

**TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 153/2018

Udienza in data 28.10.2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Marco Saran

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE
CASTELLO DI GODEGO e NEL COMUNE DI VILLORBA- E.I. 153/2018
ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.**

L'ill.mo G.E. Dott. Marco Saran, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita depositata nell'interesse del creditore procedente, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, con studio in Montebelluna (TV), in via 30 Aprile n. 91, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n. 667 ed a quello dei consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso.

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti seguenti, rispetto ai quali viene prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Villorba (TV) , e dei beni immobili in comune di Castello di Godego di proprietà degli esecutati

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando se necessario in apposito allegato (Allegato n° 00) i loro riferimenti principali.

Il CTU, una volta acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, presa visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai seguenti quesiti.

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue

1° QUESITO PERITALE:

1.1- l'esperto provveda a ritirare la documentazione in cancelleria.

Il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, nominato dall'ill.mo Signor Giudice dott. Marco Saran, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe promossa a carico degli esecutati, dopo aver depositato con modalità telematica in Cancelleria entro i termini prescritti l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, in adempimento al mandato affidatogli iniziando l'operatività connessa con il quesito, provvedeva al ritiro telematico dei documenti allegati alla istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

2° QUESITO PERITALE:



2.1- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa. Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuate le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico (all.to 1)
- Richiesta copia degli atti di Provenienza dei beni pignorati. (all.to 2)
- Accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Villorba (TV) e di Castello di Godego (TV) per esame delle pratiche edilizie istruite, con rilascio di copie dei documenti tecnici a corredo di colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (all.to. 3)
- richiesta di documentazione presso l'Amministratore del condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento con le eventuali prescrizioni e ripartizioni millesimali, oltre che i dati relativi agli oneri ed agli eventuali sospesi, e informazioni di carattere generale al fine della suddivisione in lotti (All.to 6);
- Accesso al sito internet comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (all.to 5).
- Acquisizione delle quotazioni tipiche presso il servizio internet dell' "osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio

2.2- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative e di fallimento);

Dalla consultazione dei documenti presenti in atti risulta disponibile la "certificazione notarile, prevista dall'art.567, comma 2 c.p.c., redatta da dott. Antonio D'Urso notaio in Mogliano con data 16/05/2018. Si rimanda ad essa per tutti i dettagli relativi alla certificazione: descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, descrizione e cronistoria delle mutazioni catastali, descrizione dell'intestazione della proprietà e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza, descrizione delle formalità pregiudizievoli iscritte in carico agli immobili in oggetto e precisamente riguardanti:

seguenti trascrizioni ed ispezioni:

1) **costituzione di vincolo** trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 5 Dicembre 1992 ai nn. 30955/23406 a favore del "Comune di Castello di Godego ed a carico del bene immobile censito al catasto Terreni del comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12, Mappale 575, in forza di atto autentico nelle firme dal Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 11.11.1992, rep. n. 111360

Nota: beni stralciati dalla procedura con disposizione del G.E. del 26.02.2020

2) **Convenzione edilizia** trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 28.06.2001 ai nn. 25638/18233, a favore del "Comune di Villorba" a carico dei beni immobili censiti in catasto Fabbricati del comune di Villorba (TV) con Foglio 17, Mappali 95, 813, 815 in forza di atto ricevuto dal notaio Ada Stiz di Treviso in data 30.05.2001, rep. n. 72876

3) **Convenzione edilizia** trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 18 settembre 2003 ai nn. 38890/26045, a favore del "Comune di Villorba" a carico dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Villorba con FG. 17,



Mappali 95,813,815, in forza di atto ricevuto dal Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 8.09.2003, rep. n. 82576

4) **Ipoteca volontaria** iscritta, presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Treviso in data 29.09.2003 ai nn. 40871/9208 gravante l'intero di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) Foglio 12 Mappali 1377 e 1378

Nota: beni stralciati dalla procedura con disposizione del G.E. del 26.02.2020

5) **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio provinciale di Treviso in data 23.12

2006 ai nn. 63390/16468 gravante per l'intero di proprietà su beni immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Villorba (TV) con Sez. B, Fg. 7, Mappali 886 sub 206, sub 201, sub 193 e sub 194; ipoteca sorta in forza di contratto di mutuo fondiario ricevuto dal Notaio Ada Stiz di Treviso in data 15.12.2006, rep. n. 86115, raccolta n. 23165.

6) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso in data 15.07.2013 ai numeri 22089/2991 per l'intero di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12, Mappali 263, 1377 e 1378 (stralciati dalla procedura), per la quota di 1/6 di proprietà su bene immobile censito al Catasto terreni del comune di Castello di Godego (TV) con foglio 12 Mappale 576; Per la quota di 1/3 di proprietà su bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 766; Per la quota di 1/6 di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 68 di Ha 00.01.30 ed al catasto Fabbricati del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 66 sub 1; Per la quota di 1/18 di proprietà su bene immobile censito al catasto terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 278; Per l'intero della proprietà su beni immobili censiti al catasto Fabbricati del comune di Villorba (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 886 sub 206, sub 201, sub 193, esub 194 per la quota di 1/18 della proprietà su bene censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 264, ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso, Sezione Distaccata di castelfranco Veneto (TV) in data 01.07.2013, rep n. 486;

7) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Treviso in data 17.01.2014 ai nn. 1405/165, per l'intero della proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di castello di Godego con il Foglio 12, mapp. 263 (stralciati dalla procedura); rispettivamente per la quota di ½ e la quota di 1/6 di proprietà su bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 576 ; per la quota di 1/3 di proprietà su bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 766 ; per la quota di 1/6 di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 68 ed al catasto fabbricati del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 mappale 66 sub 1; per la quota di 1/18 di proprietà su bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 278; Per l'intero di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 886 sub 206, sub 201, sub 193, sub 194 Per la quota di ½ di proprietà e di 1/18 di proprietà su bene immobile censito al catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 264 ; Ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso, in data 20.12.2013 rep.n. 6/2014

8) **Verbale di pignoramento** immobili emesso dall'ufficiale Giudiziario di Treviso, repertorio numero 3729 dell'anno 2015, trascritto presso L'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 20.05.2015 ai numeri 13624/9934, per l'intero della proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12, Mappali 1377 e 1378;

9) **Ipoteca Legale** iscritta presso L'agenzia delle Entrate del Territorio – Ufficio provinciale



di Treviso in data 14.07.2015 ai numeri 19576/3324gravante l'intero della proprietà su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV), con Sezione B, Foglio 7, Mappali 886 sub 206, sub 193, sub 194 e sub 201, ipoteca sorta in forza di atto della Società Equitalia Nord S.P.A. rep. n. 776/11315.

10) **Ipoteca Giudiziale** iscritta presso L'agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 31.07.2015 ai nn. 22079/3742gravante l'intero di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 886 sub 193, sub 194, sub 201, sub 206; per la quota di 1/3 di proprietà su bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 766 ; per la quota di 1/6 di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 576 e per la quota di 1/18 di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappali 264 e 278, ipoteca sorta in forza di sentenze di condanna emessa dal Tribunale di Venezia in data 17.06.2015, rep. n. 2092/2015

11) **Verbale di Pignoramento** immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso, repertorio numero 1084 dell'anno 2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Treviso in data 16.03.2018 ai numeri 8905/6548, per l'intero della proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12, Mappali 263; per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/6 della proprietà su bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 576; per la quota di 1/3 di proprietà su bene censito al catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 766 per la quota di 1/6 di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 68; per la quota di 1/18 di proprietà su bene immobile censito al Catasto terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con Foglio 12 Mappale 278; per l'intero di proprietà su beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV) con Sezione B, Foglio 7, Mappali 886 sub 206, sub 201, sub 193 e sub 194 per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/18 di proprietà su bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) con foglio 12 Mappale 264

2.3- acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni.

I beni pignorati sono individuati nelle mappe, nelle planimetrie catastali e nei certificati catastali allegati (**all.to 1**)

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI e PROVENIENZA DEI BENI

Comune Di Villorba (TV):

1) Per l'intero della Proprietà

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV):

Sezione Urbana B- Foglio 7

- Mappale 886 sub 206, Via Fontane, categoria A/2, vani 3,5
- Mappale 886 sub 201, Via Fontane, categoria C/6, mq 13;



- Mappale 886 sub 193, Via Fontane, categoria C/6, mq. 13
- Mappale 886 sub 194, Via Fontane, categoria C/6, mq. 13

La proprietà dei beni sopra descritti è pervenuta all'esecutato "A" in regime di separazione dei beni in forza del seguente titolo: atto di compravendita ricevuto dal Notaio Ada Stiz di Treviso in data 15 Dicembre 2006, rep. numero 86114 e raccolta numero 23164, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 23 dicembre 2006 ai nn 63389/36679.

