

RENZO BONAN architetto  
Viale IV Novembre, 10A  
31100 TREVISO  
Tel. 351 6790540

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione immobiliare n°230/2022**  
promossa da IFIS NPL SERVICING S.P.A. per AMCO S.P.A.

**UNICO LOTTO IN VENDITA**  
Un fabbricato per abitazione al grezzo, un magazzino  
costruito in aderenza, un'area scoperta di pertinenza.  
Volpago del Montello (TV) Via Levada, 22

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan  
Giuramento Perito Stimatore: 2/5/2023  
Udienza di comparizione delle parti: 13/12/2023

Treviso, 13/11/2023



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 28/4/2023 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. n. 230/2022 promossa da IFIS NPL SERVICING S.P.A. per AMCO S.P.A..

L'accettazione di incarico e il giuramento sono stati depositati il 2/5/2023 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 13/13/2023.

Il sopralluogo è stato effettuato il 14/9/2023 assieme al custode Aste33 S.r.l di Treviso.

### 1.0 Formazione dei lotti

#### Piena proprietà

Lotto unico composto da un fabbricato abitativo a tre piani (Int-T-1) in corso di costruzione, un magazzino su un fabbricato preesistente in aderenza, un'area scoperta di 228 m<sup>2</sup> catastali oltre ad un'area comune (bene comune non censibile) di 315 m<sup>2</sup> catastali.

### 1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

#### 31040 Volpago del Montello - Via Levada, 22.

Attualmente si accede al lotto superando un ingresso carrabile posto a nord, prospiciente via Levada. seguendo un percorso che attraversa un'altra proprietà.

L'ingresso carrabile autonomo, situato a sud della costruzione, sarà realizzato a completamento dei lavori all'altezza della particella 144 sub. 14, bene comune non censibile (fotografie 13, 14, 16).

Il magazzino sub. 11 e il garage sub. 12 sebbene distinti catastalmente tutt'ora costituiscono un unico vano: l'ingresso del magazzino sub 11 è anch'esso a nord, dalla corte esclusiva di pertinenza sub. 13, mentre a lavori ultimati il garage sub. 12 avrà l'ingresso dal subalterno 14 su indicato.

I tre piani dell'abitazione (Int-T-1) sono collegati da una scala principale interna e da una secondaria esterna, dall'interrato al giardino.

### 1.2 Identificazione catastale

#### Comune di Volpago Del Montello (M118)

Catasto Fabbricati - Sezione B Foglio 4

**Particella 144 Sub. 11**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 65 m<sup>2</sup>, dati di superficie 71 m<sup>2</sup>  
Rendita Euro 70,50, Via Levada Piano T.

**Particella 144 Sub. 12**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 54 m<sup>2</sup>, dati di superficie 59 m<sup>2</sup>  
Rendita Euro 94,82, Via Levada Piano T.

**Particella 144 Sub. 13**, Categoria F/4, Via Levada Piano S1-T - 1

*Variazione del 29/08/2007 Pratica n. TV0374130 in atti dal 29/08/2007 frazionamento per trasferimento di diritti-ampliamento demolizione parziale-diversa distribuzione del (n. 16567.1/2007).*

*Variazione del 03/08/2010 Pratica n. TV0213609 in atti dal 03/08/2010*

*Verifica stato attuale u.i. (n. 36028.1/2010).*

*Annotazioni: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 188939 del 12/07/2010.*

**Particella 144 sub. 14**, B.C.N.C. area scoperta di 315 m<sup>2</sup> comune ai sub. 6, 12 e 13.

Si segnala che questo bene non è stato pignorato.

#### Comune di Volpago Del Montello (M118)

Catasto Terreni, Foglio 19 Particella 144, ente urbano di 1.830 m<sup>2</sup>.



Derivante da denunce di cambiamento Modello 3/SPC in data 16/10/1997 n.47140, in data 14/6/2007 n. 293455 e in data 7/8/2007 n. 360162.

