

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

## FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED]

con [REDACTED]

Fallimento N. 204/2014 – Sent. N. 219/2014 del 24/09/2014

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Passarelli

Curatore Fallimentare: Rag. Guerrino Marcadella

\*\*\*\*\*

## PERIZIA DI STIMA

Beni immobili intestati alla Società [REDACTED] siti in:

Comune di ASOLO (TV) – località Pagnano – via Gasparona

Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) – vicolo Carlo Scarpa

Comune di RIESE PIO X (TV) – località Spineda – via Roggia dei Mulini

Marostica, 21 novembre 2014

Perito estimatore: Geom. Gaetano Bortolomiol

# PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geometra Gaetano Bortolomiol, nato a Marostica (VI) il 14 marzo 1976, residente e con studio a Marostica (VI) via Europa n°1, c.f.: BRT GTN 76C14 E970F, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con matricola n°2382, a seguito dell'incarico affidatogli in data 9 ottobre 2014 dal Rag. Guerrino Marcadella, in qualità di Curatore del Fallimento N. 204/2014 con Sentenza N. 219/2014 in data 24/09/2014 della Società [REDACTED]

[REDACTED] e autorizzato dal Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Passarelli, per redigere la perizia di stima del valore di immobili intestati alla predetta Società e ubicati in:

- Comune di ASOLO (TV) – località Pagnano – via Gasparona;
- Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) – vicolo Carlo Scarpa;
- Comune di RIESE PIO X (TV) – località Spineda – via Roggia dei Mulini;

nei mesi di ottobre e novembre 2014 ha espletato l'incarico tecnico ricevuto.

## 1 – PREMESSA GENERALE

Si evidenzia che la presente perizia di stima ha per oggetto vari immobili, ubicati in tre Comuni diversi, con varie peculiarità e tipicità.

Viste le varie caratteristiche degli immobili, in parte terreni agricoli e in parte edificabili, in parte fabbricati agibili in parte in corso di costruzione, in particolare l'ubicazione, la qualità e lo stato di fatto degli stessi, si è ritenuto opportuno, previa opportune verifiche del caso, procedere singolarmente alla valutazione di ogni immobile, considerando per gli appartamenti finiti gli abbinamenti delle rispettive pertinenze

(garage e posti auto scoperti) in base a quanto indicato nel documento "dettaglio lavori in corso di esecuzione al 30.09.2014" fornito da [REDACTED] al curatore.

Si precisa che non sono state effettuate misure metriche in loco nè per i terreni nè per gli appartamenti. Quando è stato possibile reperirle si sono utilizzate le superfici catastali, rilevate dalle visure e dalle pratiche Docfa fornite dal Geom. Tedesco redattore degli accatastamenti. Sono stati visionati e sommariamente in parte rilevati, ai soli fini di quantificare e contabilizzare le opere eseguite, i piani interrati e le parti del piano terra dei sei fabbricati in fase di realizzazione sui lotti 6-7-8-9-10-11-12.


Successivamente, lo scrivente tecnico, completate le opportune verifiche presso gli enti preposti, individuati i vari beni immobili, ha predisposto la seguente relazione di stima atta a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili della stessa Società in fallimento, ubicati in Provincia di Treviso, nei Comuni di Asolo, Volpago del Montello e Riese Pio X.

Durante la lettura iniziale della perizia si consiglia di tralasciare il capitolo 5 relativo all'elenco delle formalità ipotecarie della società fallita, per poi analizzarlo attentamente alla fine.

Al fine di una migliore comprensione, si è ritenuto opportuno stilare un indice ed elencare sommariamente le varie operazioni peritali svolte, prima di procedere con l'elenco dei vari beni periziati e poi singolarmente alla descrizione e valutazione di ogni immobile in base alle proprie peculiarità.

## 2 – INDICE SOMMARIO

Alla fine di una migliore individuazione dei singoli immobili si redige il seguente indice sommario.

1 - <i>PREMESSA GENERALE</i>	2
2 - <i>INDICE SOMMARIO</i>	4
3 - <i>SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</i>	6
4 - <i>ELENCO CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</i>	9
5 - <i>ELENCO TRASCRIZIONI</i> 	15
6 - <i>DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO</i>	42
7 - <i>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE</i>	50
8 - <b><i>BENI IMMOBILI IN COMUNE DI ASOLO</i></b>	52
8 - 1 - <i>COMUNE DI ASOLO - DESCRIZIONE DEL SITO</i>	52
8 - A.1 - <i>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "A"</i>	53
8 - B.1 - <i>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "B"</i>	64
9 - <b><i>BENI IMMOBILI IN COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO</i></b>	70
9 - 1 <i>COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO - DESCRIZIONE SITO</i>	70
9 - 2 <i>TITOLI DI PROPRIETA' LOTTIZZAZIONE VOLPAGO</i>	74
9 - 3 <i>CONVENZIONI EDILIZIE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE</i>	76
9 - 4 <i>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA VOLPAGO</i>	77
9 - 5 <i>PRATICHE EDILIZIE PRESSO IL COMUNE DI VOLPAGO</i>	78
9 - C.1 - <i>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "C"</i>	83
9 - D.1 - <i>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "D"</i>	92
9 - E.1 - <i>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "E"</i>	101
9 - F.1 - <i>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "F"</i>	110
9 - G.1 - <i>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "G"</i>	118



9 - H.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "H"	124
9 - I.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "I"	133
9 - J.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "J"	143
9 - K.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "K"	146
9 - L.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "L"	152
9 - M.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "M"	162
9 - N.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "N"	172
9 - O.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "O"	184
9 - P.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "P"	196
9 - Q.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "Q"	207
9 - R.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "R"	215
9 - S.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "S"	223
<b>10 - BENI IMMOBILI IN COMUNE DI RIESE PIO X</b>	<b>231</b>
10 - 1 DESCRIZIONE SITO DI RIESE PIO X	231
10 - 2 TITOLI DI PROPRIETA' LOTTIZZAZIONE RIESE PIO X	231
10 - 3 DOCUMENTI RELATIVI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	232
10 - 4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RIESE PIO X	233
10 - 5 PRATICHE EDILIZIE PRESSO IL COMUNE DI RIESE PIO X	233
10 - T.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "T"	234
10 - U.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "U"	238
<b>11 - CONCLUSIONI</b>	<b>241</b>
<b>12 - ALLEGATI</b>	<b>246</b>

### **3 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto tecnico si è recato in sopralluogo con il Curatore fallimentare, nel cantiere di Volpago del Montello (TV) il giorno 13 ottobre 2014.

Successivamente, tramite servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, sono state effettuate sia le visure catastali in data 15 ottobre 2014, sia le visure ipotecarie tramite Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 ottobre 2014.

Effettuata la ricognizione dei beni immobili rientranti nel patrimonio della società fallita, ha richiesto in data 20 ottobre 2014 presso i tre Comuni dove sono ubicati gli immobili, i certificati di destinazione urbanistica, successivamente ritirati previo versamento dei diritti di segreteria e bolli.

In data 22 ottobre 2014, presso lo Studio del Curatore è stato convocato il geom. Livio Tedesco in qualità di progettista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza del cantiere di Volpago del Montello, il quale ha dichiarato sul verbale la conformità sia urbanistica che catastale degli immobili prima della cessione a terzi e lo stesso ha gentilmente fornito al sottoscritto in data 29 ottobre 2014 una copia delle pratiche catastali e di alcune pratiche urbanistiche relative agli immobili.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore della società fallita al Curatore del fallimento non sono stati reperiti, oltre ad altri atti ufficiali, gli atti di provenienza dei terreni di Asolo e Riese Pio X, pertanto in data 28 ottobre sono stati richiesti ai Notai che li hanno stipulati, ricevendo copia previo versamento diritti notarili.

Il giorno 30 ottobre 2014, sempre presso lo Studio del Curatore è comparso il Sindaco di Volpago del Montello accompagnato dal responsabile dell'Area Tecnica, al fine di comunicare informalmente alcune problematiche relative al piano di lottizzazione e al cantiere in fase di realizzazione da parte della società fallita.

In data 3 novembre 2014, il sottoscritto ha ritirato il certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Volpago del Montello.

Lo stesso giorno, in parte alla presenza del Geom. Livio Tedesco, coadiuvato da un proprio collaboratore, approfittando delle ultime giornate prima delle piogge autunnali previste, ha visionato il cantiere e gli immobili di Volpago del Montello in vicolo Carlo Scarpa, tranne una cantina e un appartamento con relative pertinenze (garage e cantina) occupato da terzi senza idoneo titolo, in quanto non è stato autorizzato ad entrare dagli occupanti.


Durante tale sopralluogo sono emerse alcune incongruenze rispetto agli elaborati forniti precedentemente, in maniera non completa, dal direttore dei lavori Geom. Livio Tedesco.

Il giorno 5 novembre 2014, previo accordo con il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Volpago del Montello, Dott. Ing. Alessandro Mazzero, si è proceduto ad un accesso agli atti al fine di avere un elenco completo delle pratiche presentate e approvate dagli organi competenti. Tali pratiche sono state in parte digitalizzate parte in formato A/3 e parte in formato A/4 e ritirate in copia previo versamento dei diritti di segreteria. Lo stesso giorno il sottoscritto si è recato nuovamente nell'appartamento occupato da terzi al fine di richiedere l'accesso o poter concordare bonariamente un sopralluogo visto che l'appartamento risulta occupato da due genitori con due figli minorenni. Previ successivi contatti telefonici, tale unità immobiliare è stata visionata con sopralluogo il giorno 11 novembre 2014.

In data 6 novembre 2014, il sottoscritto ha ritirato il certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Asolo. Sono stati inoltre visionati i terreni di Pagnano d'Asolo in via Gasparona, consistenti in due "corpi" con diverse caratteristiche essendo uno ad uso agricolo destinato alla coltivazione mentre l'altro di fatto pertinenziale ad un'abitazione non più di proprietà della società fallita.

Nei giorni seguenti, si sono contattati alcuni professionisti del settore immobiliare della zona di Volpago del Montello ed Asolo al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, per comparazione dei prezzi medi di fabbricati, aventi le medesime caratteristiche e siti in zone limitrofe. E' stato contattato più volte il comune di Riese Pio X per sollecitare il rilascio del C.D.U.

In data 12 novembre 2014, il sottoscritto ha ritirato il certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Riese Pio X. Si precisa che lo stesso giorno, oltre a prendere visione del P.d.L. presso l'Ufficio Urbanistica, si è pure avuto un colloquio con il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale. Lo stesso, presa visione della cartografia, ha riferito verbalmente che l'immobile censito al catasto urbano in Comune di Riese Pio X, sezione A, foglio 2, mappale 1019, subalterno 3, area urbana, non sarà oggetto di cessione al Comune. Il sottoscritto aveva già effettuato il sopralluogo sul bene il giorno 6 novembre 2014.

Si precisa che durante i sopralluoghi dei vari immobili periziati si è proceduto alla presa visione degli immobili e al rilievo fotografico dei beni di proprietà Fallimento . ma non si sono effettuati rilievi metrici o topografici in quanto non oggetto di incarico. Inoltre per quanto riguarda invece la visione dei fabbricati in corso di costruzione siti a Volpago del Montello, si precisa che sono stati eseguiti esami di carattere puramente visivo e non invasivo, pertanto non si è potuto verificare la rispondenza delle opere strutturali ai progetti esecutivi e di conseguenza alle normative vigenti in materia di costruzioni residenziali.

#### 4 - ELENCO CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali.

Si precisa che dalle visure catastali gli immobili risultano regolarmente intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in piena proprietà per l'intero 1/1.

Per una migliore individuazione e lettura della perizia si suddividono sin da subito i vari compendi immobiliari.

Gli immobili sono ubicati in tre comuni e più precisamente così identificati:

##### Comune di Asolo – Catasto Terreni – Foglio 5:

**Immobile A** Terreno agricolo coltivato avente superficie catastale mq. 4.888

Mapp. 353	qualità semin arbor classe 3	sup.mq. 500	r.d.€ 3,87	r.a.€ 2,07
Mapp. 662	qualità semin arbor classe 3	sup.mq. 2.948	r.d.€ 22,84	r.a.€ 12,18
Mapp. 687	qualità semin arbor classe 3	sup.mq. 1.440	r.d.€ 11,16	r.a.€ 5,95

**Immobile B** Terreno agr. di pertinenza a residenza avente superficie catastale mq. 35

Mapp. 526	qualità semin arbor classe 3	sup.mq. 35	r.d.€ 0,27	r.a.€ 0,14
-----------	------------------------------	------------	------------	------------

##### Comune di Volpago del Montello – Catasto Urbano – Sezione C – Foglio 2:

**Immobile C** Abitazione civile al piano primo con garage e posto auto scoperto.

Mapp. 1809	sub. 3	categoria A/2	cl. 2	vani 6	r.c.€ 480,30	cat. 113
Mapp. 1809	sub. 7	categoria C/6	cl. 4	mq. 29	r.c.€ 70,39	cat. 31
Mapp. 1809	sub.10	categoria C/6	cl. 1	mq. 13	r.c.€ 19,47	cat. 13

**Immobile D** Abitazione civile al piano primo con garage.

Mapp. 1809 sub. 4 categoria A/2 cl. 2 vani 6,5 r.c.€ 520,33 cat. 110  
Mapp. 1809 sub. 6 categoria C/6 cl. 4 mq. 36 r.c.€ 87,38 cat. 39

**Immobile E** Abitazione civile al piano terra con garage e posto auto scoperto.

Mapp. 1811 sub. 1 categoria A/2 cl. 2 vani 6 r.c.€ 480,30 cat. 137  
Mapp. 1811 sub. 5 categoria C/6 cl. 4 mq. 40 r.c.€ 97,09 cat. 48  
Mapp. 1811 sub.13 categoria C/6 cl. 1 mq. 13 r.c.€ 19,47 cat. 13

**Immobile F** Abitazione civile al piano primo con garage e posto auto scoperto.

Mapp. 1811 sub. 3 categoria A/2 cl. 2 vani 6,5 r.c.€ 520,33 cat. 114  
Mapp. 1811 sub. 6 categoria C/6 cl. 4 mq. 29 r.c.€ 70,39 cat. 31  
Mapp. 1811 sub.12 categoria C/6 cl. 1 mq. 13 r.c.€ 19,47 cat. 13

**Immobile G** Posto auto coperto al piano interrato.

Mapp. 1811 sub. 9 categoria C/6 cl. 2 mq. 16 r.c.€ 28,10 cat. 21

**Immobile H** Abitazione civile al piano terra con garage e posto auto scoperto.

Mapp. 1812 sub. 6 categoria A/2 cl. 2 vani 6 r.c.€ 480,30 cat. 135  
Mapp. 1812 sub.18 categoria C/6 cl. 4 mq. 39 r.c.€ 94,67 cat. 45  
Mapp. 1812 sub.26 categoria C/6 cl. 1 mq. 13 r.c.€ 19,47 cat. 13

**Immobile I** Porzione di lotto edificabile "15" con cinque posti auto scoperti.

Mapp. 1812 sub.19 categoria C/6 cl. 1 mq. 13 r.c.€ 19,47 cat. 13  
Mapp. 1812 sub.24 categoria C/6 cl. 1 mq. 13 r.c.€ 19,47 cat. 13  
Mapp. 1812 sub.25 categoria C/6 cl. 1 mq. 13 r.c.€ 19,47 cat. 13  
Mapp. 1812 sub.27 categoria C/6 cl. 1 mq. 13 r.c.€ 19,47 cat. 13  
Mapp. 1812 sub.28 categoria C/6 cl. 1 mq. 13 r.c.€ 19,47 cat. 13  
Mapp. 1812 sub.36 categoria Area Urbana mq.615 sup. catastale mq. 615

**Immobile J** non stimato cabina ENEL da cedere gratuitamente.

Mapp. 1813 categoria D/1 r.c. € 120,00

**Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22:**

**Immobile K** non stimato aree a standard di lottizzazione da cedere gratuitamente al Comune di Volpago del Montello (VI).

Mapp. 1767	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 644	r.d.€ 6,15 r.a.€ 3,49
Mapp. 1769	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 45	r.d.€ 0,43 r.a.€ 0,24
Mapp. 1773	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 195	r.d.€ 1,86 r.a.€ 1,06
Mapp. 1774	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 726	r.d.€ 6,94 r.a.€ 3,94
Mapp. 1784	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 153	r.d.€ 1,46 r.a.€ 0,83
Mapp. 1785	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 118	r.d.€ 1,13 r.a.€ 0,64
Mapp. 1786	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 170	r.d.€ 1,62 r.a.€ 0,92
Mapp. 1789	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 571	r.d.€ 5,46 r.a.€ 3,10
Mapp. 1793	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 115	r.d.€ 1,10 r.a.€ 0,62
Mapp. 1794	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 217	r.d.€ 2,07 r.a.€ 1,18
Mapp. 1797	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 652	r.d.€ 6,23 r.a.€ 3,54
Mapp. 1798	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 38	r.d.€ 0,36 r.a.€ 0,21
Mapp. 1802	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 145	r.d.€ 1,39 r.a.€ 0,79
Mapp. 1804	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 110	r.d.€ 1,05 r.a.€ 0,60
Mapp. 1787/y	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 307	r.d.€ 2,93 r.a.€ 1,66
Mapp. 1795/y	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 260	r.d.€ 2,48 r.a.€ 1,41
Mapp. 1803/y	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 100	r.d.€ 0,96 r.a.€ 0,54
Mapp. 1805/x	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 848	r.d.€ 8,10 r.a.€ 4,60

N.B.:

- prima di cedere i mappali 1787-1795-1803 sarà necessario frazionare la superficie di mq. 119 da accorpate al lotto "15" (Immobile I);
- prima di cedere il mappale 1805 sarà necessario frazionare la superficie di mq. 149 da accorpate al lotto "6/7" (Immobile N) per mq. 19 e al lotto "8" (Immobile O) per mq. 130.

**Immobile I** Porzione di lotto edificabile "15" non ancora identificata in catasto in quanto non ancora frazionata (da unire al lotto urbano 1812 sub. 36)

Mapp. 1787/y – 1795/y – 1803/y sup. mq. 119

**Immobile L** Lotto edificabile "1" di superficie catastale mq. 732, terreno edificabile con sovrastante edificio al grezzo con 6 appartamenti.

Mapp. 1780 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 183 r.d.€ 1,75 r.a.€ 0,99

Mapp. 1792 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 543 r.d.€ 5,19 r.a.€ 2,94

Mapp. 1801 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 6 r.d.€ 0,06 r.a.€ 0,03

**Immobile M** Lotto edificabile "2" di superficie catastale mq. 729, terreno edificabile con sovrastante edificio al grezzo con 6 appartamenti.

Mapp. 1772 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 341 r.d.€ 3,26 r.a.€ 1,85

Mapp. 1783 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 388 r.d.€ 3,71 r.a.€ 2,10

**Immobile N** Lotto edificabile "6/7" di mq. 960, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra per realizzazione edificio con 8 appartamenti.

Mapp. 1800 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 365 r.d.€ 3,49 r.a.€ 1,98

Mapp. 1807 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 576 r.d.€ 5,50 r.a.€ 3,12

Mapp. 1805/x non ancora frazionato sup.mq. 19

**Immobile O** Lotto edificabile "8" di mq. 1003, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra per realizzazione edificio con 8 appartamenti.

Mapp. 1799 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 474 r.d.€ 4,53 r.a.€ 2,57

Mapp. 1806 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 399 r.d.€ 3,81 r.a.€ 2,16

Mapp. 1805/x non ancora frazionato sup.mq. 130

**Immobile P** Lotto edificabile "9" di superficie catastale mq. 680, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 5 appartamenti.

Mapp. 1778 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 155 r.d.€ 1,48 r.a.€ 0,84



Mapp. 1790 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 525 r.d.€ 5,02 r.a.€ 2,85

**Immobile Q** Lotto edificabile "10" di superficie catastale mq. 682, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 5 appartamenti.

Mapp. 1770 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 303 r.d.€ 2,89 r.a.€ 1,64

Mapp. 1781 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 379 r.d.€ 3,62 r.a.€ 2,06

**Immobile R** Lotto edificabile "11" di superficie catastale mq. 680, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 4 appartamenti.

Mapp. 1779 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 160 r.d.€ 1,53 r.a.€ 0,87

Mapp. 1791 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 520 r.d.€ 4,97 r.a.€ 2,82

**Immobile S** Lotto edificabile "12" di superficie catastale mq. 682, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 5 appartamenti.

Mapp. 1771 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 313 r.d.€ 2,99 r.a.€ 1,70

Mapp. 1782 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 369 r.d.€ 3,53 r.a.€ 2,00

#### Comune di Riese Pio X – Catasto Urbano – Sezione A – Foglio 2:

**Immobile T** Terreno residenziale avente superficie catastale mq. 25

Mapp. 1019 sub.3 categoria Area Urbana sup. cat. mq. 25

#### Comune di Riese Pio X – Catasto Terreni – Foglio 2:

**Immobili U** non stimati aree a standard di lottizzazione da cedere gratuitamente.

Mapp. 690 qualità prato classe 1 sup.mq. 117 r.d.€ 0,76 r.a.€ 0,39

Mapp. 694 qualità prato classe 1 sup.mq. 10 r.d.€ 0,06 r.a.€ 0,03

Mapp. 902 qualità sem arb classe 2 sup.mq. 107 r.d.€ 0,99 r.a.€ 0,61

Mapp. 906	qualità prato classe 1	sup.mq. 48	r.d.€ 0,31	r.a.€ 0,16
Mapp. 908	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 25	r.d.€ 0,23	r.a.€ 0,14
Mapp. 910	qualità prato classe 1	sup.mq. 6	r.d.€ 0,04	r.a.€ 0,02
Mapp. 911	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 224	r.d.€ 2,08	r.a.€ 1,27
Mapp. 914	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 435	r.d.€ 4,04	r.a.€ 2,47
Mapp. 918	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 803	r.d.€ 7,46	r.a.€ 4,56
Mapp. 922	qualità prato classe 1	sup.mq. 58	r.d.€ 0,37	r.a.€ 0,19
Mapp. 923	qualità prato classe 1	sup.mq. 64	r.d.€ 0,41	r.a.€ 0,21
Mapp. 927	qualità prato classe 1	sup.mq. 37	r.d.€ 0,24	r.a.€ 0,12
Mapp. 930	qualità prato classe 1	sup.mq. 6	r.d.€ 0,04	r.a.€ 0,02
Mapp. 936	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 102	r.d.€ 0,95	r.a.€ 0,58
Mapp. 938	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 86	r.d.€ 0,80	r.a.€ 0,49
Mapp. 939	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 723	r.d.€ 6,72	r.a.€ 4,11
Mapp. 943	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 5	r.d.€ 0,05	r.a.€ 0,03
Mapp. 945	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 46	r.d.€ 0,43	r.a.€ 0,26
Mapp. 947	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 29	r.d.€ 0,27	r.a.€ 0,16
Mapp. 948	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 49	r.d.€ 0,46	r.a.€ 0,28
Mapp. 950	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 29	r.d.€ 0,27	r.a.€ 0,16
Mapp. 953	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 303	r.d.€ 2,82	r.a.€ 1,72
Mapp. 956	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 299	r.d.€ 2,78	r.a.€ 1,70
Mapp. 964	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 24	r.d.€ 0,22	r.a.€ 0,14
Mapp. 966	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 200	r.d.€ 1,86	r.a.€ 1,14
Mapp. 970	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 8	r.d.€ 0,07	r.a.€ 0,05

## 5 - ELENCO TRASCRIZIONI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED], si sono individuati dall'elenco informatizzato numerosi omonimi, e si è proceduto con la verifica delle formalità di:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

Non sono state sviluppate le note relative agli immobili di Riese Pio X in quanto, da come si evince dalle visure catastali sono rimaste in proprietà della Società solo aree esterne ai lotti edificabili della lottizzazione e pertanto presumibilmente destinate alla cessione al Comune per uso pubblico.

Successivamente a seguito del colloquio con il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Riese è risultato che l'immobile censito al catasto urbano in Comune di Riese Pio X, sezione A, foglio 2, mappale 1019, subalterno 3, area urbana, non dovrebbe essere oggetto di cessione al Comune e pertanto si è provveduto ad effettuare un'ulteriore ispezione ipotecaria il giorno 13/11/2014. Da tale ricerca con identificativi catastali non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 12/11/2014.

Per quanto riguarda i valori indicati negli atti notarili, sono stati estrapolati dagli atti trasmessi dalla società fallita quando presenti, o da atti reperiti presso gli studi notarili.

In alcuni casi non è stato possibile reperire alcuni atti notarili, a causa della ristrettezza delle tempistiche e per poter contenere, ove possibile, le spese per i diritti di copie.

Dalle formalità visionate e sotto dettagliatamente descritte non risultano Trascrizioni di preliminari a favore di Terzi.

Si evidenzia inoltre che in presenza dell'atto notarile e della superficie catastale è stato possibile determinare il valore unitario indicato nella compravendita, ragguagliando le superfici dei garage al 50%.

In particolare risultano le seguenti formalità informatizzate:

1. Trascrizione a Favore del 24/01/1997 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 2892  
Pubblico ufficiale Notaio Talice Paolo Repertorio 35358 del 30/12/1996  
Acquisto di immobili siti in RIESE PIO X (TV)  
La società [REDACTED] amministrata da [REDACTED] acquista dalla società [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] un terreno residenziale di circa mq. 11900 compreso in Piano Attuativo al prezzo di lire 520.000.000, pari a lire/mq. 43.700.
2. Trascrizione Contro del 27/11/1998 - Registro Particolare 24677 Registro Generale 36050  
Pubblico ufficiale Notaio Gagliardi Antonio Repertorio 144063 del 03/11/1998  
Convenzione Edilizia su immobili siti in RIESE PIO X (TV)
3. Trascrizione Contro del 03/05/2000 - Registro Particolare 12142 Registro Generale 17052  
Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 5634 del 14/04/2000  
Vendita di immobili siti in RIESE PIO X (TV)
4. Trascrizione Contro del 10/07/2000 - Registro Particolare 18350 Registro Generale 26366  
Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 6597 del 27/06/2000  
Vendita di immobili siti in RIESE PIO X (TV)
5. Trascrizione Contro del 10/07/2000 - Registro Particolare 18351 Registro Generale 26367  
Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 6598 del 27/06/2000  
Vendita di immobili siti in RIESE PIO X (TV)
6. Trascrizione Contro del 08/09/2000 - Registro Particolare 24241 Registro Generale 34120  
Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 7345 del 05/09/2000  
Vendita di immobili siti in RIESE PIO X (TV)

7. Trascrizione Contro del 20/10/2000 - Registro Particolare 27645 Registro Generale 39506  
Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 7863 del 13/10/2000  
Vendita di immobili siti in RIESE PIO X (TV)
8. Trascrizione Contro del 01/12/2000 - Registro Particolare 31785 Registro Generale 45594  
Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 8415 del 27/11/2000  
Vendita di immobili siti in RIESE PIO X (TV)
9. Trascrizione Contro del 05/01/2001 - Registro Particolare 362 Registro Generale 491  
Pubblico ufficiale Notaio Parolin Battista Repertorio 150422 del 07/12/2000  
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili siti in RIESE PIO X (TV)
10. Trascrizione Contro del 01/10/2001 - Registro Particolare 28547 Registro Generale 39604  
Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 12299 del 26/09/2001  
Vendita di immobili siti in RIESE PIO X (TV)
11. Iscrizione Contro del 07/03/2002 - Registro Particolare 1743 Registro Generale 8829  
Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 14444 del 05/03/2002  
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
su immobili siti in RIESE PIO X (TV) - soggetto debitore
- Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3889 del 12/09/2003 (restrizione di beni)
  2. Annotazione n. 938 del 25/02/2005 (restrizione di beni)
  3. Annotazione n. 6055 del 06/09/2005 (restrizione di beni)
  4. Annotazione n. 6814 del 11/08/2007 (cancellazione totale)
12. Trascrizione a Favore del 03/06/2002 - Registro Particolare 15694 Registro Generale 22096  
Pubblico ufficiale Notaio Imperato Francesco Repertorio 90772 del 24/05/2002  
Atto d'acquisto immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Fabbricati:
- |           |          |             |        |                                    |
|-----------|----------|-------------|--------|------------------------------------|
| sezione A | foglio 5 | mappale 660 | sub. 1 | Abitazione tipo economico vani 8,5 |
| sezione A | foglio 5 | mappale 660 | sub. 2 | Deposito mq. 145                   |
| sezione A | foglio 5 | mappale 660 | sub. 3 | Terreno mq. 1.126                  |
- La società [REDACTED], amministrata da [REDACTED] acquista dai Signori [REDACTED] al prezzo convenuto di euro 98.000,00, un fabbricato insistente su un mappale di mq. 1.369, pertanto per un valore unitario del lotto con sovrastante edificio pari ad euro/mq. 71,59.
13. Trascrizione a Favore del 03/06/2002 - Registro Particolare 15695 Registro Generale 22097  
Pubblico ufficiale Notaio Imperato Francesco Repertorio 90772 del 24/05/2002

Atto d'acquisto immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 5 mappale 661 Terreno mq. 1.500

foglio 5 mappale 662 Terreno mq. 2.948

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista dai Signori [redacted] un terreno agricolo al prezzo convenuto di euro 113.400,00 per il mappale 661, pari ad euro/mq. 75,60 ed euro 99.408,40 per il mappale 662, pari ad euro/mq. 33,72.

14. Trascrizione a Favore del 03/06/2002 - Registro Particolare 15696 Registro Generale 22098

Pubblico ufficiale Notaio Imperato Francesco Repertorio 90772 del 24/05/2002

Atto d'acquisto immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 5 mappale 353 Terreno mq. 500

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista dai Signori [redacted] un terreno agricolo al prezzo convenuto di euro 37.800,00, pari ad euro/mq. 75,60.

15. Iscrizione Contro del 27/06/2002 - Registro Particolare 5312 Registro Generale 25970

Pubblico ufficiale Notaio Imperato Francesco Repertorio 91302 del 21/06/2002

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a Favore di

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO TREVIGIANO, gravante su immobili siti in ASOLO(TV)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 395 del 04/02/2005 (restrizione di beni)

2. Annotazione n. 4209 del 31/05/2006 (cancellazione totale)

16. Trascrizione Contro del 15/04/2003 - Registro Particolare 10514 Registro Generale 15301

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 18800 del 10/04/2003

Vendita di immobili siti in RIESE PIO X (TV)

17. Trascrizione Contro del 09/07/2004 - Registro Particolare 18539 Registro Generale 28696

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 22950/9540 del 06/07/2004

Vendita di immobili siti in RIESE PIO X (TV), Catasto Terreni:

foglio 2 mappale 916 Terreno mq. 98

foglio 2 mappale 917 Terreno mq. 562

foglio 2 mappale 920 Terreno mq. 191

foglio 2 mappale 926 Terreno mq. 290

foglio 2 mappale 929 Terreno mq. 23

foglio 2 mappale 933 Terreno mq. 26

foglio 2 mappale 960 Terreno mq. 292

La società [redacted], amministrata da [redacted] vende alla società [redacted] - [redacted] amministrata da [redacted] entrambe domiciliate per la carica in [redacted] un terreno della superficie catastale complessiva di mq. 1.482 al prezzo convenuto di euro 253.400,00 pertanto pari ad euro/mq. 170,99.

18. Trascrizione Contro del 13/09/2004 - Registro Particolare 24332 Registro Generale 37424

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 3762/1280 del 08/09/2004

Vendita di immobili siti in ASOLO (TV)

Catasto Fabbricati (subalterni graffiati - pertanto unica unità immobiliare):

sezione A foglio 5 mappale 660 sub. 4 Abitazione tipo civile vani 9,5

sezione A foglio 5 mappale 660 sub. 5 Abitazione tipo civile vani 9,5

La società [redacted], amministrata da [redacted] vende a [redacted] e [redacted] un'abitazione al prezzo convenuto di euro 270.000,00.

19. Trascrizione Contro del 13/09/2004 - Registro Particolare 24333 Registro Generale 37425

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 3762/1280 del 08/09/2004

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Immobili siti in ASOLO (TV), costituzione servitù a favore dei beni precedentemente venduti e identificati al Catasto Fabbricati:

sezione A foglio 5 mappale 660 sub. 4 Abitazione tipo civile vani 9,5

sezione A foglio 5 mappale 660 sub. 5 Abitazione tipo civile vani 9,5

a carico dell'immobile al Catasto Terreni con foglio 5 mappale 687 Terreno mq. 1.440

Dal quadro D inoltre risultano le seguenti informazioni:

Senza particolare ulteriore corrispettivo ma nel contesto della regolamentazione d'interessi con il titolo raggiunta, la società venditrice costituiva a carico del proprio terreno qualificato servente in quadro b ed a favore del bene compravenduto indicato come dominante in quadro b, di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] che accettavano, perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo limitatamente ad una fascia della larghezza di metri lineari 5 (cinque) a partire dal confine est della proprietà venduta ed ulteriormente in direzione est, per tutta la lunghezza del confine, per accedere alla proprietà dominante dalla via posta a nord della stessa. restava convenuto ed inteso che su tale fascia di passaggio potrà essere esercitato e concesso

diritto di passaggio da parte della società venditrice a favore di chi più crederà, senza limitazioni di numero e con facoltà espressa di aggravare anche, se del caso, il passaggio proprio o di terzi, senza che nulla possa la parte acquirente obiettare al riguardo. restava però parimenti convenuto che gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della fascia asservita per il buon esercizio di tutti i diritti ivi gravanti, saranno a carico in eguale misura di tutte le proprietà che abbiano i relativi diritti di passaggio.

20. Trascrizione Contro del 07/04/2005 - Registro Particolare 9162 Registro Generale 14095

Pubblico ufficiale Notaio Tassitani Luigi Repertorio 192535/17618 del 31/03/2005

Vendita immobili siti in RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati:

sezione A foglio 2 mappale 1019 sub.22 Abitazione tipo civile vani 4

sezione A foglio 2 mappale 1019 sub.17 Autorimessa mq. 17

La società [redacted], amministrata da [redacted] vende a [redacted]  
[redacted] un'abitazione con autorimessa, al prezzo convenuto di euro  
123.000,00.

21. Trascrizione Contro del 07/04/2005 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 14097

Pubblico ufficiale Notaio Tassitani Luigi Repertorio 192538/17620 del 31/03/2005

Vendita immobili siti in RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati:

sezione A foglio 2 mappale 1019 sub.20 Abitazione tipo civile vani 4,5

sezione A foglio 2 mappale 1019 sub.19 Autorimessa mq. 21

La società [redacted], amministrata da [redacted] vende a [redacted]  
[redacted] e [redacted] un'abitazione  
con autorimessa, al prezzo convenuto di euro 127.000,00.

22. Trascrizione Contro del 07/04/2005 - Registro Particolare 9164 Registro Generale 14098

Pubblico ufficiale Notaio Tassitani Luigi Repertorio 192540/17622 del 31/03/2005

Vendita immobili siti in RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati:

sezione A foglio 2 mappale 1019 sub.21 Abitazione tipo civile vani 5,5

sezione A foglio 2 mappale 1019 sub.18 Autorimessa mq. 39

La società [redacted], amministrata da [redacted], vende a [redacted]  
[redacted] un'abitazione con autorimessa, al prezzo convenuto di euro  
127.000,00.

23. Trascrizione a Favore del 24/05/2005 - Registro Particolare 13904 Registro Generale 21408

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 4835/1583 del 16/05/2005



Acquisto immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 5 mappale 526

Terreno mq. 35

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista da [redacted] un piccolo terreno agricolo di mq.35 in area di particolare pregio ambientale, al prezzo convenuto di euro 3.000,00 pertanto pari ad euro/mq. 85,71.