Comune di Castello di Godego (TV)

1) Per l'intero della proprietà

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV)

Foglio 12

- Mappale 263, terreno, 36 are 70 centiare
- Mappale 1377, terreno, 27 are 50 centiare
- Mappale 1378, terreno, 25 are 90 centiare

NOTA: i mappali 1377 e 1378 oggetto di pignoramento sono stati stralciati dal fascicolo di ufficio su disposizione del G.E. datata 26 febbraio 2020

Comune di Castello di Godego (TV)

2) per la quota di 4/6 di proprietà

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV)

Foglio 12

- Mappale **576**, terreno, 1 are 70 centiare

3) per la quota di 1/3 di proprietà:

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV)

Foglio 12

- Mappale **766**, terreno, 1 are 70 centiare

4) per la quota di 1/6 di proprietà

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV)

Foglio 12

- Mappale **68**, terreno, 1 are 30 centiare

Immobili censiti al Catasto fabbricati del Comune di Castello di Godego (TV)

Foglio 12

- Mappale **66 sub 1**, via Papa Luciani, cat. A3, vani 8

5) Per la quota di 1/18 di proprietà

Immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV)

Foglio 12

- Mappale **278**, terreno, 40 are 87 centiare

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Vista la conformazione dello stato dei luoghi, Considerato che:

- il pignoramento interessa unità immobiliari distinte e disomogenee, con destinazioni urbanistiche diverse
- che i beni risultano cointestati oltre che agli esecutati anche ad altri proprietari non



soggetti a pignoramento per una quota percentuale diversa per ogni bene pignorato
- che i soggetti maggiormente interessati all'acquisto possono essere individuati negli attuali comproprietari dei beni
- che per i terreni agricoli può essere eventualmente esercitato il diritto di prelazione

Nota: *dalla formazione dei lotti vengono esclusi i mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) al Foglio 12 Mappali n. 1377 e n. 1378, in quanto stralciati dal fascicolo dal GE. In data 26.02.2020*

Tutto ciò premesso lo scrivente ha ritenuto opportuno di formare lotti separati in funzione della destinazione urbanistica, della quota in comproprietà agli esecutati ed in funzione dei diversi cointestatari dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione dei seguenti lotti i cui beni sono così descritti all'Agenzia del Territorio (TV)

COMUNE DI VILLORBA

LOTTO 1:per l'intero di proprietà

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra, garage posto al piano seminterrato dell'estensione catastale di mq. 13, due posti auto scoperti posti al piano terra dell'estensione catastale di mq. 13 ciascuno,

Indirizzo: Via Fontane

Stato dell'immobile: Libero

Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI VILLORBA (TV)
per l'intero

Sez. B – Foglio 7

M.N. 886 sub 206 – via Fontane, Piano T, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5, Superficie catastale mq. 67, Totale escluse aree scoperte mq. 55, R.C. €. 334,41.

M.N. 886 sub 201 – via Fontane, piano S1, categ. C/6, cl. 4, mq.13, – R.C. 33,57;

M.N. 886 sub 193 – via Fontane piano T, categ. C/6, cl. 1, mq.13, – R.C. 20,14;

M.N. 886 sub 194 – via Fontane piano T, categ. C/6, cl. 1, mq.13, – R.C. 20,14;

E' compresa altresì la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C. ed in particolare sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV), Sezione B - Foglio 7:

- mappale 886 sub. 4, Via Fontane, piano T, bene comune non censibile, strada, comune ai sub. dal 7 al 37, dal 44 al 51, dal 54 al 57, dal 61 al 74, dal 78 al 79, dall'83 all'87, ai sub. 90, 91, 93, 96, 97, 99, 100, 102, 103, 105, 106, 108 e 109, dal 160 al 182, dal 191 al 203, dal 205 al 212, dal 219 al 240 ed ai sub. 244, 246, 247 e 248;
- mappale 886 sub. 5, Via Fontane, piano T, bene comune non censibile, area a verde, comune ai sub. dal 7 al 37, dal 44 al 51, dal 54 al 57, dal 61 al 74, dal 78 al 79, dall'83 all'87, ai sub. 90, 91, 93, 96, 97, 99, 100, 102, 103, 105, 106,



108 e 109, dal 160 al 182, dal 191 al 203, dal 205 al 212, dal 219 al 240 ed ai sub. 244, 246, 247 e 248;

- mappale 886 sub. 186, Via Fontane, piano T-SI, bene comune non censibile, rampa di discesa e corsia di manovra di mq. 250, comune ai sub. dal 195 al 211;
- mappale 886 sub. 187, Via Fontane, piano T, bene comune non censibile, area di manovra di mq. 30, comune ai sub. dal 193 al 203 e dal 205 al 212;
- mappale 886 sub. 190, Via Fontane, piano SI-T-1, bene comune non censibile, vano scale comune ai sub. dal 195 al 203 e dal 205 al 212;
 - mappale 886 sub. 213, Via Fontane, piano T, bene comune non censibile, viale pedonale di mq. 79, comune ai sub. dal 195 al 203 e dal 205 al 212; così come risulta dall'elaborato planimetrico e dalla nota di trascrizione del titolo di provenienza. Per una miglior identificazione delle unità immobiliari in oggetto e delle parti comuni viene fatto riferimento all'Elaborato Planimetrico (**all. to 1**)

Ai soli fini catastali si precisa che:

- il mappale 886 sub. 213, deriva dal mappale 886 sub. 188 in forza di variazione per diversa distribuzione spazi interni n. 14881.1/2006 del 18 settembre 2006;
- i mappali 886 sub. 206, sub. 201, sub. 193, sub. 194, sub. 186, sub. 187, sub. 190 e sub. 188, derivano dai mappali 886 sub. 183 e sub. 184, in forza di variazione per ultimazione fabbricato urbano n. 3702.1/2006 del 6 marzo 2006;
- i mappali 886 sub. 183 e sub. 184, deriva dal mappale 886 sub. 111, in forza di variazione unità afferenti edificate su area urbana n. 24252.1/2005 del 18 novembre 2005;
- il mappale 886 sub. 111, sub. 4 e sub. 5, sono stati introdotti al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (**TV**) con costituzione n. 3448.1/2004 del 13 settembre 2004;
- l'area su cui insiste quanto sopra descritto è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Villorba (TV), Foglio 17, con il mappale 886, Ente Urbano di ha. 01.54.00;
- il mappale 886 di ha. 01.54.00, deriva dall'unificazione dei mappali 95 di ha. 01.10.59, 813 di ha. 00.22.54 e 815 di ha. 00.20.87, in forza di tabella di variazione n. 235368.1/2004 del 26 agosto 2004;
- il mappale 813 di ha. 00.22.54, deriva dal mappale 409 di ha. 00.81.21, in forza di frazionamento n. 2363.1/1999 del 30 agosto 1999;
- il mappale 815 di ha. 00.20.87, deriva dal mappale 551 di ha. 00.81.21, in forza di frazionamento n. 2363.2/1999 del 30 agosto 1999.

Provenienza:

La proprietà dei beni sopra descritti è pervenuta alla parte esecutata, in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Ada Stiz di Treviso in data 15 dicembre 2006, repertorio numero 86114 e raccolta numero 23164, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 23 dicembre 2006 ai numeri 63389/36679.

COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO

LOTTO 2: M.N 66 sub 1 e M.N. 68 - per 1/6 della proprietà



Costituito da:

A) Unità immobiliare ad uso abitazione posta ai piani terra, primo, e secondo

Indirizzo: Via Papa Luciani

Stato dell'immobile: Occupato dall'esecutato

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

per la quota di 1/6 della Proprietà

Foglio 12

M.N. 66 sub 1 – via Papa Luciani , piano T-1-2, categ.A/3, cl. 2, vani 8 superficie catastale mq.140, totale escluse aree scoperte mq. 138, – R.C. €. 454,48;

Ai soli fini catastali si precisa che:

- l'area su cui insiste quanto sopra descritto è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV), Foglio 12, con il mappale 66, Ente Urbano di ha. 00.04.03.