### **1.3 Confini**

Da mappa catastale: nord est fosso stradale Via Levada, est particella 304, sud particella 322, ovest particella 213.

Da dimostrazione grafica dei subalterni.

Particella 144 sub. 13: nord sub. 9 area scoperta, est Via Levada; sud sub. 14, ovest sub. 12.

Particella 144 sub. 12: nord sub. 11, est sub. 13, sud sub. 14, ovest sub. 6.

Particella 144 sub 11: nord sub. 9 e e sub. 5; est sub. 13; sud sub. 12; ovest sub. 6.

### **1.4 Servitù attive o passive**

La donazione a favore dell'esecutato in data 13/11/2007 è avvenuta nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovavano gli immobili, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva ove esistenti ed in particolare con le servitù derivanti dalla struttura condominiale.

Sono altresì presenti:

- il vincolo d'uso (ai sensi dell'art. 59, comma h) del Regolamento Edilizio del Comune di Volpago del Montello di cui all'atto Notaio Edoardo Bernini di Montebelluna autenticato nella sottoscrizione in data 1 febbraio 2007, repertorio n. 8.484, registrato a Montebelluna il giorno 8 febbraio 2007 al n. 326/Privati (non soggetto a trascrizione);

- il vincolo "non aedificandi" di cui all'atto autenticato nella sottoscrizione dal Notaio Dott. Ernesto Scarpa Gregorj, già di Montebelluna, in data 4 agosto 1975, repertorio n. 80.393, registrato a Montebelluna il 18 agosto 1975 al n. 3543/Privati, trascritto a Treviso il 26 agosto 1975 ai nn. 11916/10254, stipulato per l'ampliamento del fabbricato in oggetto.

### **1.5 Titolo di provenienza**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di donazione del 13/11/2007 Notaio Edoardo Bernini di Montebelluna, rep. 10156, raccolta n. 3548, registrato a Montebelluna il 15/11/2007 al n. 7127, trascritto il 15/11/2007 ai nn. 54450/29918.

Unitamente è stata donata la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, cose ed impianti comuni dell'edificio cui fanno parte, quali previsti dall'art. 1117 e segg. del C.C., rientrando, in particolare, fra le parti comuni l'area scoperta della superficie di 315 m<sup>2</sup> (trecentoquindici) , individuata al Catasto Fabbricati con il Mappale n. 144 sub 14 (bene comune non censibile ai sub. 12 e sub. 13 (immobili in oggetto) e sub. 6 (rimasto al donante).

Valore donazione Euro 120.000,00.

### **1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie**

**16/02/2010 nn. 45279/10036**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 160.000,00, ipoteca € 288.000,00 durata anni 25 e mesi 1) concesso con atto del 09/12/2010 notaio Gianluca Forte di Treviso rep. 196245 a favore di Veneto Banca holding con sede in Montebelluna c.f. 00208740266 contro l'esecutato e gravante sui beni immobili in descrizione.

**18/11/2019 nn. 45017/7373**

Ipoteca (capitale € 77.969,54 ipoteca € 155.939,08) nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/11/2019 dell'Agenzia delle Entrate, riscossione rep. 3166,



a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002 (domicilio eletto in Treviso via Monte Grappa 34) contro l'esecutato e gravante sui beni immobili in descrizione.

**01/07/2022 nn. 26202/18356**

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Treviso in data 03/06/2022 rep. 2558 a favore di Amco - Asset Management Company spa con sede in Napoli c.f. 05828330638 contro l'esecutato e gravante sui beni immobili in descrizione.

Certificazione notarile della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) alla data del 1/7/2022. L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare in data 3/11/2023 n.T304632 non ha rilevato, nel periodo dal 2/7/2022 al 3/11/2023, altre formalità contro.

## **1.7 Descrizione generale del lotto**

Lotto unico composto da un fabbricato abitativo in corso di costruzione a tre piani (Int-T-1), un magazzino dentro un vecchio fabbricato preesistente, un'area scoperta di 228 m<sup>2</sup> catastali oltre ad un'area comune di 315 m<sup>2</sup> catastali.