24. Trascrizione Contro del 24/05/2005 - Registro Particolare 13905 Registro Generale 21409

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 4835/1583 del 16/05/2005

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso gravante su immobili siti in ASOLO (TV), per servitù a favore dei beni confinanti venduti e identificati al Catasto Terreni

con foglio 5 mappale 641 Terreno mq. 8.560

a carico dell'immobile identificato al Catasto Terreni

con foglio 5 mappale 687 Terreno mq. 1.440

Dal quadro D inoltre risultano le seguenti informazioni:

nel contesto della negoziazione e senza particolare corrispettivo, la società [redacted] quale proprietaria del fondo servente costituiva a carico dello stesso ed a favore del contiguo fondo dominante, di proprietà del signor [redacted] che accettava, perpetua servitù incondizionata di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo lungo una striscia di terreno della larghezza costante di m.l. 5 (cinque) lungo il lato ovest del mapp.n. 687 (fondo servente) e che, dalla strada vicinale a nord, consente l'accesso al mapp. n. 641 (fondo dominante). Riguardo all'ampiezza della fascia asservita che dovrà essere ne' maggiore ne' minore di m.l. 5 (cinque) come detto, resta inteso che qualora l'estensione del fondo servente sopra indicato non dovesse essere nella misurazione reale sufficiente a garantire una tale ampiezza costante, dalla società concedente si intende aver asservito anche la necessaria restante porzione del latistante mapp. 353 e comunque impegnata a procurarlo. tale servitù comprende espressamente la facoltà di posa e passaggio di impianti tecnologici e sottoservizi interrati, da esercitarsi previo congruo preavviso ed a complete spese della proprietà del fondo dominante. le spese di manutenzione della fascia asservita a passaggio saranno sopportata in modo eguale da tutti i soggetti fruitori del passaggio stesso sulla medesima fascia, soggetti nei quali rientrano anche terzi. resta convenuto ed inteso che su tale fascia di passaggio potrà essere esercitato e concesso diritto di passaggio da parte della società concedente a favore di chi più crederà, senza limitazioni di numero e con facoltà espressa di aggravare anche, se del caso, il passaggio proprio o di terzi, senza che nulla possa il proprietario del fondo dominante obiettare al riguardo. viene

conseguentemente modificato – e comunque se ne conviene l'estinzione - il diritto di passaggio di cui all'atto di provenienza citato in appresso, esercitato con qualsiasi mezzo lungo una striscia di terreno ad ovest del mapp. n. 660 e che dalla strada vicinale consentiva l'accesso al mapp. n. 641, diritto che rimane conseguentemente caducato.

La società [REDACTED], amministrata da [REDACTED] concede a [REDACTED] una servitù di passaggio e sottoservizio con estinzione di precedente servitù a titolo gratuito.

25. Trascrizione Contro del 15/07/2005 - Registro Particolare 19594 Registro Generale 31415

Pubblico ufficiale Notaio Tassitani Luigi Repertorio 193468/17848 del 04/07/2005

Vendita immobili siti in RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati:

sezione A	foglio 2	mappale 1019	sub.23	Abitazione tipo civile vani 4
sezione A	foglio 2	mappale 1019	sub.15	Autorimessa mq. 13
sezione A	foglio 2	mappale 1019	sub.16	Autorimessa mq. 14

La società [REDACTED] amministrata da [REDACTED] vende a [REDACTED] un'abitazione con autorimessa, al prezzo convenuto di euro 121.000,00 e un'ulteriore autorimessa di mq. 14 al prezzo convenuto di euro 4.000,00 per un totale di euro 125.000,00.

26. Trascrizione a Favore e Contro del 26/01/2006 - Registro Particolare 2308 Registro Generale 3618

Pubblico ufficiale Notaio Tassitani Luigi Repertorio 195391 del 10/01/2006

Atto tra vivi - trasferimento di sede sociale da Montebelluna a Riese Pio X.

Immobili siti in ASOLO (TV) e RIESE PIO X (TV).

27. Trascrizione Contro del 28/04/2006 - Registro Particolare 11771 Registro Generale 20183

Pubblico ufficiale Notaio Fietta Giuseppe Repertorio 166203/47686 del 06/04/2006

Vendita immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione A	foglio 5	mappale 660	sub. 6	Fabbricato
sezione A	foglio 5	mappale 660	sub. 7	Fabbricato

Dal quadro D inoltre risultano le seguenti informazioni:

i comparanti precisano: - che l'unità in oggetto deriva dalla soppressione dei m.n. 660 sub. 1 - sub. 2 e sub. 3 che ha generato anche altra unità non oggetto del presente atto a seguito di accatastamento prot. n. tv0090409 in data 29 marzo 2004; - che il m.n. 660 di are 14.29 (area ove sorge l'intero complesso di cui le unità in oggetto fanno parte) e' comprensivo degli ex m.n. 660 di are 13.69 e m.n. 1000 di are 0.60 fusi nel solo m.n. 660 per essere inserito in mappa a catasto

terreni giusta denuncia di cambiamento mod. 3/spc n.76971 in data 17 marzo 2004; - che la sezione a foglio 5 (cinque) del catasto fabbricati corrisponde al foglio 5 (cinque) del catasto terreni.

La società [redacted] amministrata da [redacted] vende a [redacted] un fabbricato in corso di costruzione facente parte di bifamiliare (porzione ovest), al prezzo convenuto di euro 400.000,00.

28. Trascrizione a Favore del 21/11/2006 - Registro Particolare 33066 Registro Generale 57612

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 30251 del 16/11/2006

Acquisto immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 22	mappale 1528	Terreno mq. 2.081
-----------	--------------	-------------------

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista da [redacted] un terreno di mq.2.081, al prezzo convenuto di euro 204.693,00, di cui euro 11.160,00 per cessione di cubatura mc.120, pertanto pari ad euro/mq. 93,00.

29. Trascrizione a Favore del 21/11/2006 - Registro Particolare 33067 Registro Generale 57613

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 30251 del 16/11/2006

Acquisto cubatura su immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Terreni:

fondo servente	foglio 22	mappale 1529	Terreno
fondo dominante	foglio 22	mappale 1528	Terreno mq. 2.081
fondo dominante	foglio 22	mappale 1524	Terreno mq. 4.054
fondo dominante	foglio 22	mappale 215	Terreno mq. 1.451
fondo dominante	foglio 22	mappale 406	Terreno mq. 4.255
fondo dominante	foglio 22	mappale 1522	Terreno mq. 2.075
fondo dominante	foglio 22	mappale 1526	Terreno mq. 2.346

Dal quadro D inoltre risultano le seguenti informazioni:

Ha costituito oggetto della vendita che si trascrive anche la potenzialità edificatoria pari a mc. 120 propria del m.n. 1529 (ex 764/b) rimasto di proprietà della parte venditrice, potenzialità che verrà sfruttata per l'edificazione sui mappali acquistati con l'atto che si trascrive.

La società [redacted], amministrata da [redacted] acquista da [redacted] oltre al sopra descritto di mq.2.081, al prezzo convenuto di euro 204.693,00 compreso un'ulteriore cubatura mc.120 al prezzo convenuto di euro 11.160,00, pertanto pari ad euro/mc. 93,00.

30. Trascrizione a Favore del 21/11/2006 - Registro Particolare 33068 Registro Generale 57614

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 30251 del 16/11/2006

Acquisto immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 22 mappale 1524 Terreno mq. 4.054

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista da [redacted]  
[redacted] e [redacted] un terreno di  
mq.4.054, al prezzo convenuto di euro 377.022,00 pertanto pari ad euro/mq. 93,00.

31. Trascrizione a Favore del 21/11/2006 - Registro Particolare 33069 Registro Generale 57615

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 30251 del 16/11/2006

Acquisto immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 22 mappale 215 Terreno mq. 1.451

foglio 22 mappale 406 Terreno mq. 4.255

foglio 22 mappale 1522 Terreno mq. 2.075

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista da [redacted]  
[redacted], un terreno di mq.7.781, al prezzo convenuto di euro 723.633,00  
pertanto pari ad euro/mq. 93,00.

32. Trascrizione a Favore del 21/11/2006 - Registro Particolare 33070 Registro Generale 57616

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 30251 del 16/11/2006

Atto di acquisto immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 22 mappale 1526 Terreno mq. 2.346

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista da [redacted]  
[redacted] un terreno di  
mq.2.346, al prezzo convenuto di euro 218.178,00 pertanto pari ad euro/mq. 93,00.

Riassunto superficie acquistata il 21/11/2006 a Volpago del Montello mq. 16.262 alla cifra  
complessiva di € 1.512.366,00 + € 11.160,00 per la cessione di cubatura mc 120 = € 1.523.526,00

di cui attualmente:	mappale urbano 1809	mq. 903
	mappale urbano 1810	mq. 644
	mappale urbano 1811	mq. 830
	mappale urbano 1812	mq. 2.424
	mappale urbano 1811	mq. 48

Totale superficie lotti urbani sino al 15/09/2014 mq. 4.849

Pertanto sino alla data del 15/09/2014 la superficie dei mappali ancora al catasto terreni è  
determinata tra la differenza della superficie acquistata meno la superficie dei lotti urbani:

mq. 16.262 – mq. 4.849 = mq. 11.413 superficie al catasto terreni intestata a [REDACTED]

33. Iscrizione Contro del 21/11/2006 - Registro Particolare 14888 Registro Generale 57629

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 30252/14189 del 16/11/2006

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Soggetto Debitore per concessione a garanzia di mutuo per capitale € 3.000.000,00 – tasso interesse 4,339% - spese € 1.500.000,00 – totale € 4.500.000,00 – a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9594 del 20/11/2007 (cancellazione totale)

34. Iscrizione Contro del 06/07/2007 - Registro Particolare 8885 Registro Generale 32799

Pubblico ufficiale Notaio Sicari Giuseppe Repertorio 26136/6543 del 13/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in RIESE PIO X (TV)

Soggetto Debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3803 del 18/06/2009 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 7072 del 17/11/2009 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 463 del 01/02/2010 (restrizione di beni)
4. Annotazione n. 4606 del 05/08/2010 (riduzione di somma)
5. Annotazione n. 4607 del 05/08/2010 (proroga di apertura di credito in conto corrente)
6. Annotazione n. 5868 del 26/10/2010 (cancellazione totale)

35. Trascrizione Contro del 11/10/2007 - Registro Particolare 26323 Registro Generale 48364

Pubblico ufficiale COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO Repertorio 3099/2007 del 24/09/2007

Atto tra vivi - convenzione edilizia per Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Volpago del Montello su Immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

foglio 22	mappale 1528	Terreno mq. 2.081
foglio 22	mappale 1524	Terreno mq. 4.054
foglio 22	mappale 215	Terreno mq. 1.451
foglio 22	mappale 406	Terreno mq. 4.255
foglio 22	mappale 1522	Terreno mq. 2.075

foglio 22

mappale 1526

Terreno mq. 2.346

Dal quadro D inoltre risultano le seguenti informazioni:

Trattasi di convenzione urbanistica per Piano Urbanistico Attuativo denominato "pdl: Cà del Cristo-zto C2.2/23" il mappale n. 1528 corrisponde all'ex mappale n. 764/a il mappale n. 1524 corrisponde all'ex mappale n. 411/a il mappale n. 1522 corrisponde all'ex mappale n. 698/a il mappale n. 1526 corrisponde all'ex mappale n. 412/a.

36. Iscrizione Contro del 25/10/2007 - Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

Gravante su Immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

foglio 22	mappale 1522	Terreno mq. 2.075
foglio 22	mappale 1524	Terreno mq. 4.054
foglio 22	mappale 1526	Terreno mq. 2.346
foglio 22	mappale 1528	Terreno mq. 2.081
foglio 22	mappale 215	Terreno mq. 1.451
foglio 22	mappale 406	Terreno mq. 4.255

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5308 del 28/09/2010 (restrizione di beni)

Volpago del Montello – sez. C – fg. 2 – mapp. 1812 sub. 2-12-20 – mapp. 1811 sub.11-16.

2. Annotazione n. 6271 del 12/11/2010 (restrizione di beni)

Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1810 – sub. 4-7

3. Annotazione n. 6756 del 03/12/2010 (restrizione di beni)

Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1810 – sub. 2-6-11

4. Annotazione n. 6768 del 03/12/2010 (restrizione di beni)

Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1812 – sub. 8-17-29

5. Annotazione n. 7021 del 20/12/2010 (restrizione di beni)

Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1812 – sub. 4-10-14-21

6. Annotazione n. 7211 del 24/12/2010 (restrizione di beni)

- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1810 – sub. 3-8-9
7. Annotazione n. 7212 del 24/12/2010 (restrizione di beni)
- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1812 – sub. 1-9-22
8. Annotazione n. 226 del 17/01/2011 (restrizione di beni)
- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1809 – sub. 2-8-11
9. Annotazione n. 2895 del 26/05/2011 (restrizione di beni)
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1770 – mq. 303
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1771 – mq. 313
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1778 – mq. 155
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1779 – mq. 160
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1781 – mq. 379
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1782 – mq. 369
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1790 – mq. 525
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1791 – mq. 520
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1799 – mq. 474
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1800 – mq. 365
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1806 – mq. 399
- Volpago del Montello – terreno – foglio 22 – mappale 1807 – mq. 576
- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1812 – sub. 24-25-26-27-28-36-35
10. Annotazione n. 4287 del 05/08/2011 (restrizione di beni)
- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1811 – sub. 4-7-10-14
11. Annotazione n. 4288 del 05/08/2011 (restrizione di beni)
- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1812 – sub. 3-11-13
12. Annotazione n. 4532 del 25/08/2011 (restrizione di beni)
- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1810 – sub. 1-5-10
13. Annotazione n. 4800 del 22/09/2011 (restrizione di beni)
- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1811 – sub. 2-8-15
14. Annotazione n. 6189 del 15/12/2011 (restrizione di beni)
- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1809 – sub. 1-5-9
15. Annotazione n. 1310 del 04/04/2012 (restrizione di beni)
- Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1812 – sub. 5-15-31
16. Annotazione n. 2792 del 20/07/2012 (restrizione di beni)

Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1812 – sub. 7-16-30

Ulteriori informazioni reperite da annotazione per restrizione di beni: gli immobili descritti sono stati sottratti dalla formalità ipotecaria, oltre alla quota di comproprietà delle aree, parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. c.c., fermo il credito, sussistendo l'obbligazione ed invariata quindi la somma iscritta a carico dei beni non sottratti l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'atto che si annota risulta riportata nel catasto dei terreni, foglio 22 con il m.n. 1810 ente urbano di mq. 644, con il m.n. 1811 ente urbano di mq. 830 e con il m.n. 1809 ente urbano di mq. 903.

37. Iscrizione Contro del 03/06/2009 - Registro Particolare 4598 Registro Generale 20573

Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 108798/113 del 27/05/2009

Ipoteca Legale derivante da ipoteca legale ai sensi ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Immobili siti in ASOLO (TV), RIESE PIO X (TV), VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Soggetto Debitore per ipoteca legale a favore di Equitalia Nomos SpA

per capitale € 25.893,35 – totale € 51.786,70.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4799 del 28/07/2009 (cancellazione totale)

38. Trascrizione Contro del 08/06/2009 - Registro Particolare 13335 Registro Generale 21506

Pubblico ufficiale Notaio Stefani Massimo Repertorio 35917/10996 del 21/05/2009

Vendita immobili siti in RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati:

sezione A foglio 2 mappale 1094 sub.21 Abitazione in corso di definizione

sezione A foglio 2 mappale 1094 sub. 6 Autorimessa in corso di definizione

La società [REDACTED], amministrata da [REDACTED] vende a [REDACTED]

[REDACTED], una porzione di fabbricato abitativo in corso di definizione relativo ad abitazione con autorimessa, al prezzo convenuto di euro 182.000,00. Sull'atto è stato dichiarato che il fabbricato era privo di serramenti e impianti.

39. Trascrizione Contro del 18/11/2009 - Registro Particolare 25937 Registro Generale 42803

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 13498/5113 del 06/11/2009

Vendita immobili siti in RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati:

sezione A foglio 2 mappale 1094 sub. 1 Abitazione civile di vani 8,5

sezione A foglio 2 mappale 1094 sub. 5 Autorimessa di mq.28



La società [redacted] amministrata da [redacted] de [redacted]

[redacted]

[redacted], un'abitazione civile

con autorimessa, al prezzo convenuto di euro 220.000,00. Sull'atto è dichiarato che il fabbricato era privo del certificato di agibilità.

40. Trascrizione Contro del 30/12/2009 - Registro Particolare 29850 Registro Generale 48996

Pubblico ufficiale Notaio Sicari Giuseppe Repertorio 31332/10411 del 18/12/2009

Vendita immobili siti in RIESE PIO X (TV)

41. Trascrizione Contro del 27/09/2010 - Registro Particolare 21297 Registro Generale 34298

Pubblico ufficiale Notaio Dall'Armi Giovanni Battista Repertorio 177619/27101 del 22/09/2010

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub. 2	Abitazione tipo civile vani 7
sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub.12	Autorimessa mq. 47
sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub.20	Autorimessa mq. 13

Dal quadro D inoltre risultano le seguenti informazioni:

resta espressamente esclusa dalla presente compravendita l'area m.n. 1812 sub/36, che rimane in proprietà della società venditrice. Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni compravendute e' un condominio denominato "Residence Cà del Cristo", disciplinato dal regolamento, con relative tabelle millesimali, che trovasi allegato sub d all'atto stesso. si precisa che nelle suddette tabelle millesimali, le unità immobiliari oggetto dell'atto stesso sono indicate come "lotto 13, tabelle g e h, appartamento n. 2". il legale rappresentante della società venditrice dichiara che il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto fa parte di una lottizzazione regolarmente approvata dal Comune di Volpago del Montello, come da convenzione autenticata nelle firme dal Segretario Comunale di Volpago del Montello in data 24 settembre 2007 al n. 3099 di rep., trascritta a Treviso l'11 ottobre 2007 ai nn. 48364/26323. La Società venditrice si accolla ogni eventuale onere derivante dalla suddetta convenzione, sollevando la parte acquirente da qualsiasi responsabilità ed obbligo al riguardo. pertanto, il legale rappresentante della società venditrice garantisce alla parte acquirente che non esiste a carico della stessa, alcun onere relativo alla manutenzione delle opere comuni all'intera lottizzazione, salvo per l'area acquisita con il presente atto dalla parte acquirente, sia come area in proprietà esclusiva, sia come area comune.

Con questo atto la società [redacted] amministrata da [redacted] vende [redacted]

presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.T. con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 242.500,00, di cui euro 1.000,00 relativi al posto auto esterno sub.20.

42. Trascrizione Contro del 03/11/2010 - Registro Particolare 24545 Registro Generale 39375

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 14664/5716 del 19/10/2010

Vendita immobili siti in RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati:

sezione A foglio 2 mappale 1094 sub. 3 Abitazione civile di vani 8,5

sezione A foglio 2 mappale 1094 sub. 7 Autorimessa di mq.33

La società [REDACTED], amministrata da [REDACTED] vende a [REDACTED] un'abitazione civile con autorimessa, al prezzo convenuto di euro 245.000,00.

43. Trascrizione Contro del 12/11/2010 - Registro Particolare 25265 Registro Generale 40563

Pubblico ufficiale Notaio Marchio Andrea Repertorio 40378/21185 del 10/11/2010

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C foglio 2 mappale 1810 sub. 4 Abitazione tipo civile vani 4,5

sezione C foglio 2 mappale 1810 sub. 7 Autorimessa mq. 18

sezione C foglio 2 mappale 1811 sub.11 Autorimessa mq. 17

sezione C foglio 2 mappale 1811 sub.16 Autorimessa mq. 13

sezione C foglio 2 mappale 1810 sub. 13-14 Ente Comune

sezione C foglio 2 mappale 1811 sub. 17-18-19 Ente Comune

sezione C foglio 2 mappale 1809 sub. 13-14 Ente Comune

La società [REDACTED], amministrata da [REDACTED] vende a [REDACTED] presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.1-2 (composta da zona giorno, terrazzo, disimpegno, bagno, due camere e soffitta) con due autorimesse e un posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 151.000,00, di cui euro 6.500,00 relativi al posto auto coperto sub.11 e al posto auto esterno sub.20.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.89+21+20+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 151.000,00 – € 6.500,00 = € 144.500,00 / mq. 99,50 = €/mq.1.452,26

posto auto coperto € 5.500,00 / mq. 20,00 = €/mq. 275,00

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

44. Trascrizione Contro del 12/11/2010 - Registro Particolare 25288 Registro Generale 40599

Pubblico ufficiale Notaio Innocenti Giacomo Repertorio 410647/19361 del 08/11/2010

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub. 8	Abitazione tipo economico vani 6
sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub.17	Autorimessa mq. 29
sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub.29	Autorimessa mq. 13

La società [redacted], amministrata da [redacted] vende a [redacted] [redacted] [redacted], presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione economica al P.1-2 (composta da cucina-soggiorno, terrazzo, disimpegno, bagno, due camere, due soffitte, c.t. e cantina) con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 228.000,00, di cui: euro 207.100,00 relativi all'abitazione sub.8, euro 19.900,00 relativi all'autorimessa sub.17 ed euro 1.000,00 relativi al posto auto esterno sub.29.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.110+32+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione € 207.100,00 / mq. 110 = €/mq. 1.882,72

garage € 19.900 / mq. 32,00 = €/mq. 621,87

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

45. Trascrizione Contro del 29/11/2010 - Registro Particolare 26656 Registro Generale 42722

Pubblico ufficiale Notaio Novelli Elia Repertorio 126475/10047 del 24/11/2010

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2	mappale 1809	sub. 2	Abitazione tipo economico vani 6
sezione C	foglio 2	mappale 1809	sub. 8	Autorimessa mq. 37
sezione C	foglio 2	mappale 1809	sub.11	Autorimessa mq. 13

La società [redacted], amministrata da [redacted] vende a [redacted] [redacted] presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione economica al P.T. (composta da cucina, zona giorno, disimpegno, w.c., bagno, due camere, cantina, c.t., corte esclusiva) con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 230.000,00, di cui euro 1.000,00 relativi al posto auto esterno sub.11.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.131+42+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 229.000,00 / mq. 152,00 = €/mq. 1.506,57

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

46. Trascrizione Contro del 02/12/2010 - Registro Particolare 26951 Registro Generale 43221

Pubblico ufficiale Notaio Barone Graziella Repertorio 52859/11146 del 24/11/2010

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 2	Abitazione tipo civile vani 4,5
sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 6	Autorimessa mq. 18
sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub.11	Autorimessa mq. 13

La società [redacted] amministrata da [redacted] vende a [redacted] [redacted] presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.T. (composta da zona giorno, disimpegno, bagno, due camere, cantina, lavanderia, corte esclusiva) con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 160.000,00, di cui euro 1.000,00 relativi al posto auto esterno sub.11.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.100+20+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 159.000,00 / mq. 110,00 = €/mq. 1.445,45

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

47. Trascrizione Contro del 10/12/2010 - Registro Particolare 27701 Registro Generale 44368

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 14806/5797 del 02/12/2010

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 3	Abitazione tipo civile vani 4,5
sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 8	Autorimessa mq. 39
sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 9	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 12-13-14	Ente Comune
sezione C	foglio 2	mappale 1809	sub. 13-14	Ente Comune
sezione C	foglio 2	mappale 1811	sub. 18-19	Ente Comune

La società [redacted] amministrata da [redacted] vende a [redacted] [redacted], presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.1-2 (composta da zona giorno, terrazzo, disimpegno, bagno, due camere, soffitta e cantina) con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 147.000,00, di cui euro 1.000,00 relativi al posto auto esterno sub.9.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.100+44+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 146.000,00 / mq. 122,00 = €/mq. 1.196,72

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

48. Trascrizione Contro del 10/12/2010 - Registro Particolare 27702 Registro Generale 44370

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 14809/5800 del 02/12/2010

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 1	Abitazione tipo economico vani 5
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 9	Autorimessa mq. 32
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.22	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 32-34-35	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 14	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1810	sub. 14	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 19	Ente Comune

La società [redacted], amministrata da [redacted] vende a [redacted] [redacted] presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.T. (composta da zona giorno, disimpegno, bagno, due camere, corte esclusiva, cantina e lavanderia) con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 204.000,00, di cui euro 1.000,00 relativi al posto auto esterno sub.22.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.99+36+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 203.000,00 / mq. 117,00 = €/mq. 1.735,04

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

49. Trascrizione Contro del 14/12/2010 - Registro Particolare 27982 Registro Generale 44791

Pubblico ufficiale Notaio Tottolo Marco Repertorio 6390/3787 del 30/11/2010

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 4	Abitazione tipo economico vani 6
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.10	Autorimessa mq. 18
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.14	Autorimessa mq. 15
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.21	Autorimessa mq. 13

La società [redacted] amministrata da [redacted] vende a [redacted] [redacted] e [redacted] presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.1-2 (composta da soggiorno con cucina, disimpegno, bagno, due camere, terrazzo, soffitta, c.t. e cantina) con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 228.300,00, di cui euro 217.700,00 relativi all'abitazione con autorimessa sub.4 e 10 ed euro 1.000,00 relativi al posto auto esterno sub.21 (per analogia).

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.113+19+18+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 228.300,00 / mq. 122,50 = €/mq. 1.945,30

posto auto coperto € 9.600,00 / mq. 18,00 = €/mq. 533,33

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

50. Iscrizione Contro del 19/05/2011 - Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

– capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale €

5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni – a favore di VENETO BANCA SOCIETA'

COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

Gravante su Immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),

Catasto terreni:

foglio 22	mappale 1770	mq. 303
foglio 22	mappale 1771	mq. 313
foglio 22	mappale 1778	mq. 155
foglio 22	mappale 1779	mq. 160
foglio 22	mappale 1781	mq. 379
foglio 22	mappale 1782	mq. 369
foglio 22	mappale 1790	mq. 525
foglio 22	mappale 1791	mq. 520
foglio 22	mappale 1799	mq. 474
foglio 22	mappale 1800	mq. 365
foglio 22	mappale 1806	mq. 399
foglio 22	mappale 1807	mq. 576
foglio 22	mappale 1780	mq. 183
foglio 22	mappale 1792	mq. 543
foglio 22	mappale 1772	mq. 341
foglio 22	mappale 1783	mq. 388

Catasto urbano:

sezione C foglio 2 mappale 1812 sub.24 Autorimessa mq. 13

sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.25	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.26	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.27	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.28	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.36	Terreno
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 4	Abitazione tipo economico vani 6,5
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 6	Autorimessa mq.36
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 3	Abitazione tipo civile vani 6,5
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 6	Autorimessa mq.29
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub.12	Autorimessa mq.13
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 5	Abitazione tipo economico vani 6,5
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 6	Abitazione tipo economico vani 6
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.15	Autorimessa mq.46
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.18	Autorimessa mq.39
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.31	Autorimessa mq.13

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5792 del 22/11/2011 (restrizione di beni)

Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1811 – sub. 3-6-12

Volpago del Montello – sezione C – foglio 2 – mappale 1812 – sub. 5-15-31

51. Trascrizione Contro del 09/06/2011 - Registro Particolare 12993 Registro Generale 20245

Pubblico ufficiale COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO Repertorio 4117/2011 del 18/05/2011

Atto Tra Vivi - Convenzione Edilizia per Convenzione Urbanistica relativa alla variante al P.d.L. a

favore del Comune di Volpago del Montello su Immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV),

foglio 22	mappale 1528	Terreno mq. 2.081
foglio 22	mappale 1524	Terreno mq. 4.054
foglio 22	mappale 215	Terreno mq. 1.451
foglio 22	mappale 1522	Terreno mq. 2.075
foglio 22	mappale 1526	Terreno mq. 2.346
foglio 22	mappale 406	Terreno mq. 4.255

Dal quadro D inoltre risultano le seguenti informazioni:

Trattasi di convenzione urbanistica per variante al piano urbanistico attuativo. Il mappale n. 1528 deriva dall'ex 764/a il mappale n. 1524 deriva dall'ex 411/a il mappale n. 1522 deriva dall'ex 698/a il mappale n. 1526 deriva dall'ex 412/a.

Si evidenzia che tale convenzione urbanistica riporta i mappali originari della lottizzazione e non i mappali attuali originati dal frazionamento del 18/06/2010.

52. Trascrizione Contro del 29/07/2011 - Registro Particolare 17515 Registro Generale 27251

Pubblico ufficiale Notaio Curione Domenico Repertorio 159201/28184 del 27/07/2011

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2	mappale 1811	sub. 4	Abitazione tipo civile vani 6
sezione C	foglio 2	mappale 1811	sub. 7	Autorimessa mq. 20
sezione C	foglio 2	mappale 1811	sub.10	Autorimessa mq. 16
sezione C	foglio 2	mappale 1811	sub.14	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2	mappale 1811	sub. 17-18-19	Ente Comune
sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 13-14	Ente Comune
sezione C	foglio 2	mappale 1809	sub. 13-14	Ente Comune

La società [redacted] amministrata da [redacted] vende a [redacted] e [redacted] presso il

condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.1-2 con autorimessa, posto auto coperto e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 235.000,00, di cui euro 226.300,00 relativi all'abitazione sub.4 e autorimessa sub.7 ed euro 8.700,00 relativi ai posti auto sub.10 e 14.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.114+22+19+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 226.300,00 / mq. 125,00 = €/mq. 1.810,40

posto auto coperto € 7.700,00 / mq. 19,00 = €/mq. 405,26

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

53. Trascrizione Contro del 01/08/2011 - Registro Particolare 17646 Registro Generale 27469

Pubblico ufficiale Notaio Curione Domenico Repertorio 159204/28187 del 27/07/2011

Atto di vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub. 3	Abitazione tipo civile vani 6
sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub.13	Autorimessa mq. 20
sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub.11	Autorimessa mq. 17
sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub.23	Autorimessa mq. 13



sezione C	foglio 2	mappale 1812	sub. 32-34-35	Ente Comune
sezione C	foglio 2	mappale 1809	sub. 14	Ente Comune
sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 14	Ente Comune
sezione C	foglio 2	mappale 1811	sub. 19	Ente Comune

La società [redacted], amministrata da [redacted], vende a [redacted] presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.1-2 con autorimessa, posto auto coperto e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 215.000,00, di cui euro 203.600,00 relativi all'abitazione sub.3 e autorimessa sub.13 ed euro 11.400,00 relativi ai posti auto sub.11 e 23.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.113+23+18+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 203.600,00 / mq. 124,50 = €/mq. 1.635,34

garage € 10.400,00 / mq. 19,00 = €/mq. 547,36

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

54. Trascrizione Contro del 24/08/2011 - Registro Particolare 19480 Registro Generale 30300

Pubblico ufficiale Notaio Todescan Alessandro Repertorio 191272/45391 del 10/08/2011

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 1	Abitazione tipo civile vani 4,5
sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub. 5	Autorimessa mq. 39
sezione C	foglio 2	mappale 1810	sub.10	Autorimessa mq. 13

La società [redacted], amministrata da [redacted] vende a [redacted] presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.T. (composta da zona giorno, disimpegno, bagno, due camere, cantina e corte esclusiva) con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 207.857,00 oltre I.V.A. al 10% per gli immobili e euro 2.620,00 oltre I.V.A. 20% per le spese di allacciamento. Il prezzo è stato pagato con parziale compensazione del credito.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.97+43+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 206.857,00 / mq. 118,50 = €/mq. 1.745,62

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

55. Trascrizione Contro del 22/09/2011 - Registro Particolare 20628 Registro Generale 32094

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15622/6260 del 15/09/2011

Vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 2	Abitazione tipo civile vani 6,5
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 8	Autorimessa mq. 41
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub.15	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 17-18,19	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 13-14	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1810	sub. 13-14	Ente Comune

La società [redacted] amministrata da [redacted] vende a [redacted] [redacted], presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.T. (composta da soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., bagno, due camere, cantina, c.t. e corte esclusiva) con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 170.000,00, di cui euro 1.000,00 relativi al posto auto esterno sub.15.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.133+47+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 169.000,00 / mq. 156,50 = €/mq. 1.079,87

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

56. Trascrizione Contro del 03/11/2011 - Registro Particolare 23945 Registro Generale 37008

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2532 del 27/10/2011

Domanda Giudiziale - accertamento giudiziale sottoscrizione atti

A favore di [redacted]

Immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 4	Abitazione tipo civile vani 6,5
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 6	Autorimessa mq. 36

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3264 del 16/08/2012 (cancellazione)

57. Iscrizione Contro del 08/11/2011 - Registro Particolare 7773 Registro Generale 37524

Pubblico ufficiale Notaio Curione Domenico Repertorio 159403/28368 del 04/11/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito – capitale € 3.200.000,00 – interessi € 2.560.000,00 –totale € 5.760.000,00 –a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

Gravante su Immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 1	Abitazione tipo civile vani 6
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 5	Autorimessa mq. 40
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub.13	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 3	Abitazione tipo civile vani 6
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 7	Autorimessa mq. 29
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub.10	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 17-18-19	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1810	sub. 13-14	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 12-13-14	Ente Comune

58. Trascrizione Contro del 27/02/2012 - Registro Particolare 4602 Registro Generale 6061

Pubblico ufficiale Notaio Curione Domenico Repertorio 159571/28513 del 23/02/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA


Atto di vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 5	Abitazione tipo civile vani 6,5
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.15	Autorimessa mq. 46
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.31	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 33-34-35	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 14	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1810	sub. 14	Ente Comune
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 19	Ente Comune

Non è stato reperito e visionato l'Atto Notarile.

59. Iscrizione Contro del 17/05/2012 - Registro Particolare 2111 Registro Generale 14773

Pubblico ufficiale Tribunale di Padova Sez. Dist. di Cittadella Repertorio 433 del 19/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale € 33.737,91 – totale € 45.000,00 a favore di 

Gravante su immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 1	Abitazione tipo economico
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 3	Abitazione tipo economico
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 4	Abitazione tipo economico
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 5	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 6	Autorimessa

sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 7	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 9	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub.10	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 1	Abitazione tipo civile
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 3	Abitazione tipo civile
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 5	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 6	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub. 9	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub.12	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1811	sub.13	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1813		Opificio (cabina ENEL)
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 6	Abitazione tipo civile
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 7	Abitazione tipo civile
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.16	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.18	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.19	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.24	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.25	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.26	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.27	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.28	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.30	Autorimessa
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub.36	Terreno (erroneamente riportato nella visura ipotecaria Autorimessa)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2791 del 20/07/2012 (restrizione di beni)

per un valore di € 15. 000,00 sugli immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

Catasto Fabbricati:

sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 1	Abitazione tipo economico vani 6,5
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 5	Autorimessa mq. 37
sezione C	foglio 2 mappale 1809	sub. 9	Autorimessa mq. 13
sezione C	foglio 2 mappale 1812	sub. 7	Abitazione tipo civile vani 6,5

sezione C foglio 2 mappale 1812 sub.16 Autorimessa mq. 29

sezione C foglio 2 mappale 1812 sub.30 Autorimessa mq. 13

60. Trascrizione Contro del 11/07/2012 - Registro Particolare 15662 Registro Generale 21372

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 16312/6650 del 06/07/2012

Atto di vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C foglio 2 mappale 1809 sub. 1 Abitazione tipo economico vani 6,5

sezione C foglio 2 mappale 1809 sub. 5 Autorimessa mq. 37

sezione C foglio 2 mappale 1809 sub. 9 Autorimessa mq. 13

sezione C foglio 2 mappale 1809 sub. 12-13-14 Ente Comune

sezione C foglio 2 mappale 1810 sub. 13-14 Ente Comune

sezione C foglio 2 mappale 1811 sub. 18-19 Ente Comune

La società [REDACTED], amministrata da [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED] presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.T. (composta da cucina, zona giorno, studio, camera, bagno, cantina, lavanderia, c.t. e corte esclusiva) con autorimessa e posto auto esterno, al prezzo convenuto di euro 175.000,00, di cui euro 1.000,00 relativi al posto auto esterno sub.9.

Pertanto reperite le rispettive superfici catastali delle varie unità (mq.134+43+13) i valori unitari dichiarati sono i seguenti:

abitazione con garage (1/2) € 174.000,00 / mq. 155,50 = €/mq. 1.118,97

posto auto scoperto € 1.000,00 / mq. 13,00 = €/mq. 76,92

61. Trascrizione Contro del 19/07/2012 - Registro Particolare 16553 Registro Generale 22537

Pubblico ufficiale Notaio D'ercole Leopoldo Repertorio 44606/10622 del 05/07/2012

Atto di vendita immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Fabbricati:

sezione C foglio 2 mappale 1812 sub. 7 Abitazione tipo civile vani 6,5

sezione C foglio 2 mappale 1812 sub.16 Autorimessa mq. 29

sezione C foglio 2 mappale 1812 sub.30 Autorimessa mq. 13

sezione C foglio 2 mappale 1812 sub. 33-34-35 Ente Comune

La società [REDACTED] amministrata da [REDACTED] vende, presso il condominio "Residence Cà del Cristo", un'abitazione civile al P.1-2 con autorimessa e posto auto esterno. Non è stato reperito e visionato l'Atto Notarile.