B) Terreno dell'estensione catastale di mq130 con sovrastante un vecchio annesso rurale non accatastato e privo di autorizzazioni edilizie)

Indirizzo: Via Papa Luciani

Stato dell'immobile: Occupato dall'esecutato

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per la quota di 1/6 della proprietà

Foglio 12

M.N. 68, incolt ster, ettari 00 are 01 centiare 30

NOTA: Sul mappale 68 sopra descritto, risulta edificato senza autorizzazione edilizia un fabbricato a due piani ad uso ex annesso agricolo di data presumibilmente antecedente all'anno 1967. Per l'eventuale dimostrazione di legittimità del fabbricato si demanda al successivo punto 8 della presente perizia.

Provenienza

La quota di 1/6 (un sesto) di proprietà del bene sopra descritto è pervenuta alla parte eseguita, in forza del seguente titolo:

- successione di morte registrata a Castelfranco Veneto (TV) al numero 7 volume 177 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 15 maggio 1995 ai numeri 12875/9393, a favore degli eredi in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno di proprietà; cui non è seguita alcuna trascrizione per accettazione di eredità, né espressa, né tacita.

LOTTO 3: M.N. 263- per l'intero della proprietà

Terreno dell'estensione catastale di mq 3.670

Stato dell'immobile: Utilizzato dall'esecutato

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)



Per l'intero della proprietà

Foglio 12

M.N. 263, seminativo, classe 2, ettari 00 are 36 centiare 70, R.D. Euro 34,12

Provenienza

La proprietà del bene sopra descritto è pervenuta alla parte esecutata, in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) in data 29 marzo 1990, repertorio numero 76420, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 11 aprile 1990 ai numeri 9531/7035.

LOTTO 4 : M.N. 576 - per LA QUOTA DI 4/6 di proprietà

Terreno dell'estensione catastale di mq 1800

Stato dell'immobile: Utilizzato dall'esecutato

Censito al:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per la quota di 4/6 di proprietà

Foglio 12

M.N. 576, seminativo irrig., , classe 2, ettari 00 are 18 centiare 00, R.D. Euro 19,99 R.A. Euro 11,16

Provenienza:

La quota complessiva di 4/6 (quattro sestì) di proprietà del bene sopra descritto è pervenuta alla parte esecutata, in forza dei seguenti titoli:

- denuncia di successione di morte registrata a Castelfranco Veneto (TV) al numero 7 volume 177 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 15 maggio 1995 ai numeri 12875/9393, in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno di proprietà; cui non è seguita-alcuna trascrizione per accettazione di eredità, né espressa, né tacita;

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 1° agosto 2000, repertorio numero 154143, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 22 agosto 2000 ai numeri 32916/23270: per la quota di 3/6 (tre sestì) di proprietà in regime di separazione dei beni

LOTTO 5 : M.N. 264 - per LA QUOTA DI 10/18 di proprietà

Terreno dell'estensione catastale di mq 4583

Stato dell'immobile: Utilizzato dall'esecutato

Censito al:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per la quota di 10/18 di proprietà



Foglio 12

M.N. 264, seminativo irrig., , classe 2, ettari 00 are 45 centiare 00, R.D. Euro 50,89 R.A. Euro 28,40

Provenienza:

- denuncia di successione registrata a Castelfranco Veneto (TV) al numero 7 volume 177 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 15 maggio 1995 ai numeri 12875/9393
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 10 agosto 2000, repertorio numero 154143, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 22 agosto 2000 ai numeri 32916/23270;

LOTTO 6 : M.N. 278 - per 1/18 di proprietà

Terreno dell'estensione catastale di mq 4.087

Stato dell'immobile: Utilizzato da terzi (altro comproprietario)

Censito al:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per la quota di 1/18 di proprietà

Foglio 12

M.N. 278, seminativo, classe 2, ettari 00 are 40 centiare 87, R.D. Euro 37,99, R.A. 23,22

Provenienza

pervenuta alla parte eseguita in forza del seguente titolo:

- denuncia di successione di morte registrata a Castelfranco Veneto (TV) al numero 7 volume 177 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 15 maggio 1995 ai numeri 12875/9393, , in ragione di 1/18 (un diciottesimo) ciascuno di proprietà; cui non è seguita alcuna trascrizione per accettazione di eredità, né espressa, né tacita.

LOTTO 7 : M.N. 766 per 1/3 di proprietà

Terreno dell'estensione catastale di mq 170

Stato dell'immobile: servitù stradale

Censito al:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per la quota di 1/3 di proprietà

Foglio 12

M.N. 766, seminativo, classe 2, ettari 00 are 01 centiare 70, R.D. Euro 1,58, R.A. 0,97

Provenienza

La quota di 1/3 (un terzo) di proprietà del bene sopra descritto è pervenuta alla parte eseguita, in forza del seguente titolo:



- denuncia di successione registrata a Castelfranco Veneto (TV) al numero 7 volume 177 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso in data 15 maggio 1995 ai numeri 12875/9393, , in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno di proprietà; cui non è seguita alcuna trascrizione per accettazione di eredità, né espressa, né tacita.

2.4- allegare la copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati, e acquisire le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile, o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc, e l'attualità.

Provenienza

La copia degli atti con i quali gli immobili sono pervenuti alle ditte esegutate sono compresi nell'allegato n. 2 (all.to 2)

Da una ispezione ordinaria risulta che successivamente alla data del 16.05.2018, a cui si riferisce la relazione notarile, non sono state reperite ulteriori formalità contro.

3° QUESITO PERITALE:

descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

Lo scrivente dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato le modalità dei sopralluoghi ha effettuato l'accesso ai beni pignorati.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI I LOTTI FORMATI.
vengono di seguito descritti separatamente i singoli lotti

COMUNE DI VILLORBA

LOTTO 1: (per l'intero della proprietà)

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra, garage posto al piano seminterrato dell'estensione catastale di mq. 13, e due posti auto scoperti posti al piano terra dell'estensione catastale di mq. 13 ciascuno

Identificazione catastale aggiornata

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI VILLORBA (TV)

per l'intero della proprietà dell'esecutato [A]

Sez. B – Foglio 7

M.N. 886 sub 206 – via Fontane, Piano T, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5, Superficie catastale mq. 67, Totale escluse aree scoperte mq. 55, R.C. €. 334,41.

M.N. 886 sub 201 – via Fontane, piano S1, categ. C/6, cl. 4, mq.13, – R.C. 33,57;

M.N. 886 sub 193 – via Fontane piano T, categ. C/6, cl. 1, mq.13, – R.C. 20,14;



M.N. 886 sub 194 – via Fontane piano T, categ. C/6, cl. 1, mq.13, – R.C. 20,14;

Confini:

dell'appartamento: tra MN. 205 sub. 190, sub 207, sub 186 e MN. 185 e MN 814 salvo altri e più precisi.

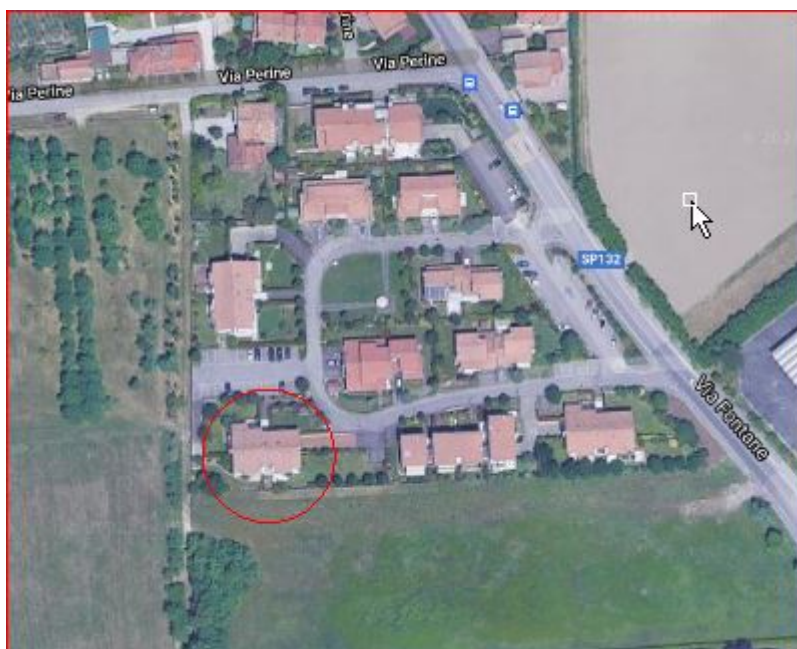
del garage: MN. 886 sub 202, muri perimetrali su due lati e M.N. 886 sub 186 salvo altri e più precisi;

del posto auto sub 193: tra MN 886sub 206 su due lati, sub 187 e sub 194 salvo altri e più precisi;

del posto auto sub 194: tra MN 886 sub 193, sub 187, MN 185 e Mn. 886 sub 206 salvo altri e più precisi.