Il fabbricato abitativo è stato edificato nel 2007 ma non è stato completato.

Anche nel magazzino esistente non sono stati eseguiti i lavori previsti dal progetto ossia la separazione in due parti (*sub. 11 e sub. 12*), la chiusura delle finestre e l'apertura della porta del garage.

### **Edificio in corso di costruzione**

#### Particella 144 sub. 13

L'edificio è a tre piani (Int-T-1), a pianta rettangolare e sfalsato al piano primo.

Il piano interrato è perimetrato da muratura in cemento armato, ai piani terra e primo da muratura in mattoni rivestita all'interno con pannelli termoisolanti e muratura in laterizio.

La struttura portante è composta da pilastri e architravi in cemento armato, solai in latero cemento; il tetto e il portico sono stati realizzati con struttura portante in legno, manto in coppi e grondaie in lamiera; la scala interna è in cemento armato.

Le opere strutturali, realizzate in zona sismica secondo il progetto depositato in Comune (prot. n. 7379/2007) sono classificate appartenenti alla categoria B (art. 93 D.P.R. 6/6/2001 n. 380; art. 66 L.R. 7/11/2003 n. 27; art. 1 L.R. 21/5/2004 n. 13).

Il tre piani sono al grezzo: mancano le pareti divisorie, le finiture (intonaci, rivestimenti, pavimenti, finestre e porte), altri isolamenti acustici o termici, tutti gli impianti, la recinzione, gli ingressi e conseguentemente l'agibilità dell'insieme.

Il progetto approvato prevede un'abitazione così composta:

- al piano interrato da un grande magazzino, una cantina, una centrale termica/lavanderia, un piccolo disimpegno;
- al piano terra da un portico, una cucina, un pranzo soggiorno, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, una camera doppia e due camere singole;
- al piano primo da un unico vano mansardato, con travi in legno a vista.

I piani terra e interrato sono ora occupati da materiali da costruzione (cemento, laterizi, ecc.) nonché da masserizie e vecchi arredi. Le condizioni di conservazione sono mediocri, non essendo tamponate porte e finestre.

### **Magazzino esistente**

#### Particelle 144 sub. 11 e sub. 12



Costruzione preesistente ad uso agricolo, edificata con muratura perimetrale in laterizio e copertura ad una falda sorretta da travi prefabbricate in cemento. Le pareti sono intonacate in modo grezzo, il pavimento è in cemento, i serramenti per finestra e la porta d'ingresso in metallo. Il vano dispone della sola illuminazione.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti e lo spazio è occupato da vecchi materiali da conferire in discarica (*fotografie 41, 42, 43, 44*).

Il magazzino è stato frazionato catastalmente ma nella realtà è ancora un unico spazio; non sono state realizzate la prevista chiusura dei fori finestra e l'apertura della porta del garage (*Riferimento Allegato grafico n. 1*).

### **Area scoperta di pertinenza**

#### Particella 144 sub. 13

L'area ha una superficie di 228 m<sup>2</sup> catastali e costituisce lo scoperto di pertinenza.

Ora è inerbita in modo spontaneo e non è recintata, ad eccezione di una rete provvisoria posta lungo il confine est a separazione di Via Levada.

A lavori conclusi diventerà il giardino dell'abitazione e permetterà a nord l'accesso al magazzino sub. 11 attraverso una porta già esistente.

Si segnala che analizzando la tavola del Piano degli Interventi (Var. 7\_13\_1\_3 - 5000 Sud) la proprietà è in parte gravata da una fascia di rispetto del fosso esistente (Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, art. 24 delle N.T.O.) la quale potrebbe ridurre la fruibilità del giardino lungo il lato est qualora il Consorzio di Bonifica ne chiedesse il pieno rispetto per proprie operazioni di manutenzione.