## **6 - DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO**

In ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche similari, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in un determinato luogo sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

La presente perizia di stima è stata redatta in base a comparazione di compravendite similari, che consente di indicare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto con valori e prezzi normali di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che il mercato immobiliare nella zona a nord della Provincia di Treviso in questo particolare momento storico è influenzato negativamente da un'insieme di fattori che causano la diminuzione dei prezzi, quali l'aumento della disoccupazione, la diminuzione delle transazioni, l'aumento dei tempi di vendita, la diminuzione dei prezzi degli immobili, la grande quantità di immobili in vendita nel mercato, l'aumento dell'indebitamento delle aziende e i limitati prestiti concessi dagli istituti di credito.

Gli immobili di seguito verranno trattati autonomamente in base alle loro qualità (terreni o fabbricati), alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e in base al Comune di ubicazione.

Pertanto si è ritenuto opportuno effettuare una accurata ricerca di mercato presso Studi Tecnici e Agenzie Immobiliari attive in comune di Asolo, Volpago del Montello e Riese Pio X al fine di reperire informazioni sulle quotazioni medie di libero mercato. Si sono prese ulteriori informazioni in base a dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso (catasto e conservatoria), dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Valori Agricoli Medi.

Tutto ciò premesso si è proceduto con l'individuazione dei vari valori unitari da applicare per determinare i valori di mercato.

### **COMUNE DI ASOLO – TERRENO AGRICOLO**

Per quanto riguarda il terreno agricolo in oggetto, si è provveduto al reperimento degli indici di valori agricoli medi della Provincia di Treviso, relativi alla zona agraria corrispondente. Tali valori vengono determinati annualmente dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione per motivi di pubblica utilità. I Valori Agricoli Medi della Provincia di Treviso per l'anno 2014, per il Comune di Asolo identificano la regione agraria numero 2 e prevedono per la coltura a seminativo arborato un valore agricolo per ettaro di (euro/ha) €/ha 80.000,00. Da un'indagine di mercato presso Professionisti che operano nella zona, è risultato che di fatto i terreni nel territorio agricoli di Pagnano d'Asolo, specie se limitrofi ad altre abitazioni e con accesso diretto dalla strada pubblica asfaltata, in condizione di libero mercato, hanno generalmente un valore notevolmente superiore rispetto quanto previsto dalle tabelle dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale. Il valore di comune commercio di detti terreni varia generalmente da due a tre volte il valore agricolo medio. Tutto ciò comunque si esplicita in un mercato immobiliare per compravendite, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Da un'analisi visiva del terreno, appurati i caratteri locali della zona e

fatte le opportune indagini di mercato, per tale area attualmente agricola, viste le caratteristiche, la giacitura, l'ubicazione, i vincoli e la vicinanza ad altri immobili, la vicinanza alla strada asfaltata, si ritiene opportuno applicare un valore pari a due volte e mezza il valore agricolo medio determinato dalla commissione provinciale di Treviso, V.A.M. 2014. Si precisa che nella nostra Regione è del tutto assente un listino informativo di quotazione immobiliari per quanto riguarda i valori dei terreni agricoli ubicati in zone con edilizia diffusa e pertanto sarebbe basilare realizzare un Osservatorio trasparente dei valori reali dei terreni in comune commercio.

Dall'indagine di mercato è inoltre emerso che il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento anche nella nostra Regione. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c'è la difficoltà di accesso al credito. Gli acquirenti extra agricoli da parte loro sono frenati dalle incerte prospettive sui terreni. A tal proposito si evidenzia che il Consiglio dei Ministri ha licenziato in via definitiva, in data 13 dicembre 2013, il Disegno di Legge sul consumo di suolo che dà priorità al riuso e alla riqualificazione degli edifici esistenti, bloccando l'espansione edilizia al fine di difendere l'uso agricolo dei terreni coltivati, tutelando e valorizzando il paesaggio.

E' ovvio che il valore agricolo stimato, in caso di variazioni delle qualità e potenzialità urbanistiche del terreno, dovrà essere rideterminato in base agli eventuali nuovi parametri e destinazioni.

Tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui il terreno si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche prevalenti e l'esposizione, in base alle ricerche di mercato effettuate viene stabilito il seguente valore unitario.

Per tale terreno, visto lo stato di fatto e urbanistico dei luoghi, le servitù, la destinazione urbanistica delle aree, la presenza di vincoli come meglio evidenziati nel



Certificato di Destinazione Urbanistica, il valore unitario viene determinato in €/mq. 20,00.

#### **COMUNE DI ASOLO – TERRENO AGRICOLO – PERTINENZA A RESIDENZA**

Per quanto riguarda il terreno agricolo in oggetto vista la stretta pertinenzialità al fabbricato insistente sul mappale 660 confinante, essendo lo stesso interamente occupato dall'accesso carraio, dal cancello motorizzato e dalla recinzione del fabbricato esistente, non può essere stimato in base al valore agricolo unitario sopra descritto. Per tale terreno pertinenziale, anche se dal Piano Regolatore Generale risulta agricolo, visto lo stato di fatto e urbanistico dei luoghi, visto l'asservimento di detto terreno al fabbricato confinante ad est, viste le notevoli opere e i relativi costi per modificare lo stato dei luoghi nel caso di variazioni, il valore unitario viene determinato in €/mq. 100,00.

#### **COMUNE DI RIESE PIO X – TERRENO RESIDENZIALE**

Per quanto riguarda l'area urbana da stimare, viste le ridotte dimensioni (mq.25) e di fatto l'inedificabilità della stessa, evidenziate le servitù sulla stessa gravanti a favore di terzi (come in seguito meglio specificato), si ritiene congruo applicare il valore unitario di €/mq. 100,00.

## COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO – EDIFICI RESIDENZIALI

Da una ricerca di mercato è risultato, che per immobili condominiali simili, realizzati da altre società immobiliari nel medesimo arco temporale, vista quindi la vetustà, i valori di mercato oscillano di fatto da €/mq.1.100,00 a 1.300,00 per appartamenti ai piani terra e primo, da €/mq.550,00 a 650,00 per autorimessa ad uso garage al piano interrato, da €/mq.210,00 a 310,00 per posto auto coperto al piano interrato, e sono generalmente di €/mq.150,00 per posto auto scoperto al piano terra.

Solo ai fini conoscitivi si relaziona che in base ad alcuni atti notarili reperiti (non sono stati reperiti tutti) relativi alla vendita in loco da parte della società fallita di immobili all'interno della lottizzazione "Cà del Cristo", i prezzi dichiarati negli anni passati oscillavano indicativamente:

- per appartamenti ai piani terra e primo da €/mq. 1.080,00 ad €/mq. 1.945,00;
- per autorimessa uso garage al piano interrato da €/mq. 547,00 ad €/mq.620,00;
- per posto auto coperto al piano interrato da €/mq. 275,00 ad €/mq. 530,00;
- per posto auto scoperto al piano terra ad €/mq. 76,92.

Per l'attribuzione del più probabile valore di mercato, si è tenuto in considerazione anche la qualità costruttiva dei beni. Durante i sopralluoghi sono stati visionati numerosi vizi e difetti costruttivi, sia sulle opere al grezzo, sia sulle opere di finitura. E' evidente che in fase esecutiva, i responsabili dei cantieri e le maestranze non hanno operato secondo le norme della "regola d'arte", prestando scarsa attenzione su numerosi particolari costruttivi, anche di carattere strutturale; è in oltre palese la scelta effettuata sui materiali da costruzione, che risultano scadenti, sia per quanto concerne i materiali strutturali, sia per i materiali da finitura. Tale situazione comporterebbe, per un potenziale acquirente, la necessità di spese ulteriori per la sistemazione parziale dei vizi, influenzando così negativamente sul valore dell'immobile.

Visto lo stato di fatto, tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui gli immobili si trovano inseriti, nonché loro ubicazione, le caratteristiche prevalenti e l'esposizione, considerata in particolare la localizzazione degli stessi all'interno della lottizzazione denominata "Ca del Cristo" non ancora completamente ultimata e non collaudata, visti gli scantinati e in parte i piani terra dei sei condomini con ulteriori 35 appartamenti in fase di costruzione e in abbandono da parecchio tempo, in base alle ricerche di mercato effettuate, vengono stabiliti i seguenti valori unitari, considerando gli immobili ultimati con finiture standard:

- per appartamenti ai piani terra e primo (ancora al grezzo)	€/mq. 1.100,00
- per appartamenti ai piani terra con giardino	€/mq. 1.100,00
- per appartamenti ai piani primo e secondo mansardati	€/mq. 1.200,00
- per autorimessa uso garage al piano interrato	€/mq. 550,00
- per posto auto coperto al piano interrato	€/mq. 275,00
- per posto auto scoperto al piano terra	€/mq. 150,00

Per quanto riguarda le determinazioni dei sopraccitati valori unitari si sono contattati anche alcuni professionisti del settore operanti nella zona, ed in particolare è emerso che gli appartamenti al piano primo, se ben finiti e dotati di ampia terrazza abitabile e sottotetto mansardato con travi a vista hanno un buon potenziale e risultano apprezzati nel mercato. Pertanto, considerate le modalità del calcolo della superficie catastale, si è ritenuto opportuno applicare un valore unitario circa il 10% superiore alle altre unità ordinarie. Per quanto riguarda le due palazzine da sei appartamenti caduna, considerate le caratteristiche costruttive più economiche (per esempio solai in latero cemento anziché legno) con presenza di terrazzini poco profondi e mancanza di sottotetto mansardato, viste le caratteristiche ordinarie di quanto fino ad ora realizzato, si è ritenuto più opportuno mantenere lo stesso valore unitario sia per il piano terra che primo, considerando sempre il valore finito al quale dovranno essere poi detratti tutti i

costi delle opere ancora da eseguire, impianti, finiture, spese tecniche e varie da sostenere per ultimare tutte le opere attualmente al grezzo. Per quanto riguarda il valore unitario delle autorimesse ad uso garage interrato, lo stesso si attesta generalmente sulla metà del valore unitario riferito a immobili ordinari. In relazione ai posti auto coperti, non chiusi da cancelli e/o portoni, vista anche l'abbondanza all'attualità di posti auto pertinenziali coperti e scoperti all'interno della lottizzazione, per gli stessi si è ritenuto opportuno indicare un valore unitario dimezzato rispetto ai garage chiusi da portone. Per i posti auto scoperti siti all'esterno delle recinzioni, si rileva che negli atti di vendita della società fallita veniva indicato un valore di € 1.000,00 a posto auto e si evidenzia che dopo un attenta ricerca è risultato che in libero mercato generalmente il valore unitario è di quasi il doppio.

#### **COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO – LOTTI RESIDENZIALI**

Dalla ricerca di mercato in loco è risultato che per terreni simili, in base alla potenzialità urbanistica, essendo i costi di costruzione aumentati negli ultimi anni a causa delle nuove normative sul risparmio energetico e sulle strutture degli edifici, i potenziali acquirenti sono sempre più attenti al costo iniziale del terreno vista anche l'ampia disponibilità di offerta in vendita di terreni edificabili. Pertanto il valore unitario per immobili residenziali similari vista la posizione e lo stato di fatto, è di €/mq.130,00 – 150,00.

Visto lo stato di fatto, tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui l'immobile si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche prevalenti e l'esposizione, considerata in particolare la localizzazione degli immobili all'interno della lottizzazione denominata "Ca del Cristo" non ancora completamente ultimata, i valori unitari verranno così applicati in base alla capacità edificatoria prevista dal Piano di Lottizzazione e alla posizione all'interno della

lottizzazione. In particolare la differenza dei valori sarà determinata dalla posizione dei lotti; i quattro all'interno della lottizzazione avranno un valore unitario di €/mq. 130,00, mentre i tre con affaccio sul verde pubblico a nord est avranno un valore unitario di €/mq. 150,00 comprensivo delle aree da destinare a posti auto scoperti.

Schematicamente per ogni immobile in base ai dati desunti dal P.d.L. avremo:

Immobile "I"	Lotto parte 13-14-15 sup. fond. mq. 2.542,90	volume mc. 3.200,00	valore unitario €/mq. 150,00
Immobile "N"	Lotto 6-7 sup. fond. mq. 941,37	volume mc. 1.575,00	valore unitario €/mq. 150,00
Immobile "O"	Lotto 8 sup. fond. mq. 1.003,82	volume mc. 1.575,00	valore unitario €/mq. 150,00
Immobile "P"	Lotto 9 sup. fond. mq. 682,06	volume mc. 1.130,00	valore unitario €/mq. 130,00
Immobile "Q"	Lotto 10 sup. fond. mq. 682,36	volume mc. 1.130,00	valore unitario €/mq. 130,00
Immobile "R"	Lotto 11 sup. fond. mq. 682,37	volume mc. 1.130,00	valore unitario €/mq. 130,00
Immobile "S"	Lotto 12 sup. fond. mq. 682,07	volume mc. 1.130,00	valore unitario €/mq. 130,00

## 7 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite dalle mappe e dalle visure catastali dell'immobili oggetto di perizia tecnica.

Le superfici sono state determinate sulla base dei dati catastali o degli elaborati grafici reperiti, senza verifica metrica in loco e pertanto devono considerarsi "indicative"; comprendono murature perimetrali ed interne, oltre, ovviamente alle superfici utili.

Generalmente, anche al fine di effettuare il confronto con beni similari, si sono utilizzate le superfici catastali e qualora le stesse non fossero presenti, come nel caso di edifici in corso di costruzione, i coefficienti di ragguaglio per determinare la "superficie commerciale" orientativamente sono stati adottati in base al tipo di ambiente come per il calcolo della superficie catastale e pertanto:

- vani principali e accessori diretti (intera superficie)		100%
- vani accessori indiretti comunicanti		50%
- vani accessori indiretti non comunicanti		25%
- balconi terrazzi e simili comunicanti:	fino a mq. 25	30%
	eccedente i mq. 25	10%
- balconi terrazzi e simili non comunicanti:	fino a mq. 25	15%
	eccedente i mq. 25	5%

- aree scoperte pertinenziali variabili in base alla consistenza.

Si precisa che per gli appartamenti già accatastati, quando è stato possibile si è sempre utilizzata la superficie catastale dichiarata dal tecnico nell'accatastamento depositato e approvato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio di Treviso, anche perché non esiste un modo univoco per calcolare la superficie commerciale di un immobile e pertanto si avrebbe avuto un ulteriore problema per il confronto con immobili comparabili.

Per quanto riguarda i terreni, sia agricoli che edificabili, si è sempre utilizzata la superficie catastale estrapolata dalla visura catastale quando possibile anche in caso di piccole discordanze con i dati metrici del piano regolatore. Per quanto riguarda le superfici aggiuntive non ancora frazionate dei lotti 6/7, 8 e 15 le stesse sono state determinate a tavolino in base alle mappe catastali e ai dati dell'ultima variante al Piano di Lottizzazione denominato "Cà del Cristo".

## **8 - BENI IMMOBILI IN COMUNE DI ASOLO**

### **8 - 1 - COMUNE DI ASOLO - DESCRIZIONE DEL SITO**

I terreni sono situati in una zona agricola periferica a circa un chilometro dalla frazione di Pagnano che a sua volta dista circa 4 chilometri dal centro storico di Asolo; le località limitrofe sono Montebelluna, Bassano del Grappa e Treviso, che distano rispettivamente 14, 15 e 39 chilometri dall'immobile.

L'accesso è da via Gasparona, percorrendo una strada secondaria pavimentata con manto bituminoso, che serve vari immobili destinati principalmente a residenza e terreni agricoli.

I terreni ricadono in un bel contesto ambientale, morfologicamente si presentano in leggera pendenza con esposizione completamente a sud, in posizione sottostrada; sono anche visibili verso nord, a circa metri 300, le colline di Pagnano e i pendii che caratterizzano il pregio della fascia pedemontana veneta.



## 8 - A.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "A"

Il terreno è ubicato in Comune di Asolo (TV), località Pagnano in via Gasparona, è semipianeggiante ai piedi della zona collinare.

Alla data del sopralluogo risulta coltivato a prato con alcune piante non di particolare pregio.

Esso confina con altri terreni agricoli e ad est ed ovest con alcuni edifici, in particolare, salvo dati più recenti e/o precisi:

- a nord con la strada vicinale di via Gasparona, per un tratto di circa 40 metri;
- ad est con i mappali 317, 499, 242 e 536;
- a sud con il mappale 246;
- ad ovest con i mappali 641 e 660.

La proprietà è delimitata verso la strada vicinale da un piccolo fossato. Alcuni tratti della proprietà in oggetto sono delimitati in parte da recinzioni in muratura con sovrastante rete o ringhiera metallica, mentre altri risultano privi di delimitazioni dei confini.

Da quanto riferito dall'Amministratore della fallita società [REDACTED] [REDACTED] "lo stesso è concesso in comodato al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] coltivatore diretto confinante, senza termine, con l'accordo che il terreno veniva dal sig. [REDACTED] mantenuto in perfetto stato di cura e di pulizia (ivi compresi i fossati), evitando così alla società di dover avere costi annui per la manutenzione dello stesso". Non si è avuta notizia se il comodato sia verbale o scritto ed eventualmente registrato.

Sul lato ovest della proprietà, sul sedime dei mappali 687 e 353, a confine del mappale urbano 660 sino a raggiungere il mappale 641 è presente un accesso carraio in ghiaio a servizio sia del fondo in oggetto che di terzi, con regolari servitù di passaggio e

di sottoservizio registrate e trascritte su una fascia larga metri cinque. Si precisa che su detto accesso esiste un palo per servizio utenze (si presume telecom).

Non è stato possibile rilevare eventuali ulteriori servitù sul posto. Pertanto l'immobile sarà ceduto nello stato di fatto con servitù attive e passive anche se non citate espressamente nella presente perizia di stima.

Per la stima dei beni è stato tenuto conto della loro attuale destinazione, ubicazione, consistenza, posizione, esposizione, dei gravami, dei vincoli imposti in particolare dal Piano Regolatore Generale vigente e delle nuove normative previste sul consumo di suolo. Nella quantificazione del più probabile valore di stima degli immobili in oggetto è stato inevitabilmente considerato l'attuale momento critico del mercato immobiliare che risente fortemente della generale crisi economica del paese, con una contrazione dei prezzi di mercato causata anche da un'ampia offerta di immobili, di fronte ad una scarsa e sempre più ridotta richiesta soprattutto in caso di incertezze sul andamento del mercato futuro.

## 8 - A.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 il bene oggetto della presente stima è attualmente identificabile presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali:

Il terreno è censito al catasto terreni in **Comune di Asolo (TV), foglio 5** e identificato con i seguenti mappali:

**Mapp. 353** qualità semin arbor classe 3                      **sup.mq. 500**  
r.d.€ 3,87      r.a.€ 2,07

Dati derivanti da Impianto Meccanografico del 09/12/1974.

**Mapp. 662** qualità semin arbor classe 3                      **sup.mq. 2.948**  
r.d.€ 22,84      r.a.€ 12,18

Dati derivanti da Frazionamento del 10/12/2001 n.10798.1/2001.

**Mapp. 687** qualità semin arbor classe 3                      **sup.mq. 1.440**  
r.d.€ 11,16      r.a.€ 5,95

Dati derivanti da Frazionamento del 02/04/2004 n.76958.1/2004.

Esso ha una superficie catastale complessiva di mq. 4.888.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 8 - A.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] si sono individuate dall'elenco informatizzato le formalità relative al terreno in oggetto.

L'immobile è pervenuto alla Società fallita con Atto del Notaio Imparato Francesco, Repertorio 90772 del 24/05/2002, con due note:

1. Trascrizione a Favore del 03/06/2002

Registro Particolare 15695 Registro Generale 22097

Atto d'acquisto immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 5 mappale 661 Terreno mq. 1.500

foglio 5 mappale 662 Terreno mq. 2.948

La società [REDACTED] amministrata da [REDACTED] acquista dai Signori [REDACTED], un terreno agricolo al prezzo convenuto di euro 113.400,00 per il mappale 661, pari ad euro/mq. 75,60 ed euro 99.408,40 per il mappale 662, pari ad euro/mq. 33,72.

2. Trascrizione a Favore del 03/06/2002

Registro Particolare 15696 Registro Generale 22098

Atto d'acquisto immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 5 mappale 353 Terreno mq. 500

La società [REDACTED], amministrata da [REDACTED] acquista dai Signori [REDACTED] un terreno agricolo al prezzo convenuto di euro 37.800,00, pari ad euro/mq. 75,60.

Si evidenzia che il mappale 661 di mq. 1.500 ha ceduto, con frazionamento del 02/04/2004 n.76958.1/2004, mq. 60 al mappale urbano 660, originando l'attuale mappale 687 di mq. 1.440.

In particolare risultano a carico degli immobili le seguenti formalità informatizzate:

1. Trascrizione Contro del 13/09/2004

Registro Particolare 24333 Registro Generale 37425

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 3762/1280 del 08/09/2004

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Immobili siti in ASOLO (TV), costituzione servitù

a favore dei beni precedentemente venduti e identificati al Catasto Fabbricati:

sezione A foglio 5 mappale 660 sub. 4 Abitazione tipo civile vani 9,5

sezione A foglio 5 mappale 660 sub. 5 Abitazione tipo civile vani 9,5

a carico dell'immobile al Catasto Terreni con foglio 5, mappale 687, Terreno mq. 1.440

Dal quadro D inoltre risultano le seguenti informazioni:

Senza particolare ulteriore corrispettivo ma nel contesto della regolamentazione d'interessi con il titolo raggiunta, la società venditrice costituiva a carico del proprio terreno qualificato servente in quadro b ed a favore del bene compravenduto indicato come dominante in quadro b, di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] che accettavano, perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo limitatamente ad una fascia della larghezza di metri lineari 5 (cinque) a partire dal confine est della proprietà venduta ed ulteriormente in direzione est, per tutta la lunghezza del confine, per accedere alla proprietà dominante dalla via posta a nord della stessa. restava convenuto ed inteso che su tale fascia di passaggio potrà essere esercitato e concesso diritto di passaggio da parte della società venditrice a favore di chi più

crederà, senza limitazioni di numero e con facoltà espressa di aggravare anche, se del caso, il passaggio proprio o di terzi, senza che nulla possa la parte acquirente obiettare al riguardo. restava però parimenti convenuto che gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria della fascia asservita per il buon esercizio di tutti i diritti ivi gravanti, saranno a carico in eguale misura di tutte le proprietà che abbiano i relativi diritti di passaggio.

## 2. Trascrizione Contro del 24/05/2005

Registro Particolare 13905 Registro Generale 21409

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 4835/1583 del 16/05/2005

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso gravante su immobili siti in ASOLO (TV), per servitù

a favore dei beni confinanti venduti e identificati al Catasto Terreni

con foglio 5 mappale 641 Terreno mq. 8.560

a carico dell'immobile identificato al Catasto Terreni

con foglio 5 mappale 687 Terreno mq. 1.440

Dal quadro D inoltre risultano le seguenti informazioni:

nel contesto della negoziazione e senza particolare corrispettivo, la società [REDACTED], quale proprietaria del fondo servente costituiva a carico dello stesso ed a favore del contiguo fondo dominante, di proprietà del signor [REDACTED], che accettava, perpetua servitù incondizionata di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi con qualsiasi mezzo lungo una striscia di terreno della larghezza costante di m.l. 5 (cinque) lungo il lato ovest del mapp.n. 687 (fondo servente) e che, dalla strada vicinale a nord, consente l'accesso al mapp. n. 641 (fondo dominante). Riguardo all'ampiezza della fascia asservita che dovrà essere ne' maggiore ne' minore di m.l. 5 (cinque) come detto, resta inteso che qualora l'estensione del fondo servente sopra indicato non dovesse essere

nella misurazione reale sufficiente a garantire una tale ampiezza costante, dalla società concedente si intende aver asservito anche la necessaria restante porzione del latistante mapp. 353 e comunque impegnata a procurarlo. tale servitù comprende espressamente la facoltà di posa e passaggio di impianti tecnologici e sottoservizi interrati, da esercitarsi previo congruo preavviso ed a complete spese della proprietà del fondo dominante. le spese di manutenzione della fascia asservita a passaggio saranno sopportata in modo eguale da tutti i soggetti fruitori del passaggio stesso sulla medesima fascia, soggetti nei quali rientrano anche terzi. resta convenuto ed inteso che su tale fascia di passaggio potrà essere esercitato e concesso diritto di passaggio da parte della società concedente a favore di chi più crederà, senza limitazioni di numero e con facoltà espressa di aggravare anche, se del caso, il passaggio proprio o di terzi, senza che nulla possa il proprietario del fondo dominante obiettare al riguardo. viene conseguentemente modificato – e comunque se ne conviene l'estinzione - il diritto di passaggio di cui all'atto di provenienza citato in appresso, esercitato con qualsiasi mezzo lungo una striscia di terreno ad ovest del mapp. n. 660 e che dalla strada vicinale consentiva l'accesso al mapp. n. 641, diritto che rimane conseguentemente caducato.

La società [REDACTED], amministrata da [REDACTED] concede a [REDACTED] una servitù di passaggio e sottoservizio con estinzione di precedente servitù a titolo gratuito.

Pertanto a carico del mappale 687 e se necessario del mappale 353 esiste una servitù di passaggio e sottoservizio per una fascia di 5 metri lungo il lato ovest, come sopra specificato a favore di terzi.

## **8 - A.4 - DESCRIZIONE URBANISTICA**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo e dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.17.834/17.880/18.229 rilasciato in data 27 ottobre 2014, si è riscontrato che il Comune di Asolo è dotato di un P.R.G. vigente, più precisamente visto:

- la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente approvato con Del. di Giunta Reg. Veneto n. 168 del 26/01/2001;

- le varianti parziali al P.R.G. vigente, come riscontrabile nel Certificato di Destinazione Urbanistica, che successivamente sono state redatte e approvate;

si è preso atto che il Comune di Asolo ha certificato che i terreni in oggetto sono attualmente classificati:

- in z.t.o. di tipo E – Sottozona E2 Speciale – Area di particolare pregio ambientale, regolamentata da art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C.;

- i mappali 353 e 687 confinano con il demanio pubblico;

- tutti i mappali ricadono in area di "terreno mediocre" come classificata dalla Carta delle Penalità ai fini edificatori;

- tutti i mappali ricadono in zona classificata sismica.

E' fatto salvo quanto previsto da P.T.R.C. adottato con D.G.R. n. 427 del 10/04/2013 e nel P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n. 1137 del 23/03/2010.



### 8 - A.5 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

Per quanto riguarda le consistenze metriche sono state reperite dalle mappe e dalle visure catastali dell'immobile oggetto di perizia tecnica.

Immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 5	mappale 687 ex 661	Terreno mq. 1.440,00
foglio 5	mappale 662	Terreno mq. 2.948,00
foglio 5	mappale 353	<u>Terreno mq. 500,00</u>

*Totale superficie catastale* *mq. 4.888,00*

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici per l'identificazione dei confini in quanto non richiesto.

Si evidenzia che il mappale 661 di mq. 1.500 ha ceduto, con frazionamento del 02/04/2004 n.76958.1/2004, mq. 60 al mappale urbano 660, originando l'attuale mappale 687 di mq. 1.440.

## 8 - A.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in un determinato luogo sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, nel precedente capitolo 6, si avrà:

Destinazione P.R.G. vigente	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
Terreno agricolo	mq. 4.888,00	x €/mq.20,00 =	<u>€ 97.760,00</u>
Valore totale immobile			€ 97.760,00

Pertanto in base alle vigenti caratteristiche urbanistiche del terreno avremo:

**Valore totale immobile** **€ 97.760,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile, ipotizzandolo libero da ipoteche, vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con la precisazione che attualmente è concesso in comodato a un coltivatore diretto confinante, senza termine, con l'accordo che il terreno veniva mantenuto in perfetto stato di cura e di pulizia (ivi compresi i fossati), evitando così alla società di dover avere costi annui per la manutenzione dello stesso.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto, i vincoli gravanti e le vigenti norme tecniche previste dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Asolo, ritiene congruo l'importo totale stimato per il **terreno oggetto di stima € 97.760,00 (euronovantasettemilasettecentosessanta/00)**.

## **8 - B.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "B"**

Il terreno è ubicato in Comune di Asolo (TV), località Pagnano in via Gasparona, è semipianeggiante ai piedi della zona collinare e confinante con edifici residenziali.

Alla data del sopralluogo risulta destinato a corte pertinenziale per accesso ad una residenza ubicata nella porzione ad ovest del mappale 660.

Esso confina a nord con la strada vicinale, ad est ed ovest con alcuni edifici, in particolare, salvo dati più recenti e/o precisi:

- a nord con la strada vicinale di via Gasparona, per un tratto di circa 3 metri;
- ad est con il mappale 660 che lo utilizza come accesso e corte interna al cancello, pertanto pertinenza di fabbricato residenziale;
- a sud e ad ovest con il mappale 134 (edificio residenziale).

La proprietà è delimitata verso il mappale 134 da una recinzione e in parte interclusa dalla pubblica via da un cancello automatizzato in ferro sorretto da un pilastro in mattoni antichi lavorati a faccia vista insistente sul mappale in oggetto. Non esistono delimitazioni fisiche con il mappale 660 confinante.

Tale terreno alla data del sopralluogo era adoperato dall'utilizzatore della porzione ovest del mappale 660.

Non è stato possibile rilevare eventuali ulteriori servitù sul posto. Pertanto l'immobile sarà ceduto nello stato di fatto con servitù attive e passive anche se non citate espressamente nella presente perizia di stima.

Per la stima dei beni è stato tenuto conto della loro attuale destinazione, ubicazione, consistenza, posizione, esposizione, dei gravami, dei vincoli imposti in particolare dal Piano Regolatore Generale vigente e delle nuove normative previste sul consumo di suolo. Nella quantificazione del più probabile valore di stima degli immobili in oggetto è stata considerata la pertinenzialità ad immobile confinante.

## 8 - B.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 il bene oggetto della presente stima è attualmente identificabile presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali:

Il terreno è censito al catasto terreni in **Comune di Asolo (TV), foglio 5** e identificato con i seguenti mappali:

<b>Mapp. 526</b>	qualità semin arbor classe 3	<b>sup.mq.</b>	<b>35</b>
	r.d.€ 0,27	r.a.€ 0,14	

Dati derivanti da Frazionamento del 02/01/1986 n.17.1/1986  
in atti dal 20/05/1997.

Esso pertanto ha una superficie catastale complessiva di mq. 35.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 8 - B.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] si sono individuate dall'elenco informatizzato le formalità relative al terreno in oggetto.

L'immobile è pervenuto alla Società fallita con Atto del Notaio Bernini Edoardo Repertorio 4835/1583 del 16/05/2005, con nota:

1. Trascrizione a Favore del 24/05/2005

Registro Particolare 13904 Registro Generale 21408

Atto d'acquisto immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 5                      mappale 526    Terreno mq. 35

La società [REDACTED], amministrata da [REDACTED] acquista da [REDACTED] un piccolo terreno agricolo di mq.35 in area di particolare pregio ambientale, al prezzo convenuto di euro 3.000,00 pertanto pari ad euro/mq. 85,71.

## **8 - B.4 - DESCRIZIONE URBANISTICA**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo e dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.17.834/17.880/18.229 rilasciato in data 27 ottobre 2014, si è riscontrato che il Comune di Asolo è dotato di un P.R.G. vigente, più precisamente visto:

- la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente approvato con Del. di Giunta Reg. Veneto n. 168 del 26/01/2001;

- le varianti parziali al P.R.G. vigente, come riscontrabile nel Certificato di Destinazione Urbanistica, che successivamente sono state redatte e approvate;

si è preso atto che il Comune di Asolo ha certificato che il terreno in oggetto è attualmente classificato:

- in z.t.o. di tipo E – Sottozona E2 Speciale – Area di particolare pregio ambientale, regolamentata da art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C.;

- il mappal 526 confina con il demanio pubblico;

- il mappale ricade in area di "terreno mediocre" come classificata dalla Carta delle Penalità ai fini edificatori;

- il mappale ricade in zona classificata sismica.

E' fatto salvo quanto previsto da P.T.R.C. adottato con D.G.R. n. 427 del 10/04/2013 e nel P.T.C.P. approvato con D.G.R.V. n. 1137 del 23/03/2010.

### **8 - B.5 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

Per quanto riguarda le consistenze metriche sono state reperite dalle mappe e dalle visure catastali dell'immobile oggetto di perizia tecnica.

Immobili siti in ASOLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 5	mappale 526	Terreno mq. 35,00
<i>Totale superficie catastale</i>		<i>mq. 35,00</i>

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici per l'identificazione dei confini in quanto non richiesto e non completamente materializzati e identificabili solo con specifico riconfinamento.



## 8 - B.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in un determinato luogo sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, si avrà:

Destinazione P.R.G. vigente	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
Terreno agricolo pertinenza ad edificio res.	mq. 35,00	x €/mq.100,00 =	<u>€ 3.500,00</u>
Valore totale immobile			€ 3.500,00

Pertanto in base alle vigenti caratteristiche urbanistiche del terreno avremo:

**Valore totale immobile** € **3.500,00**

Si ricorda che l'immobile attualmente risulta occupato senza titolo da un confinante.

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile, ipotizzandolo libero da ipoteche, vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il sottoscritto perito, considerando l'ubicazione e l'utilizzo, ritiene congruo l'importo totale stimato per il **terreno oggetto di stima € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).**

## **9 - BENI IMMOBILI IN COMUNE DI VOLPAGO D. M.**

### **9 - 1 COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO - DESCRIZIONE SITO**

Gli immobili sono situati in una zona residenziale limitrofa al centro di Volpago del Montello.

Essi distano circa un chilometro dal centro di Volpago del Montello, sei chilometri da Montebelluna e diciotto chilometri da Treviso.

Dagli immobili in oggetto, soprattutto dai lotti ubicati verso l'esterno della lottizzazione, sono anche visibili i colli del Montello; la lottizzazione è posizionata in un bel contesto ambientale. Purtroppo, all'interno dell'area, ci sono alcuni fabbricati in corso di costruzione, al grezzo, con lavori fermi da alcuni anni, che si presentano all'osservatore come dei "bunker" e che rovinano l'immagine dell'insieme deprezzando l'intero contesto.

Gli stessi, sono ubicati in vicolo Carlo Scarpa sul piano di lottizzazione denominato "Cà del Cristo" in fase di realizzazione dal 2007 e non ancora completamente ultimato. Lo stesso si compone di una strada di accesso che nel tratto iniziale è a doppio senso e poi prosegue in senso "ovale" a senso unico, di vari parcheggi per complessivi circa 85 posti auto scoperti, esterni alle recinzioni dei lotti in parte già realizzati e utilizzati e in parte ancora da realizzare, di una zona a verde pubblico e alcuni lotti edificabili per la realizzazione di 14 edifici condominiali. Nel primo piano di lottizzazione i lotti erano 15, ma in corso di realizzazione sono state presentate delle varianti prevedendo l'unificazione dei lotti 6 e 7, pertanto gli edifici complessivamente al termine delle costruzioni saranno 14.

Delle quattordici (14) costruzioni previste dal Piano di Lottizzazione, per un totale complessivo di settantadue (72) unità abitative residenziali:

- cinque palazzine composte da quattro appartamenti caduna risultano ultimate, con un totale di venti appartamenti di cui cinque non ancora venduti;
- due palazzine composte da sei appartamenti cadauna risultano al grezzo, con un totale di dodici appartamenti;
- sei palazzine con lavori solamente iniziati e in stato di totale abbandono, con un totale di trentacinque appartamenti;
- un lotto edificabile, per potenziali ulteriori cinque appartamenti.