Descrizione generale:

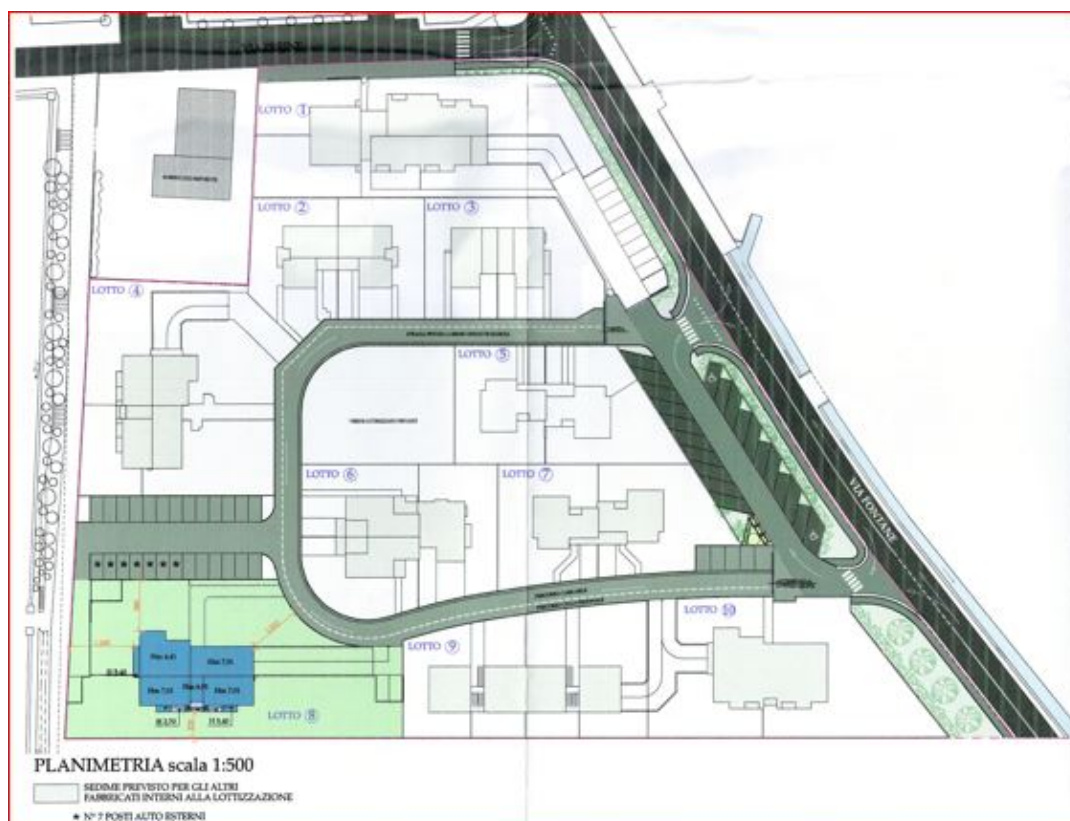
Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "Villa Gardenia" ubicato all'interno del complesso residenziale denominato "Residenza dei Fiori" composto da più fabbricati, ubicato alle porte di Treviso in località Fontane di Villorba. Il complesso residenziale sorge in una zona logisticamente defilata rispetto al centro abitato della frazione ma discretamente accessibile. Il complesso è costruito su un'area completamente recintata interclusa ai non residenti dotata di ampi spazi verdi, di parcheggi e di una viabilità interna. L'accesso carraio al complesso residenziale, delimitato da un cancello scorrevole in ferro, avviene dalla via pubblica attraverso la strada a servizio dei parcheggi esterni alla recinzione del complesso residenziale. Gli edifici che lo compongono hanno ridotte dimensioni e sono costituiti da poche unità abitative. Le unità immobiliari pignorate condividono con il complesso di tipologia "condominiale" le parti comuni dedicate per l'accesso pedonale, la viabilità interna i parcheggi e gli spazi a verde attrezzato.



Vista generale del complesso residenziale



Il fabbricato " Villa Gardenia" di cui fanno parte le U.I. oggetto di esecuzione è stato realizzato nel 2006 sul lotto n. 8 sul lato sud-ovest del complesso residenziale. L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra ed un piano interrato che ospita i garage. L'edificio è composto da 8 appartamenti di cui 4 al piano terra e 4 al piano primo. Gli appartamenti del primo piano sono collegati con la relativa porzione di sottotetto tramite una scala interna. I garage al piano interrato sono accessibili tramite una rampa di accesso collocata sul lato est del fabbricato. L'intero edificio è servito da 1 vano scala con l'ingresso posto sul lato nord, raggiungibile con un vialetto di accesso. La struttura portante verticale del fabbricato è in calcestruzzo armato con muratura di tamponamento di laterizio isolata ed intonacata. Il solaio fra piano interrato e piano terra è in lastre predalles, quello fra il piano terra ed il piano primo è in latero-cemento. Il solaio del piano sottotetto è mansardato con struttura in legno e manto di copertura in coppi. Le scale comuni hanno struttura in c.a. con rivestimento in marmo botticino . Le U.I. pignorate facenti parte del complesso sopra descritto comprendono un appartamento al Piano terra, un garage al piano interrato e due posti macchina esterni, oltre ai beni comuni non censibili. Complessivamente l'intero fabbricato presenta caratteristiche qualitative ed aspetto architettonico buone, con finiture di buona qualità. Il complesso "condominiale", così come l'unità in oggetto, è dotato dei principali servizi, quali allacciamenti elettrici, collegamenti idrici, collegamenti telefonici, collegamento rete gas, impianti fognari (con connessione alla rete comunale). Dalla documentazione reperita presso i pubblici Uffici, non risulta che siano stati eseguiti lavori volti al risanamento energetico del fabbricato.



Planimetria



Descrizione della U.I. M.N. 886 sub 206 – P.T. (M.N.) Si tratta di un appartamento che si sviluppa su di un unico livello al piano terra con ingresso direttamente dall'androne del vano scala condominiale. L'unità immobiliare è dotata di un garage ubicato da nel piano interrato accessibile mediante corsia di accesso comune e raggiungibile mediante il vano scala condominiale . L'abitazione è composta da pranzo – soggiorno con angolo cottura e da un piccolo disimpegno che da accesso alla zona notte la quale è costituita da una camera matrimoniale e da un bagno. L'appartamento ha un'altezza di m 2,70 ed è dotato di un'area scoperta pertinenziale completamente recintata ad uso giardino privato di mq.371, la quale confina con i due posti auto di proprietà dell'esecutato. Le pareti perimetrali sono isolate internamente, le pareti divisorie sono intonacate a civile con soprastante dipintura a tempera. I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di ceramica monocottura con posa fugata, quelli della zona notte sono in listelli di legno con posa a correre. Il locale bagno ha il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica bianche e risulta dotato dei classici accessori sanitari in ceramica, lavabo bidet, w.c , e doccia. La porta principale di ingresso è di tipologia blindata, le porte interne sono a battente lisce in legno . I serramenti delle finestre sono in legno dotati di doppia camera con oscuri esterni in legno in buone condizioni di conservazione.

Descrizione della U.I. M.N. 886 sub 202 ad uso autorimessa P.S1

Il garage al piano interrato è accessibile per il tramite dalla corsia carraia coperta condominiale. L'unità immobiliare ha le pareti in getto di cls a vista non intonacate e tinteggiate di colore bianco, il solaio è del tipo a lastra, il pavimento è del tipo industriale con finitura al quarzo di colore rosso mattone.

Descrizione della U.I. M.N.886 sub 193 e sub 194 posti auto scoperti

Trattasi di due posti auto scoperti al piano terra, ubicati a confine dell'area scoperta dell'abitazione. I posti auto risultano delimitati su tre lati dalle recinzioni delle abitazioni ed hanno pavimentazione in masselli autobloccanti.