La distanze rilevate dal fabbricato in costruzione verso i confini est (Via Levada) e sud (altra proprietà) sono rispettivamente di 5,47 m e 7,40 m; nel progetto le quote indicate sono 5,64 m e 8,00 m.

Non è possibile in questo contesto esprimere valutazioni tecniche ed economiche in mancanza di un rilievo topografico della proprietà, nonché del progetto di completamento dell'opera trattandosi comunque, nel lato di Via Levada, di una recinzione provvisoria.

### **Area comune B.C.N.C. 315 m<sup>2</sup> catastali**

#### Particella 144 sub. 14

Area al servizio delle particelle 144 sub. 13, sub. 11 e sub. 6 (sub. 6 altra proprietà).

Ad est sarà realizzato il nuovo ingresso pedonale e carrabile dell'abitazione e del garage mentre ad ovest sono previsti nel progetto tre stalli per parcheggiare tre auto.

Attualmente l'area è inerbita in modo spontaneo, occupata a metà da una grande siepe e, in fondo ad ovest, da una piccola costruzione agricola che dovrà essere rimossa.

Anche in questo caso è presente, in parte, il gravame della fascia di servitù idraulica.

DIMENSIONI	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Abitazione al grezzo, piano interrato, h=2,70 m *	183,51 m <sup>2</sup>	0,50	91,75 m <sup>2</sup>
Abitazione al grezzo, piano terra, h=2,90 m	129,40 m <sup>2</sup>	1	129,68 m <sup>2</sup>
Abitazione al grezzo, portico	33,18 m <sup>2</sup>	0,30	9,87 m <sup>2</sup>
Abitazione al grezzo, piano primo, h=2,16 e 3,55 m	80,74 m <sup>2</sup>	1	82,50 m <sup>2</sup>



<b>Totale abitazione al grezzo</b>	<b>426,83 m<sup>2</sup></b>		<b>313,80 m<sup>2</sup></b>
Area scoperta	228,00 m <sup>2</sup>	0,10	22,80 m <sup>2</sup>
<b>Totale fabbricato per abitazione</b>			<b>336,60 m<sup>2</sup></b>
Magazzino piano terra, h=3,27 e 4,82 m	128,85 m <sup>2</sup>	0,50	64,42 m <sup>2</sup>
<b>Totali</b>	<b>783,68 m<sup>2</sup></b>		
Bene comune non censibile **	315,00 m <sup>2</sup>		

**N.B.** le dimensioni sono al grezzo; completati i lavori ci sarà una riduzione delle dimensioni interne e una maggiorazione delle dimensioni esterne.

\* Il piano interrato riporta la superficie autorizzata e non la reale, quest'ultima superiore di 16,56 m<sup>2</sup>.

\*\* Il bene comune non censibile, trattandosi di parte comune, non sarà valorizzato.

## 1.8 Destinazione urbanistica – conformità

Ai sensi del vigente Piano degli Interventi la proprietà è soggetta ai seguenti vincoli e destinazioni.

### Art. 17. Ambiti di edificazione diffusa

1. Il P.I. individua gli ambiti di edificazione diffusa in conformità al PAT, che comprendono, oltre ai centri e borghi rurali, le aggregazioni edilizie più recenti caratterizzate dalla presenza di attività multiple quali quelle agricolo-residenziali, di ristorazione, artigianali e commerciali che si sono sviluppate linearmente lungo le strade secondarie.

2. All'interno del perimetro degli ambiti di edificazione diffusa, l'edificazione avviene nel rispetto della disciplina propria di ciascuna zona: le tipologie edilizie, i materiali, gli indirizzi progettuali da adottarsi sono quelli propri delle zone agricole.

### Art. 16. Z.T.O. "E" destinate all'attività agricola

1. Il P.I. disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente, e per la parte compresa entro l'ambito collinare del Montello, in conformità al Piano d'area del Montello.

2. Il PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:

- Zone agricole;
- Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale.

3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004.

Entro le zone agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di 1,5 m<sup>2</sup>.