Per quanto riguarda i vari edifici pertanto abbiamo:

- lotto 1 fabbricato al grezzo, composto da un piano interrato (con accesso in comune con il lotto 2), due piani fuori terra con copertura a due falde. Lo stesso si compone di 6 appartamenti al grezzo tutti intestati alla società fallita;
- lotto 2 fabbricato al grezzo, composto da un piano interrato (con accesso in comune con il lotto 1), due piani fuori terra con copertura a due falde. Lo stesso si compone di 6 appartamenti al grezzo tutti intestati alla società fallita;
- lotto 3 fabbricato agibile, composto da un piano interrato, due piani fuori terra più soffitta con copertura in legno a due falde. Lo stesso si compone di 4 appartamenti finiti dei quali i due al piano primo ancora intestati alla società fallita dei quali uno occupato da terzi;
- lotto 4 - fabbricato agibile, composto da un piano interrato, due piani fuori terra più soffitta con copertura in legno a due falde. Lo stesso si compone di 4 appartamenti finiti e venduti a terzi;
- lotto 5 - fabbricato agibile, composto da un piano interrato, due piani fuori terra più soffitta con copertura in legno a due falde. Lo stesso si compone di 4 appartamenti finiti dei quali uno al piano terra e uno al piano primo ancora intestati alla società fallita;
- lotto 6/7 - terreno con fabbricato in corso di costruzione, composto da un piano interrato e da parte delle murature del piano terra. Il progetto prevede la realizzazione di

- n.8 appartamenti su tre livelli fuori terra. Il terreno e le opere al grezzo risultano intestate alla società fallita;
- lotto 8 - terreno con fabbricato in corso di costruzione, composto da un piano interrato e da parte delle murature del piano terra. Il progetto prevede la realizzazione di n.8 appartamenti su tre livelli fuori terra. Il terreno e le opere al grezzo risultano intestate alla società fallita;
  - lotto 9 - terreno con fabbricato in corso di costruzione, composto da un piano interrato e da parte delle murature del piano terra. Il progetto prevede la realizzazione di n.5 appartamenti su tre livelli fuori terra. Il terreno e le opere al grezzo risultano intestate alla società fallita;
  - lotto 10 - terreno con fabbricato in corso di costruzione, composto da un piano interrato e da parte delle murature del piano terra. Il progetto prevede la realizzazione di n.5 appartamenti su tre livelli fuori terra. Il terreno e le opere al grezzo risultano intestate alla società fallita;
  - lotto 11 - terreno con fabbricato in corso di costruzione, composto da un piano interrato e da parte delle murature del piano terra. Il progetto prevede la realizzazione di n.4 appartamenti su tre livelli fuori terra. Il terreno e le opere al grezzo risultano intestate alla società fallita;
  - lotto 12 - terreno con fabbricato in corso di costruzione, composto da un piano interrato e da parte delle murature del piano terra. Il progetto prevede la realizzazione di n.5 appartamenti su tre livelli fuori terra. Il terreno e le opere al grezzo risultano intestate alla società fallita;
  - lotto 13 - fabbricato agibile, composto da un piano interrato, due piani fuori terra più soffitta con copertura in legno a due falde. Lo stesso si compone di 4 appartamenti finiti e venduti a terzi;

- lotto 14 fabbricato agibile, composto da un piano interrato, da due piani fuori terra più soffitta con copertura in legno a due falde. Lo stesso si compone di 4 appartamenti finiti dei quali uno al piano terra ancora intestato alla società fallita;
- lotto 15 - terreno con relativi posti auto per la superficie complessiva di circa mq.799. Il progetto oramai decaduto prevedeva la realizzazione di n.5 appartamenti su tre livelli fuori terra. Il terreno e i posti auto risultano intestati alla società fallita.

## 9 - 2 TITOLI DI PROPRIETA' LOTTIZZAZIONE VOLPAGO

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] si sono individuate dall'elenco informatizzato le formalità relative al terreno in oggetto.

I terreni oggetto della lottizzazione su cui sono stati realizzati gli immobili della presente stima sono pervenuti alla Società fallita con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, con cinque note:

### 1. Trascrizione a Favore del 21/11/2006

Registro Particolare 33066 Registro Generale 57612

Acquisto immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 22                      mappale 1528                      Terreno mq. 2.081

La società [REDACTED] amministrata da [REDACTED] acquista da [REDACTED] un terreno di mq.2.081, al prezzo convenuto di euro 204.693,00, di cui euro 11.160,00 per cessione di cubatura mc.120, pertanto pari ad euro/mq. 93,00.

### 2. Trascrizione a Favore del 21/11/2006

Registro Particolare 33067 Registro Generale 57613

Acquisto cubatura su immobili siti in VOLPAGO D. M. (TV), Catasto Terreni:

fondo servente	foglio 22	mappale 1529	Terreno
fondo dominante	foglio 22	mappale 1528	Terr. mq. 2.081
fondo dominante	foglio 22	mappale 1524	Terr. mq. 4.054
fondo dominante	foglio 22	mappale 215	Terr. mq. 1.451
fondo dominante	foglio 22	mappale 406	Terr. mq. 4.255
fondo dominante	foglio 22	mappale 1522	Terr. mq. 2.075
fondo dominante	foglio 22	mappale 1526	Terr. mq. 2.346

La società [redacted], amministrata da [redacted] acquista da [redacted] [redacted] oltre ai terreni precedentemente descritti di mq.2.081, al prezzo convenuto di euro 204.693,00 complessivi, di cui euro 11.160,00 per un'ulteriore cubatura di mc.120, pertanto pari ad euro/mc. 93,00.

3. Trascrizione a Favore del 21/11/2006

Registro Particolare 33068 Registro Generale 57614

Acquisto immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 22 mappale 1524 Terreno mq. 4.054

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista da [redacted] [redacted] e [redacted] un terreno di mq.4.054, al prezzo convenuto di euro 377.022,00 pertanto pari ad euro/mq. 93,00.

4. Trascrizione a Favore del 21/11/2006

Registro Particolare 33069 Registro Generale 57615

Acquisto immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 22 mappale 215 Terreno mq. 1.451

foglio 22 mappale 406 Terreno mq. 4.255

foglio 22 mappale 1522 Terreno mq. 2.075

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista da [redacted] [redacted] un terreno di mq.7.781, al prezzo convenuto di euro 723.633,00 pertanto pari ad euro/mq. 93,00.

5. Trascrizione a Favore del 21/11/2006

Registro Particolare 33070 Registro Generale 57616

Acquisto immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV), Catasto Terreni:

foglio 22 mappale 1526 Terreno mq. 2.346

La società [redacted] amministrata da [redacted] acquista da [redacted] [redacted] un terreno di mq.2.346, al prezzo convenuto di euro 218.178,00 pertanto pari ad euro/mq. 93,00.

### 9 - 3 CONVENZIONI EDILIZIE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED], si sono individuate dall'elenco informatizzato le formalità relative alle due Convenzioni Urbanistiche relative al Piano di Lottizzazione denominato "Cà del Cristo" gravanti sui mappali originari 215-406-1522-1524-1526-1528 del foglio 22, costituenti il piano di lottizzazione.

1. Trascrizione Contro del 11/10/2007

Registro Particolare 26323 Registro Generale 48364

Pubblico ufficiale COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

Repertorio 3099/2007 del 24/09/2007

Atto tra vivi - Convenzione Edilizia per Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Volpago del Montello su Immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)

2. Trascrizione Contro del 09/06/2011

Registro Particolare 12993 Registro Generale 20245

Pubblico ufficiale COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

Repertorio 4117/2011 del 18/05/2011

Atto Tra Vivi - Convenzione Edilizia per Convenzione Urbanistica relativa alla variante al P.d.L. a favore del Comune di Volpago del Montello su Immobili siti in VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)



## **9 - 4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA VOLPAGO**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 30 ottobre 2014, si è riscontrato che il Comune di Volpago del Montello è dotato di un P.R.G. vigente e di un P.A.T. adottato. Più precisamente visto:

- lo strumento urbanistico vigente -Piano Regolatore Generale- approvato con Del. di Giunta Reg. Veneto n. 2124 del 11/07/2003 e successive varianti;
  - la Delibera di Consiglio Comunale n.50 del 30/12/2013 con la quale si adotta il Piano di Assetto del Territorio;
- si è preso atto che il Comune di Volpago del Montello ha certificato che i terreni in oggetto sono attualmente sottoposti a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e classificati:
- secondo il P.T.C.P. vigente in area condizionata dall'urbanizzato;
  - secondo il P.R.G. vigente in zona residenziale di espansione "C2.2" con obbligo di strumento urbanistico attuativo e parte zona a standard parcheggio;
  - secondo la carta delle trasformabilità del P.A.T. in area di urbanizzazione consolidata – centri urbani di alta pianura.

Si trascrivono gli estremi di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.d.L.):

- Delibera di Consiglio Comunale 63 del 26/10/2006;
- Delibera di Consiglio Comunale 24 del 30/05/2008;
- Delibera di Consiglio Comunale 6 del 27/02/2012.

Per ogni dettaglio più preciso consultare il C.D.U. allegato alla perizia.

## 9 - 5 PRATICHE EDILIZIE PRESSO IL COMUNE DI VOLPAGO D. M.

Dall'accesso agli atti presso il settore Urbanistica del Comune di Volpago del Montello, si sono visionate le seguenti pratiche relative a Permessi di Costruire, Dichiarazioni Inizio Attività, Convenzioni Urbanistiche, Collaudi e Agibilità che per semplicità e una migliore comprensione della cronistoria vengono così riassunte e schematizzate:

1. pratica: 2006P0046 Prot. n. 4323 del 03/03/2006

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CA' DEL CRISTO"

Permesso di Costruire n. 106 del 25/09/2007

Convenzione stipulata in data 24.09.2007 Rep. 3099 davanti al Segretario Comunale Dott. Giovanni Alvino

Inizio lavori 25/09/2007

Nomina collaudatore dott. arch. Lino Zanatta con DGC n. 200 del 03/10/2007

2. pratica: 2007P0138 Prot. n. 19408 del 07/11/2007

VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CA' DEL CRISTO"

Permesso di Costruire n. 46 del 20/05/2009

Collaudo parziale approvato con Determinazione n. 435 del 10/11/2010

3. pratica: 2008P0024 Prot. n. 19408 del 07/11/2007

COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI - 1° STRALCIO PDL "CA' DEL CRISTO"

EDIFICI N° 1-2-3-4-5-6-11-12

Permesso di Costruire n. 130 del 17/10/2008

Inizio lavori 06/11/2008

4. pratica: 2008D0002 DIA prot. n. 22072 del 12/12/2007

SPOSTAMENTO CABINA ENEL

Dichiarazione Inizio Attività del 12/12/2007

Inizio lavori 01/09/2008

Agibilità attestata in data 27/04/2011

5. pratica: 2008P0093 Prot. n. 13365 del 08/08/2008

COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI LOTTI N° 13 – 14

Permesso di Costruire n. 25 del 23/03/2009

Inizio lavori 28/03/2009

Fine lavori 04/08/2010

Agibilità lotti 13-14 attestata in data 11/01/2011 per civico n. 4 intt. 1-2-3-4 (escluso il piano secondo) e civico n. 6 intt. 1-2-3-4 (escluso il piano secondo)

6. pratica: 2009P0113 Prot. n. 18374 del 01/12/2009

VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI - 1°  
STRALCIO PDL "CA' DEL CRISTO" VARIANTE PER GLI EDIFICI N° 1-2-3-4-5

Permesso di Costruire n. 31 del 06/04/2010

Fine lavori 04/08/2010

Agibilità lotti 3-4-5 attestata in data 11/01/2011 per civico n. 8 intt. 1-2-3-4 (escluso il piano secondo), civico n. 10 intt. 1-2-3-4 (escluso il piano secondo) e civico n. 12 intt. 1-2-3-4 (escluso il piano secondo)

7. pratica: 2010X0027 Prot. n. 9339 del 28/06/2010  
PDC PER VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CA' DEL CRISTO" AI SENSI  
DELLA L.R. 08/07/2009 N. 14

Permesso di Costruire n. 50 del 26/05/2011

Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione stipulata in data  
18.05.2011 Rep. n. 4117 del Segretario Comunale Dott. Alvino Giovanni  
Inizio lavori 06/06/2011

8. pratica: 2010X0033 Prot. n. 10314 del 14/07/2010  
PDC PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI QUATTRO FABBRICATI RESIDENZIALI A  
QUATTRO UNITA' CADAUNO SU LOTTIZZAZIONE CA' DEL CRISTO: LOTTI 9-10-11-  
12 CON INTEGRAZIONE ALLA LEGGE REGIONALE 8/07/2009 N. 14 "PIANO CASA".  
VARIANTE AL P.C. N. 130 DEL 17/10/2008

Sospeso con prot. n. 13653 del 27/09/2010 con le seguenti motivazioni: "In  
attesa dell'approvazione della variante al piano di lottizzazione, inoltre dovrà  
essere presentata relazione paesaggistica completa e dovrà essere presentata  
richiesta di autorizzazione paesaggistica separata. si dovrà comunque rivedere il  
calcolo del volume ai sensi dell'art. 59 R.E. in particolare per le quote dei piani e  
il sottotetto che come rappresentato dovrà essere conteggiato nel  
planivolumetrico avendo un altezza media superiore a 1,60 ml". Tale pratica non  
è stata definita.

9. pratica: 2010X0056 DIA prot. n. 10314 del 14/07/2010  
DIA PER SANATORIA PER AUMENTO ALTEZZA MEDIA INTERNA DELLE SOFFITTE  
Dichiarazione Inizio Attività del 14/07/2010 in sanatoria  
Agibilità soffitte dei lotti 3-4-5-13-14 dei civici 4-6-8-10-12 attestata in data  
05/04/2011
10. pratica: 2011P0099 Prot. n. 14934 del 02/11/2011  
VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CA' DEL CRISTO",  
PER MODIFICA AREA A VERDE PUBBLICO  
Permesso di Costruire n. 40 del 20/04/2012
11. pratica: 2012AP078 Prot. n. 4744 del 13/04/2012  
NUOVA COSTRUZIONE IN LOTTIZZAZIONE "CA' DEL CRISTO" - LOTTI 6/7 - 8  
Autorizzazione Paesaggistica n. 27 del 09/05/2013
12. pratica: 2012X0012 Prot. n. 4743 del 13/04/2012  
PDC PER REALIZZAZIONE DI 2 FABBRICATI RESIDENZIALI A SETTE UNITA'  
CADAUNO, SU LOTTIZZAZIONE "CA' DEL CRISTO": LOTTI 6/7 - 8, CON  
INTEGRAZIONE ALLA L.R. N. 13/2011  
Permesso di Costruire n. 45 del 17/06/2013  
Delibera di Giunta Comunale n° 28 del 27.02.2013 in cui si approva la richiesta di  
monetizzazione standards a parcheggio che è stata determinata in € 14.437,50  
Inizio lavori 24/06/2013

13. pratica: 2012AP070 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

REALIZZAZIONE FABBRICATI RESIDENZIALI LOTTIZZAZIONE "CA' DEL CRISTO" -  
LOTTI 9-10-11-12

Autorizzazione Paesaggistica n. 26 del 09/05/2013

14. pratica: 2012X0021 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI 4 FABBRICATI RESIDENZIALI LOTTIZZAZIONE  
"CA' DEL CRISTO" LOTTI 9-10-11-12 RISPETTIVAMENTE DI 5-5-4-5 UNITA' CON  
INTEGRAZIONE ALLA L.R. N 13/2011

Permesso di Costruire n. 46 del 17/06/2013

Inizio lavori 24/06/2013

15. pratica: 2012AP092 Prot. n. 10856 del 31/08/2012

NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI LOTTIZZAZIONE "CA' DEL  
CRISTO" - LOTTO 15

Autorizzazione Paesaggistica n. 28 del 09/05/2013

16. pratica: 2012X0030 Prot. n. 10856 del 31/08/2012

PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE A CINQUE UNITA'  
SULLA LOTTIZZAZIONE "CA' DEL CRISTO" - LOTTO 15, CON INTEGRAZIONE ALLA  
L.R. N. 13/2011

Permesso di Costruire n. 47 del 17/06/2013

Inizio lavori 24/06/2013

Decadenza del titolo edilizio e dell'autorizzazione paesaggistica 05/11/2014.

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione non sono ancora state  
ultimate e collaudate.

### **9 - C.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "C"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo.

Le unità immobiliari della suddetta perizia sono inserite in un complesso condominiale plurifamiliare nella zona sud-ovest della lottizzazione, all'interno del "Lotto 3" come denominato nel P.d.L.; in particolare l'appartamento si trova al piano primo, verso nord.

La palazzina, che si compone di quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo con relativi accessori pertinenziali, si sviluppa in un piano interrato con rampa di accesso, e due piani fuori terra più una soffitta mansardata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture portanti sono miste in calcestruzzo armato e laterizio, le murature divisorie sono in laterizio forato leggero, i solai del piano interrato sono in lastre predalles precomprese in cemento armato a vista, mentre i solai all'interno dell'appartamento e il tetto sono in travi in legno massiccio misti a travi in acciaio verniciato.

Gli intonaci interni sono in malta di calce con finitura al civile con pittura di tipo traspirante; le pareti esterne sono rivestite con un termo-cappotto da circa cm.9 con finitura in rasante pre-colorato con granulometria mm.0 ÷ 1,2.

Le opere di marmo, quali soglie e davanzali, sono in marmo bianco spazzolato.

I pavimenti dei locali principali e del locale soffitta più grande sono in legno prefinito mentre gli accessori sono pavimentati in mattonelle ceramiche. Per quanto riguarda il pavimento del garage, è in calcestruzzo, di tipo industriale, lisciato con sabbia al quarzo.

La rampa di accesso ai garage, in comune con altre unità anche su altre palazzine, ha finitura in calcestruzzo al quarzo, a spina di pesce, anti sdrucciolo.

I serramenti sono in legno di colore bianco con vetrocamera e meccanismi di apertura ad anta e a vasistas, il portoncino d'ingresso dell'unità abitativa è in acciaio e pvc, i balconi in legno verniciato mentre il portone del garage è in ferro verniciato bianco; la porta di accesso del garage e della cantina è in metallo tipo REI.

I parapetti delle terrazze dell'edificio sono in acciaio misto legno e le recinzioni esterne sono costituite da un muretto di calcestruzzo alto mediamente 30 cm, con spessore di 20 cm con soprastante ringhiera in metallo verniciato.

L'impianto elettrico di tipo tradizionale risulta ben fornito di punti luce e prese ed è dotato di impianto antenna tv, videocitofono, impianto d'allarme e predisposizione per impianto di climatizzazione; l'impianto termico è composto da caldaia a gas a condensazione e l'impianto sanitario e di riscaldamento è integrato con pannelli solari termici e accumulatori d'acqua.

In generale si evince che le finiture sono generalmente di tipo economico medio, in linea con le finiture di appartamenti similari con i quali si sono comparati i valori medi di mercato.

L'appartamento ubicato al piano primo è composto da cucina con spaziosa zona giorno molto luminosa in quanto, tramite un'ampia porta finestra si affaccia sulla terrazza; la zona notte è composta da un disimpegno, due camere, e un ampio bagno.

La soffitta è composta da un'ampio locale con due finestre, un'ulteriore locale soffitta destinato di fatto a bagno (non autorizzato) e un locale adibito a centrale termica. L'accesso al sottotetto, avviene tramite una scala in legno con ringhiera in acciaio, installata dall'occupante dell'appartamento, non conforme all'andamento della scala autorizzata.



L'unità è inoltre dotata di una piccola cantina non finestrata nell'interrato; il garage al piano interrato è doppio con portone singolo.

L'immobile comprende un posto auto scoperto esterno alla recinzione.

Sebbene il fabbricato sia di recente costruzione, e come sopra dichiarato, si presenta in discreto stato di conservazione, in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune imperfezioni sul legname a vista dei solai e del tetto, che in più punti presenta torsioni anomale e inestetismi; si sottolineano anche alcune fessurazioni sugli intonaci soprattutto in prossimità dell'appoggio dei travi sulle murature, causati da torsioni del materiale, probabilmente di qualità scadente.

Lo scrivente tecnico porta a conoscenza che al momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto, risultava occupato e abitato, senza idoneo titolo, da una coppia con due figli minorenni.

E' stato segnalato dall'occupante che il rubinetto dell'acqua del garage non funziona in quanto collegato con l'altro appartamento del piano primo.

## 9 - C.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile C** E' composto da abitazione civile al piano primo con garage e posto auto scoperto; è censito al catasto fabbricati in **Comune di Volpago del Montello (TV), sezione C, foglio 2** e identificato con i seguenti mappali:

**Mapp. 1809 sub. 3** categoria A/2 cl. 2 vani 6

r.c.€ 480,30 superficie catastale mq. 113

**Mapp. 1809 sub. 7** categoria C/6 cl. 4 mq. 29

r.c.€ 70,39 superficie catastale mq. 31

**Mapp. 1809 sub.10** categoria C/6 cl. 1 mq. 13

r.c.€ 19,47 superficie catastale mq. 13

Dati desunti da visura catastale e dalla copia dell'accatastamento fornita dal tecnico redattore.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - C.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive a carico degli immobili le seguenti iscrizioni contro:

1. Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

2. Iscrizione Contro del 08/11/2011

Registro Particolare 7773 Registro Generale 37524

Pubblico ufficiale Notaio Curione Domenico Repertorio 159403/28368 del 04/11/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito – capitale € 3.200.000,00 – interessi € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

3. Iscrizione Contro del 17/05/2012

Registro Particolare 2111 Registro Generale 14773

Pubblico uff. Tribunale di Padova Sez. Dist. di Cittadella Repertorio 433 del 19/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale €

33.737,91 – totale € 45.000,00 a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

### 9 - C.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 3

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2008P0024 Prot. n. 19408 del 07/11/2007

costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n°1-2-3-4-5-6-11-12

Permesso di Costruire n. 130 del 17/10/2008

Inizio lavori 06/11/2008.

2. pratica: 2009P0113 Prot. n. 18374 del 01/12/2009

variante in corso d'opera costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n° 1-2-3-4-5

Permesso di Costruire n. 31 del 06/04/2010

Fine lavori 04/08/2010

Agibilità lotti 3-4-5 attestata in data 11/01/2011 (escluso il secondo piano).

3. pratica: 2010X0056 DIA prot. n. 10314 del 14/07/2010

DIA per sanatoria per aumento altezza media interna delle soffitte

Dichiarazione Inizio Attività in sanatoria del 14/07/2010

Agibilità soffitte dei lotti 3-4-5-13-14 attestata in data 05/04/2011.

Pertanto gli immobili oggetto di stima, dalla documentazione agli atti, risultano agibili con attestazione in data 11/01/2011 e in data 05/04/2011.

### **9 - C.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI**

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dall'accatastamento dell'immobile oggetto di perizia tecnica.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), cat. fabbricati, sz. C, fg. 2 mapp.1809:

sub. 3	abitazione	superficie catastale mq. 113
sub. 7	garage	superficie catastale mq. 31
sub.10	posto auto scoperto	superficie catastale mq. 13

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici in quanto gli immobili risultano ultimati e agibili con attestazione, come sopra descritto.

Tra l'altro non sono stati visionati e verificati i progetti strutturali, i calcoli statici e i calcoli energetici degli immobili in oggetto in quanto non forniti e vista l'attestazione dell'agibilità si presume siano conformi.

Si evidenzia che si sono visivamente riscontrate alcune difformità visive tra lo stato di fatto e la situazione riportata nel progetto approvato o nella planimetria catastale. Ai soli fini indicativi, per esempio, nella camera matrimoniale verso il vano scala c'è una risega non riportata nelle planimetrie, le altezze autorizzate per la soffitta non corrispondono tra progetto e accatastamento, in un locale destinato a soffitta è stato realizzato un bagno (non autorizzato) e dall'accatastamento si rilevano due aperture in posizione non corretta che dalla zona accessibile conducono al sottotetto non abitabile risultante invece completamente chiuso nel progetto. Non è stato indicato il lucernario su accatastamento soffitta. Per quanto riguarda la scala di collegamento con la soffitta è emerso che è stata realizzata dagli occupanti ma non è conforme a quanto autorizzato in quanto esiste un doppio ventaglio sul pianerottolo.

## 9 - C.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà. Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il mappale 1809 si avrà:

Sub.	Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
sub. 3	abitazione	mq. 113 x	€/mq. 1.200,00 =	€ 135.600,00
sub. 7	garage	mq. 31 x	€/mq. 550,00 =	€ 17.050,00
sub.10	posto auto scoperto	mq. 13 x	€/mq. 150,00 =	<u>€ 1.950,00</u>
Valore totale immobile ordinario				€ 154.600,00 –
Spese per sistemazioni varie a corpo				<u>€ 3.600,00 =</u>
Valore totale immobile				€ 151.000,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "C" € 151.000,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da cose, persone, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile attualmente occupato senza titolo è stato stimato, come richiesto, con valore è riferito per il bene libero da persone e cose interposte.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto, ritiene congruo l'importo totale stimato per **l'immobile "C" oggetto di stima € 151.000,00 (eurocentocinquantunomila/00).**

### 9 - D.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "D"

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo.

Le unità immobiliari della suddetta perizia sono inserite in un complesso condominiale plurifamiliare nella zona sud-ovest della lottizzazione, all'interno del "Lotto 3" come denominato nel P.d.L. In particolare l'appartamento si trova al piano primo, verso sud.

La palazzina, che si compone di quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo con relativi accessori pertinenziali, si sviluppa in un piano interrato con rampa di accesso, e due piani fuori terra più una soffitta mansardata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture portanti sono miste in calcestruzzo armato e laterizio, le murature divisorie sono in laterizio forato leggero, i solai del piano interrato sono in lastre predalles precomprese in cemento armato a vista, mentre i solai all'interno dell'appartamento e il tetto sono in travi in legno massiccio misti a travi in acciaio verniciato.

Gli intonaci interni sono in malta di calce con finitura al civile con pittura di tipo traspirante; le pareti esterne sono rivestite con un termo-cappotto da circa cm.9 con finitura in rasante pre-colorato con granulometria mm.0 ÷1,2.

Le opere di marmo, quali soglie e davanzali, sono in marmo bianco spazzolato.

I pavimenti dei locali principali e del locale soffitta più grande sono in legno prefinito mentre gli accessori sono pavimentati in mattonelle ceramiche. Per quanto riguarda il pavimento del garage, è in calcestruzzo, di tipo industriale, liscio con sabbia al quarzo.



La rampa di accesso ai garage, in comune con altre unità anche su altre palazzine, ha finitura in calcestruzzo al quarzo, a spina di pesce, anti sdrucchiolo.

I serramenti sono in legno di colore bianco con vetrocamera e meccanismi di apertura ad anta e a vasistas, il portoncino d'ingresso dell'unità abitativa è in acciaio e pvc, i balconi in legno verniciato mentre il portone del garage è in ferro verniciato bianco; la porta di accesso al garage e della cantina è in metallo tipo REI.

I parapetti delle terrazze dell'edificio sono in acciaio misto legno e le recinzioni esterne sono costituite da un muretto di calcestruzzo alto mediamente 30 cm, con spessore di 20 cm con soprastante ringhiera in metallo verniciato.

L'impianto elettrico di tipo tradizionale risulta ben fornito di punti luce e prese ed è dotato di impianto antenna tv, videocitofono, impianto d'allarme e predisposizione per impianto di climatizzazione; l'impianto termico è composto da caldaia a gas a condensazione e l'impianto sanitario e di riscaldamento è integrato con pannelli solari termici e accumulatori d'acqua.

In generale si evince che le finiture sono generalmente di tipo economico medio, in linea con le finiture di appartamenti simili con i quali si sono comparati i valori medi di mercato.

L'appartamento ubicato al piano primo è composto da cucina con ampia zona giorno molto luminosa in quanto, tramite un'ampia porta finestra si affaccia sulla terrazza; la zona notte è composta da un disimpegno, due camere, un bagno e un w.c.

La soffitta è composta da un'ampio locale con due finestre, un'ulteriore locale soffitta destinato a bagno (anche se di fatto non autorizzato) e un locale adibito a centrale termica.

L'accesso al sotto tetto, avviene tramite una scala a pioli mobile in quanto la scala fissa non è mai stata installata. L'unità è inoltre dotata di una piccola cantina non finestrata nell'interrato; il garage al piano interrato è doppio con portone singolo.

Si evidenzia che questo immobile non è dotato né di cantina né di un posto auto scoperto.

Sebbene il fabbricato sia di recente costruzione, e come sopra dichiarato, si presenta in discreto stato di conservazione, in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune imperfezioni sul legname a vista dei solai e del tetto, che in più punti presenta torsioni anomale e inestetismi; si sottolineano anche alcune fessurazioni sugli intonaci soprattutto in prossimità dell'appoggio dei travi sulle murature, causati da torsioni del materiale, probabilmente di qualità scadente.

Lo scrivente tecnico porta a conoscenza che al momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto, risultava libero da persone.

E' stato segnalato dall'occupante dell'appartamento confinante sullo stesso piano, che il rubinetto dell'acqua del garage non funziona in quanto collegato (invertito) con l'altro appartamento del piano primo.

## 9 - D.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile D** E' composto da abitazione civile al piano primo con garage; è censito al catasto fabbricati in **Comune di Volpago del Montello (TV), sezione C, foglio 2** e identificato con i seguenti mappali:

**Mapp. 1809 sub. 4** categoria A/2 cl. 2 vani 6,5  
r.c.€ 520,33 superficie catastale mq. 110

**Mapp. 1809 sub. 6** categoria C/6 cl. 4 mq. 36  
r.c.€ 87,38 superficie catastale mq. 39

Dati desunti da visura catastale e dalla copia dell'accatastamento fornita dal tecnico redattore.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.





a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede  
a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

3. Iscrizione Contro del 17/05/2012

Registro Particolare 2111 Registro Generale 14773

Pubblico uff. Tribunale di Padova Sez. Dist. di Cittadella Repertorio 433 del 19/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale €  
33.737,91 – totale € 45.000,00 a favore di   


### **9 - D.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 3**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2008P0024 Prot. n. 19408 del 07/11/2007

costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n°1-2-3-4-5-6-11-12

Permesso di Costruire n. 130 del 17/10/2008

Inizio lavori 06/11/2008.

2. pratica: 2009P0113 Prot. n. 18374 del 01/12/2009

variante in corso d'opera costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n° 1-2-3-4-5

Permesso di Costruire n. 31 del 06/04/2010

Fine lavori 04/08/2010

Agibilità lotti 3-4-5 attestata in data 11/01/2011 (escluso il secondo piano).

3. pratica: 2010X0056 DIA prot. n. 10314 del 14/07/2010

DIA per sanatoria per aumento altezza media interna delle soffitte

Dichiarazione Inizio Attività in sanatoria del 14/07/2010

Agibilità soffitte dei lotti 3-4-5-13-14 attestata in data 05/04/2011.

Pertanto gli immobili oggetto di stima, dalla documentazione agli atti, risultano agibili con attestazione in data 11/01/2011 e in data 05/04/2011.

## 9 - D.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dall'accatastamento dell'immobile oggetto di perizia tecnica.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), cat. fabbricati, sz. C, fg. 2 mapp.1809:

sub. 4	abitazione	superficie catastale mq. 110
sub. 6	garage	superficie catastale mq. 39

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici in quanto gli immobili risultano ultimati e risultano agibili con attestazione come sopra descritto.

Tra l'altro non sono naturalmente stati visionati e verificati i progetti strutturali, i calcoli statici e i calcoli energetici degli immobili in oggetto in quanto non forniti e vista l'attestazione dell'agibilità si presume siano conformi.

Si evidenzia che si sono visivamente riscontrate alcune difformità visive tra lo stato di fatto e la situazione riportata nel progetto approvato o nella planimetria catastale. Ai soli fini indicativi, per esempio, tra la zona giorno e la zona notte al posto di del setto previsto nella pratica urbanistica c'è un pilastro con una nicchia (come risulta da planimetria catastale), le altezze autorizzate per la soffitta non corrispondono tra progetto e accatastamento, in un locale destinato a soffitta è stato realizzato un bagno (non autorizzato) e dall'accatastamento si rilevano due aperture in posizione non corretta che dalla zona accessibile conducono al sottotetto non abitabile risultante invece completamente chiuso nel progetto. Non è stato indicato il lucernario su accatastamento soffitta. Per quanto riguarda la scala di collegamento con la soffitta la stessa non è mai stata realizzata e posata. Durante il sopralluogo si è potuto accedere mediante una scala a pioli mobile.

## 9 - D.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il mappale 1809 si avrà:

Sub.	Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
sub. 4	abitazione	mq. 110 x	€/mq.1.200,00 =	€ 132.000,00
sub. 6	garage	mq. 39 x	€/mq. 550,00 =	€ 21.450,00
Valore totale immobile ordinario				€ 153.450,00 –
Spese per sistemazioni varie a corpo				€ <u>3.950,00</u> =
Valore totale immobile				€ 149.500,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "D" € 149.500,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da cose, persone, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'immobile "D" oggetto di stima € **149.500,00** (eurocentoquarantanovemilacinquecento/00).



### 9 - E.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "E"

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo.

Le unità immobiliari della suddetta perizia sono inserite in un complesso condominiale plurifamiliare nella zona nord-ovest della lottizzazione, all'interno del "Lotto 5" come denominato nel piano di lottizzazione. In particolare l'Appartamento si trova al piano terra, verso nord.

La palazzina, che si compone di quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo con relativi accessori pertinenziali, si sviluppa in un piano interrato con rampa di accesso in comune con altre palazzine, e due piani fuori terra più una soffitta mansardata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture portanti sono miste in calcestruzzo armato e laterizio, le murature divisorie sono in laterizio forato leggero, i solai del piano interrato sono in lastre predalles precomprese in cemento armato a vista, mentre i solai all'interno dell'appartamento e il tetto sono in travi in legno massiccio misti a travi in acciaio verniciato.

Gli intonaci interni sono in malta di calce con finitura al civile con pittura di tipo traspirante; le pareti esterne sono rivestite con un termo-cappotto da circa cm.9 con finitura in rasante pre-colorato con granulometria mm.0 ÷1,2.

Le opere di marmo, quali soglie e davanzali, sono in marmo bianco spazzolato.

I pavimenti dei locali principali e del locale soffitta più grande sono in legno prefinito mentre gli accessori sono pavimentati in mattonelle ceramiche. Per quanto riguarda il pavimento del garage, è in calcestruzzo, di tipo industriale, lisciato con sabbia al quarzo. La rampa di accesso ai garage, in comune con altre unità anche su altre palazzine, ha finitura in calcestruzzo al quarzo, a spina di pesce, anti sdrucchiolo.

I serramenti sono in legno di colore bianco con vetrocamera e meccanismi di apertura ad anta e a vasistas, il portoncino d'ingresso dell'unità abitativa è in acciaio e pvc, i balconi in legno verniciato mentre due portoni dei garage sono in ferro verniciato bianco; la porta di accesso del garage e della cantina è in metallo tipo REI.

I parapetti delle terrazze dell'edificio sono in acciaio misto legno e le recinzioni esterne sono costituite da un muretto di calcestruzzo alto mediamente 30 cm, con spessore di 20 cm con soprastante ringhiera in metallo verniciato.

L'impianto elettrico di tipo tradizionale risulta ben fornito di punti luce e prese ed è dotato di impianto antenna tv, videocitofono, impianto d'allarme e predisposizione per impianto di climatizzazione; l'impianto termico è composto da caldaia a gas a condensazione e l'impianto sanitario e di riscaldamento è integrato con pannelli solari termici e accumulatori d'acqua.

In generale si evince che le finiture sono generalmente di tipo economico medio, in linea con le finiture di appartamenti simili con i quali si sono comparati i valori medi di mercato.

L'appartamento ubicato al piano terra è composto da una zona giorno luminosa in quanto tramite un'ampia porta finestra si affaccia sul giardino che è completamente recintato. La zona notte è composta da un disimpegno, tre camere, un ampio bagno dotato di sanitari, sia doccia che vasca da bagno.

Al piano interrato si accede tramite il vano scala o scivolo comune oppure tramite una scala esterna a nord (non ancora completamente pavimentata). Esso è composto da cantina con finestra e porta finestra, da una centrale termica con w.c. che si estende di fatto anche sotto il vano scala comune. Tale porzione sotto il vano scala comune dovrà essere murata in caso di vendita in quanto non individuata nella planimetria catastale.

E' stato realizzato un foro sul solaio per collegamento interno tra il piano terra e interrato. Tale foro non è stato rilevato né sul progetto approvato né sull'accatastamento pertanto risulta completamente difforme e non autorizzato.

L'immobile comprende un garage doppio al piano interrato e un posto auto scoperto al piano terra esterno alla recinzione.