Impianti

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti in buono stato di conservazione:

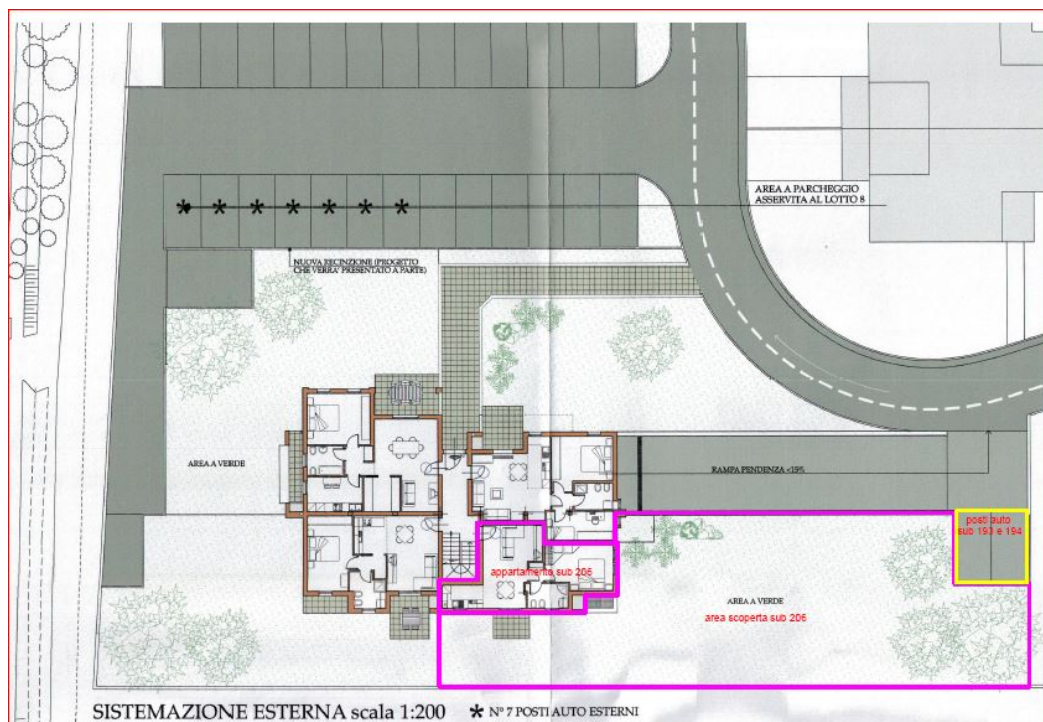
impianto elettrico, impianto idro sanitario, impianto di riscaldamento autonomo impianto telefonico, impianto di antenna televisiva, impianto video-citofonico, impianto fognario. L'impianto di riscaldamento gestito da termostati di zona è costituito da copi scaldanti/radiatori collegati alla caldaia autonoma installata nella nicchia esterna

Stato conservativo e manutentivo

L' unità Immobiliare presenta un buono stato conservativo e manutentivo

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentate negli estratti grafici progettuali (**all.to 3**) .





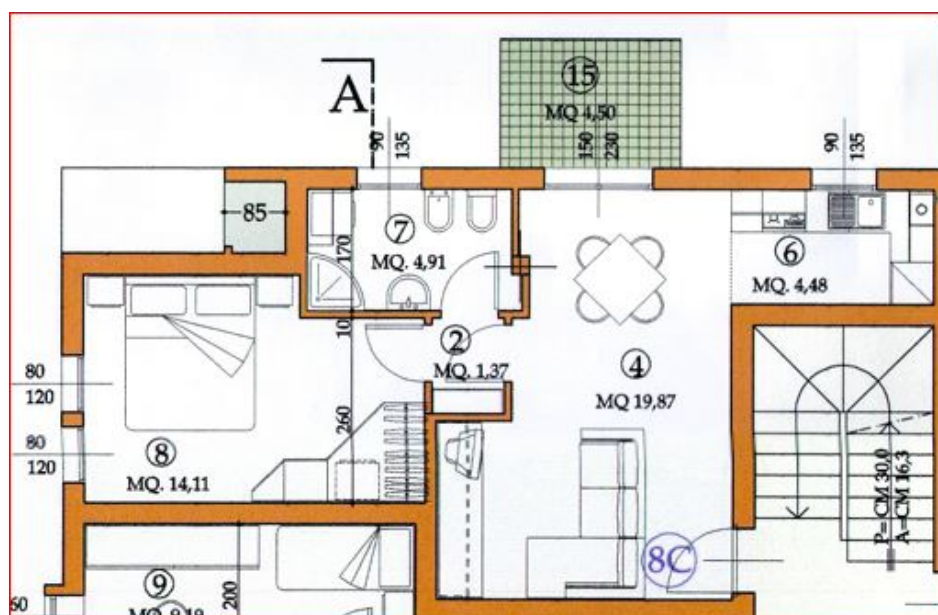
Planimetria con Individuazione delle Unità Immobiliari

L'unità abitativa è composta dai seguenti locali:

Superficie calpestabile:

Piano Terra H 2,70

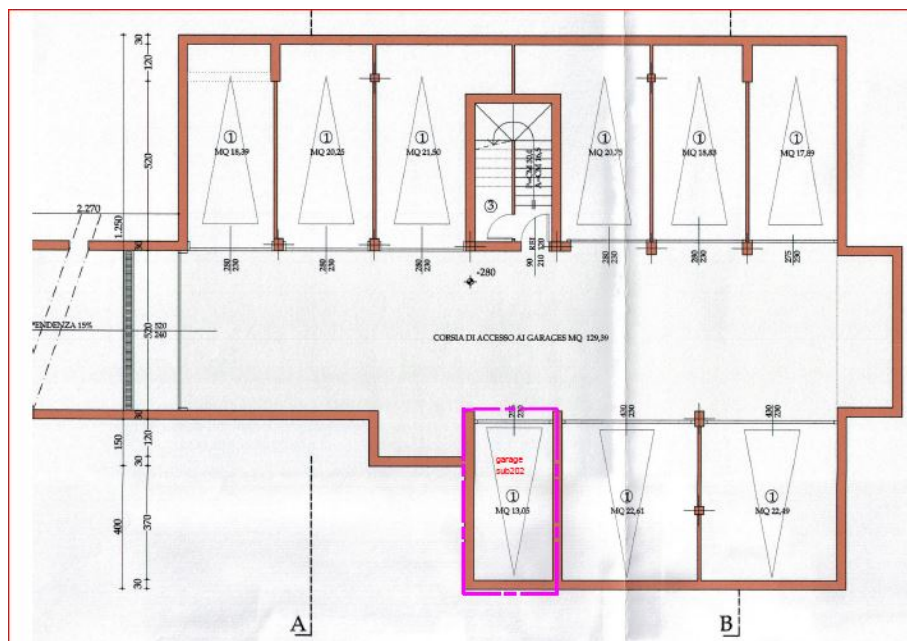
Pranzo-soggiorno	superficie utile mq. 19,87
Angolo cottura	superficie utile mq. 4,48
Dis.	superficie utile mq. 1,37
bagno	superficie utile mq. 4,91
camera	superficie utile mq. 14,11
tot	superficie utile mq. 44,74



Piano interrato H 2,40

Garage

superficie utile mq. 13,05



Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali. Assumendo secondo norma consuetudinaria come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali, oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni: i muri perimetrali sono considerati per intero, se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre proprietà adiacenti. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Precisato quanto sopra, sono state ricavate, con misure grafiche adeguatamente verificate e confrontate, le superfici come segue:

Calcolo delle superfici:

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T.	<u>Abitazione</u> : soggiorno, pranzo, angolo cottura, dis., comera, bagno Mq. 54,27	100%	Mq.56,58
P.S1	<u>Garage</u> mq. 17,30	45%	Mq. 7,78
Posto auto	2 Posti auto scoperti mq. 25,00	15%	Mq. 3,75
Area scoperta	Mq 371,00	2%	Mq. 7,42
Consistenza totale			Mq.75,53



COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO

LOTTO 2: per 1/6 della proprietà

- a) Unità immobiliare ad uso abitazione
- b) Terreno di mq. 130 con sovrastante fabbricato di vecchia data (annesso rurale privo di documentazione catastale e privo di autorizzazioni edilizie)

Identificazione catastale aggiornata

Comune di Castello di Godego (TV)

Catasto fabbricati

Foglio 12

- particella 66 sub 1, Via Papa Luciani, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8, superficie catastale totale mq. 140, Totale escluse aree scoperte mq. 138, R.C. Euro 454,48