### Art. 24. Fasce di rispetto

Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica





All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904 e relativamente alla rete irrigua consortile, le disposizioni regolamentari del Consorzio di Bonifica Piave.

Nel nostro caso, la proprietà appare gravata da una fascia di rispetto del fosso esistente la quale potrebbe ridurre la fruibilità del giardino lungo il lato est. Non è possibile in questo contesto esprimere valutazioni tecniche ed economiche in mancanza di un rilievo topografico della proprietà, nonché di un progetto di completamento dell'opera.

Infine, l'area di sedime e scoperta pertinenziale al fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto, è di superficie inferiore ai limiti di legge per cui non necessita allegare il certificato di destinazione urbanistica.

#### Cronologia licenze e concessioni

- Licenza edilizia n. 24 in data 26/1/1968 per costruzione capannone per allevamento vitelli.
- Concessione edilizia in sanatoria in data 20/4/1995 n. 558, prot. n. 86/2581 riguardante il magazzino (stalla);
- Permesso di costruire in data 21/3/2007, n. 31 (a sanatoria e ampliamento le cui opere sono in corso), volturato in data 8/10/2008.

*Le prescrizioni obbligatorie collegate al P.d.C. del 2007 richiedono la presentazione di un progetto in sanatoria della recinzione che preveda un unico accesso al fondo e che dovrà rispettare l'art. 22 del Codice della Strada e l'art. 44 del regolamento di Attuazione.*

#### Conformità edilizia

Lo stato dei luoghi è stato rappresentato *nell'allegato grafico n. 1* attraverso la comparazione tra il Permesso di Costruire del 2007, il rilievo dello stato di fatto e quanto depositato in Catasto Fabbricati.

Sono state rilevate:

- 1) *opere realizzate da regolarizzare* corrispondenti alla costruzione di due canne fumarie, di una scala esterna dal piano interrato al piano terra, di una finestra al piano terra; un allargamento del piano interrato verso il magazzino esistente e la realizzazione di due bocche di lupo a sud - (colore rosso).
- 2) *opere non realizzate da regolarizzare* corrispondenti ad alcuni elementi strutturali al piano interrato e terra e a due bocche di lupo - (colore giallo).
- 3) *opere murarie autorizzate ancora da realizzare* sia nella parte nuova abitativa (divisori interni) sia nel vecchio magazzino (divisorio, chiusura finestre, apertura porta garage) - (colore verde).

#### Dati dimensionali dell'edificio

Il rilievo del costruito confrontato alle misure di progetto del 2007 mostra che le dimensioni dei piani terra e primo al grezzo, quindi *senza lo spessore dell'intonaco interno ed esterno*, rientrano nella tolleranza del 2% (articolo 34 bis del DPR 380/2001).

Il piano interrato è stato invece ampliato di 16,56 m<sup>2</sup> lordi verso ovest, ossia verso il magazzino esistente.

#### Modalità di sanatoria

Trattandosi di un edificio che dovrà essere completato, le diversità saranno inserite nel nuovo permesso di costruire, oltre alla redazione del progetto della recinzione e di accesso al fondo come prescritto nel Permesso di Costruire del 2007.

Non saranno perciò detratti al valore a base d'asta dell'immobile gli oneri professionali e le spese attinenti la presentazione delle pratiche edilizie e catastali, trattandosi di un bene proposto in vendita nello stato di fatto in cui si trova, quindi come valore materico in sé.



Per quanto riguarda i costi della sanatoria del piano interrato risulta economicamente conveniente riportare il piano alla configurazione assentita, costruendo il muro là dove previsto. Si tratta di un muro interno che non chiude fori finestra e non riduce la salubrità del luogo; conseguentemente anche la scala esterna a nord, costruita in difformità, sarà chiusa o demolita.