Sebbene il fabbricato sia di recente costruzione, e come sopra dichiarato, si presenta in discreto stato di conservazione, in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune imperfezioni sul legname a vista dei solai, che in più punti presenta torsioni anomale e inestetismi; si sottolineano anche alcune fessurazioni sugli intonaci soprattutto in prossimità dell'appoggio dei travi sulle murature, causati da torsioni del materiale, probabilmente di qualità scadente.

Lo scrivente tecnico porta a conoscenza che al momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto, risultava libero da persone.

## 9 - E.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile E** E' composto da abitazione civile al piano primo con garage e posto auto scoperto; è censito al catasto fabbricati in **Comune di Volpago del Montello (TV), sezione C, foglio 2** e identificato con i seguenti mappali:

<b>Mapp. 1811 sub. 1</b>	categoria A/2 cl. 2	vani 6
r.c.€ 480,30	superficie catastale mq.	137
<b>Mapp. 1811 sub. 5</b>	categoria C/6 cl. 4	mq. 40
r.c.€ 97,09	superficie catastale mq.	48
<b>Mapp. 1811 sub.13</b>	categoria C/6 cl. 1	mq. 13
r.c.€ 19,47	superficie catastale mq.	13

Dati desunti da visura catastale e dalla copia dell'accatastamento fornita dal tecnico redattore.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - E.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto ████████████████████████████████████ gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive suo carico le seguenti iscrizioni contro:

1. Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

2. Iscrizione Contro del 08/11/2011

Registro Particolare 7773 Registro Generale 37524

Pubblico ufficiale Notaio Curione Domenico Repertorio 159403/28368 del 04/11/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito – capitale € 3.200.000,00 – interessi € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

3. Iscrizione Contro del 17/05/2012

Registro Particolare 2111 Registro Generale 14773

Pubblico uff. Tribunale di Padova Sez. Dist. di Cittadella Repertorio 433 del 19/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale €

33.737,91 – totale € 45.000,00 a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

## 9 - E.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 5

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2008P0024 Prot. n. 19408 del 07/11/2007

costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n°1-2-3-4-5-6-11-12

Permesso di Costruire n. 130 del 17/10/2008

Inizio lavori 06/11/2008.

2. pratica: 2009P0113 Prot. n. 18374 del 01/12/2009

variante in corso d'opera costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n° 1-2-3-4-5

Permesso di Costruire n. 31 del 06/04/2010

Fine lavori 04/08/2010

Agibilità lotti 3-4-5 attestata in data 11/01/2011 (escluso il secondo piano).

3. pratica: 2010X0056 DIA prot. n. 10314 del 14/07/2010

DIA per sanatoria per aumento altezza media interna delle soffitte

Dichiarazione Inizio Attività in sanatoria del 14/07/2010

Agibilità soffitte dei lotti 3-4-5-13-14 attestata in data 05/04/2011.

Pertanto gli immobili oggetto di stima, dalla documentazione agli atti, risultano agibili con attestazione in data 11/01/2011.

## **9 - E.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI**

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dall'accatastamento dell'immobile oggetto di perizia tecnica.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), cat. fabbricati, sz. C, fg. 2 mapp.1811:

sub. 1	abitazione	superficie catastale mq. 137
sub. 5	garage	superficie catastale mq. 48
sub. 13	posto auto scoperto	superficie catastale mq. 13

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici in quanto gli immobili risultano ultimati e risultano agibili con attestazione come sopra descritto.

Tra l'altro non sono naturalmente stati visionati e verificati i progetti strutturali, i calcoli statici e i calcoli energetici degli immobili in oggetto in quanto non forniti e vista l'attestazione dell'agibilità si presume siano conformi.

Si evidenzia che si sono visivamente riscontrate alcune difformità visive tra lo stato di fatto e la situazione riportata nel progetto approvato o nella planimetria catastale. Ai soli fini indicativi, per esempio, nella camera matrimoniale verso il vano scala c'è una risega (forse canna fumaria) non riportata nelle planimetrie; esiste un foro di collegamento, tra il piano interrato e terra, di dimensione indicative cm. 120x120 e il sottoscala comune è collegato direttamente con la centrale termica interrata.

Dagli elaborati grafici si è pure riscontrata, rispetto al progetto autorizzato, una difformità nella zona servizi igienici in quanto è stato realizzato un bagno grande al posto di un bagno e un w.c.. Inoltre nella centrale termica era prevista una finestra che di fatto non è stata realizzata.



## 9 - E.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il mappale 1811 si avrà:

Sub.	Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
sub. 1	abitazione	mq. 137 x	€/mq. 1.100,00 =	€ 150.700,00
sub. 5	garage	mq. 48 x	€/mq. 550,00 =	€ 26.400,00
sub.13	posto auto scoperto	mq. 13 x	€/mq. 150,00 =	<u>€ 1.950,00</u>
Valore totale immobile ordinario				€ 179.050,00 –
Spese per sistemazioni varie a corpo				<u>€ 3.550,00 =</u>
Valore totale immobile				€ 175.500,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "E" € 175.500,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto, ritiene congruo l'importo totale stimato per **l'immobile "E" oggetto di stima € 175.500,00 (eurocentosettantacinquemilacinquecento/00).**

### **9 - F.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "F"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo.

Le unità immobiliari della suddetta perizia sono inserite in un complesso condominiale plurifamiliare nella zona nord-ovest della lottizzazione, all'interno del "Lotto 5" come denominato nel piano di lottizzazione. In particolare l'appartamento si trova al piano primo verso nord.

La palazzina, che si compone di quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo con relativi accessori pertinenziali, si sviluppa in un piano interrato con rampa di accesso in comune con altre palazzine, e due piani fuori terra più una soffitta mansardata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture portanti sono miste in calcestruzzo armato e laterizio, le murature divisorie sono in laterizio forato leggero, i solai del piano interrato sono in lastre predalles precomprese in cemento armato a vista, mentre i solai all'interno dell'appartamento e il tetto sono in travi in legno massiccio misti a travi in acciaio verniciato.

Gli intonaci interni sono in malta di calce con finitura al civile con pittura di tipo traspirante; le pareti esterne sono rivestite con un termo-cappotto da circa cm.9 con finitura in rasante pre-colorato con granulometria mm.0 ÷1,2.

Le opere di marmo, quali soglie e davanzali, sono in marmo bianco spazzolato.

I pavimenti dei locali principali e del locale soffitta più grande sono in legno prefinito mentre gli accessori sono pavimentati in mattonelle ceramiche. Per quanto riguarda il pavimento del garage, è in calcestruzzo, di tipo industriale, lisciato con sabbia al quarzo. La rampa di accesso ai garage, in comune con altre unità anche su altre palazzine, ha finitura in calcestruzzo al quarzo, a spina di pesce, anti sdrucchiolo.

I serramenti sono in legno di colore bianco con vetrocamera e meccanismi di apertura ad anta e a vasistas, il portoncino d'ingresso dell'unità abitativa è in acciaio e pvc, i balconi in legno verniciato mentre il portone del garage è in ferro verniciato bianco; le porte di accesso del garage e della cantine sono in metallo tipo REI.

I parapetti delle terrazze dell'edificio sono in acciaio misto legno e le recinzioni esterne sono costituite da un muretto di calcestruzzo alto mediamente 30 cm, con spessore di 20 cm con soprastante ringhiera in metallo verniciato.

L'impianto elettrico di tipo tradizionale risulta ben fornito di punti luce e prese ed è dotato di impianto antenna tv, videocitofono, impianto d'allarme e predisposizione per impianto di climatizzazione; l'impianto termico è composto da caldaia a gas a condensazione e l'impianto sanitario e di riscaldamento è integrato con pannelli solari termici e accumulatori d'acqua.

In generale si evince che le finiture sono generalmente di tipo economico medio, in linea con le finiture di appartamenti simili con i quali si sono comparati i valori medi di mercato.

L'appartamento ubicato al piano primo è composto da ampia zona giorno molto luminosa in quanto tramite un'ampia porta finestra si affaccia sulla terrazza con cucina separata; la zona notte è composta da un disimpegno, due camere, un bagno e un w.c., mentre la soffitta è composta da un'ampio locale con due finestre, un'ulteriore locale soffitta destinato a bagno (non approvato) e un locale centrale termica. Alla stessa si accede tramite una scala in metallo/acciaio con gradini in legno. L'unità è dotata anche di una piccola cantina non finestrata nell'interrato.

L'immobile comprende un garage al piano interrato e un posto auto scoperto al piano terra esterno alla recinzione.

Sebbene il fabbricato sia di recente costruzione, e come sopra dichiarato, si presenta in discreto stato di conservazione, in fase di sopralluogo sono state riscontrate

alcune imperfezioni sul legname a vista dei solai e del tetto, che in più punti presenta torsioni anomale e inestetismi; si sottolineano anche alcune fessurazioni sugli intonaci soprattutto in prossimità dell'appoggio dei travi sulle murature, causati da torsioni del materiale, probabilmente di qualità scadente.

Lo scrivente tecnico porta a conoscenza che al momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto, risultava libero da persone.

## 9 - F.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile F** E' composto da abitazione civile al piano primo con garage e posto auto scoperto; è censito al catasto fabbricati in **Comune di Volpago del Montello (TV), sezione C, foglio 2** e identificato con i seguenti mappali:

<b>Mapp. 1811 sub. 3</b>	categoria A/2 cl. 2	vani 6,5
r.c.€ 520,33	superficie catastale mq.	114
<b>Mapp. 1811 sub. 6</b>	categoria C/6 cl. 4	mq. 29
r.c.€ 70,39	superficie catastale mq.	31
<b>Mapp. 1811 sub.12</b>	categoria C/6 cl. 1	mq. 13
r.c.€ 19,47	superficie catastale mq.	13

Dati desunti da visura catastale e dalla copia dell'accatastamento fornita dal tecnico redattore.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - F.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive a carico degli immobili le seguenti iscrizioni contro:

1. Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

2. Iscrizione Contro del 17/05/2012

Registro Particolare 2111 Registro Generale 14773

Pubblico uff. Tribunale di Padova Sez. Dist. di Cittadella Repertorio 433 del 19/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale € 33.737,91 – totale € 45.000,00 a favore di [REDACTED]

## 9 - F.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 5

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2008P0024 Prot. n. 19408 del 07/11/2007

costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n°1-2-3-4-5-6-11-12

Permesso di Costruire n. 130 del 17/10/2008

Inizio lavori 06/11/2008.

2. pratica: 2009P0113 Prot. n. 18374 del 01/12/2009

variante in corso d'opera costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n° 1-2-3-4-5

Permesso di Costruire n. 31 del 06/04/2010

Fine lavori 04/08/2010

Agibilità lotti 3-4-5 attestata in data 11/01/2011 (escluso il secondo piano).

3. pratica: 2010X0056 DIA prot. n. 10314 del 14/07/2010

DIA per sanatoria per aumento altezza media interna delle soffitte

Dichiarazione Inizio Attività in sanatoria del 14/07/2010

Agibilità soffitte dei lotti 3-4-5-13-14 attestata in data 05/04/2011.

Pertanto gli immobili oggetto di stima, dalla documentazione agli atti, risultano agibili con attestazione in data 11/01/2011 e in data 05/04/2011.

### 9 - F.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dall'accatastamento dell'immobile oggetto di perizia tecnica.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), cat. fabbricati, sz. C, fg. 2 mapp.1811:

sub. 3	abitazione	superficie catastale mq. 114
sub. 6	garage	superficie catastale mq. 31
sub. 12	posto auto scoperto	superficie catastale mq. 13

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici in quanto gli immobili risultano ultimati e risultano agibili con attestazione come sopra descritto.

Tra l'altro non sono naturalmente stati visionati e verificati i progetti strutturali, i calcoli statici e i calcoli energetici degli immobili in oggetto in quanto non forniti e vista l'attestazione dell'agibilità si presume siano conformi.

Si evidenzia che si sono visivamente riscontrate alcune difformità visive tra lo stato di fatto e la situazione riportata nel progetto approvato o nella planimetria catastale. Ai soli fini indicativi, per esempio, nella cucina angolo nord-ovest, nel soggiorno e nella camera matrimoniale verso il vano scala ci sono delle riseghe (forse canne fumarie) non riportate nelle planimetrie; le altezze autorizzate per la soffitta non corrispondono tra progetto e accatastamento; in un locale destinato a soffitta è stato realizzato un bagno (non autorizzato) e dall'accatastamento si rilevano due aperture in posizione non corretta che dalla zona accessibile del sottotetto conducono al sottotetto non abitabile risultante invece completamente chiuso nel progetto. Non è stato indicato il lucernario nell'accatastamento soffitta. La scala presenta un doppio ventaglio sul pianerottolo e non risulta conforme a quanto autorizzato.



## 9 - F.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il mappale 1811 si avrà:

Sub.	Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
sub. 3	abitazione	mq. 114 x	€/mq. 1.200,00 =	€ 136.800,00
sub. 6	garage	mq. 31 x	€/mq. 550,00 =	€ 17.050,00
sub.12	posto auto scoperto	mq. 13 x	€/mq. 150,00 =	<u>€ 1.950,00</u>
Valore totale immobile ordinario				€ 155.800,00 –
Spese per sistemazioni varie a corpo				<u>€ 3.800,00 =</u>
Valore totale immobile				€ 152.000,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "F" € 152.000,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto, ritiene congruo l'importo totale stimato per **l'immobile "F" oggetto di stima € 152.000,00 (eurocentocinquaduemila/00).**

### **9 - G.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "G"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo.

Trattasi di un posto auto coperto, a piano interrato, inserito in un complesso condominiale plurifamiliare nella zona nord-ovest della lottizzazione, all'interno del "Lotto 5" come denominato nel piano di lottizzazione.

La palazzina si compone di quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo con relativi accessori pertinenziali oltre a tre posti auto coperti realizzati in adiacenza allo spazio di manovra comune.

Il fabbricato, di recente costruzione, è composto da un piano interrato e due piani fuori terra più soffitta mansardata e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture portanti dell'interrato sono calcestruzzo armato e i solai sono in lastre predalles precomprese in cemento armato a vista.

I pavimenti dei posti auto sono in calcestruzzo di tipo industriale, lisciato con sabbia al quarzo. La rampa di accesso ai garage, in comune con altre unità immobiliari anche su altre palazzine, ha finitura in calcestruzzo con finitura a spina di pesce al quarzo.

Non esistono portoni o cancelli che delimitino tale posto auto coperto.

Al momento del sopralluogo risultava occupato da un'automobile di terzi parcheggiata.

## 9 - G.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 il bene oggetto della presente stima è attualmente identificabile presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali:

**Immobile G** E' costituito da un posto auto coperto ed è censito al catasto fabbricati in **Comune di Volpago del Montello (TV), sezione C, foglio 2** e identificato con i seguenti mappali:

**Mapp. 1811 sub. 9** categoria C/6 cl. 2 mq. 16

r.c.€ 28,10 superficie catastale mq. 21

Dati desunti da visura catastale e dalla copia dell'accatastamento fornita dal tecnico redattore.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - G.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED], gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive suo carico le seguenti iscrizioni contro:

1. Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

2. Iscrizione Contro del 17/05/2012

Registro Particolare 2111 Registro Generale 14773

Pubblico uff. Tribunale di Padova Sez. Dist. di Cittadella Repertorio 433 del 19/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale € 33.737,91 – totale € 45.000,00 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

## 9 - G.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 5

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2008P0024 Prot. n. 19408 del 07/11/2007

costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n°1-2-3-4-5-6-11-12

Permesso di Costruire n. 130 del 17/10/2008

Inizio lavori 06/11/2008.

2. pratica: 2009P0113 Prot. n. 18374 del 01/12/2009

variante in corso d'opera costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n° 1-2-3-4-5

Permesso di Costruire n. 31 del 06/04/2010

Fine lavori 04/08/2010

Agibilità lotti 3-4-5 attestata in data 11/01/2011 (escluso il secondo piano).

Pertanto gli immobili oggetto di stima, dalla documentazione agli atti, risultano agibili con attestazione in data 11/01/2011.

### **9 - G.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE**

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dall'accatastamento dell'immobile oggetto di perizia tecnica.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), cat. fabbricati, sz. C, fg. 2 mapp.1811:

sub. 9            posto auto coperto    superficie catastale mq. 21

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici in quanto gli immobili risultano ultimati e risultano agibili con attestazione come sopra descritto.

Tra l'altro non sono naturalmente stati visionati e verificati i progetti strutturali e i calcoli statici dell'immobile in oggetto in quanto non forniti e vista l'attestazione dell'agibilità dovrebbero essere conformi.

## 9 - G.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Essendo il complesso immobiliare in oggetto dotato di ampi posti ad uso garage interrati e di posti auto scoperti al piano terra a servizio delle varie unità residenziali, si è ritenuto opportuno adeguare il valore con un deprezzamento a corpo di circa il 15%.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il mappale 1811 si avrà:

Sub.	Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
sub.9	posto auto coperto	mq. 21 x	€/mq. 275,00 =	<u>€ 5.775,00</u>
	Valore totale immobile ordinario			€ 5.775,00 –
	Deprezzamento a corpo			<u>€ 775,00 =</u>
	Valore totale immobile			€ 5.000,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "G" € 5.000,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto, ritiene congruo l'importo totale stimato per **l'immobile "G" oggetto di stima € 5.000,00 (eurocinquemila/00).**

### **9 - H.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "H"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo.

Le unità immobiliari della suddetta perizia sono inserite in un complesso condominiale plurifamiliare nella zona nord della lottizzazione, all'interno del "Lotto 14" come denominato nel piano di lottizzazione. In particolare l'appartamento si trova al piano terra, verso sud.

La palazzina, che si compone di quattro appartamenti, due al piano terra e due al piano primo con relativi accessori pertinenziali, si sviluppa in un piano interrato con rampa di accesso, e due piani fuori terra più una soffitta mansardata; l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture portanti sono miste in calcestruzzo armato e laterizio, le murature divisorie sono in laterizio forato leggero, i solai del piano interrato sono in lastre predalles precomprese in cemento armato a vista, mentre i solai all'interno dell'appartamento e il tetto sono in travi in legno massiccio misti a travi in acciaio verniciato.

Gli intonaci interni sono in malta di calce con finitura al civile con pittura di tipo traspirante; le pareti esterne sono rivestite con un termo-cappotto da circa cm.9 con finitura in rasante pre-colorato con granulometria mm.0 ÷ 1,2.

Le opere di marmo, quali soglie e davanzali, sono in marmo bianco spazzolato.

I pavimenti dei locali principali e del locale soffitta più grande sono in legno prefinito mentre gli accessori sono pavimentati in mattonelle ceramiche. Per quanto riguarda il pavimento del garage, è in calcestruzzo, di tipo industriale, lisciato con sabbia al quarzo. La rampa di accesso ai garage, in comune con altre unità anche su altre palazzine, ha finitura in calcestruzzo al quarzo, a spina di pesce, anti sdrucchiolo.



I serramenti sono in legno di colore bianco con vetrocamera e meccanismi di apertura ad anta e a vasistas, il portoncino d'ingresso dell'unità abitativa è in acciaio e pvc, i balconi in legno verniciato mentre il portone del garage è in ferro verniciato bianco; la porta di accesso del garage e della cantina è in metallo tipo REI.

I parapetti delle terrazze dell'edificio sono in acciaio misto legno e le recinzioni esterne sono costituite da un muretto di calcestruzzo alto mediamente 30 cm, con spessore di 20 cm con soprastante ringhiera in metallo verniciato.

L'impianto elettrico di tipo tradizionale risulta ben fornito di punti luce e prese ed è dotato di impianto antenna tv, videocitofono, impianto d'allarme e predisposizione per impianto di climatizzazione; l'impianto termico è composto da caldaia a gas a condensazione e l'impianto sanitario e di riscaldamento è integrato con pannelli solari termici e accumulatori d'acqua.

In generale si evince che le finiture sono generalmente di tipo economico medio, in linea con le finiture di appartamenti simili con i quali si sono comparati i valori medi di mercato.

L'appartamento ubicato al piano terra è composto da zona giorno luminosa in quanto tramite un'ampia porta finestra si affaccia sul giardino che è completamente recintato. La zona notte è composta da un disimpegno, tre stanze/camere, un bagno e un w.c.

Rispetto a quanto autorizzato, nello stato di fatto e nella pratica catastale risulta aperta una porta su una parete divisoria interna e cambiata la destinazione da camera a cucina.

Al piano interrato si accede tramite il vano scala o scivolo comune, oppure tramite una scala esterna a sud non ancora pavimentata. Esso è composto da cantina con finestra e porta finestra, da una centrale termica finestrata (in difformità con il progetto autorizzato) con w.c. e doccia.

E' stato realizzato un foro sul solaio, per collegamento interno tra il piano terra e interrato; tale foro non è stato rilevato né sul progetto approvato né sull'accatastamento, pertanto risulta completamente difforme e non autorizzato.

Il garage al piano interrato è molto ampio, per due auto e non risulta conforme a quanto autorizzato, in quanto nella zona sud-ovest in progetto era prevista una parete curva che all'attualità risulta rettangolare.

Il garage inoltre di fatto si estende nel sottoscala diversamente da quanto autorizzato ed accatastato.

L'immobile comprende un posto auto scoperto al piano terra, esterno alla recinzione.

Sebbene il fabbricato sia di recente costruzione, e come sopra dichiarato, si presenta in discreto stato di conservazione, in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune imperfezioni sul legname a vista dei solai, che in più punti presenta torsioni anomale e inestetismi; si sottolineano anche alcune fessurazioni sugli intonaci soprattutto in prossimità dell'appoggio dei travi sulle murature, causati da torsioni del materiale, probabilmente di qualità scadente.

Lo scrivente tecnico porta a conoscenza che al momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto, risultava libero da persone.

Si precisa che detto immobile antecedentemente alla data del sopralluogo, ha subito atti vandalici e più in particolare è stata smontata una finestra del garage e sono stati asportati dal locale centrale termica, la caldaia, il serbatoio per accumulo d'acqua e tutte le rubinetterie dei sanitari e doccia, salvo danni più dettagliati ma non notati.

Al momento del sopralluogo risultava libero da persone.

## 9 - H.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile H** E' composto da abitazione civile al piano primo con garage e posto auto scoperto; è censito al catasto fabbricati in **Comune di Volpago del Montello (TV), sezione C, foglio 2** e identificato con i seguenti mappali:

<b>Mapp. 1812 sub. 6</b>	categoria A/2 cl. 2	vani 6
r.c.€ 480,30	superficie catastale mq.	137
<b>Mapp. 1812 sub.18</b>	categoria C/6 cl. 4	mq. 39
r.c.€ 94,67	superficie catastale mq.	45
<b>Mapp. 1811 sub.26</b>	categoria C/6 cl. 1	mq. 13
r.c.€ 19,47	superficie catastale mq.	13

Dati desunti da visura catastale e dalla copia dell'accatastamento fornita dal tecnico redattore.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - H.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED], gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive suo carico le seguenti iscrizioni contro:

1. Iscrizione Contro del 25/10/2007 *gravante sul mappale 1812 sub. 6-18*

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

2. Iscrizione Contro del 19/05/2011 *gravante sul mappale 1812 sub. 6-18-26*

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011


Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni –

a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede  
a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

3. Iscrizione Contro del 17/05/2012 *gravante sul mappale 1812 sub. 6-18-26*

Registro Particolare 2111 Registro Generale 14773

Pubblico uff. Tribunale di Padova Sez. Dist. di Cittadella Repertorio 433 del 19/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale €  
33.737,91 – totale € 45.000,00 a favore di 



P.S.: il sub. 26 non è gravato dall'iscrizione Contro del 25/10/2007 in quanto è stata  
cancellata con Annotazione n. 2895 del 26/05/2011 per restrizione di beni.

#### **9 - H.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 14**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello è stata visionata la seguente pratica relativa alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2008P0093 Prot. n. 13365 del 08/08/2008  
costruzione di edifici residenziali – relativa ai lotti n° 13 – 14

Permesso di Costruire n. 25 del 23/03/2009

Inizio lavori 28/03/2009

Fine lavori 04/08/2010

Agibilità lotti 13-14 attestata in data 11/01/2011

Pertanto gli immobili oggetto di stima, dalla documentazione agli atti, risultano agibili con attestazione in data 11/01/2011.

Si evidenzia che non è stata trovata nessuna pratica di variante in corso d'opera (a parte la sanatoria delle soffitte del 2010) e in particolare per l'interrato sono rilevate alcune difformità significative e incongruenze con le planimetrie catastali.

## 9 - H.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dall'accatastamento dell'immobile oggetto di perizia tecnica.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), cat. fabbricati, sz. C, fg. 2 mapp.1812:

sub. 6	abitazione	superficie catastale mq. 135
sub. 18	garage	superficie catastale mq. 45
sub. 26	posto auto scoperto	superficie catastale mq. 13

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici in quanto gli immobili risultano ultimati e risultano agibili con attestazione come sopra descritto.

Tra l'altro non sono naturalmente stati visionati e verificati i progetti strutturali, i calcoli statici e i calcoli energetici degli immobili in oggetto in quanto non forniti e vista l'attestazione dell'agibilità si presume siano conformi.

Si evidenzia che si sono visivamente riscontrate alcune difformità visive tra lo stato di fatto e la situazione riportata nel progetto approvato o nella planimetria catastale. Ai soli fini indicativi, per esempio, nella zona giorno e nella camera matrimoniale verso il vano scala c'è una risega (forse canna fumaria) non riportata nelle planimetrie; esiste un foro di collegamento, tra il piano interrato e terra, di dimensione indicativa diametro cm. 120 e il sottoscala è collegato direttamente con il garage. La finestra della centrale termica è presente sull'accatastamento ma non sul progetto approvato.

## 9 - H.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche, opere o sistemazioni (es. caldaia aspostata...) da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il mappale 1812 si avrà:

Sub.	Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
sub. 6	abitazione	mq. 135 x	€/mq. 1.100,00 =	€ 148.500,00
sub.18	garage	mq. 45 x	€/mq. 550,00 =	€ 24.750,00
sub.26	posto auto scoperto	mq. 13 x	€/mq. 150,00 =	<u>€ 1.950,00</u>
Valore totale immobile ordinario				€ 175.200,00 –
Spese per sistemazioni varie a corpo				<u>€ 5.200,00 =</u>
Valore totale immobile				€ 170.000,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "H" € 170.000,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (senza caldaia).

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto, ritiene congruo l'importo totale stimato per **l'immobile "H" oggetto di stima € 170.000,00 (eurocentosettantamila/00).**



### **9 - I.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "I"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo.

I terreni oggetto della suddetta perizia sono inseriti in un'area nella zona nord-est della lottizzazione, all'interno del "Lotto 15" come denominato nel piano di lottizzazione.

Il lotto edificabile in oggetto, comprensivo di alcuni posti auto, si trova all'ingresso della lottizzazione ed ha un'ottima esposizione ambientale in quanto si affaccia sull'area a verde pubblico a nord.

Si segnala che da una verifica visiva delle tavole grafiche del Piano di Lottizzazione, confrontate con l'estratto wegis della mappa catastale risultano delle evidenti difformità sia di sagoma che di superficie tra il lotto definito dal P.d.L. e la situazione catastale; prima di un'eventuale cessione è necessario regolarizzare tale situazione, eventualmente presentando un frazionamento o una variante al P.d.L. al fine di riscontrare una conformità tra la previsione urbanistica del piano e la cartografia catastale.

Per quanto riguarda il contesto dell'urbanizzazione, si evidenzia che le opere relative a tale Piano di Lottizzazione non sono ancora state ultimate e collaudate, e all'interno dei lotti limitrofi sono iniziati i lavori per la costruzione di 6 edifici condominiali con previsione di 35 appartamenti. I lavori di cui sopra sono fermi da parecchio tempo e i cantieri risultano totalmente abbandonati, in stato di incuria e di pericolo.

Per tale lotto era stato rilasciato idoneo permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica per la costruzione di 5 appartamenti, ma in data 5 novembre 2014 il Responsabile dell'Area Attività Produttive – Edilizia Privata – Urbanistica ha comunicato la decadenza del titolo edilizio in quanto non hanno avuto un reale inizio lavori.

Al momento del sopralluogo risultava libero da persone ma non da cose. Infatti all'interno dello stesso, oltre al "container uso ufficio" c'è un cumulo di terreno vegetale misto a ghiaione, rifiuti e un vetusto escavatore cingolato in stato di totale incuria e abbandono.

I posti auto, non recintati, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Tutto ciò è dovuto al non completamento delle opere e all'usura causata dai mezzi pesanti utilizzati per raggiungere i vari cantieri all'interno della lottizzazione.

Il lotto è parzialmente delimitato con recinzione da cantiere, in parte in rete elettrosaldata e in parte con pannelli di legno, il tutto in cattivo stato di conservazione e di potenziale pericolo in quanto sono presenti delle aperture, segnalate al responsabile della sicurezza e alla curatela anche dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutto ciò indubbiamente deprezza gli immobili oggetto di stima e l'intero contesto urbanistico.

## 9 - I.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile I** E' composto da abitazione civile al piano primo con garage e posto auto scoperto; è censito:

al catasto fabbricati in **Comune di Volpago del Montello (TV), sezione C, foglio 2 e** identificato con i seguenti mappali:

**Mapp. 1812 sub.19** categoria C/6 cl. 1 mq. 13

r.c.€ 19,47 superficie catastale mq. 13

**Mapp. 1812 sub.24** categoria C/6 cl. 1 mq. 13

r.c.€ 19,47 superficie catastale mq. 13

**Mapp. 1812 sub.25** categoria C/6 cl. 1 mq. 13

r.c.€ 19,47 superficie catastale mq. 13

**Mapp. 1812 sub.27** categoria C/6 cl. 1 mq. 13

r.c.€ 19,47 superficie catastale mq. 13

**Mapp. 1812 sub.28** categoria C/6 cl. 1 mq. 13

r.c.€ 19,47 superficie catastale mq. 13

**Mapp. 1812 sub.36** categoria area urbana mq. 615

superficie catastale mq. 615

al catasto terreni in **Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22** per una porzione complessiva di mq. 119 desunti dalle tavole grafiche del P.d.L. identificato con i seguenti mappali da frazionare prima della cessione:

**Mapp. 1787/y** qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 307 r.d.€ 2,93 r.a.€ 1,66

**Mapp. 1795/y** qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 260 r.d.€ 2,48 r.a.€ 1,41

**Mapp. 1803/y** qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 100 r.d.€ 0,96 r.a.€ 0,54

Dati desunti da visura catastale e dalle tavole grafiche del P.d.L.

Riassumendo l'immobile "I" complessivamente (posti auto e parte edificabile) ha una superficie catastale di mq. 799, ancora da frazionare e da individuare sia catastalmente che in loco.

Si evidenzia in particolar modo che tutti i subalterni del mappale 1812 hanno diritto sul subalterno 35 del mappale 1812 in quanto dall'elaborato planimetrico risulta che il sub. 35 è un Bene Comune Non Censibile (strada di accesso di mq. 220,65) comune a tutti i subalterni.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - I.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED], gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive a carico degli immobili le seguenti iscrizioni contro (suddivise per i vari identificativi catastali):

#### 1. Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

*gravante sui mappali 1787-1795-1803 e sul mappale 1812 subalterno 19*

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

#### 2. Iscrizione Contro del 19/05/2011

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

*gravante sul mappale 1812 subalterni 24-25-27-28-36*

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% –

spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni –  
a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede  
a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

3. Iscrizione Contro del 17/05/2012

Registro Particolare 2111 Registro Generale 14773

*gravante sul mappale 1812 subalterno 19-24-25-27-28-36*

Pubblico uff. Tribunale di Padova Sez. Dist. di Cittadella Repertorio 433 del 19/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale €  
33.737,91 – totale € 45.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

### 9 - I.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 15

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2012AP092 Prot. n. 10856 del 31/08/2012

nuova costruzione di fabbricati residenziali sulla lottizzazione Ca' del Cristo - lotto 15

Autorizzazione Paesaggistica n. 28 del 09/05/2013

2. pratica: 2012X0030 Prot. n. 10856 del 31/08/2012

progetto di realizzazione di fabbricato residenziale a cinque unita' sulla lottizzazione Ca' del Cristo - lotto 15, con integrazione alla l.r. n. 13/2011

Permesso di Costruire n. 47 del 17/06/2013

Inizio lavori 24/06/2013

Decadenza del titolo edilizio e dell'autorizzazione paesaggistica 05/11/2014.

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione, attinente anche al lotto in oggetto, non sono ancora state ultimate e collaudate.

### 9 - I.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite dalle visure catastali e/o dal piano di lottizzazione.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV):  
catasto fabbricati, sezione C, foglio 2, mappale 1812:

sub. 19	posto auto scoperto	superficie catastale	mq. 13
sub. 24	posto auto scoperto	superficie catastale	mq. 13
sub. 25	posto auto scoperto	superficie catastale	mq. 13
sub. 27	posto auto scoperto	superficie catastale	mq. 13
sub. 28	posto auto scoperto	superficie catastale	mq. 13
sub. 36	area urbana	superficie catastale	mq. 615
catasto terreni, foglio 22, porzioni dei mappali 1787-1795-1803			<u>mq. 119</u>
superficie catastale totale immobile "I"			mq. 799

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi topografici e metrici.

L'immobile "I" complessivamente (posti auto e parte edificabile) ha una superficie catastale di mq. 799, ancora da frazionare e da individuare sia catastalmente che in loco in quanto alla data odierna non c'è corrispondenza tra quanto approvato relativamente al piano di lottizzazione e la situazione catastale.



### 9 - I.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche o spostamenti da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il mappale 1811 si avrà:

Sub.	Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
sub. 19	posto auto scoperto	mq. 13 x	€/mq. 150,00 =	€ 1.950,00
sub. 24	posto auto scoperto	mq. 13 x	€/mq. 150,00 =	€ 1.950,00
sub. 25	posto auto scoperto	mq. 13 x	€/mq. 150,00 =	€ 1.950,00
sub. 27	posto auto scoperto	mq. 13 x	€/mq. 150,00 =	€ 1.950,00
sub. 28	posto auto scoperto	mq. 13 x	€/mq. 150,00 =	€ 1.950,00
sub. 36	area urbana	mq. 615 x	€/mq. 150,00 =	€ 92.250,00
porzioni mappali 1787-1795-1803		mq. 119 x	€/mq. 150,00 =	<u>€ 17.850,00</u>
Valore totale immobile ordinario				€ 119.850,00 –
Spese per frazionamento catastale				€ 1.000,00 –
Spese per analisi, smaltimento terreno e materiali a corpo				<u>€ 2.850,00 =</u>
Valore totale immobile				€ 116.000,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "I" € 116.000,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli

pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e in particolare che l'immobile è ubicato all'interno di una lottizzazione non ancora ultimata e collaudata, ritiene congruo l'importo totale stimato per **l'immobile "I" oggetto di stima € 116.000,00 (eurocentosedicimila/00).**

### 9 - J.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "J"

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo, limitrofo all'accesso della lottizzazione nella zona ad est dello stesso, circondato da verde pubblico.

Trattasi di cabina ENEL da cedere gratuitamente per la quale non si è avuto incarico di redigere una valutazione estimativa. Pertanto l'immobile non è stato visionato attentamente anche perché non sono state trovate le chiavi per accedervi.

Tutto ciò premesso la descrizione di detto immobile sarà estremamente sintetica.

### 9 - J.2 - DESCRIZIONE CATASTALE


Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 il bene oggetto della presente stima è attualmente identificabile presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali:

**Immobile J** Trattasi di Cabina ENEL ed è censito al catasto fabbricati in **Comune di Volpago del Montello (TV), sezione C, foglio 2** e identificato con i seguenti mappali:

**Mapp. 1813**                      categoria D/1                      r.c. € 120,00

Dati desunti da visura catastale.

Intestazione catastale:

  
Proprietà per 1/1

### 9 - J.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive a carico dell'immobile le seguenti iscrizioni contro:

1. Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

2. Iscrizione Contro del 17/05/2012

Registro Particolare 2111 Registro Generale 14773

Pubblico uff. Tribunale di Padova Sez. Dist. di Cittadella Repertorio 433 del 19/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale € 33.737,91 – totale € 45.000,00 a favore di [REDACTED]

#### **9 - J.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE ALLA CABINA ENEL**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello è presente la seguente pratica relativa alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2008D0002 DIA prot. n. 22072 del 12/12/2007

Dichiarazione Inizio Attività per pratica di spostamento cabina ENEL

Dichiarazione Inizio Attività del 12/12/2007

Inizio lavori 01/09/2008

Agibilità attestata in data 27/04/2011

Pertanto gli immobili in oggetto, dalla documentazione agli atti, risultano agibili con attestazione in data 27/04/2011.

