ricade in zona agricola. Internamente la zona non è infrastrutturata e attualmente è a prato, mentre il bosco caratterizza i mappali 463 e 465.



Ortofoto della zona di Sagrognà (relazione di stima 2022)

L'area ricade nella zona industriale di *Sagrognà*, area quasi completamente saturata dal punto di vista edilizio mancando solo l'edificazione dell'area oggetto di stima.

Sul lato nord è stata realizzata una viabilità privata gravata da servitù di passaggio; il diritto si estende su una superficie di 694 m² che risulta essere già stata asfaltata.

2.5 Precisazione sul valore delle Z.T.O. "D.I" e "E"

Considerando la superficie ricadente in Zona Territoriale Omogenea "D.I" e "E", si conferma

il valore di seguito riportato già al netto del valore attribuito alla servitù di passaggio che grava i beni:

valore dell'area in Z.T.O. D.I	mq 10.460 x €/mq 65,00 = €	679.900,00
valore dell'area in Z.T.O. E	mq 1.012 x €/mq 1,00 = €	1.012,00

Valore dell'area (arr.to) € 680.000,00

Il valore di stima è stato calcolato in base alla destinazione urbanistica dell'area in zona produttiva in quanto, urbanisticamente, la servitù non altera le potenzialità edificatorie della proprietà, ma può determinare un vincolo sull'assetto dell'edificazione.

Il valore di stima è stato quindi determinato considerando l'incidenza della servitù sul valore unitario dell'area ricadente in Zona Territoriale Omogenea; infatti, la presenza della servitù era nota alla committenza e allo scrivente (come riportato a pag.13 della perizia di stima asseverata in data 21.01.2022).

Quanto sopra il perito espone ad evasione dell'incarico e rimane a per gli approfondimenti e i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Belluno, 09 aprile 2024

IL PERITO

dott.agr. Gianni Serragiotto