La soluzione appare conveniente rispetto ad un'ipotesi di sanatoria per più motivi:

- si tratta di un immobile residenziale costruito in zona agricola, con limite volumetrico di 800 m<sup>2</sup> e vincolo di non edificazione pubblicamente trascritto;
- rispetto al 2007 è cambiata la normativa per il calcolo del volume edificabile;
- ai sensi del Regolamento Edilizio pagina 7, Voce 19 (Testo approvato con Del. C.C. n. 60 del 21.12.2020) *"Ai fini della determinazione degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria si assume come volume complessivo edificabile il prodotto della Superficie Complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda"* quindi la doppia conformità non è più certa;
- non è chiaro come l'incremento volumetrico difforme al piano interrato venga computato rispetto all'assentito, o perlomeno non lo è in questa fase interlocutoria dove L'Ente Locale non si espone con pareri né verbali né scritti;
- non è conseguentemente prevedibile il calcolo delle sanzioni amministrative e delle spese collegate;
- questo intervento non comporta particolari rinunce data la modesta entità della riduzione di superficie: 16,56 m<sup>2</sup> lordi (netti 14,68 m<sup>2</sup>) su un piano interrato di 200,07 m<sup>2</sup>.

Viene perciò stimato un ristoro forfettario omni comprensivo per le opere di costruzione del manufatto e demolizione della scala pari a € 3.000,00.

L'importo su indicato è da considerarsi il risultato di un semplice parere di stima per orientare l'acquirente e non è determinato da un computo analitico, il quale non è nemmeno previsto nell'incarico; è perciò largamente di massima e può contenere degli attivi o dei passivi.

#### Conformità catastale

*Planimetrie del 29/8/2007 – protocollo TV0374130*

Le planimetrie catastali del magazzino non descrivono la realtà in quanto rappresentano la soluzione progettuale del permesso di costruire in data 21/3/2007, n. 31 che non è stato completato. Le planimetrie dell'abitazione dovranno essere depositate a lavori ultimati.

#### Attestato di prestazione energetica

La redazione dell' A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.

### **1.9 Disponibilità dell'immobile**

Gli immobili non sono abitabili e sono occupati da materiali da costruzione (laterizi, cemento), vecchi arredi, biciclette, masserizie da conferire in discarica.

### **1.10 Divisibilità**

Data la configurazione e la tipologia attuale, non è possibile e conveniente procedere ad una vendita frazionata dell'immobile.

### **1.11 Stima del valore a base d'asta**

Il valore dell'immobile va inteso il prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, finalizzato al ristoro di un credito, tenuto conto della contingenza e della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.





A tutela degli interessi dei creditori la valutazione utilizzerà come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di valutazioni delle condizioni della zona anche attraverso eventuali comparabili ma sostanzialmente risultato di un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).

Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, saranno operate le opportune decurtazioni o maggiorazioni al valore a metro quadrato. Il calcolo correttivo non sarà esplicitato in quanto il valore esposto, risultato dell'esperienza peritale, comprenderà già questi adattamenti.

Infine, sul risultato finale, sarà applicato un deprezzamento del 20%, una percentuale di prassi nelle Esecuzioni Immobiliari.

### **Considerazioni estimative**

Volpago del Montello è un comune italiano di 10.033 abitanti della provincia di Treviso: il territorio comunale si estende in parte sul Montello e in parte in pianura, nell'area centrale della provincia, a confine con i Comuni di Montebelluna, Ponzano Veneto, Arcade, Povegliano e Giavera del Montello.

L'economia si basa sull'agricoltura, su industrie metalmeccaniche, tessili, edili ed aziende impegnate nella produzione lattiero-casearia.

Il terziario è sufficiente a soddisfare le esigenze primarie della comunità; le strutture scolastiche locali permettono il conseguimento del titolo di studio obbligatorio. Le strutture ricettive offrono possibilità di ristorazione e di soggiorno.

La proprietà è ubicata nel quadrante sud ovest del Comune in un ambito territoriale composto prevalentemente da aree agricole con edificazione sparsa lungo le strade; dista circa 4,5 km dalla sede Municipale di Volpago del Montello e 1,9 Km da Signoressa dove sono presenti i servizi principali. La mobilità è legata a mezzi di trasporto privati.