#### **9 - J.5 - OSSERVAZIONI**

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici in quanto l'immobile è solo oggetto di descrizione ma non di perizia di stima.

### **9 - K.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "K"**

L'immobile è costituito dalle aree a standard da cedere in base alla Convenzione Urbanistica gratuitamente al Comune. Tali aree sono relative al piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo, ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV).

Trattasi di opere di lottizzazione non ancora ultimate, non collaudate e pertanto non ancora cedute al Comune come previsto dalla convenzione urbanistica.

Per detto immobile si è avuto l'incarico di descriverlo ma non di redigere una valutazione estimativa. Pertanto l'immobile è stato visionato senza approfondite verifiche. Non è stata analizzata attentamente la documentazione tecnica depositata presso il Comune di Volpago, non si sono effettuati rilievi e non si sono fatte verifiche metriche delle superfici.

Si segnala sin d'ora che esistono delle difformità visive e di sovrapposizione tra la situazione prevista dalle tavole grafiche relative alla variante al piano di lottizzazione (P.d.C. n.40 del 20/04/2012), la mappa catastale e lo stato di fatto.

Tutto ciò premesso la descrizione di detto immobile sarà estremamente sintetica.

## 9 - K.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali:

**Immobile K** aree a standard di lottizzazione da cedere gratuitamente oggetto di descrizione catastale ma non oggetto di perizia di stima, identificate al catasto terreni in **Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22** e identificato con i seguenti mappali:

Mapp. 1767	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 644	r.d.€ 6,15	r.a.€ 3,49
Mapp. 1769	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 45	r.d.€ 0,43	r.a.€ 0,24
Mapp. 1773	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 195	r.d.€ 1,86	r.a.€ 1,06
Mapp. 1774	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 726	r.d.€ 6,94	r.a.€ 3,94
Mapp. 1784	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 153	r.d.€ 1,46	r.a.€ 0,83
Mapp. 1785	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 118	r.d.€ 1,13	r.a.€ 0,64
Mapp. 1786	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 170	r.d.€ 1,62	r.a.€ 0,92
Mapp. 1789	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 571	r.d.€ 5,46	r.a.€ 3,10
Mapp. 1793	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 115	r.d.€ 1,10	r.a.€ 0,62
Mapp. 1794	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 217	r.d.€ 2,07	r.a.€ 1,18
Mapp. 1797	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 652	r.d.€ 6,23	r.a.€ 3,54
Mapp. 1798	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 38	r.d.€ 0,36	r.a.€ 0,21
Mapp. 1802	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 145	r.d.€ 1,39	r.a.€ 0,79
Mapp. 1804	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 110	r.d.€ 1,05	r.a.€ 0,60
Mapp. 1787/y	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 307	r.d.€ 2,93	r.a.€ 1,66
Mapp. 1795/y	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 260	r.d.€ 2,48	r.a.€ 1,41

Mapp. 1803/y qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 100 r.d.€ 0,96 r.a.€ 0,54

Mapp. 1805/x qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 848 r.d.€ 8,10 r.a.€ 4,60

Per una superficie catastale al netto dei mappali da frazionare (1787-1795-1803-1805)

di mq. 5.414 – da frazionare mq. 268 = mq. 5.146

Nota Bene: I MAPPALI 1787, 1795, 1803 e 1805 sono da frazionare;

- prima di cedere i mappali 1787-1795-1803 è necessario frazionare la superficie di mq. 119 da accorpate al lotto "15" (Immobile I);

- prima di cedere il mappale 1805 è necessario frazionare la superficie di mq. 149 da accorpate al lotto "6/7" (Immobile N) per mq. 19 e al lotto "8" (Immobile O) per mq. 130.

Dati desunti da visura catastale e dagli elaborati grafici del P.d.L..

Intestazione catastale:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.



### 9 - K.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto ██████████ gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risulta ancora attiva a carico degli immobili la seguente Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

Si ricorda inoltre che esistono due Convenzioni Urbanistiche con il Comune di Volpago del Montello, già descritte nel precedente capitolo 9-3 e regolarmente trascritte rispettivamente in data 11/10/2007 e 09/06/2011.

## 9 - K.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL P.D.L.

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello sono presenti le seguenti pratiche relative al Piano di Lottizzazione denominato "Cà del Cristo":

1. pratica: 2006P0046 Prot. n. 4323 del 03/03/2006

Progetto Piano di Lottizzazione "Ca' del Cristo"

Permesso di Costruire n. 106 del 25/09/2007

Convenzione stipulata in data 24.09.2007 Rep. 3099 davanti al Segretario Comunale Dott. Giovanni Alvino

Inizio lavori 25/09/2007

Nomina collaudatore dott. arch. Lino Zanatta con DGC n. 200 del 03/10/2007

2. pratica: 2007P0138 Prot. n. 19408 del 07/11/2007

Variante al Piano di Lottizzazione "Ca' del Cristo"

Permesso di Costruire n. 46 del 20/05/2009

Collaudo parziale approvato con Determinazione n. 435 del 10/11/2010

3. pratica: 2010X0027 Prot. n. 9339 del 28/06/2010

P.d.C. per variante al Piano di Lottizzazione "Ca' del Cristo"

Permesso di Costruire n. 50 del 26/05/2011

Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione stipulata in data 18.05.2011 Rep. n. 4117 del Segretario Comunale Dott. Alvino Giovanni

Inizio lavori 06/06/2011

4. pratica: 2011P0099 Prot. n. 14934 del 02/11/2011

Variante in corso d'opera al Piano di Lottizzazione "Ca' del Cristo", per modifica area a verde pubblico

Permesso di Costruire n. 40 del 20/04/2012

### **9 - K.5 - OSSERVAZIONI**

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici e verifiche delle superfici in quanto l'immobile è solo oggetto di descrizione ma non di perizia di stima.

Le opere al momento del sopralluogo si presentavano in cattivo stato di conservazione, non erano ultimate e pertanto manca anche il collaudo per la successiva cessione gratuita al Comune come da Convenzioni Urbanistiche.

Si segnala sin d'ora che esistono delle difformità visive e di sovrapposizione tra la situazione prevista dalle tavole grafiche relative al piano di lottizzazione (P.d.C. n.40 del 20/04/2012), la mappa catastale e lo stato di fatto, pertanto prima di cedere le opere è opportuno fare una puntuale verifica, se necessario anche in contraddittorio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente. Inoltre sarà sicuramente indispensabile effettuare alcuni frazionamenti e in particolare:

- dai mappali 1787-1795-1803 è necessario frazionare la superficie di mq. 119 da accorpate al lotto "15" (Immobile I);
- dal mappale 1805 è necessario frazionare la superficie di mq. 149 da accorpate al lotto "6/7" (Immobile N) per mq. 19 e al lotto "8" (Immobile O) per mq. 130.

### **9 - L.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "L"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato "Cà del Cristo", nella zona a sud, all'interno del "Lotto 1" come denominato nel piano di lottizzazione.

Trattasi di un fabbricato, plurifamiliare non ultimato, con forma rettangolare, orientato in direzione nord-sud, sviluppato in due piani fuori terra, un piano interrato con scala condominiale in comune e composto da sei appartamenti di modeste dimensioni in corso di costruzione.

E' adiacente e speculare ad un altro fabbricato similare ed entrambi costituiscono due corpi di fabbrica in fase di costruzione sui Lotti "1" e "2", divisi da una rampa comune per l'accesso ai piani interrati destinati principalmente ad autorimesse private.

Gli appartamenti al grezzo presentano le seguenti tipologie ai piani terra e primo:

- 1 – mini appartamento con zona giorno, una camera e un bagno al piano terra;
- 2 – appartamento con zona giorno, due camere e un bagno al piano terra;
- 3 – appartamento con zona giorno, due camere e un bagno al piano terra;
- 4 – mini appartamento con zona giorno, una camera e un bagno al piano primo;
- 5 – mini appartamento con zona giorno, una camera e un bagno al piano primo;
- 6 – appartamento con zona giorno, due camere, un w.c. e un bagno al piano primo.

Al piano interrato troviamo sei cantine non finestrate, cinque garages singoli e uno doppio in linea, il tutto disimpegnato da un corridoio e da uno spazio di manovra il cui accesso avviene tramite uno scivolo comune con il "Lotto 2".

I lavori di costruzione dell'immobile non sono ultimati; infatti trattasi di un cantiere i cui lavori eseguiti sinteticamente si posso riassumere in:

- realizzazione impianto di cantiere;

- scavi di sbancamento e successivi reinterri;
- realizzazione del fabbricato al grezzo compresa la copertura;
- parziale realizzazione impianto idro-termo-sanitario;
- realizzazione di intonaci al civile interni ai piani terra e primo;
- realizzazione di termo cappotto esterno
- realizzazione di pavimento in calcestruzzo liscio al quarzo nell'interrato;
- realizzazione massetto alleggerito al piano terra e primo;
- parziale realizzazione di serramenti esterni con infissi e balconi;
- realizzazione di sottoservizi e fognature;
- realizzazione rampa di accesso ai garage, in comune con altra palazzina, in calcestruzzo con finitura a spina di pesce.

Il cantiere è in stato di abbandono ed è carente dei requisiti minimi di sicurezza; la recinzione esterna è danneggiata in più punti e permette l'accesso a persone anche non autorizzate; sono incompleti o del tutto assenti i parapetti a protezione delle aperture sul vuoto e tutta l'area esterna presenta vegetazione mista a rifiuti e depositi disordinati di materiali e/o attrezzature, che rendono ancor più insicuro l'accesso alle persone. Nel sito sono presenti sia all'interno che all'esterno numerosi accumuli di rifiuti provenienti dal cantiere e/o di altra tipologia.

Al momento del sopralluogo il cantiere risultava libero da persone ma non da cose/rifiuti e si segnala che sono state riscontrate tracce di atti vandalici di danneggiamento.

Per quanto riguarda il contesto dell'urbanizzazione, si evidenzia che le opere relative a tale Piano di Lottizzazione non sono ancora state ultimate e collaudate, e all'interno dei lotti limitrofi sono iniziati i lavori per la costruzione di 6 edifici condominiali con previsione di 35 appartamenti. I lavori di cui sopra sono fermi da molto tempo e i

cantieri risultano totalmente abbandonati, in stato di incuria e rappresentano una situazione di degrado e di pericolo per il quartiere.

## 9 - L.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile L** E' composto da un edificio condominiale in corso di costruzione su un terreno edificabile facente parte di una lottizzazione non ultimata e non collaudata.

Attualmente risulta identificato al catasto terreni in

**Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22, mappali:**

Mapp. 1780	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 183	r.d.€ 1,75	r.a.€ 0,99
Mapp. 1792	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 543	r.d.€ 5,19	r.a.€ 2,94
Mapp. 1801	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 6	r.d.€ 0,06	r.a.€ 0,03

Dati desunti da visura catastale.

Riassumendo l'immobile "L" complessivamente si compone di un terreno edificabile avente una superficie catastale di mq. 732 (P.d.L. mq. 731,26) con sovrastante immobile al grezzo con previsti sei appartamenti.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - L.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive a carico degli immobili le seguenti iscrizioni contro (suddivise per i vari identificativi catastali):

1. Iscrizione Contro del 25/10/2007 *gravante sui mappali 1780-1792-1801*

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

2. Iscrizione Contro del 19/05/2011 *gravante sui mappali 1780-1792*

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni –



a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede  
a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

Si precisa che il mappale 1801 (di mq. 6) risulta libero dall'iscrizione Contro del  
19/05/2011 per ipoteca volontaria a favore di Veneto Banca.

## **9 - L.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 1**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2008P0024 Prot. n. 19408 del 07/11/2007  
progetto di realizzazione di edifici residenziali - 1° stralcio pdl "Ca' del Cristo" edifici n° 1-2-3-4-5-6-11-12

Permesso di Costruire n. 130 del 17/10/2008

Inizio lavori 06/11/2008

2. pratica: 2009P0113 Prot. n. 18374 del 01/12/2009  
variante in corso d'opera per realizzazione di edifici residenziali - 1° stralcio pdl "Ca' del Cristo" variante per gli edifici n° 1-2-3-4-5

Permesso di Costruire n. 31 del 06/04/2010

Lavori non ultimati per i lotti 1 e 2.

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione, attinente anche al lotto in oggetto, non sono ancora state ultimate nè collaudate.

### 9 - L.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dagli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Volpago del Montello relativi agli immobili oggetto di perizia tecnica, al fine di determinare la "superficie catastale presunta" applicando gli opportuni coefficienti di ragguglio.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV):

catasto terreni, foglio 22, mappali 1780-1792-1801:

unità 1	mini app.	superficie	mq. 52 x 1,00	mq. 52
unità 2	app.bicamere	superficie	mq. 67 x 1,00	mq. 67
unità 3	app.bicamere	superficie	mq. 67 x 1,00	mq. 67
unità 4	mini app.	superficie	mq. 52 x 1,00	mq. 52
unità 5	mini app.	superficie	mq. 52 x 1,00	mq. 52
unità 6	app.bicamere	superficie	mq. 76 x 1,00	mq. 76
aree scoperte pertinenziali determinate con ragguglio presunto				mq. 13
terrazzi piano primo		superficie	mq. 22 x 0,30	mq. 6,6
cantine piano interrato		superficie	mq. 56 x 0,25	<u>mq. 14</u>
superficie catastale presunta appartamenti immobile "L"				mq. 399,60
arrotondata per eccesso				mq. 400
garage piano interrato		superficie	mq.115 x 1,00	<u>mq. 115</u>
superficie catastale presunta garage immobile "L"				mq. 115

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi topografici e metrici e che tale edificio sarebbe da accatastare in corso di costruzione.

## **9 - L.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Per il calcolo del valore di mercato dell'immobile, si è determinato il valore delle unità immobiliari finite e commerciabili, decurtando la somma di denaro risultante dalle spese che si dovranno sostenere per le opere di finitura comprensive di oneri e spese tecniche, da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Nella fase di attribuzione del valore dei beni, il tecnico ha tenuto in considerazione anche gli svantaggi nei quali potrà incorrere un possibile compratore, essendo vincolato da un progetto oramai vetusto di 6 anni, dimensionato e programmato in relazione alle esigenze di mercato dell'epoca, ben differenti dalle esigenze dettate dall'attuale momento di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare. In base al progetto redatto e soprattutto all'avanzamento dello stato attuale dei lavori, risulta impossibile apportare modifiche sostanziali all'immobile, che possano migliorarne l'appetibilità nei mercati; la soluzione più logica sotto il profilo tecnico, sarà di completare i lavori mancanti, immettendo così nel mercato degli immobili con caratteristiche concepite 6 anni orsono, che si troveranno in concorrenza nel mercato con immobili di ultima generazione.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il fabbricato in corso di costruzione sui mappali 1780-1792-1801 si avrà:

Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
Appartamenti	mq. 400 x	€/mq. 1.100,00 =	€ 440.000,00
Garage	mq. 115 x	€/mq. 550,00 =	€ 63.250,00
Valore totale immobile ordinario (considerato finito)			€ 503.250,00 –
Spese presunte per ultimare i lavori a corpo			<u>€ 246.970,00 =</u>
Valore totale immobile			€ 256.280,00

Pertanto, arrotondando per difetto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "L" € 256.000,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e in particolare che l'immobile è ubicato all'interno di una lottizzazione non ancora ultimata e collaudata, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'immobile "L" oggetto di stima € 256.000,00 (euroduecentocinquantaseimila/00).

## **9 - M.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "M"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato "Cà del Cristo", nella zona a sud, all'interno del "Lotto 2" come denominato nel piano di lottizzazione.

Trattasi di un fabbricato, plurifamiliare non ultimato, con forma rettangolare, orientato in direzione nord-sud, sviluppato in due piani fuori terra, un piano interrato con scala condominiale in comune e composto da sei appartamenti di modeste dimensioni in corso di costruzione.

E' adiacente e speculare, ad un altro fabbricato simile, ed entrambi costituiscono due corpi di fabbrica in fase di costruzione sui Lotti "1" e "2", divisi da una rampa comune per l'accesso ai piani interrati destinati principalmente ad autorimesse private.

Gli appartamenti al grezzo presentano le seguenti tipologie ai piani terra e primo:

- 1 – mini appartamento con zona giorno, una camera e un bagno al piano terra;
- 2 – appartamento con zona giorno, due camere e un bagno al piano terra;
- 3 – appartamento con zona giorno, due camere e un bagno al piano terra;
- 4 – mini appartamento con zona giorno, una camera e un bagno al piano primo;
- 5 – mini appartamento con zona giorno, una camera e un bagno al piano primo;
- 6 – appartamento con zona giorno, due camere, un w.c. e un bagno al piano primo.

Al piano interrato troviamo una cantina non finestrata, quattro garage singoli e due doppi in linea, il tutto disimpegnato da un corridoio con spaziosa zona "aperta" non finestrata adiacente al vano scala, e da un'area di manovra il cui accesso avviene tramite uno scivolo comune con il "Lotto 1".

I lavori di costruzione dell'immobile non sono ultimati; infatti trattasi di un cantiere i cui lavori eseguiti sinteticamente si posso riassumere in:

- realizzazione impianto di cantiere;
- scavi di sbancamento e successivi reinterri;
- realizzazione del fabbricato al grezzo compresa la copertura;
- parziale realizzazione impianto idro-termo-sanitario;
- realizzazione di intonaci al civile interni ai piani terra e primo;
- realizzazione di termo cappotto esterno
- realizzazione di pavimento in calcestruzzo liscio al quarzo nell'interrato;
- realizzazione massetto alleggerito al piano terra e primo;
- parziale realizzazione di serramenti esterni con infissi e balconi;
- realizzazione di sottoservizi e fognature;
- realizzazione rampa di accesso ai garage, in comune con altra palazzina, in calcestruzzo con finitura a spina di pesce.

Il cantiere è in stato di abbandono ed è carente dei requisiti minimi di sicurezza; la recinzione esterna è danneggiata in più punti e permette l'accesso a persone anche non autorizzate; sono incompleti o del tutto assenti i parapetti a protezione delle aperture sul vuoto e tutta l'area esterna presenta vegetazione mista a rifiuti e depositi disordinati di materiali e/o attrezzature, che rendono ancor più insicuro l'accesso alle persone. Nel sito sono presenti sia all'interno che all'esterno numerosi accumuli di rifiuti provenienti dal cantiere e/o di altra tipologia.

Al momento del sopralluogo il cantiere risultava libero da persone ma non da cose/rifiuti e si segnala che sono state riscontrate tracce di atti vandalici di danneggiamento.

Per quanto riguarda il contesto dell'urbanizzazione, si evidenzia che le opere relative a tale Piano di Lottizzazione non sono ancora state ultimate e collaudate, e

all'interno dei lotti limitrofi sono iniziati i lavori per la costruzione di 6 edifici condominiali con previsione di 35 appartamenti. I lavori di cui sopra sono fermi da molto tempo e i cantieri risultano totalmente abbandonati, in stato di incuria e rappresentano una situazione di degrado e di pericolo per il quartiere.



## 9 - M.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile M** E' composto da un edificio condominiale in corso di costruzione su un terreno edificabile facente parte di una lottizzazione non ultimata e non collaudata.

Attualmente risulta identificato al catasto terreni in

**Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22, mappali:**

Mapp. 1772 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 341 r.d.€ 3,26 r.a.€ 1,85

Mapp. 1783 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 388 r.d.€ 3,71 r.a.€ 2,10

Dati desunti da visura catastale.

Riassumendo l'immobile "M" complessivamente si compone di un terreno edificabile avente una superficie catastale di mq. 729 (P.d.L. mq. 731,26) con sovrastante immobile al grezzo con previsti sei appartamenti.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

## 9 - M.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto ██████████ gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive a carico degli immobili le seguenti iscrizioni contro (suddivise per i vari identificativi catastali):

### 1. Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

### 2. Iscrizione Contro del 19/05/2011

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni –

a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede  
a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

## 9 - M.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 2

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2008P0024 Prot. n. 19408 del 07/11/2007  
progetto di realizzazione di edifici residenziali - 1° stralcio pdl "Ca' del Cristo" edifici n° 1-2-3-4-5-6-11-12

Permesso di Costruire n. 130 del 17/10/2008

Inizio lavori 06/11/2008

2. pratica: 2009P0113 Prot. n. 18374 del 01/12/2009  
variante in corso d'opera per realizzazione di edifici residenziali - 1° stralcio pdl "Ca' del Cristo" variante per gli edifici n° 1-2-3-4-5

Permesso di Costruire n. 31 del 06/04/2010

Lavori non ultimati per i lotti 1 e 2.

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione, attinente anche al lotto in oggetto, non sono ancora state ultimate e collaudate.

## 9 - M.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dagli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Volpago del Montello relativi agli immobili oggetto di perizia tecnica, al fine di determinare la "superficie catastale presunta" applicando gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV):

catasto terreni, foglio 22, mappali 1772-1783:

unità 1	mini app.	superficie	mq. 52 x 1,00	mq. 52
unità 2	app.bicamere	superficie	mq. 67 x 1,00	mq. 67
unità 3	app.bicamere	superficie	mq. 67 x 1,00	mq. 67
unità 4	mini app.	superficie	mq. 52 x 1,00	mq. 52
unità 5	mini app.	superficie	mq. 52 x 1,00	mq. 52
unità 6	app.bicamere	superficie	mq. 76 x 1,00	mq. 76
aree scoperte pertinentenziali determinate con ragguaglio presunto				mq. 13
terrazzi piano primo		superficie	mq. 22 x 0,30	mq. 6,6
cantine piano interrato		superficie	mq. 36 x 0,25	<u>mq. 9</u>
superficie catastale presunta appartamenti immobile "M"				mq. 394,60
arrotondata per eccesso				mq. 395
garage piano interrato		superficie	mq.135 x 1,00	<u>mq. 135</u>
superficie catastale presunta garage immobile "M"				mq. 135

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi topografici e metrici e che tale edificio sarebbe da accatastare in corso di costruzione.

## **9 - M.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Per il calcolo del valore di mercato dell'immobile, si è determinato il valore delle unità immobiliari finite e commerciabili, decurtando la somma di denaro risultante dalle spese che si dovranno sostenere per le opere di finitura comprensive di oneri e spese tecniche, da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Nella fase di attribuzione del valore dei beni, il tecnico ha tenuto in considerazione anche gli svantaggi nei quali potrà incorrere un possibile compratore, essendo vincolato da un progetto oramai vetusto di 6 anni, dimensionato e programmato in relazione alle esigenze di mercato dell'epoca, ben differenti dalle esigenze dettate dall'attuale momento di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare. In base al progetto redatto e soprattutto all'avanzamento dello stato attuale dei lavori, risulta impossibile apportare modifiche sostanziali all'immobile, che possano migliorarne l'appetibilità nei mercati; la soluzione più logica sotto il profilo tecnico, sarà di completare i lavori mancanti, immettendo così nel mercato degli immobili con caratteristiche concepite 6 anni orsono, che si troveranno in concorrenza nel mercato con immobili di ultima generazione.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il fabbricato in corso di costruzione sui mappali 1780-1792-1801 si avrà:

Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
Appartamenti	mq. 395 x	€/mq. 1.100,00 =	€ 434.500,00 +
Garage	mq. 135 x	€/mq. 550,00 =	€ 74.250,00 –
Valore totale immobile ordinario (considerato finito)			€ 508.750,00 –
Spese presunte per ultimare i lavori a corpo			<u>€ 248.780,00 =</u>
Valore totale immobile			€ 259.970,00

Pertanto arrotondando avremo:

**Valore totale di mercato immobile "M" € 260.000,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presente), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e in particolare che l'immobile è ubicato all'interno di una lottizzazione non ancora ultimata e collaudata, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'**immobile "M" oggetto di stima € 260.000,00 (euroduecentosessantamila/00)**.

## **9 - N.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "N"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo, nella zona est della lottizzazione, all'interno del "Lotto 6/7" come denominato nel piano.

Il lotto è in posizione dominante rispetto alla lottizzazione e per questo risulta uno dei lotti di particolare pregio.

Trattasi terreno edificabile con opere edili parzialmente realizzate, relative al piano interrato e ad alcune strutture del piano terra di un fabbricato plurifamiliare, con forma rettangolare, due piani fuori terra oltre un piano mansardato abitabile e un piano interrato con scala condominiale; è stato inoltre previsto un vano piattaforma elevatrice in comune.

Il progetto dell'edificio prevede complessivamente la realizzazione di otto appartamenti: tre al piano terra, uno al piano primo e quattro duplex al piano primo con piano mansardato. Nel piano interrato sono ubicati i garage.

E' adiacente ad un altro fabbricato similare, ed entrambi costituiscono due corpi di fabbrica in fase di costruzione sui Lotti "6/7" e "8", divisi da uno spazio dove dovrebbe essere realizzata una rampa comune per l'accesso ai piani interrati destinati principalmente ad autorimesse private.

Si segnala che all'interno di detto immobile "N" (lotto "6/7") attualmente sono previsti 5 garage nell'interrato, pertanto in caso di vendita separata dell' immobile "N" (lotto "6/7") e dell' immobile "O" (lotto "8"), l'immobile "N" dovrà eventualmente reperire tre garage altrove (ad esempio dall'immobile "O").

Il cantiere è in stato di abbandono e non presenta i requisiti minimi di sicurezza; la recinzione esterna è danneggiata e in più punti e permette l'accesso a persone anche non autorizzate; sono incompleti o del tutto assenti i parapetti a protezione delle



aperture sui vuoti e tutta l'area esterna presenta vegetazione mista a rifiuti e depositi disordinati di materiali e/o attrezzature, che rendono ancor più insicuro l'accesso alle persone.

Nel sito sono presenti sia all'interno che all'esterno numerosi accumuli di rifiuti provenienti dal cantiere e/o di altra tipologia.

Al momento del sopralluogo l'area risultava libera da persone ma non da cose/rifiuti.

Per quanto riguarda il contesto dell'urbanizzazione, si evidenzia che le opere relative a tale Piano di Lottizzazione non sono ancora state ultimate e collaudate, e all'interno dei lotti limitrofi sono iniziati i lavori per la costruzione di 6 edifici condominiali con previsione di 35 appartamenti. I lavori di cui sopra sono fermi da molto tempo e i cantieri risultano totalmente abbandonati, in stato di incuria e rappresentano una situazione di degrado e di pericolo per il quartiere.

Si evidenzia che da informazioni acquisite tramite il Curatore da un ex dipendente della società fallita, che si era licenziato all'inizio del 2011 è risultato che, nonostante le vigenti normative ambientali e sismiche a cui l'area è sottoposta, i lavori di costruzione di alcuni immobili (i cui P.d.C. sono stati rilasciati in data 17/06/2013 e gli inizi lavori sono stati comunicati presso il Comune competente in data 24/06/2013), avveniva di fatto anche qualche anno prima (2010-2011) quindi senza l'Autorizzazione Paesaggistica e l'idoneo Permesso di Costruire. A tal proposito, visto il Decreto Legislativo n.42 del 2004, considerato che la legislazione normativa in materia ambientale è estremamente delicata e soggetta anche alla disciplina comunale, il sottoscritto, non avendo rilevato al momento dell'accesso agli Atti presso il Comune di Volpago del Montello in data 05/11/2014, nessuna segnalazione e/o ordinanza in merito, viste le Autorizzazioni Paesaggistiche n.26-27-28 rilasciate in data 09/05/2013 e visti i Permessi di Costruire n. 45-46-47 rilasciati in data 17/06/2013, si ritiene sollevato da

ogni e qualsiasi eventuale responsabilità per sanzioni e/o ordinanze, pregresse e/o successive e relative conseguenze anche ai fini della presente perizia di stima.

Dall'analisi visiva del cantiere, sono emersi numerosi vizi e problematiche relativi alla non corretta esecuzione delle lavorazioni, sia da parte degli organizzatori del cantiere, sia da parte delle maestranze che vi hanno operato. All'attualità i lavori eseguiti interessano quasi esclusivamente la struttura portante degli edifici, quindi un elemento di fondamentale importanza per la sicurezza degli immobili, presente e futura.

Sono state riscontrate in loco, numerose imperfezioni soprattutto sulle opere in calcestruzzo armato, che risultano eseguite grossolanamente; sono presenti fessurazioni, modifiche a opere strutturali in difformità al progetto esecutivo, riprese di getto sfalsate di alcuni centimetri, barre di acciaio per la ripresa di getto di pilastri e/o architravi esposte alle intemperie da anni, non protette e in avanzata fase di ossidazione e deterioramento. Risultano carenti anche le impermeabilizzazioni, le quali dovrebbero mantenere asciutte le strutture, soprattutto l'acciaio d'armo e le strutture in laterizio. Le murature al piano terra in laterizio, vantano visivamente un'esposizione alle intemperie di un paio d'anni, con conseguente compromissione di tutte le caratteristiche fisiche e di salubrità del manufatto.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente tecnico, in fase di attribuzione del valore di mercato del bene in oggetto, dovrà considerare anche gli aspetti che dovrà affrontare un probabile compratore, qualora venissero ripresi i lavori. Per poter garantire un corretto proseguo del cantiere, e soprattutto per poter garantire la rispondenza dell'opera fino ad oggi eseguita, alle vigenti normative, sarà necessario eseguire accurate indagini e numerose altre operazioni in loco.

Oltre alla più elementare, ma non meno importante, sistemazione delle misure di sicurezza del cantiere e della pulizia dell'area, si dovrà effettuare un'accurata analisi di tutte le opere strutturali, anche attraverso metodi invasivi, quali sondaggi e piccole

demolizioni e prove di laboratorio. Si dovranno effettuare modifiche sostanziali alle strutture per adeguarle al progetto approvato, si dovrà effettuare la demolizione delle murature in laterizio deteriorate, si dovranno analizzare e ripristinare ove danneggiate le impermeabilizzazioni e gli isolamenti dei muri interrati.

## 9 - N.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali:

**Immobile N** E' composto da un edificio condominiale in corso di costruzione su un terreno edificabile facente parte di una lottizzazione non ultimata e non collaudata.

Attualmente risulta identificato al catasto terreni in

**Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22, mappali:**

Mapp. 1800	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 365	r.d.€ 3,49	r.a.€ 1,98
Mapp. 1807	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 576	r.d.€ 5,50	r.a.€ 3,12
Mapp. 1805/x	non ancora frazionato	sup.mq. 19		
attualmente Mapp. 1805	qualità sem irr arb classe 1	sup.mq. 848	r.d.€ 8,10	r.a.€ 4,60

Dati desunti da visura catastale e piano di lottizzazione.

Riassumendo l'immobile "N" complessivamente si compone di un terreno edificabile avente una superficie catastale di mq. 960 (P.d.L. mq. 959,92) con sovrastanti parziali opere realizzate al grezzo.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - N.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive a carico degli immobili le seguenti iscrizioni contro (suddivise per i vari identificativi catastali).

#### Per il mappale 1805 (da frazionare):

##### 1. Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

#### Per i mappali 1800 e 1807:

##### 2. Iscrizione Contro del 19/05/2011

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni – a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

#### **9 - N.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 6/7**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2012AP078 Prot. n. 4744 del 13/04/2012  
nuova costruzione in lottizzazione "ca' del cristo" - lotti 6/7 - 8

Autorizzazione Paesaggistica n. 27 del 09/05/2013

2. pratica: 2012X0012 Prot. n. 4743 del 13/04/2012  
P.d.C. per realizzazione di 2 fabbricati residenziali a sette unita' cadauno, su lottizzazione "Ca' del Cristo": lotti 6/7 - 8, con integrazione alla L.R. n. 13/2011

Permesso di Costruire n. 45 del 17/06/2013

Delibera di Giunta Comunale n° 28 del 27.02.2013 in cui si approva la richiesta di monetizzazione standards a parcheggio che è stata determinata in € 14.437,50

Inizio lavori 24/06/2013

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione, attinente anche al lotto in oggetto, non sono ancora state ultimate e collaudate.

## **9 - N.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI**

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dagli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Volpago del Montello relativi agli immobili oggetto di perizia tecnica, al fine di determinare la "superficie catastale presunta" applicando gli opportuni coefficienti di ragguglio.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), catasto terreni, foglio 22, mappali:

mappale 1800	superficie catastale	mq.	365,00
mappale 1807	superficie catastale	mq.	576,00
mappale 1805/x	superficie da frazionare	<u>mq.</u>	<u>19,00</u>
superficie catastale terreno immobile "N"		mq.	960,00

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi topografici e metrici. Pertanto visto lo stato dei luoghi, la mancanza di informazioni certe, non è stato possibile in questa fase verificare dettagliatamente se le opere sono conformi sia dal punto di vista strutturale che urbanistico. Si relaziona comunque che sono state rilevate visivamente alcune difformità, pertanto chi rileverà l'immobile dovrà fare le opportune verifiche.



## **9 - N.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Si evidenzia che da una quantificazione abbastanza dettagliata delle opere realizzate sino alla data odierna le stesse ammontano a circa € 164.600,00.

Analizzata la situazione e come veniva gestito l'intero cantiere composto da più lotti indipendenti e con caratteristiche diverse; considerata l'irrazionalità con cui piuttosto di ultimare una o due palazzine si è scelto di iniziare gli sbancamenti generali e parziali realizzazioni dei soli scantinati con parti delle strutture dei piani terra; viste le irregolarità metodologiche con cui il cantiere veniva condotto, realizzando opere anche in assenza di Autorizzazione Ambientale e Permesso di Costruire; viste le difformità visionate soprattutto nel piano interrato; vista l'impossibilità, al presente, di verificare anche con prove invasive e/o di laboratorio quanto realizzato; vista la responsabilità che dovrà assumersi chi dovrà collaudare e/o chiedere l'agibilità di dette opere; tenuto conto del contesto "mostruoso" che dette opere hanno generato consumando suolo e rovinando irrimediabilmente in contesto, riflettendo che difficilmente in questo momento di crisi immobiliare si troveranno investitori disposti a investire ingenti somme di denaro per realizzare e ultimare le otto palazzine con 47 appartamenti in fase di realizzazione (oltre ai 5 già ultimati/invenduti e agli ulteriori 5 previsti per il lotto 15 per un totale potenziale di 57 appartamenti da inserire poi in un mercato immobiliare saturo), si ritiene congruo deprezzare le opere eseguite circa del 60%. Nella fase di attribuzione di tale coefficiente

di svalutazione del valore delle opere già eseguite, il tecnico ha tenuto in considerazione anche gli svantaggi nei quali potrà incorrere un possibile compratore, essendo vincolato da un progetto oramai vetusto di qualche anno, dimensionato e programmato in relazione alle esigenze di mercato dell'epoca, ben differenti dalle esigenze dettate dall'attuale momento di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare. In base al progetto redatto e soprattutto alla costruzione degli interrati, risulta impossibile apportare cambi di tipologia edilizia e modifiche sostanziali all'immobile, che possano migliorarne l'appetibilità nei mercati in concorrenza con immobili di ultima generazione.

Pertanto il valore da riconoscere a corpo per le opere eseguite sarà:

$$€ 164.600,00 - 60\% = € 65.840,00 \text{ arrotondato a } € 66.000,00$$

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il fabbricato in corso di costruzione sui mappali 1800, 1807 e parte 1805, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 960,00, si avrà:

Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
mappale 1800	mq. 365,00 x	€/mq. 150,00 =	€ 54.750,00 +
mappale 1807	mq. 576,00 x	€/mq. 150,00 =	€ 86.400,00 +
mappale 1805	mq. 19,00 x	€/mq. 150,00 =	<u>€ 2.850,00 =</u>
Valore totale terreno ordinario			€ 144.000,00 +
Lavori eseguiti già deprezzati del 60%			<u>€ 66.000,00 =</u>
Valore totale immobile			€ 210.000,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "N" € 210.000,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e in particolare che l'immobile è ubicato all'interno di una lottizzazione non ancora ultimata e collaudata, ritiene congruo l'importo totale stimato per **l'immobile "N" oggetto di stima € 210.000,00 (euroduecentodiecimila/00).**

### **9 - 0.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "O"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo, nella zona est della lottizzazione adiacente all'accesso viabilistico, all'interno del "Lotto 8" come denominato nel piano.

Il lotto è in posizione dominante rispetto alla lottizzazione e per questo risulta uno dei lotti di particolare pregio.