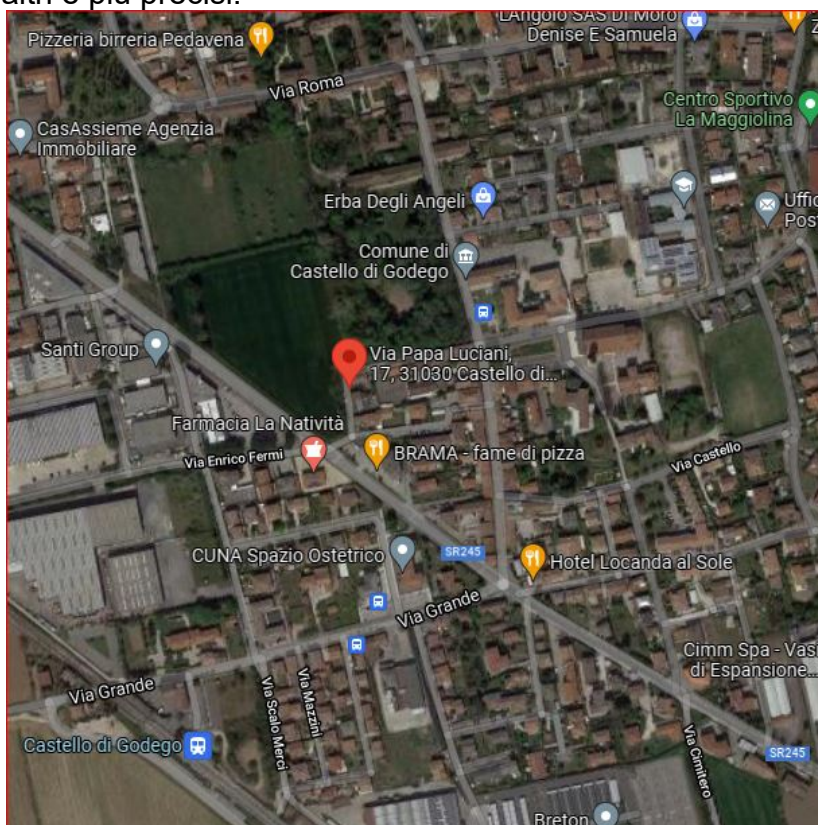
Catasto Terreni

Foglio 12

- mappale 68. Incolt. Ster, ettari 00 are 01 centiare 30

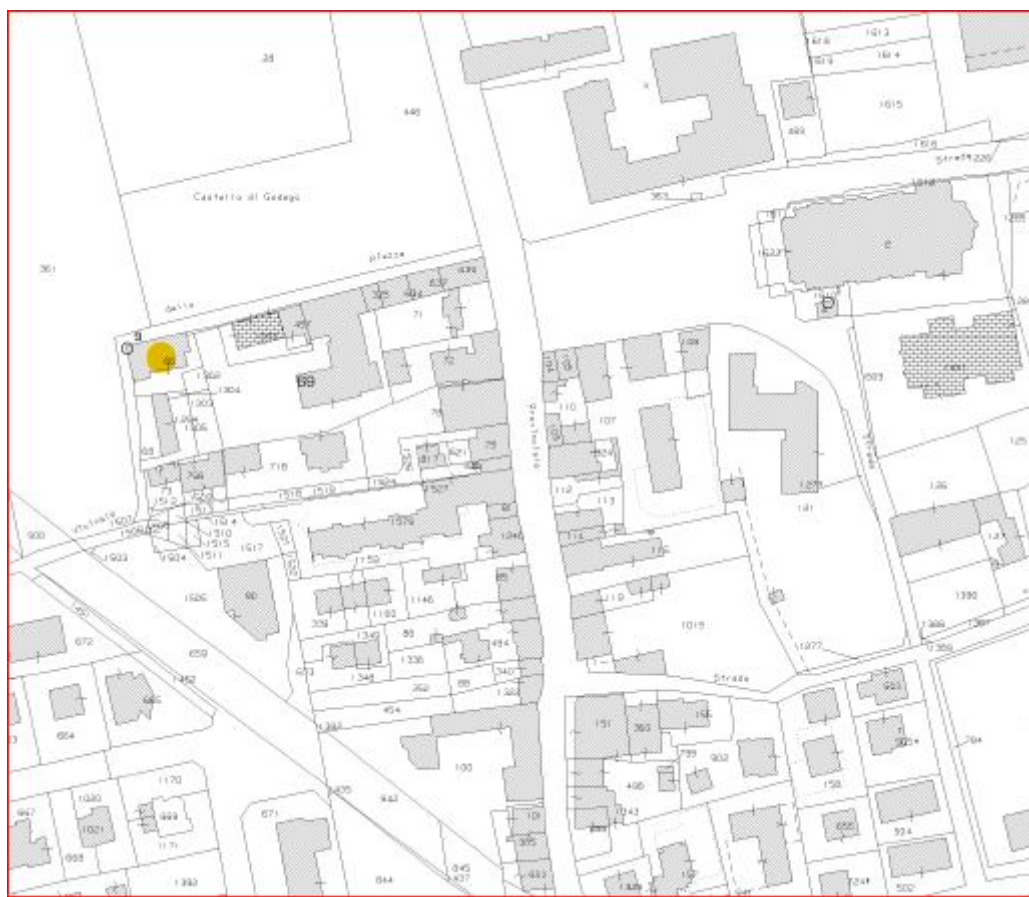
Annotazioni: dal sopralluogo effettuato risulta che l'accesso alla abitazione avviene da via Papa Luciani attraverso una piccola area di pertinenza al fabbricato. Dall'elaborato planimetrico e dalle visure catastali effettuate risulta che detta area di pertinenza corrisponde al M.N. 66 sub 4 (area urbana) è intestata all'esecutato per la quota di 1/6 dell'intera proprietà. **Detta area urbana non è citata nell'atto di pignoramento.** (Dall'elaborato planimetrico il MN 66 sub 1 ed il Mapp. 66 sub 4 risultano provenire dalla stessa partita catastale 1384 riportata nelle vecchie visure catastali in carico alla stessa ditta).

Confini: a nord ed a ovest con strada, a sud con il M.N. 66 sub 4, ad est con M.N. 66 sub 5 e sub 6, salvo altri e più precisi.



Descrizione generale:

Trattasi di una porzione di un vecchio fabbricato ad uso residenziale sito in via Papa Luciani, al civ. 17, all'interno del centro storico del comune di Castello di Godego. L'immobile nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Castello di Godego viene classificato come edificio "antico ristrutturato". La porzione di immobile pignorata comprende un'unica unità ad uso residenziale e risulta eretta sul lato ovest del fabbricato in corrispondenza della curva a 90 gradi della strada comunale. Il fabbricato è dotato di una piccola area scoperta sul lato sud che permette l'accesso, mentre sui lati nord ed ovest confina direttamente con la strada. **L'area scoperta da cui si accede al fabbricato non risulta inclusa tra i beni pignorati e viene catastalmente identificata con il M.N. 66 sub 4).** Il lotto n. 1 comprende inoltre il terreno censito con il MN 68 di mq. 130 confinante con l'area scoperta dell'abitazione e con la via pubblica. Su detta porzione di terreno insiste un fabbricato di tipo rurale adiacente sul lato est con il fabbricato di proprietà di un'altra ditta. Dalle ricerche effettuate detto fabbricato non risulta censito né al catasto terreni né al catasto fabbricati e non risulta rilasciata dal comune nessuna autorizzazione edilizia.



Descrizione dell'abitazione

L'abitazione di tipo economico-popolare è costituita da due piani fuori terra e da una soffitta posta al secondo piano. L'accesso alla abitazione avviene direttamente da via Papa Luciani per il tramite dell'area scoperta dotata di recinzione di fattura eterogenea. Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, l'unità si presentava in cattivo stato conservativo e presenta una distribuzione interna poco funzionale.

L'edificio di vecchia data è stato ristrutturato pesantemente presumibilmente intorno agli



anni 50/60. La struttura in elevazione è in muratura intonacata. I solai interpiano sono in laterocemento. La copertura a falde è con struttura in legno e cornice di gronda in cemento. Il manto di copertura è in coppi tradizionali con grondaie e i pluviali in lamiera zincata.

I serramenti esterni sono costituiti in parte da avvolgibili in legno di vecchia fattura parecchio ammalorate, ed in parte da serramenti in alluminio.

. I serramenti interni sono costituiti da finestre con telaio in legno e vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro tipiche dell'epoca dell'intervento della ristrutturazione. Lo stesso dicasi per i pavimenti ed i rivestimenti esistenti.