La proprietà immobiliare prospetta a nord e a sud su altri edifici (abitativi ed agricoli) mentre ad est confina con Via Levada.

Il fabbricato pignorato è stato edificato dal 2007 e non è stato completato: mancano le pareti divisorie, le finiture (intonaci, rivestimenti, pavimenti, finestre e porte), gli isolamenti, tutti gli impianti, la recinzione e gli ingressi e conseguentemente l'agibilità dell'insieme.

Il bene comune non censibile, trattandosi di parte comune con altra proprietà, non può essere valorizzato in sé e concorre alla formazione del valore finale unitario.

### Prezzi medi richiesti dal mercato

Comune di Volpago del Montello

Ad agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.267 al metro quadro, con un aumento del 6,20% rispetto a settembre 2022 (1.193 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Volpago del Montello ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2023, con un valore di € 1.267 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.168 al metro quadro. (Fonte Immobiliare.it).

L'Agenzia delle Entrate fornisce valori più specifici attinenti gli immobili ubicati in zona agricola extraurbana (case sparse) con prezzi compresi tra € 900,00 ed € 1.000,00/m<sup>2</sup> confermati da un altro portale immobiliare (Borsinoimmobiliare.it).

I riferimenti di mercato su indicati sono giustificati dall'esigenza di stabilire un parametro confrontabile in caso di revisione successiva dell'elaborato, pur essendo questo, come già detto, un procedimento empirico di valutazione mono parametrica (Expertise).



### Stima del valore di mercato

Adeguando la valutazione allo stato di fatto dell'immobile, all'età, alla sua collocazione urbana vengono assunti i seguenti valori.

DIMENSIONI	Superficie commerciale	Valore a m <sup>2</sup>	Totale
Totale abitazione al grezzo con area scoperta	313,80 m <sup>2</sup>	€ 420,00	€ 131.800,00
Magazzino ex agricolo al piano terra	64,42 m <sup>2</sup>	€ 250,00	€ 16.100,00
<b>Totale</b>			<b>€ 147.900,00</b>
A sottrarre le spese di regolarizzazione			€ 3.000,00
Restano			€ 144.900,00
Deprezzamento 20%(1)			€ 29.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato			<b>€ 116.000,00</b>

<sup>(1)</sup>: percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

### **1.12 Riepilogo - Prezzo base d'asta**

#### **Piena proprietà per l'intero**

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 116.000,00

(Euro centosedicimila/00).

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 10/11/2023

**Il perito stimatore**



Segue elenco allegati



## **Elenco Allegati**

### Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso, Servizi catastali

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Planimetria catastale particella 144 sub 11
- Planimetria catastale particella 144 sub 12
- Visura per soggetto.

### Raccolti e/o prodotti dallo scrivente

- N. 44 fotografie a colori.
- Allegato grafico n. 1 – tavola comparativa.
- Comune di Volpago del Montello:
  - 1) Licenza edilizia n. 24 in data 26/1/1968 per costruzione capannone per allevamento vitelli;
  - 2) Concessione edilizia in sanatoria in data 20/4/1995 n. 558, prot. n. 86/2581 riguardante il magazzino (stalla);
  - 3) Permesso di costruire in data 21/3/2007, n. 31 (a sanatoria e ampliamento le cui opere sono in corso), volturato in data 8/10/2008;
  - 4) 2007 Deposito progetto per opere strutturali;
  - 5) 2007 Planimetria parcheggi.
- Titolo di provenienza: atto di donazione del 13/11/2007 Notaio Edoardo Bernini di Montebelluna, rep. 10156, raccolta n. 3548, registrato a Montebelluna il 15/11/2007 al n. 7127, trascritto il 15/11/2007 ai nn. 54450/29918.
- Agenzia delle Entrate – S.P.I. Ispezione n.T304632 del 3/11/2023.
- Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo nel fascicolo digitale).