Trattasi terreno edificabile con opere edili parzialmente realizzate, relative al piano interrato e ad alcune strutture del piano terra di un fabbricato plurifamiliare, con forma rettangolare, due piani fuori terra oltre un piano mansardato abitabile e un piano interrato con scala condominiale; è stato inoltre previsto un vano piattaforma elevatrice in comune.

Il progetto dell'edificio prevede complessivamente la realizzazione di otto appartamenti: tre al piano terra, uno al piano primo e quattro duplex al piano primo con piano mansardato. Nel piano interrato sono ubicati i garage.

E' adiacente ad un altro fabbricato simile, ed entrambi costituiscono due corpi di fabbrica in fase di costruzione sui Lotti "6/7" e "8", divisi da uno spazio dove dovrebbe essere realizzata una rampa comune per l'accesso ai piani interrati destinati principalmente ad autorimesse private.

Il cantiere è in stato di abbandono e non presenta i requisiti minimi di sicurezza; la recinzione esterna è danneggiata e in più punti e permette l'accesso a persone anche non autorizzate; sono incompleti o del tutto assenti i parapetti a protezione delle aperture sui vuoti e tutta l'area esterna presenta vegetazione mista a rifiuti e depositi disordinati di materiali e/o attrezzature, che rendono ancor più insicuro l'accesso alle persone.

Nel sito sono presenti sia all'interno che all'esterno numerosi accumuli di rifiuti provenienti dal cantiere e/o di altra tipologia.

Al momento del sopralluogo l'area risultava libera da persone ma non da cose/rifiuti.

Per quanto riguarda il contesto dell'urbanizzazione, si evidenzia che le opere relative a tale Piano di Lottizzazione non sono ancora state ultimate e collaudate, e all'interno dei lotti limitrofi sono iniziati i lavori per la costruzione di 6 edifici condominiali con previsione di 35 appartamenti. I lavori di cui sopra sono fermi da molto tempo e i cantieri risultano totalmente abbandonati, in stato di incuria e rappresentano una situazione di degrado e di pericolo per il quartiere.

Si evidenzia che da informazioni acquisite tramite il Curatore da un ex dipendente della società fallita, che si era licenziato all'inizio del 2011 è risultato che, nonostante le vigenti normative ambientali e sismiche a cui l'area è sottoposta, i lavori di costruzione di alcuni immobili (i cui P.d.C. sono stati rilasciati in data 17/06/2013 e gli inizi lavori sono stati comunicati presso il Comune competente in data 24/06/2013), avveniva di fatto anche qualche anno prima (2010-2011) quindi senza l'Autorizzazione Paesaggistica e l'idoneo Permesso di Costruire. A tal proposito, visto il Decreto Legislativo n.42 del 2004, considerato che la legislazione normativa in materia ambientale è estremamente delicata e soggetta anche alla disciplina comunale, il sottoscritto, non avendo rilevato al momento dell'accesso agli Atti presso il Comune di Volpago del Montello in data 05/11/2014, nessuna segnalazione e/o ordinanza in merito, viste le Autorizzazioni Paesaggistiche n.26-27-28 rilasciate in data 09/05/2013 e visti i Permessi di Costruire n. 45-46-47 rilasciati in data 17/06/2013, si ritiene sollevato da ogni e qualsiasi eventuale responsabilità per sanzioni e/o ordinanze, pregresse e/o successive e relative conseguenze anche ai fini della presente perizia di stima.

Dall'analisi visiva del cantiere, sono emersi numerosi vizi e problematiche relativi alla non corretta esecuzione delle lavorazioni, sia da parte degli organizzatori del cantiere, sia da parte delle maestranze che vi hanno operato. All'attualità i lavori eseguiti interessano quasi esclusivamente la struttura portante degli edifici, quindi un elemento di fondamentale importanza per la sicurezza degli immobili, presente e futura.

Sono state riscontrate in loco, numerose imperfezioni soprattutto sulle opere in calcestruzzo armato, che risultano eseguite grossolanamente; sono presenti fessurazioni, modifiche a opere strutturali in difformità al progetto esecutivo, riprese di getto sfalsate di alcuni centimetri, barre di acciaio per la ripresa di getto di pilastri e/o architravi esposte alle intemperie da anni, non protette e in avanzata fase di ossidazione e deterioramento. Risultano carenti anche le impermeabilizzazioni, le quali dovrebbero mantenere asciutte le strutture, soprattutto l'acciaio d'armo e le strutture in laterizio. Le murature al piano terra in laterizio, vantano visivamente un'esposizione alle intemperie di un paio d'anni, con conseguente compromissione di tutte le caratteristiche fisiche e di salubrità del manufatto.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente tecnico, in fase di attribuzione del valore di mercato del bene in oggetto, dovrà considerare anche gli aspetti che dovrà affrontare un probabile compratore, qualora venissero ripresi i lavori. Per poter garantire un corretto proseguo del cantiere, e soprattutto per poter garantire la rispondenza dell'opera fino ad oggi eseguita, alle vigenti normative, sarà necessario eseguire accurate indagini e numerose altre operazioni in loco.

Oltre alla più elementare, ma non meno importante, sistemazione delle misure di sicurezza del cantiere e della pulizia dell'area, si dovrà effettuare un'accurata analisi di tutte le opere strutturali, anche attraverso metodi invasivi, quali sondaggi e piccole demolizioni e prove di laboratorio. Si dovranno effettuare modifiche sostanziali alle strutture per adeguarle al progetto approvato, si dovrà effettuare la demolizione delle

murature in laterizio deteriorate, si dovranno analizzare e ripristinare ove danneggiate le impermeabilizzazioni e gli isolamenti dei muri interrati.

## 9 - O.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali:

**Immobile O** E' composto da un edificio condominiale in corso di costruzione su un terreno edificabile facente parte di una lottizzazione non ultimata e non collaudata.

Attualmente risulta identificato al catasto terreni in

**Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22, mappali:**

Mapp. 1799 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 474 r.d.€ 4,53 r.a.€ 2,57

Mapp. 1806 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 399 r.d.€ 3,81 r.a.€ 2,16

Mapp. 1805/x non ancora frazionato sup.mq. 130

attualmente Mapp. 1805 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 848 r.d.€ 8,10 r.a.€ 4,60

Dati desunti da visura catastale e piano di lottizzazione.

Riassumendo l'immobile "O" complessivamente si compone di un terreno edificabile avente una superficie catastale di mq. 1003 (P.d.L. mq. 1003,82) con sovrastanti parziali opere realizzate al grezzo.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.



### 9 - O.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risultano ancora attive a carico degli immobili le seguenti iscrizioni contro (suddivise per i vari identificativi catastali):

Per il mappale 1805 (da frazionare):

1. Iscrizione Contro del 25/10/2007

Registro Particolare 14323 Registro Generale 50886

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 10084/3505 del 24/10/2007

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – capitale € 5.000.000,00 – tasso di interesse annuo 5,73% – spese € 5.000.000,00 – totale € 10.000.000,00 – durata 12 anni – a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede a Verona – c.f.: 03656170960 – domicilio C/O FILIALE DI CASTELFRANCO VENETO (TV).

Per i mappali 1799 e 1806:

2. Iscrizione Contro del 19/05/2011

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni – a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

## **9 - O.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 8**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2012AP078 Prot. n. 4744 del 13/04/2012  
nuova costruzione in lottizzazione "ca' del cristo" - lotti 6/7 - 8

Autorizzazione Paesaggistica n. 27 del 09/05/2013

2. pratica: 2012X0012 Prot. n. 4743 del 13/04/2012  
P.d.C. per realizzazione di 2 fabbricati residenziali a sette unita' cadauno, su lottizzazione "Ca' del Cristo": lotti 6/7 - 8, con integrazione alla L.R. n. 13/2011

Permesso di Costruire n. 45 del 17/06/2013

Delibera di Giunta Comunale n° 28 del 27.02.2013 in cui si approva la richiesta di monetizzazione standards a parcheggio che è stata determinata in € 14.437,50

Inizio lavori 24/06/2013

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione, attinente anche al lotto in oggetto, non sono ancora state ultimate e collaudate.

### **9 - 0.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI**

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dagli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Volpago del Montello relativi agli immobili oggetto di perizia tecnica, al fine di determinare la "superficie catastale presunta" applicando gli opportuni coefficienti di ragguglio.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), catasto terreni, foglio 22, mappali:

mappale 1799	superficie catastale	mq. 474,00
mappale 1807	superficie catastale	mq. 399,00
mappale 1805/x	superficie da frazionare	<u>mq. 130,00</u>
	superficie catastale terreno immobile "N"	mq. 1.003,00

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi topografici e metrici. Pertanto visto lo stato dei luoghi, la mancanza di informazioni certe, non è stato possibile in questa fase verificare dettagliatamente se le opere sono conformi sia dal punto di vista strutturale che urbanistico. Si relaziona comunque che sono state rilevate visivamente alcune difformità, pertanto chi rileverà l'immobile dovrà fare le opportune verifiche.

## **9 - O.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Si evidenzia che da una quantificazione abbastanza dettagliata delle opere realizzate sino alla data odierna le stesse ammontano a circa € 194.300,00.

Analizzata la situazione e come veniva gestito l'intero cantiere composto da più lotti indipendenti e con caratteristiche diverse; considerata l'irrazionalità con cui piuttosto di ultimare una o due palazzine si è scelto di iniziare gli sbancamenti generali e parziali realizzazioni dei soli scantinati con parti delle strutture dei piani terra; viste le irregolarità metodologiche con cui il cantiere veniva condotto, realizzando opere anche in assenza di Autorizzazione Ambientale e Permesso di Costruire; viste le difformità visionate soprattutto nel piano interrato; vista l'impossibilità, al presente, di verificare anche con prove invasive e/o di laboratorio quanto realizzato; vista la responsabilità che dovrà assumersi chi dovrà collaudare e/o chiedere l'agibilità di dette opere; tenuto conto del contesto "mostruoso" che dette opere hanno generato consumando suolo e rovinando irrimediabilmente il contesto, riflettendo che difficilmente in questo momento di crisi immobiliare si troveranno investitori disposti a investire ingenti somme di denaro per realizzare e ultimare le otto palazzine con 47 appartamenti in fase di realizzazione (oltre ai 5 già ultimati/invenduti e agli ulteriori 5 previsti per il lotto 15 per un totale potenziale di 57 appartamenti da inserire poi in un mercato immobiliare saturo), si ritiene congruo deprezzare le opere eseguite circa del 60%. Nella fase di attribuzione di tale coefficiente

di svalutazione del valore delle opere già eseguite, il tecnico ha tenuto in considerazione anche gli svantaggi nei quali potrà incorrere un possibile compratore, essendo vincolato da un progetto oramai vetusto di qualche anno, dimensionato e programmato in relazione alle esigenze di mercato dell'epoca, ben differenti dalle esigenze dettate dell'attuale momento di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare. In base al progetto redatto e soprattutto alla costruzione degli interrati, risulta impossibile apportare cambi di tipologia edilizia e modifiche sostanziali all'immobile, che possano migliorarne l'appetibilità nei mercati in concorrenza con immobili di ultima generazione.

Pertanto il valore da riconoscere a corpo per le opere eseguite sarà:

$$€ 194.300,00 - 60\% = € 77.720,00 \text{ arrotondato a } € 78.000,00$$

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il fabbricato in corso di costruzione sui mappali 1799, 1806 e parte 1805, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 1.003,00, si avrà:

Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
mappale 1799	mq. 474,00 x	€/mq. 150,00 =	€ 71.100,00 +
mappale 1806	mq. 399,00 x	€/mq. 150,00 =	€ 59.850,00 +
mappale 1805	mq. 130,00 x	€/mq. 150,00 =	<u>€ 19.500,00 =</u>
Valore totale terreno ordinario			€ 150.450,00 +
Lavori eseguiti già deprezzati del 60%			<u>€ 78.000,00 =</u>
Valore totale immobile			€ 228.450,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "O" € 228.450,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e in particolare che l'immobile è ubicato all'interno di una lottizzazione non ancora ultimata e collaudata, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'**immobile "O" oggetto di stima € 228.450,00 (euroduecentotottomilaquattrocentocinquanta/00).**

### **9 - P.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "P"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo, nella zona centrale della lottizzazione con posizione nord-est, facente parte di un complesso di quattro immobili speculari tra essi, denominati lotto 9, 10, 11, 12, come denominati nel P.d.L.; trattasi del lotto n.9.

Trattasi terreno edificabile con opere edili parzialmente realizzate, relative al piano interrato e ad alcune strutture del piano terra di un fabbricato plurifamiliare, con forma rettangolare, due piani fuori terra oltre un piano mansardato abitabile e un piano interrato con scala condominiale. Dal progetto approvato risulta che è stato inoltre previsto un vano piattaforma, ma nella realtà tale foro sul solaio non risulta eseguito, pertanto saranno necessarie demolizioni strutturali per adeguamento a quanto autorizzato.

Il progetto dell'edificio prevede complessivamente la realizzazione di cinque appartamenti: due al piano terra, uno al piano primo e due duplex al piano primo con piano mansardato. Nel piano interrato sono ubicati i garage e i locali ad uso magazzino.

Si evidenzia che lo spazio di manovra comune antistante ai garage si presenta con una pendenza anomala.

E' adiacente ad un altro fabbricato similare, ed entrambi costituiscono due corpi di fabbrica in fase di costruzione sui Lotti "9" e "10", divisi da uno spazio dove dovrebbe essere realizzata una rampa comune per l'accesso ai piani interrati destinati principalmente ad autorimesse private.

Il cantiere è in stato di abbandono e non presenta i requisiti minimi di sicurezza; la recinzione esterna è danneggiata in più punti e permette l'accesso a persone anche non autorizzate; sono incompleti o del tutto assenti i parapetti a protezione delle



aperture sui vuoti e tutta l'area esterna presenta vegetazione mista a rifiuti e depositi disordinati di materiali e/o attrezzature, che rendono ancor più insicuro l'accesso alle persone.

Nel sito sono presenti sia all'interno che all'esterno numerosi accumuli di rifiuti provenienti dal cantiere e/o di altra tipologia.

Al momento del sopralluogo l'area risultava libera da persone ma non da cose/rifiuti.

Per quanto riguarda il contesto dell'urbanizzazione, si evidenzia che le opere relative a tale Piano di Lottizzazione non sono ancora state ultimate e collaudate, e all'interno dei lotti limitrofi sono iniziati i lavori per la costruzione di 6 edifici condominiali con previsione di 35 appartamenti. I lavori di cui sopra sono fermi da molto tempo e i cantieri risultano totalmente abbandonati, in stato di incuria e rappresentano una situazione di degrado e di pericolo per il quartiere.

Si evidenzia che da informazioni acquisite tramite il Curatore da un ex dipendente della società fallita, che si era licenziato all'inizio del 2011 è risultato che, nonostante le vigenti normative ambientali e sismiche a cui l'area è sottoposta, i lavori di costruzione di alcuni immobili (i cui P.d.C. sono stati rilasciati in data 17/06/2013 e gli inizi lavori sono stati comunicati presso il Comune competente in data 24/06/2013), avveniva di fatto anche qualche anno prima (2010-2011) quindi senza l'Autorizzazione Paesaggistica e l'idoneo Permesso di Costruire. A tal proposito, visto il Decreto Legislativo n.42 del 2004, considerato che la legislazione normativa in materia ambientale è estremamente delicata e soggetta anche alla disciplina comunale, il sottoscritto, non avendo rilevato al momento dell'accesso agli Atti presso il Comune di Volpago del Montello in data 05/11/2014, nessuna segnalazione e/o ordinanza in merito, viste le Autorizzazioni Paesaggistiche n.26-27-28 rilasciate in data 09/05/2013 e visti i Permessi di Costruire n. 45-46-47 rilasciati in data 17/06/2013, si ritiene sollevato da

ogni e qualsiasi eventuale responsabilità per sanzioni e/o ordinanze, pregresse e/o successive e relative conseguenze anche ai fini della presente perizia di stima.

Dall'analisi visiva del cantiere, sono emersi numerosi vizi e problematiche relativi alla non corretta esecuzione delle lavorazioni, sia da parte degli organizzatori del cantiere, sia da parte delle maestranze che vi hanno operato. All'attualità i lavori eseguiti interessano quasi esclusivamente la struttura portante degli edifici, quindi un elemento di fondamentale importanza per la sicurezza degli immobili, presente e futura.

Sono state riscontrate in loco, numerose imperfezioni soprattutto sulle opere in calcestruzzo armato, che risultano eseguite grossolanamente; sono presenti fessurazioni, modifiche a opere strutturali in difformità al progetto esecutivo, riprese di getto sfalsate di alcuni centimetri, barre di acciaio per la ripresa di getto di pilastri e/o architravi esposte alle intemperie da anni, non protette e in avanzata fase di ossidazione e deterioramento. Risultano carenti anche le impermeabilizzazioni, le quali dovrebbero mantenere asciutte le strutture, soprattutto l'acciaio d'armo e le strutture in laterizio. Le murature al piano terra in laterizio, vantano visivamente un'esposizione alle intemperie presumibilmente da almeno tre anni, con conseguente compromissione di tutte le caratteristiche fisiche e di salubrità del manufatto.

Da un rilievo metrico sommario, è emerso che, a parte la forma esterna, le opere al piano terra sono difformi dal progetto architettonico e manca per di più il vano ascensore comune.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente tecnico, in fase di attribuzione del valore di mercato del bene in oggetto, dovrà considerare anche gli aspetti che dovrà affrontare un probabile compratore, qualora venissero ripresi i lavori. Per poter garantire un corretto proseguo del cantiere, e soprattutto per poter garantire la rispondenza dell'opera fino ad oggi eseguita, alle vigenti normative, sarà necessario eseguire accurate indagini e numerose altre operazioni in loco.

Oltre alla più elementare, ma non meno importante, sistemazione delle misure di sicurezza del cantiere e della pulizia dell'area, si dovrà effettuare un'accurata analisi di tutte le opere strutturali, anche attraverso metodi invasivi, quali sondaggi e piccole demolizioni e prove di laboratorio. Si dovranno effettuare modifiche sostanziali alle strutture per adeguarle al progetto approvato, con demolizioni dei solai dove necessario. Si dovrà effettuare la demolizione delle murature in laterizio deteriorate, si dovranno analizzare e ripristinare ove danneggiati gli isolamenti e le impermeabilizzazioni dei muri interrati.

## 9 - P.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile P** E' composto da un edificio condominiale in corso di costruzione su un terreno edificabile facente parte di una lottizzazione non ultimata e non collaudata.

Attualmente risulta identificato al catasto terreni in

**Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22, mappali:**

Mapp. 1778 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 155 r.d.€ 1,48 r.a.€ 0,84

Mapp. 1790 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 525 r.d.€ 5,02 r.a.€ 2,85

Dati desunti da visura catastale.

Riassumendo l'immobile "P" complessivamente si compone di un terreno edificabile avente una superficie catastale di mq. 680 (lotto "9" del P.d.L. mq. 682,36) con sovrastanti parziali opere realizzate al grezzo.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

**9 - P.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI**

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED], gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risulta ancora attiva a carico dell'immobile la seguente iscrizione contro:

- Iscrizione Contro del 19/05/2011

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Soggetto debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni – a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

## **9 - P.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 9**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2012AP070 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

realizzazione fabbricati residenziali lottizzazione "Cà del Cristo" - lotti 9-10-11-12

Autorizzazione Paesaggistica n. 26 del 09/05/2013

2. pratica: 2012X0021 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

progetto di realizzazione di 4 fabbricati residenziali lottizzazione "Cà del Cristo" lotti 9-10-11-12 rispettivamente di 5-5-4-5 unita' con integrazione alla l.r. n 13/2011

Permesso di Costruire n. 46 del 17/06/2013

Inizio lavori 24/06/2013

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione, attinente anche al lotto in oggetto, non sono ancora state ultimate e collaudate.

### **9 - P.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI**

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dagli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Volpago del Montello relativi agli immobili oggetto di perizia tecnica, al fine di determinare la "superficie catastale presunta" applicando gli opportuni coefficienti di ragguglio.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), catasto terreni, foglio 22, mappali:

mappale 1778	superficie catastale	mq. 155,00
mappale 1790	superficie catastale	<u>mq. 525,00</u>
	superficie catastale terreno immobile "P"	mq. 680,00

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi topografici e metrici. Pertanto visto lo stato dei luoghi, la mancanza di informazioni certe, non è stato possibile in questa fase verificare dettagliatamente le opere anche se sono emerse difformità sia dal punto di vista strutturale che urbanistico. Pertanto chi rileverà l'immobile dovrà fare le opportune verifiche.

## **9 - P.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Si evidenzia che da una quantificazione abbastanza dettagliata delle opere realizzate sino alla data odierna le stesse ammontano a circa € 135.400,00.

Analizzata la situazione e come veniva gestito l'intero cantiere composto da più lotti indipendenti e con caratteristiche diverse; considerata l'irrazionalità con cui piuttosto di ultimare una o due palazzine si è scelto di iniziare gli sbancamenti generali e parziali realizzazioni dei soli scantinati con parti delle strutture dei piani terra; viste le irregolarità metodologiche con cui il cantiere veniva condotto, realizzando opere anche in assenza di Autorizzazione Ambientale e Permesso di Costruire; viste le difformità visionate soprattutto nel piano interrato; vista l'impossibilità, al presente, di verificare anche con prove invasive e/o di laboratorio quanto realizzato; vista la responsabilità che dovrà assumersi chi dovrà collaudare e/o chiedere l'agibilità di dette opere; tenuto conto del contesto "mostruoso" che dette opere hanno generato consumando suolo e rovinando irrimediabilmente il contesto, riflettendo che difficilmente in questo momento di crisi immobiliare si troveranno investitori disposti a investire ingenti somme di denaro per realizzare e ultimare le otto palazzine con 47 appartamenti in fase di realizzazione (oltre ai 5 già ultimati/invenduti e agli ulteriori 5 previsti per il lotto 15 per un totale potenziale di 57 appartamenti da inserire poi in un mercato immobiliare saturo), si ritiene congruo deprezzare le opere eseguite circa del 70%. Nella fase di attribuzione di tale coefficiente



di svalutazione del valore delle opere già eseguite, il tecnico ha tenuto in considerazione anche gli svantaggi nei quali potrà incorrere un possibile compratore, essendo vincolato da un progetto oramai vetusto di qualche anno, dimensionato e programmato in relazione alle esigenze di mercato dell'epoca, ben differenti dalle esigenze dettate dell'attuale momento di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare. In base al progetto redatto e soprattutto alla costruzione degli interrati, risulta impossibile apportare cambi di tipologia edilizia e modifiche sostanziali all'immobile, che possano migliorarne l'appetibilità nei mercati in concorrenza con immobili di ultima generazione.

Pertanto il valore da riconoscere a corpo per le opere eseguite sarà:

$$€ 135.400,00 - 70\% = € 40.620,00 \text{ arrotondato a } € 40.600,00$$

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il fabbricato in corso di costruzione sui mappali 1778 e 1790, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 680,00, si avrà:

Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
mappale 1778	mq. 155,00 x	€/mq. 130,00 =	€ 20.150,00 +
mappale 1790	mq. 525,00 x	€/mq. 130,00 =	<u>€ 68.250,00</u> +
Valore totale terreno ordinario			€ 88.400,00 +
Lavori eseguiti (già deprezzati del 70%)			<u>€ 40.600,00</u> =
Valore totale immobile			€ 129.000,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "P" € 129.000,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli

pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e in particolare le difformità rilevate visivamente rispetto al progetto approvato, considerato che l'immobile è ubicato all'interno di una lottizzazione non ancora ultimata e collaudata, ritiene congruo l'importo totale stimato per **l'immobile "P" oggetto di stima € 129.000,00 (eurocentoventinovemila/00).**

### **9 - Q.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "Q"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo, nella zona centrale della lottizzazione con posizione nord-ovest, facente parte di un complesso di quattro immobili speculari tra essi , denominati lotto 9, 10, 11, 12, come denominati nel P.d.L.; trattasi del lotto n.10.

Si evidenzia che l'immobile non è conforme ne strutturalmente ne urbanisticamente al progetto approvato.

Per la descrizione dettagliata dell'immobile vedasi capitolo 9- P.1

## 9 - Q.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile Q** E' composto da un edificio condominiale in corso di costruzione su un terreno edificabile facente parte di una lottizzazione non ultimata e non collaudata.

Attualmente risulta identificato al catasto terreni in

**Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22, mappali:**

Mapp. 1770 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 303 r.d.€ 2,89 r.a.€ 1,64

Mapp. 1781 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 379 r.d.€ 3,62 r.a.€ 2,06

Dati desunti da visura catastale.

Riassumendo l'immobile "Q" complessivamente si compone di un terreno edificabile avente una superficie catastale di mq. 682 (lotto "10" del P.d.L. mq. 682,37) con sovrastanti parziali opere realizzate al grezzo.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - Q.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED], gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risulta ancora attiva a carico degli immobili la seguente iscrizione contro:

- Iscrizione Contro del 19/05/2011

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni – a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

2

#### **9 - Q.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 10**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2012AP070 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

realizzazione fabbricati residenziali lottizzazione "Cà del Cristo" - lotti 9-10-11-12

Autorizzazione Paesaggistica n. 26 del 09/05/2013

2. pratica: 2012X0021 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

progetto di realizzazione di 4 fabbricati residenziali lottizzazione "Cà del Cristo" lotti 9-10-11-12 rispettivamente di 5-5-4-5 unita' con integrazione alla l.r. n 13/2011

Permesso di Costruire n. 46 del 17/06/2013

Inizio lavori 24/06/2013

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione, attinente anche al lotto in oggetto, non sono ancora state ultimate e collaudate.

## **9 - Q.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI**

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dagli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Volpago del Montello relativi agli immobili oggetto di perizia tecnica, al fine di determinare la "superficie catastale presunta" applicando gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), catasto terreni, foglio 22, mappali:

mappale 1770	superficie catastale	mq. 303,00
mappale 1781	superficie catastale	<u>mq. 379,00</u>
	superficie catastale terreno immobile "Q"	mq. 682,00

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi topografici e metrici. Pertanto visto lo stato dei luoghi, la mancanza di informazioni certe, non è stato possibile in questa fase verificare dettagliatamente le opere anche se sono emerse difformità sia dal punto di vista strutturale che urbanistico. Pertanto chi rileverà l'immobile dovrà fare le opportune verifiche.

## **9 - Q.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Si evidenzia che da una quantificazione abbastanza dettagliata delle opere realizzate sino alla data odierna le stesse ammontano a circa € 135.400,00.

Analizzata la situazione e come veniva gestito l'intero cantiere composto da più lotti indipendenti e con caratteristiche diverse; considerata l'irrazionalità con cui piuttosto di ultimare una o due palazzine si è scelto di iniziare gli sbancamenti generali e parziali realizzazioni dei soli scantinati con parti delle strutture dei piani terra; viste le irregolarità metodologiche con cui il cantiere veniva condotto, realizzando opere anche in assenza di Autorizzazione Ambientale e Permesso di Costruire; viste le difformità visionate soprattutto nel piano interrato; vista l'impossibilità, al presente, di verificare anche con prove invasive e/o di laboratorio quanto realizzato; vista la responsabilità che dovrà assumersi chi dovrà collaudare e/o chiedere l'agibilità di dette opere; tenuto conto del contesto "mostruoso" che dette opere hanno generato consumando suolo e rovinando irrimediabilmente il contesto, riflettendo che difficilmente in questo momento di crisi immobiliare si troveranno investitori disposti a investire ingenti somme di denaro per realizzare e ultimare le otto palazzine con 47 appartamenti in fase di realizzazione (oltre ai 5 già ultimati/invenduti e agli ulteriori 5 previsti per il lotto 15 per un totale potenziale di 57 appartamenti da inserire poi in un mercato immobiliare saturo), si ritiene congruo deprezzare le opere eseguite circa del 70%. Nella fase di attribuzione di tale coefficiente



di svalutazione del valore delle opere già eseguite, il tecnico ha tenuto in considerazione anche gli svantaggi nei quali potrà incorrere un possibile compratore, essendo vincolato da un progetto oramai vetusto di qualche anno, dimensionato e programmato in relazione alle esigenze di mercato dell'epoca, ben differenti dalle esigenze dettate dell'attuale momento di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare. In base al progetto redatto e soprattutto alla costruzione degli interrati, risulta impossibile apportare cambi di tipologia edilizia e modifiche sostanziali all'immobile, che possano migliorarne l'appetibilità nei mercati in concorrenza con immobili di ultima generazione.

Pertanto il valore da riconoscere a corpo per le opere eseguite sarà:

$$€ 135.400,00 - 70\% = € 40.620,00 \text{ arrotondato a } € 40.600,00$$

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il fabbricato in corso di costruzione sui mappali 1770 e 1781, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 682,00, si avrà:

Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
mappale 1770	mq. 303,00 x	€/mq. 130,00 =	€ 39.390,00 +
mappale 1781	mq. 379,00 x	€/mq. 130,00 =	<u>€ 49.270,00 +</u>
Valore totale terreno ordinario			€ 88.660,00 +
Lavori eseguiti (già deprezzati del 70%)			<u>€ 40.600,00 =</u>
Valore totale immobile			€ 129.260,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "Q" € 129.260,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli

pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e in particolare le difformità rilevate visivamente rispetto al progetto approvato, considerato che l'immobile è ubicato all'interno di una lottizzazione non ancora ultimata e collaudata, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'**immobile "Q" oggetto di stima € 129.260,00 (eurocentoventinovemiladuecentosessanta/00).**

### **9 - R.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "R"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo, nella zona centrale della lottizzazione con posizione sud-est, facente parte di un complesso di quattro immobili speculari tra essi , denominati lotto 9, 10, 11, 12, come denominati nel P.d.L.; trattasi del lotto n.11.

Si evidenzia che l'immobile non è conforme ne strutturalmente ne urbanisticamente al progetto approvato.

Il progetto dell'edificio prevede complessivamente la realizzazione di quattro appartamenti: due al piano terra e due duplex al piano primo con piano mansardato. Nel piano interrato sono ubicati i garage e i locali ad uso magazzino.

Per le altre caratteristiche vedasi la descrizione dettagliata dell'immobile al capitolo 9- P.1

## 9 - R.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile R** E' composto da un edificio condominiale in corso di costruzione su un terreno edificabile facente parte di una lottizzazione non ultimata e non collaudata.

Attualmente risulta identificato al catasto terreni in

**Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22, mappali:**

Mapp. 1779 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 160 r.d.€ 1,53 r.a.€ 0,87

Mapp. 1791 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 520 r.d.€ 4,97 r.a.€ 2,82

Dati desunti da visura catastale.

Riassumendo l'immobile "R" complessivamente si compone di un terreno edificabile avente una superficie catastale di mq. 680 (lotto "11" del P.d.L. mq. 682,06) con sovrastanti parziali opere realizzate al grezzo.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - R.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risulta ancora attiva a carico degli immobili la seguente iscrizione contro:

- Iscrizione Contro del 19/05/2011

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni – a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

## **9 - R.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 11**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2012AP070 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

realizzazione fabbricati residenziali lottizzazione "Cà del Cristo" - lotti 9-10-11-12

Autorizzazione Paesaggistica n. 26 del 09/05/2013

2. pratica: 2012X0021 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

progetto di realizzazione di 4 fabbricati residenziali lottizzazione "Cà del Cristo" lotti 9-10-11-12 rispettivamente di 5-5-4-5 unita' con integrazione alla l.r. n 13/2011

Permesso di Costruire n. 46 del 17/06/2013

Inizio lavori 24/06/2013

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione, attinente anche al lotto in oggetto, non sono ancora state ultimate e collaudate.

## **9 - R.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI**

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dagli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Volpago del Montello relativi agli immobili oggetto di perizia tecnica, al fine di determinare la "superficie catastale presunta" applicando gli opportuni coefficienti di ragguglio.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), catasto terreni, foglio 22, mappali:

mappale 1779	superficie catastale	mq. 160,00
mappale 1791	superficie catastale	<u>mq. 520,00</u>
	superficie catastale terreno immobile "R"	mq. 680,00

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi topografici e metrici. Pertanto visto lo stato dei luoghi, la mancanza di informazioni certe, non è stato possibile in questa fase verificare dettagliatamente le opere anche se sono emerse difformità sia dal punto di vista strutturale che urbanistico. Pertanto chi rileverà l'immobile dovrà fare le opportune verifiche.

## **9 - R.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Si evidenzia che da una quantificazione abbastanza dettagliata delle opere realizzate sino alla data odierna le stesse ammontano a circa € 137.700,00.

Analizzata la situazione e come veniva gestito l'intero cantiere composto da più lotti indipendenti e con caratteristiche diverse; considerata l'irrazionalità con cui piuttosto di ultimare una o due palazzine si è scelto di iniziare gli sbancamenti generali e parziali realizzazioni dei soli scantinati con parti delle strutture dei piani terra; viste le irregolarità metodologiche con cui il cantiere veniva condotto, realizzando opere anche in assenza di Autorizzazione Ambientale e Permesso di Costruire; viste le difformità visionate soprattutto nel piano interrato; vista l'impossibilità, al presente, di verificare anche con prove invasive e/o di laboratorio quanto realizzato; vista la responsabilità che dovrà assumersi chi dovrà collaudare e/o chiedere l'agibilità di dette opere; tenuto conto del contesto "mostruoso" che dette opere hanno generato consumando suolo e rovinando irrimediabilmente il contesto, riflettendo che difficilmente in questo momento di crisi immobiliare si troveranno investitori disposti a investire ingenti somme di denaro per realizzare e ultimare le otto palazzine con 47 appartamenti in fase di realizzazione (oltre ai 5 già ultimati/invenduti e agli ulteriori 5 previsti per il lotto 15 per un totale potenziale di 57 appartamenti da inserire poi in un mercato immobiliare saturo), si ritiene congruo deprezzare le opere eseguite circa del 70%. Nella fase di attribuzione di tale coefficiente



di svalutazione del valore delle opere già eseguite, il tecnico ha tenuto in considerazione anche gli svantaggi nei quali potrà incorrere un possibile compratore, essendo vincolato da un progetto oramai vetusto di qualche anno, dimensionato e programmato in relazione alle esigenze di mercato dell'epoca, ben differenti dalle esigenze dettate dall'attuale momento di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare. In base al progetto redatto e soprattutto alla costruzione degli interrati, risulta impossibile apportare cambi di tipologia edilizia e modifiche sostanziali all'immobile, che possano migliorarne l'appetibilità nei mercati in concorrenza con immobili di ultima generazione.

Pertanto il valore da riconoscere a corpo per le opere eseguite sarà:

$$€ 137.700,00 - 70\% = € 41.310,00 \text{ arrotondato a } € 41.300,00$$

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il fabbricato in corso di costruzione sui mappali 1779 e 1791, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 680,00, si avrà:

Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
mappale 1779	mq. 160,00 x	€/mq. 130,00 =	€ 20.800,00 +
mappale 1791	mq. 520,00 x	€/mq. 130,00 =	<u>€ 67.600,00</u> +
Valore totale terreno ordinario			€ 88.400,00 +
Lavori eseguiti (già deprezzati del 70%)			<u>€ 41.300,00</u> =
Valore totale immobile			€ 129.700,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "R" € 129.700,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli

pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e in particolare le difformità rilevate visivamente rispetto al progetto approvato, considerato che l'immobile è ubicato all'interno di una lottizzazione non ancora ultimata e collaudata, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'**immobile "R" oggetto di stima € 129.700,00 (eurocentoventinovemilasettecento/00)**.

### **9 - S.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "S"**

L'immobile è ubicato in vicolo Carlo Scarpa in Comune di Volpago di Montello (TV), all'interno del piano di lottizzazione denominato Cà del Cristo, nella zona centrale della lottizzazione con posizione sud-ovest, facente parte di un complesso di quattro immobili speculari tra essi , denominati lotto 9, 10, 11, 12, come denominati nel P.d.L.; trattasi del lotto n.12.

Si evidenzia che l'immobile non è conforme ne strutturalmente ne urbanisticamente al progetto approvato.

Per la descrizione dettagliata dell'immobile vedasi capitolo 9- P.1

## 9 - S.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile S** E' composto da un edificio condominiale in corso di costruzione su un terreno edificabile facente parte di una lottizzazione non ultimata e non collaudata.