Le pareti sono intonacate a civile con soprastante dipintura di colore bianco.

L'altezza utile dei locali del piano terra varia da m2,50 a m2,65 mentre al piano primo l'altezza dei locali è pari a m. 2,65 ad esclusione della porzione dell'atrio del vano scale e del relativo bagno che misurano una altezza di 2m. Infine l'altezza media della soffitta è pari a circa 2,35m. Il piano terra comprende l'ingresso, la cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio, il vano scala con una scala parzialmente a giorno che conduce ai piani superiori. Le finiture dei locali sono databili presumibilmente intorno agli anni 50. I pavimenti del piano terra sono costituiti da piastrelle in marmette di graniglia e piccolo battiscopa in legno. Il bagno al piano terra ha il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica ed è dotato di lavabo water e bidè. La doccia è situata nel ripostiglio comunicante direttamente con il bagno. La rubinetteria è in acciaio bicomando per l'adduzione di acqua calda e fredda. La scala di accesso ai piani superiori è con struttura in cemento con pedate e alzate rivestite in piastrelle e parapetto in legno. Il piano primo comprende il vano scale, un disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio. Il pavimento del primo piano è in parte rivestito con linoleum ed in parte in piastrelle di ceramica. Il bagno comprende apparecchi sanitari composti da lavabo, water, bidè e da una doccia priva di tenda e piatto doccia con lo scarico direttamente a pavimento. Il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle di ceramica con decorazioni di tipo floreale. Il piano secondo comprende una soffitta da cui si può accedere mediante una vetusta scala a chiocciola in ferro. Il tetto a facciavista, con struttura in legno e tavolato, si presenta parecchio ammalorata e la scala di accesso è pericolante.

Impianti

Il fabbricato è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario
- impianto di antenna televisiva
- impianto di riscaldamento non funzionante costituito da vecchi radiatori e privo di caldaia.

Tutti gli impianti appaiono obsoleti e richiedono quanto meno una manutenzione straordinaria e verifiche ai sensi delle vigenti normative.

Stato conservativo e manutentivo

Il fabbricato presenta uno stato conservativo e manutentivo scadente. Risente delle modalità costruttive e tecnologiche in uso all'epoca della sua realizzazione e ristrutturazione. E' stata riscontrata nei locali la presenza di muffe e di umidità ascendente nelle murature del piano terra oltre alle infiltrazioni dal tetto

Il fabbricato è abbisognevole quanto meno di una manutenzione straordinaria. In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che gli stessi risultano realizzati in data antecedente al 01.09.1967 e che successivamente a tale data non risulta siano stati

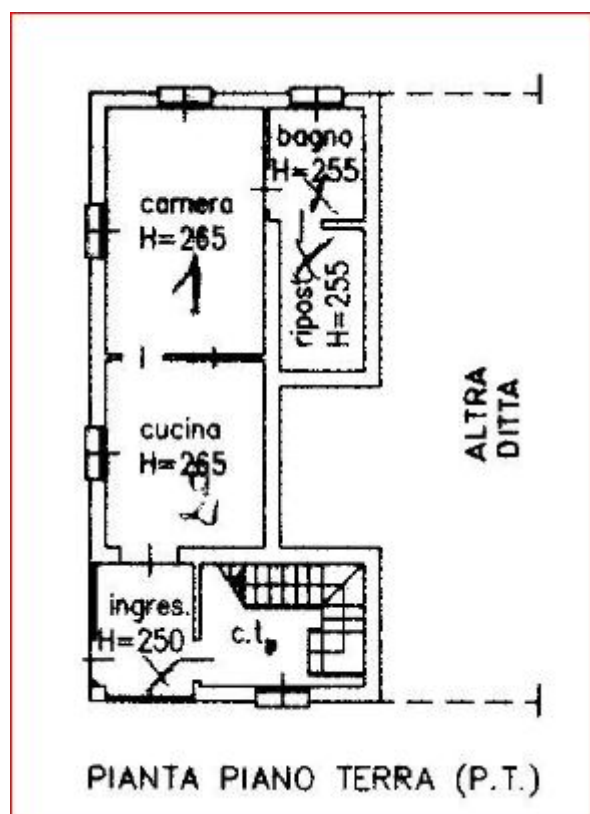


effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Da un esame sommario delle caratteristiche degli immobili, considerati il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che gli stessi abbiano costi di gestione energetica molto alti. Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentate nelle planimetrie catastali allegate (**all.to 1**) .

Superficie calpestabile:

Piano Terra H 2,50/2,65

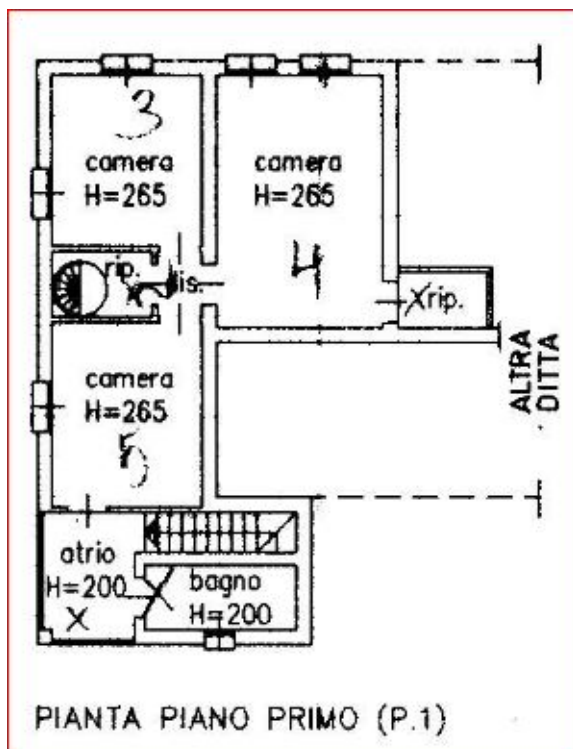
Ingresso	mq. 4,63
Cucina	mq10,91
Camera	mq14,13
bagno	mq 3,82
ripostiglio	mq 4,36
vano scala – ct	mq. <u>7,39</u>
tot P.T.	mq45,24



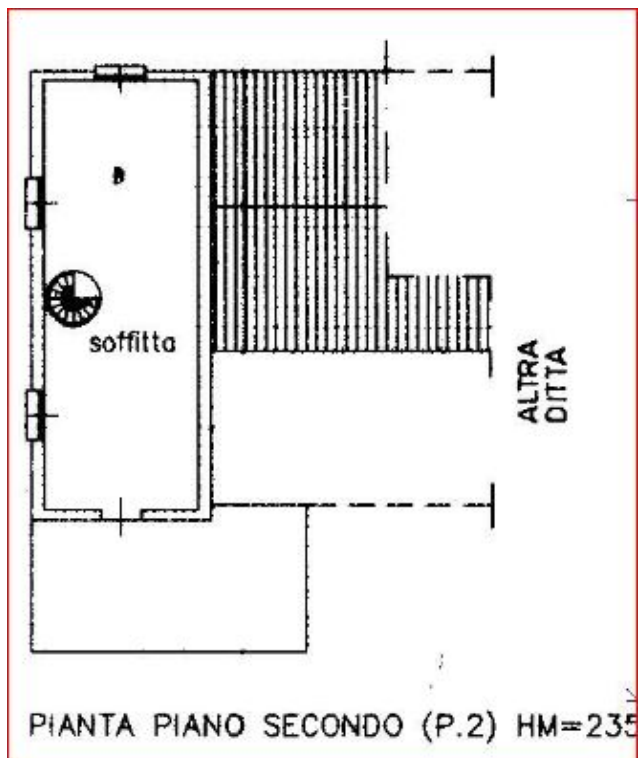
Piano Primo H 2,65

Atrio	mq. 4,64
Bagno	mq. 4,99
Camera	mq. 11,13
Disimpegno	mq. 1,18
Camera	mq. 16,15
Camera	mq. 10,20
Ripostiglio	mq. 2,60
Ripostiglio	mq. <u>1,86</u>
Tot. P1°	mq 52,75