Attualmente risulta identificato al catasto terreni in

**Comune di Volpago del Montello (TV), foglio 22, mappali:**

Mapp. 1771 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 313 r.d.€ 2,99 r.a.€ 1,70

Mapp. 1782 qualità sem irr arb classe 1 sup.mq. 369 r.d.€ 3,53 r.a.€ 2,00

Dati desunti da visura catastale.

Riassumendo l'immobile "Q" complessivamente si compone di un terreno edificabile avente una superficie catastale di mq. 682 (lotto "12" del P.d.L. mq. 682,07) con sovrastanti parziali opere realizzate al grezzo.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### 9 - S.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Società con Atto del Notaio Marchio Andrea, Repertorio 30251 del 16/11/2006, Trascritto il 21/11/2006.

In particolare, alla data delle ispezioni, risulta ancora attiva a carico degli immobili la seguente iscrizione contro:

- Iscrizione Contro del 19/05/2011

Registro Particolare 3675 Registro Generale 17547

Pubblico ufficiale Notaio Bernini Edoardo Repertorio 15282/6074 del 16/05/2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
Soggetto Debitore per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – capitale € 3.200.000,00 – tasso di interesse annuo 4,041% – spese € 2.560.000,00 – totale € 5.760.000,00 – durata 3 anni 8 mesi 29 giorni – a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) – c.f.:00208740266.

## 9 - S.4 - PRATICHE URBANISTICHE RELATIVE AL LOTTO 12

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpago del Montello si sono visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. pratica: 2012AP070 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

realizzazione fabbricati residenziali lottizzazione "Cà del Cristo" - lotti 9-10-11-12

Autorizzazione Paesaggistica n. 26 del 09/05/2013

2. pratica: 2012X0021 Prot. n. 7623 del 18/06/2012

progetto di realizzazione di 4 fabbricati residenziali lottizzazione "Cà del Cristo" lotti 9-10-11-12 rispettivamente di 5-5-4-5 unita' con integrazione alla l.r. n 13/2011

Permesso di Costruire n. 46 del 17/06/2013

Inizio lavori 24/06/2013

N.B.: Si evidenzia che le opere relative al Piano di Lottizzazione, attinente anche al lotto in oggetto, non sono ancora state ultimate e collaudate.

## **9 - S.5 - RIEPILOGO SUPERFICIE ED OSSERVAZIONI**

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite dalle visure catastali e dagli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Volpago del Montello relativi agli immobili oggetto di perizia tecnica, al fine di determinare la "superficie catastale presunta" applicando gli opportuni coefficienti di ragguglio.

Immobili siti in Volpago del Montello (TV), catasto terreni, foglio 22, mappali:

mappale 1771	superficie catastale	mq. 313,00
mappale 1782	superficie catastale	<u>mq. 369,00</u>
	superficie catastale terreno immobile "S"	mq. 682,00

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi topografici e metrici. Pertanto visto lo stato dei luoghi, la mancanza di informazioni certe, non è stato possibile in questa fase verificare dettagliatamente le opere anche se sono emerse difformità sia dal punto di vista strutturale che urbanistico. Pertanto chi rileverà l'immobile dovrà fare le opportune verifiche.

## **9 - Q.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e per eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Si evidenzia che da una quantificazione abbastanza dettagliata delle opere realizzate sino alla data odierna le stesse ammontano a circa € 137.900,00.

Analizzata la situazione e come veniva gestito l'intero cantiere composto da più lotti indipendenti e con caratteristiche diverse; considerata l'irrazionalità con cui piuttosto di ultimare una o due palazzine si è scelto di iniziare gli sbancamenti generali e parziali realizzazioni dei soli scantinati con parti delle strutture dei piani terra; viste le irregolarità metodologiche con cui il cantiere veniva condotto, realizzando opere anche in assenza di Autorizzazione Ambientale e Permesso di Costruire; viste le difformità visionate soprattutto nel piano interrato; vista l'impossibilità, al presente, di verificare anche con prove invasive e/o di laboratorio quanto realizzato; vista la responsabilità che dovrà assumersi chi dovrà collaudare e/o chiedere l'agibilità di dette opere; tenuto conto del contesto "mostruoso" che dette opere hanno generato consumando suolo e rovinando irrimediabilmente in contesto, riflettendo che difficilmente in questo momento di crisi immobiliare si troveranno investitori disposti a investire ingenti somme di denaro per realizzare e ultimare le otto palazzine con 47 appartamenti in fase di realizzazione (oltre ai 5 già ultimati/invenduti e agli ulteriori 5 previsti per il lotto 15 per un totale potenziale di 57 appartamenti da inserire poi in un mercato immobiliare saturo), si ritiene congruo deprezzare le opere eseguite circa del 70%. Nella fase di attribuzione di tale coefficiente



di svalutazione del valore delle opere già eseguite, il tecnico ha tenuto in considerazione anche gli svantaggi nei quali potrà incorrere un possibile compratore, essendo vincolato da un progetto oramai vetusto di qualche anno, dimensionato e programmato in relazione alle esigenze di mercato dell'epoca, ben differenti dalle esigenze dettate dell'attuale momento di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare. In base al progetto redatto e soprattutto alla costruzione degli interrati, risulta impossibile apportare cambi di tipologia edilizia e modifiche sostanziali all'immobile, che possano migliorarne l'appetibilità nei mercati in concorrenza con immobili di ultima generazione.

Pertanto il valore da riconoscere a corpo per le opere eseguite sarà:

$$€ 137.900,00 - 70\% = € 41.370,00 \text{ arrotondato a } € 41.300,00$$

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, per il fabbricato in corso di costruzione sui mappali 1771 e 1782, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 682,00, si avrà:

Descrizione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
mappale 1771	mq. 313,00 x	€/mq. 130,00 =	€ 40.690,00 +
mappale 1782	mq. 369,00 x	€/mq. 130,00 =	<u>€ 47.970,00 +</u>
Valore totale terreno ordinario			€ 88.660,00 +
Lavori eseguiti (già deprezzati del 70%)			<u>€ 41.300,00 =</u>
Valore totale immobile			€ 129.960,00

Pertanto avremo:

**Valore totale di mercato immobile "S" € 129.960,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da persone, cose, ipoteche (attualmente presenti), vincoli

pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e in particolare le difformità rilevate visivamente rispetto al progetto approvato, considerato che l'immobile è ubicato all'interno di una lottizzazione non ancora ultimata e collaudata, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'**immobile "S" oggetto di stima € 129.960,00 (eurocentoventinovemilanovecentosessanta/00).**

## **10 - BENI IMMOBILI IN COMUNE DI RIESE PIO X**

### **10 - 1 DESCRIZIONE SITO DI RIESE PIO X**

Gli immobili sono situati in una zona residenziale in via Roggia dei Mulini in località Spineda nel Comune di Riese Pio X.

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione si trova in una zona pressoché pianeggiante, nella parte nord della frazione di Spineda in prossimità di via Rosina.

### **10 - 2 TITOLI DI PROPRIETA' LOTTIZZAZIONE RIESE PIO X**

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] si sono individuate dall'elenco informatizzato le formalità relative al terreno in oggetto.

I terreni oggetto della lottizzazione sono pervenuti alla Società fallita con Atto del Notaio Talice Paolo, repertorio n. 35358 del 30/12/1996 e trascrizione a favore del 24/01/1997.

La società [REDACTED] amministrata da [REDACTED] con tale atto ha acquistato dalla società [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] un terreno residenziale di circa mq. 11900 compreso in Piano Attuativo al prezzo di lire 520.000.000, pari a lire/mq. 43.700.

### **10 - 3 DOCUMENTI RELATIVI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X sono risultati i seguenti documenti salienti agli atti per i quali, visto che la lottizzazione risulta già collaudata, non si è richiesta copia:

1. deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 25/05/1998 con cui il Consiglio di Riese Pio X approvava il progetto presentato;
2. convenzione tra la Ditta Lottizzante ed il Comune di Riese Pio X Rep. n. 144.062 e 144.063 in data 03/11/1998, stipulata dal Notaio Gagliardi di Castelfranco Veneto;
3. Concessione Edilizia n.78 del 01/12/1998, in variante al Piano di Lottizzazione, con prescrizioni varie;
4. Autorizzazione Ambientale prot. n. 6613-8187 del 20/10/1997 con cui si autorizzavano le opere;
5. Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 28/12/2001 con cui si nominava il collaudatore;
6. Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione in data 08/01/2002.

#### **10 - 4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RIESE PIO X**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 novembre 2014, si è riscontrato che il Comune di Riese Pio X è dotato di un P.R.G. vigente e si è visto che:

- lo strumento urbanistico vigente - Piano Regolatore Generale - approvato con Del. di Giunta Reg. Veneto n. 5344 del 26/09/1991 e successive varianti;

si è preso atto che il Comune di Volpago del Montello ha certificato che i terreni in oggetto sono attualmente sottoposti a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e classificati in:

- Zona Territoriale Omogenea C1.1) con indice massimo di densità 0,75 mc/mq compresa in Piano Attuativo.

Si precisa che l'area di cui sopra è compresa nelle zone perimetrale come "Drenaggio difficile e aree esondabili".

Per ogni dettaglio più preciso si consiglia di consultare il C.D.U. allegato alla perizia.

#### **10 - 5 PRATICHE EDILIZIE PRESSO IL COMUNE DI RIESE PIO X**

Non si sono visionate pratiche edilizie trattandosi solo di aree scoperte.

## **10 - T.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "T"**

L'immobile è costituito da un'area urbana scoperta ubicata in via Roggia dei Mulini in Comune di Riese Pio X (TV), avente superficie catastale mq.25.

Alla data del sopralluogo risultava pavimentata in blocchi modulari prefabbricati in calcestruzzo tipo "erborella". Lo stesso è di fatto in parte utilizzato per accedere dalla strada di lottizzazione alla rampa di accesso agli interrati comune a due edifici residenziali plurifamiliari e in parte come potenziale spiazzo d'accesso o "posto auto".

Esso confina a sud con la strada di lottizzazione via Roggia dei Mulini, ad ovest con mappale 1094, a nord con mappale 1019 sub.13 (bene comune non censibile spazi di manovra e rampa scivolo) e a nord-est con mappale 1019 sub.20 (abitazione civile).

L'area è delimitata da una recinzione sull'angolo nord ovest e per il resto libera con accesso diretto dalla strada. Non esistono delimitazioni fisiche con il mappale 1094 confinante.

Tale area urbana, alla data del sopralluogo, era sicuramente usufruita, almeno per la porzione antistante alla rampa di accesso ai garage interrati e per l'accesso ai pozzetti e/o vani contatori, dai condomini dei due edifici a nord-est e nord-ovest.

L'immobile viene stimato nello stato di fatto con servitù attive e passive anche se non citate espressamente nella presente perizia di stima.

Per la stima del bene è stato tenuto conto della sua attuale destinazione, ubicazione, consistenza, posizione, esposizione, dei gravami, dei vincoli imposti in particolare dal Piano Regolatore Generale vigente. Nella quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato considerata la pertinenzialità ad immobili residenziali.

## 10 - T.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 il bene oggetto della presente stima è attualmente identificabile presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali:

**Immobile T** identificato al catasto fabbricati in **Comune di Riese Pio X (TV), sezione A, foglio 2** con i seguenti mappali:

**Mapp. 1019 sub. 3** area urbana superficie catastale **mq. 25**

Dati derivanti da costituzione del 03/12/2004 n.4628.1/2004.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

### **10 - T.3 - PROPRIETA' E DIRITTI REALI**

Dall'ispezione ipotecaria meccanizzata effettuata il giorno 16 ottobre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il soggetto [REDACTED] risulta che l'immobile oggetto della presente stima è pervenuto alla Società fallita con Atto del Notaio Talice Paolo Repertorio 35.358 del 30/12/1996, con nota di Trascrizione a Favore del 24/01/1997, Registro Particolare 2318, Registro Generale 2892.

### **10 - T.4 - DESCRIZIONE URBANISTICA**

Come già descritto nella premessa, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X l'immobile si trova all'interno di una zona residenziale.

### **10 - T.5 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite dalle visure catastali dell'immobile oggetto di perizia tecnica.

Immobili siti in RIESE PIO X (TV), Catasto Fabbricati:

sezione A foglio 2 – mappale 1019 – sub.3 area urbana mq. 25,00

*Totale superficie catastale* *mq. 25,00*

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici per l'identificazione dei confini in quanto non richiesto e non completamente materializzati e identificabili solo con specifico riconfinamento.



## 10 - T.6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in un determinato luogo sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

Da una ricerca di mercato nella zona è emerso che non ci sono generalmente vendite di aree urbane con caratteristiche simili, comunque visto lo stato di fatto si ritiene congruo applicare un valore unitario di €/mq.100,00.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra rilevato, si avrà:

Destinazione	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
Area urbana (esterna a fabbricato res.)	mq. 25,00	x €/mq.100,00 =	<u>€ 2.500,00</u>
Valore totale immobile			€ 2.500,00

Pertanto in base alle attuali caratteristiche dell'immobile avremo:

**Valore totale immobile** € **2.500,00**

La stima è riferita complessivamente per l'intero immobile, ipotizzandolo libero da ipoteche, vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il sottoscritto perito, considerando l'ubicazione e l'utilizzo, ritiene congruo l'importo totale stimato per **l'immobile "T" oggetto di stima € 2.500,00 (euroduemilacinquecento/00).**

## **10 - U.1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE "U"**

L'immobile è costituito dalle aree a standard da cedere gratuitamente al Comune relative al piano di lottizzazione denominato "Via Rosina", ubicato in via Roggia dei Mulini in Comune di Riese Pio X (TV).

Trattasi di opere di lottizzazione ultimate e collaudate nel 2002 ma non ancora cedute al Comune come previsto dalla Convenzione Urbanistica dell'anno 1998.

Per detto immobile si è avuto l'incarico di descriverlo ma non di redigere una valutazione estimativa. Pertanto l'immobile è stato visionato senza approfondite verifiche. Non è stata analizzata attentamente la documentazione tecnica depositata presso il Comune di Riese Pio X, non si sono effettuati rilievi e non si sono fatte verifiche metriche delle superfici.

Tutto ciò premesso la descrizione di detto immobile sarà estremamente sintetica.

## 10 - U.2 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 15 ottobre 2014 i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

**Immobile U** aree a standard di lottizzazione da cedere gratuitamente oggetto di descrizione catastale ma non oggetto di perizia di stima, identificate al catasto terreni in **Comune di Riese Pio X (TV), foglio 2** e identificato con i seguenti mappali:

Mapp. 690	qualità prato	classe 1	sup.mq. 117	r.d.€ 0,76	r.a.€ 0,39
Mapp. 694	qualità prato	classe 1	sup.mq. 10	r.d.€ 0,06	r.a.€ 0,03
Mapp. 902	qualità sem arb	classe 2	sup.mq. 107	r.d.€ 0,99	r.a.€ 0,61
Mapp. 906	qualità prato	classe 1	sup.mq. 48	r.d.€ 0,31	r.a.€ 0,16
Mapp. 908	qualità sem arb	classe 2	sup.mq. 25	r.d.€ 0,23	r.a.€ 0,14
Mapp. 910	qualità prato	classe 1	sup.mq. 6	r.d.€ 0,04	r.a.€ 0,02
Mapp. 911	qualità sem arb	classe 2	sup.mq. 224	r.d.€ 2,08	r.a.€ 1,27
Mapp. 914	qualità sem arb	classe 2	sup.mq. 435	r.d.€ 4,04	r.a.€ 2,47
Mapp. 918	qualità sem arb	classe 2	sup.mq. 803	r.d.€ 7,46	r.a.€ 4,56
Mapp. 922	qualità prato	classe 1	sup.mq. 58	r.d.€ 0,37	r.a.€ 0,19
Mapp. 923	qualità prato	classe 1	sup.mq. 64	r.d.€ 0,41	r.a.€ 0,21
Mapp. 927	qualità prato	classe 1	sup.mq. 37	r.d.€ 0,24	r.a.€ 0,12
Mapp. 930	qualità prato	classe 1	sup.mq. 6	r.d.€ 0,04	r.a.€ 0,02
Mapp. 936	qualità sem arb	classe 2	sup.mq. 102	r.d.€ 0,95	r.a.€ 0,58
Mapp. 938	qualità sem arb	classe 2	sup.mq. 86	r.d.€ 0,80	r.a.€ 0,49
Mapp. 939	qualità sem arb	classe 2	sup.mq. 723	r.d.€ 6,72	r.a.€ 4,11
Mapp. 943	qualità sem arb	classe 2	sup.mq. 5	r.d.€ 0,05	r.a.€ 0,03

Mapp. 945	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 46	r.d.€ 0,43	r.a.€ 0,26
Mapp. 947	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 29	r.d.€ 0,27	r.a.€ 0,16
Mapp. 948	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 49	r.d.€ 0,46	r.a.€ 0,28
Mapp. 950	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 29	r.d.€ 0,27	r.a.€ 0,16
Mapp. 953	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 303	r.d.€ 2,82	r.a.€ 1,72
Mapp. 956	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 299	r.d.€ 2,78	r.a.€ 1,70
Mapp. 964	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 24	r.d.€ 0,22	r.a.€ 0,14
Mapp. 966	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 200	r.d.€ 1,86	r.a.€ 1,14
Mapp. 970	qualità sem arb classe 2	sup.mq. 8	r.d.€ 0,07	r.a.€ 0,05

Per una superficie catastale complessiva di mq. 3.843

Dati desunti da visura catastale.

Intestazione catastale:



Proprietà per 1/1

La ditta catastale risulta corretta e coincidente con le intestazioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare.

## **11 - CONCLUSIONI**

A conclusione delle operazioni peritali di stima effettuate si evidenziano e riassumono i seguenti risultati dedotti da quanto precedentemente esposto per ognuno dei 21 immobili sopra descritti:

- Immobile A** Comune di Asolo – Catasto Terreni – Foglio 5 – Mapp. 353-662-687  
Terreno agricolo coltivato avente superficie catastale mq. 4.888  
Valore stimato di **€ 97.760,00**
- Immobile B** Comune di Asolo – Catasto Terreni – Foglio 5 – Mapp. 526  
Terreno agr. di pertinenza a residenza avente superficie catastale mq. 35  
Valore stimato di **€ 3.500,00**
- Immobile C** Comune di Volpago del Montello – Catasto Urbano – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1809 – sub. 3-7-10  
Abitazione civile al piano primo con garage e posto auto scoperto.  
Valore stimato di **€ 151.000,00**
- Immobile D** Comune di Volpago del Montello – Catasto Urbano – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1809 – sub. 4-6  
Abitazione civile al piano primo con garage.  
Valore stimato di **€ 149.500,00**
- Immobile E** Comune di Volpago del Montello – Catasto Urbano – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1811 – sub. 1-5-13  
Abitazione civile al piano terra con garage e posto auto scoperto.  
Valore stimato di **€ 175.500,00**

- Immobile F** Comune di Volpago del Montello – Catasto Urbano – Sezione C – Foglio  
2 – Mapp. 1811 – sub. 3-6-12  
Abitazione civile al piano primo con garage e posto auto scoperto.  
Valore stimato di € **152.000,00**
- Immobile G** Comune di Volpago del Montello – Catasto Urbano – Sezione C – Foglio  
2 – Mapp. 1811 – sub.9  
Posto auto coperto al piano interrato.  
Valore stimato di € **5.000,00**
- Immobile H** Comune di Volpago del Montello – Catasto Urbano – Sezione C – Foglio  
2 – Mapp. 1812 – sub. 6-18-26  
Abitazione civile al piano terra con garage e posto auto scoperto.  
Valore stimato di € **170.000,00**
- Immobile I** Comune di Volpago del Montello – Catasto Urbano – Sezione C – Foglio  
2 – Mapp. 1812 – sub. 19-24-25-27-28-36  
Porzione di lotto edificabile "15" con cinque posti auto scoperti.  
Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – porzioni  
dei Mapp. 1787-1795-1803 (superficie catastale totale mq. 799)  
Valore stimato di € **116.000,00**
- Immobile J** Comune di Volpago del Montello – Catasto Urbano – Sezione C – Foglio  
2 – Mapp. 1813  
non stimato cabina ENEL da cedere gratuitamente.
- Immobile K** Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp.  
1767-1769-1773-1774-1784-1785-1786-1789-1793-1794-1797-1798-  
1802-1804-e porzioni dei mappali 1787-1795-1803-1805  
non stimato aree a standard di lottizzazione da cedere  
gratuitamente al Comune di Volpago del Montello (VI).

**Immobile L** Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1780-1792-1801

Lotto edificabile "1" di terreno edificabile con sovrastante edificio al grezzo con 6 appartamenti.

Valore stimato di € **256.000,00**

**Immobile M** Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1772-1783

Lotto edificabile "2" di terreno edificabile con sovrastante edificio al grezzo con 6 appartamenti.

Valore stimato di € **260.000,00**

**Immobile N** Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1800-1807 e porzione Mapp. 1805

Lotto edificabile "6/7" di mq. 960, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra per realizzazione edificio con 8 appartamenti.

Valore stimato di € **210.000,00**

**Immobile O** Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1799-1806 e porzione Mapp. 1805

Lotto edificabile "8" di mq. 1003, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra per realizzazione edificio con 8 appartamenti.

Valore stimato di € **228.450,00**

**Immobile P** Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1778-1790

Lotto edificabile "9" di superficie catastale mq. 680, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 5 appartamenti.

Valore stimato di € **129.000,00**

**Immobile Q** Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1770-1781

Lotto edificabile "10" di superficie catastale mq. 682, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 5 appartamenti.

Valore stimato di € **129.260,00**

**Immobile R** Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1779-1791

Lotto edificabile "11" di superficie catastale mq. 680, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 4 appartamenti.

Valore stimato di € **129.700,00**

**Immobile S** Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1771-1782

Lotto edificabile "12" di superficie catastale mq. 682, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 5 appartamenti.

Valore stimato di € **129.960,00**

**Immobile T** Comune di Riese Pio X – Catasto Urbano – Sezione A – Foglio 2 – Mapp. 1019 – sub.3

Terreno residenziale avente superficie catastale mq. 25

Valore stimato di € **2.500,00**

**Immobile U** Comune di Riese Pio X – Catasto Terreni – Foglio 2 – Mapp. 690-694-902-906-908-910-911-914-918-922-923-927-930-936-938-939-943-945-947-948-950-953-956-964-966-970, non stimato aree a standard di lottizzazione da cedere gratuitamente al Comune di Riese Pio X.



Riassumendo, la perizia descrive 21 immobili, di cui 3 non stimati non essendo stata richiesta una valutazione dovendo gli stessi essere ceduti gratuitamente in base a convenzioni urbanistiche e 18 immobili stimati, ipotizzandoli liberi da ipoteche (anche se generalmente attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, precisando che due immobili risultano occupati da terzi (uno senza titolo e uno in comodato), il sottoscritto perito, considerando le ubicazioni, gli utilizzi e lo stato di fatto dei vari beni, ritiene congruo l'importo totale stimato pari ad

**€ 2.495.130,00 (euro duemilioni quattocentonovantacinquemilacentotrenta/00)**

Il sottoscritto, con il deposito della presente perizia di stima, pur ritenendo di aver concluso l'incarico affidatogli, rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e del Curatore del fallimento per qualsiasi ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

La presente perizia di stima immobiliare è composta da n. 246 facciate dattiloscritte più i seguenti allegati.

### **12 - ALLEGATI**

Allegato n° 1	elenco sintetico immobili;
Allegato n° 2	documentazione fotografica;
Allegato n° 3	estratti di mappa catastale;
Allegato n° 4	visure catastali;
Allegato n° 5	ispezioni ipotecarie;
Allegato n° 6	certificati di destinazione urbanistica;
Allegato n° 7	planimetrie catastali;
Allegato n° 8	documenti del Comune;

Marostica, 21 novembre 2014

Il Tecnico

*Geom. Gaetano Bortolomiol*

**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE**

BASSANO DEL GRAPPA

Largo Parolini, 29

**VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA DI STIMA**

L'anno 2014, il giorno 21 del mese di novembre presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Bassano del Grappa (VI), si è presentato personalmente il Geom. Gaetano Bortolomiol, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n.2382 e con studio professionale in Via Europa n°1 a Marostica (VI), il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Al chè aderendo, viene ammonito dal sottoscritto a termini di Legge ed invitato a pronunziare la formula di rito vi provvede pronunziando le seguenti parole:

<<Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le operazioni peritali affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità'>>.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

## **FALLIMENTARE**

**Fallimento** [REDACTED]

**con sede in** [REDACTED]

**Fallimento N. 204/2014 – Sent. N. 219/2014 del 24/09/2014**

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Passarelli

Curatore Fallimentare: Rag. Guerrino Marcadella

\*\*\*\*\*

## **PERIZIA DI STIMA - PRECISAZIONI**

**Beni immobili intestati alla Società** [REDACTED] **siti in:**

**Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) – vicolo Carlo Scarpa**

Marostica, 2 maggio 2017

Perito estimatore: Geom. Gaetano Bortolomiol

## PRECISAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geometra Gaetano Bortolomiol, nato a Marostica (VI) il 14 marzo 1976, residente e con studio a Marostica (VI) via Europa n°1, c.f.: BRT GTN 76C14 E970F, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con matricola n°2382, a seguito dell'incarico affidatogli in data 9 ottobre 2014 dal Rag. Guerrino Marcadella, in qualità di Curatore del Fallimento N. 204/2014 con Sentenza N. 219/2014 in data 24/09/2014 della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] era stato autorizzato dal Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Passarelli, per redigere la perizia di stima del valore di immobili intestati alla predetta Società e ubicati in Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV) – vicolo Carlo Scarpa.

La valutazione è stata effettuata nel 2014 ai fini di determinare il più probabile valore di mercato ed ora viene aggiornata, come richiesto dalla curatela, senza ulteriori dettagliate indagini di mercato, in base ai dati catastali derivati dalle variazioni catastali anche esprimendo un valore di vendita forzata dei beni immobili nella disponibilità della Società Fallita.

Le variazioni catastali effettuate, in forza dell'incarico autorizzato dall'Ill.mo Giudice in data 22.02.2017 sono le seguenti:

1. Atto di aggiornamento con Tipo Frazionamento in data 07.04.2017, prot. 2017/TV0041185;
2. Atto di aggiornamento con Tipo Frazionamento e Tipo Mappale in data 12.04.2017, prot. 2017/TV0042814;
3. Dichiarazione di Fabbicato Urbano, mappale 1933, sub 1, in data 14.04.2017, prot. TV0043553;

4. Dichiarazione di Fabbricato Urbano, mappale 1934, sub 1, in data 14.04.2017, prot. TV0043554;
5. Dichiarazione di Fabbricato Urbano, mappale 1935, sub 1, in data 14.04.2017, prot. TV0043559;
6. Dichiarazione di Fabbricato Urbano, mappale 1936, sub 1, in data 14.04.2017, prot. TV0043560;
7. Dichiarazione di Fabbricato Urbano, mappale 1937, sub 1, in data 14.04.2017, prot. TV0043562;
8. Dichiarazione di Fabbricato Urbano, mappale 1938, sub 1, in data 14.04.2017, prot. TV0043567;
9. Dichiarazione di Fabbricato Urbano, mappale 1939, sub 1, in data 14.04.2017, prot. TV0043568;
10. Dichiarazione di Fabbricato Urbano, mappale 1940, sub 1, in data 14.04.2017, prot. TV0043573.

Per quanto riguarda la determinazione del valore per la vendita forzata di ogni singolo immobile, è stata opportunamente praticata una riduzione al valore di mercato precedentemente stimato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale tipologia di vendita. In tale deprezzamento, quantificato in una riduzione del 25%, è stato tenuto conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano come a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi del bene venduto;

- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e degrado estetico) che potrebbero intervenire fra la data di stima e quella di aggiudicazione;
- mancanza dei necessari certificati di conformità delle opere e degli impianti;
- degrado degli immobili in corso di costruzione e problematiche anche di igiene e sicurezza come più volte rilevato anche dall'Amministrazione Comunale.

## **1 – PREMESSA GENERALE**

Le presenti precisazioni riguardano solamente gli immobili "I" mapp. 1812-1922, "L" mapp. 1940, "M" mapp. 1939, "N" mapp. 1933, "O" mapp. 1934, "P" mapp. 1936, "Q" mapp. 1935, "R" mapp. 1937 e "S" mapp. 1938, già descritti nella perizia di stima redatta dallo scrivente nell'anno 2014.

In particolare per gli immobili "N" mapp. 1933 e "O" mapp. 1934, si precisa che dai rilievi topografici effettuati in loco sono emerse leggere differenze di superficie rispetto quanto quantificato in base alla documentazione disponibile al momento della redazione della perizia di stima (anno 2014). Con tale differenza rilevata topograficamente in mq 10, l'immobile "N" mapp. 1933 avrà una superficie di mq 950 (anziché mq 960) e l'immobile "O" mapp. 1934 avrà una superficie di mq 1013 (anziché mq 1003), pertanto la superficie commerciale totale degli immobili da valutare non cambia, come non cambia il valore complessivo di quanto periziato a valore di mercato nel 2014.

Si evidenzia che già nella fase di attribuzione del valore dei beni, il tecnico ha tenuto in considerazione anche gli svantaggi nei quali potrà incorrere un possibile compratore, essendo vincolato da un progetto oramai vetusto, dimensionato e programmato in relazione alle esigenze di mercato dell'epoca, ben differenti dalle esigenze dettate dell'attuale momento di crisi economica e di stallo del mercato immobiliare. In base al progetto redatto e soprattutto all'avanzamento dello stato attuale dei lavori, risulta impossibile apportare modifiche sostanziali agli immobili, che possano migliorarne l'appetibilità nei mercati; la soluzione più logica sotto il profilo tecnico, sarà di completare i lavori mancanti, immettendo così nel mercato degli immobili con caratteristiche concepite parecchi anni orsono, che si troveranno in concorrenza nel mercato con immobili di ultima generazione.



## 2 – INDICE SOMMARIO

Alla fine di una migliore individuazione dei singoli immobili si redige il seguente indice sommario.

<i>1 - PREMESSA GENERALE</i>	<i>5</i>
<i>2 - INDICE SOMMARIO</i>	<i>6</i>
<i>3 - NOTE DA RIPORTARE NEGLI AVVISI DI VENDITA</i>	<i>7</i>
<i>4 - ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI PRECISAZIONI</i>	<i>8</i>
<i>5 - ALLEGATI</i>	<i>12</i>

### **3 – NOTE DA RIPORTARE NEGLI AVVISI DI VENDITA**

Si precisa che durante i sopralluoghi degli immobili periziati, si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi dettagliati, strutturali impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate per l'inserimento in mappa dei fabbricati, necessari per procedere con i trasferimenti degli immobili.

Si precisa che anche durante i rilievi topografici sono emerse alcune difformità tra quanto realizzato rispetto a quanto riportato nei progetti approvati e nella mappa catastale, pertanto chi rileverà gli immobili dovrà fare autonomamente le opportune verifiche e se necessario apportare le opportune regolarizzazioni.

La valutazione degli immobili viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato dei beni.

Essendo gli immobili in corso di costruzione non pienamente conformi a quanto autorizzato, gli eventuali oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità presenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **4 – ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI PRECISAZIONI**

Preso atto di quanto riportato nella valutazione redatta nell'anno 2014, considerati gli aggiornamenti catastali effettuati nell'aprile 2017, si riassumono i seguenti compendi:

**Immobile I** Comune di Volpago del Montello – Catasto fabbricati – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1812 – sub. 19-24-25-27-28-36 (posti auto scoperti) e Comune di Volpago del Montello – Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1922 (qualità sem. irr. arb. – classe 1 di mq. 119 – derivante dal frazionamento ex Mapp. 1787-1795-1803)

Porzione di lotto edificabile “15” con cinque posti auto scoperti.

Lotto di terreno edificabile con superficie commerciale mq. 799.

Valore di mercato stimato di € **116.000,00**

Valore di vendita forzata stimato di € **87.000,00**

**Immobile L** Comune di Volpago del Montello – Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1940 – Categoria in corso di costruzione

Ex Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1780-1792-1801

Lotto “1” di terreno edificabile, avente superficie commerciale mq 732, con sovrastante edificio al grezzo con 6 appartamenti.

Valore di mercato stimato di € **256.000,00**

Valore di vendita forzata stimato di € **192.000,00**

**Immobile M** Comune di Volpago del Montello – Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1939 – Categoria in corso di costruzione

Ex Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1772-1783

Lotto "2" di terreno edificabile, avente superficie commerciale mq 729, con sovrastante edificio al grezzo con 6 appartamenti.

Valore di mercato stimato di **€ 260.000,00**

Valore di vendita forzata stimato di **€ 195.000,00**

**Immobile N** Comune di Volpago del Montello – Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1933 – Categoria in corso di costruzione

Ex Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1800-1807 e porzione Mapp. 1805

Lotto "6/7" di terreno edificabile, avente superficie commerciale mq 950, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra per realizzazione edificio con 8 appartamenti.

Valore di mercato stimato di **€ 208.500,00**

Valore di vendita forzata stimato di **€ 156.375,00**

**Immobile O** Comune di Volpago del Montello – Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1934 – Categoria in corso di costruzione

Ex Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1799-1806 e porzione Mapp. 1805

Lotto "8" di terreno edificabile, avente superficie commerciale mq 1013, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra per realizzazione edificio con 8 appartamenti.

Valore di mercato stimato di **€ 229.950,00**

Valore di vendita forzata stimato di **€ 172.462,50**

**Immobile P** Comune di Volpago del Montello – Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1936 – Categoria in corso di costruzione

Ex Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1778-1790

Lotto 9” di terreno edificabile, avente superficie commerciale mq 680, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 5 appartamenti.

Valore di mercato stimato di **€ 129.000,00**

Valore di vendita forzata stimato di **€ 96.750,00**

**Immobile Q** Comune di Volpago del Montello – Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1935 – Categoria in corso di costruzione

Ex Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1770-1781

Lotto “10” di terreno edificabile, avente superficie commerciale mq 682, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 5 appartamenti.

Valore di mercato stimato di **€ 129.260,00**

Valore di vendita forzata stimato di **€ 96.945,00**

**Immobile R** Comune di Volpago del Montello – Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1937 – Categoria in corso di costruzione

Ex Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1779-1791

Lotto “11” di terreno edificabile, avente superficie commerciale mq 680, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 4 appartamenti.

Valore di mercato stimato di € 129.700,00

Valore di vendita forzata stimato di € 97.275,00

**Immobile S** Comune di Volpago del Montello – Catasto Fabbricati – Sezione C – Foglio 2 – Mapp. 1938 – Categoria in corso di costruzione  
Ex Catasto Terreni – Foglio 22 – Mapp. 1771-1782  
Lotto "12" di terreno edificabile, avente superficie commerciale mq 682, con sovrastanti opere al grezzo parziale al piano interrato e terra, in difformità al progetto approvato, per realizzazione edificio con 5 appartamenti.

Valore di mercato stimato di € 129.960,00

Valore di vendita forzata stimato di € 97.470,00

Il sottoscritto, con il deposito delle presenti precisazioni alla perizia di stima con allegate tutte le copie e ricevute dei frazionamenti, dei tipi mappali e degli 8 accatastamenti delle palazzine in corso di costruzione, pur ritenendo di aver concluso l'incarico affidatogli, rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e del Curatore del fallimento per qualsiasi ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

La presente relazione è composta da n. 12 facciate dattiloscritte più i seguenti allegati.

### **12 - ALLEGATI**

Allegato n° 1	elenco sintetico immobili;
Allegato n° 2	frazionamento al catasto terreni;
Allegato n° 3	ricevuta frazionamento;
Allegato n° 4	tipo mappale per inserimenti fabbricati;
Allegato n° 5	ricevuta tipo mappale;
Allegato n° 6	accatastamenti n. 8 fabbricati;
Allegato n° 7	mappa catastale;
Allegato n° 8	visura storica N.C.T. mappale 1933;
Allegato n° 9	visura storica N.C.T. mappale 1934;
Allegato n° 10	visura storica N.C.T. mappale 1935;
Allegato n° 11	visura storica N.C.T. mappale 1936;
Allegato n° 12	visura storica N.C.T. mappale 1937;
Allegato n° 13	visura storica N.C.T. mappale 1938;
Allegato n° 14	visura storica N.C.T. mappale 1939;
Allegato n° 15	visura storica N.C.T. mappale 1940;
Allegato n° 16	visura immobili a Volpago del Montello.

Marostica, 2 maggio 2017

Il Tecnico

*Geom. Gaetano Bortolomiol*