Soffitta P.2° HM 2,35 mq. 26,96

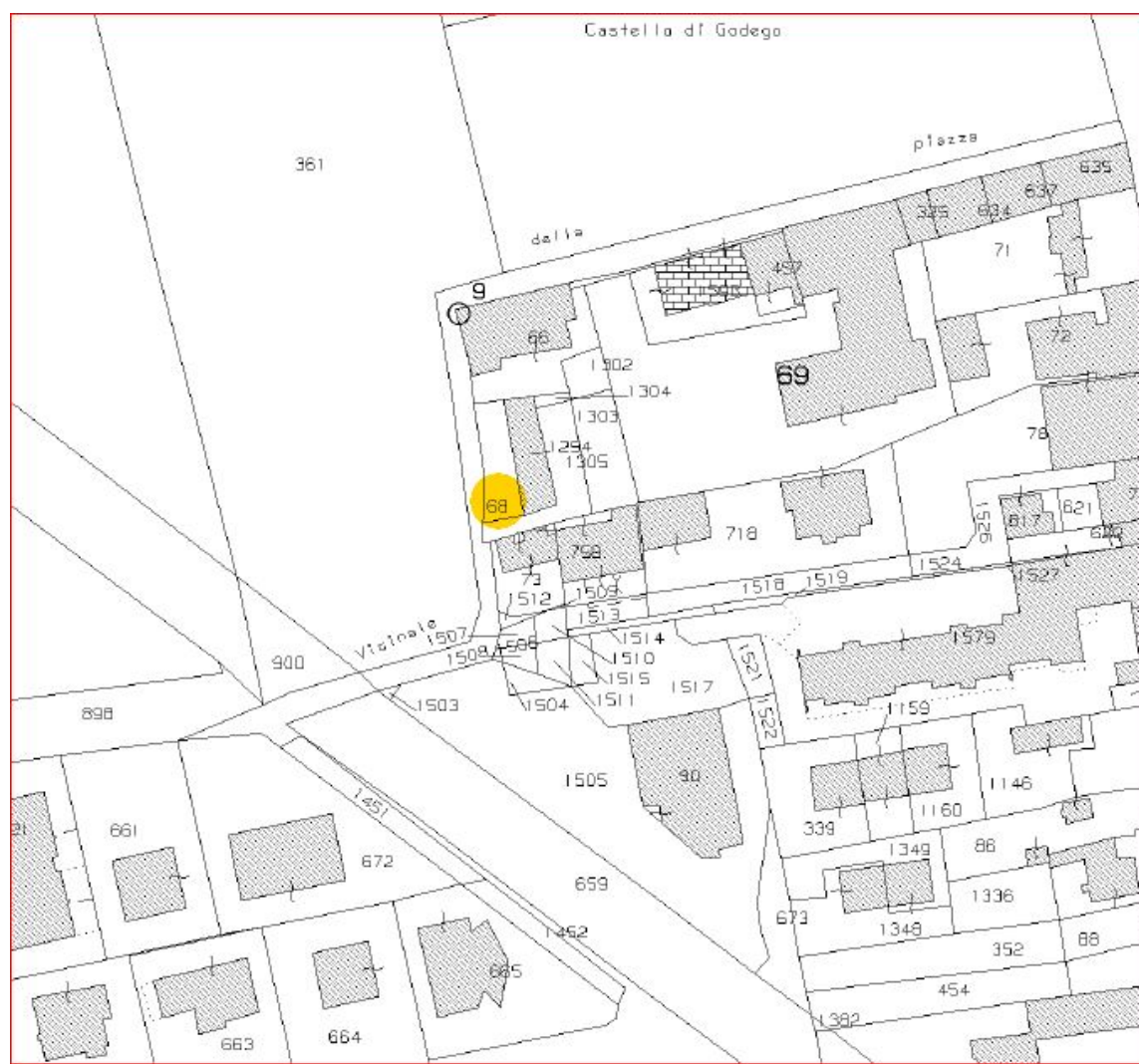


Terreno con soprastante annesso rustico (MN. 86)

L'immobile è ubicato lungo via Papa Luciani a sud della abitazione, a confine con l'area scoperta M.N. 66 sub 4. Il terreno è catastalmente censito al catasto terreni del comune di Castello di Godego (TV) al Foglio 12 mapp. 68, incolt ster, di ettari 00 are 01 centiare 30.

Su detta porzione di terreno insiste un fabbricato a due piani fuori terra di tipo rurale, che ne occupa l'intero sedime. Dalle ricerche effettuate il fabbricato non risulta censito né al catasto terreni né al catasto fabbricati, inoltre non risulta rilasciata dal comune nessuna autorizzazione edilizia. Sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale, il fabbricato è da ritenersi illegittimo e si renderà necessaria la sua demolizione con il ripristino dei luoghi. A fini della stima lo scrivente terrà precauzionalmente in conto i costi necessari per la demolizione del manufatto.

Il terreno sopradescritto è collocato nel Piano degli Interventi del Comune di Castello di Godego (TV) in zona Centro Storico. Nelle Norme Tecniche Operative del P.I. non sono previsti interventi di trasformazione per il mappale 86 pertanto, vista la morfologia del lotto e la sua posizione adiacente alla via comunale, l'area risulta inedificabile. Ai fini della perizia si considera il solo valore del terreno come area di pertinenza del fabbricato residenziale di cui al MN. 66 sub 1 oggetto di pignoramento.



Estratto di Mappa





ESTRATTO DI CTR

Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Assumendo secondo norma consuetudinaria come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali, oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni:

i muri perimetrali sono considerati per intero, se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre proprietà adiacenti. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Precisato quanto sopra, sono state ricavate, con misure grafiche adeguatamente verificate e confrontate, le superfici come segue:

Calcolo delle superfici:



PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T.	Abitazione: Ing, vano scala, cucina, camera, bagno e ripostiglio: Mq. 56,58	100%	Mq. 56,58
P.1°	Abitazione: atrio, bagno, tre camere, ripostiglio Mq. 68,02	100%	Mq. 68,02
P.2°	Soffitta mq. 30,97	20%	Mq. 6,19
Mn. 86	Terreno pertinenziale mq 113	5%	Mq.5,65
Consistenza totale			Mq.136,44

COMUNE DI CASTELLO DIGODEGO

LOTTE 3-4-5-6- TERRENI AGRICOLI

Lo scrivente ritiene opportuno la suddivisione in lotti separati anche per i terreni agricoli anche se in parte accorpabili. La suddivisione viene realizzata in funzione delle differenti quote di comproprietà, lasciando alla discrezione del delegato alla vendita la possibilità di eventuali soluzioni di accorpamento se ritenute convenienti.

Terreni agricoli appresi alla esecuzione:

Catasto terreni del Comune di Castello di Godego – Foglio 12

-Mappali: 263 di mq. 3.670

-Mappale 576 di mq. 576

-Mappale 766 di mq. 170

-Mappale 278 di mq. 4.087

-Mappale 264 di mq. 4.583

Trattasi di terreni agricoli ubicati nella zona a sud del Comune di Castello di Godego, prevalentemente coltivati a mais. L'accesso al fondo avviene da via Pagnana, in corrispondenza dell'incrocio con via Postumia. Gli appezzamenti sono ubicati internamente rispetto alla strada e sono raggiungibili attraverso una capezzagna a servizio dei terreni coltivati. Il terreno è pressochè pianeggiante e di forma regolare, ed i beni in oggetto non risultano recintati. I Mappali 263, 264, e 576, ubicati a nord della capezzagna, costituiscono un corpo unico, mentre il mappale 278, ubicato a sud della capezzagna stessa è diviso dagli altri terreni per la presenza di un fosso/canale di scarico coronato da una doppia fila di alberatura. Detto mappale 278, ha l'accesso ubicato più a sud sempre da via Pagnana, ed è raggiungibile mediante un'altra capezzagna a servizio dei fondi coltivati. In adiacenza dei terreni è presente una cava di ghiaia che risulta essere completamente recintata.

Il mappale 766 risulta essere una stretta fascia di terreno ubicato lungo via Pagnana privo di delimitazioni confinante ad est con la recinzione di una abitazione. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Castello di Godego il terreno risulta essere pertinenza stradale soggetta a servitù pubblica, rientrante in un piano particellare per l'allargamento/rettifica della sede stradale per il quale non è mai stato perfezionato il decreto espropriativo. (all.to 7)



I terreni agricoli oggetto di pignoramento sono ricompresi nell'ambito di protezione paesaggistica in zona di tutela ambientale e geomorfologica. e sono classificati nel P.I. in parte come sottozona E2c -ambito di parco agricolo, ed in parte come sottozona E2A -ambiti di pregio ambientale. La strada a nord dei mappali 263, 264, e 576 è definita nel P.I. come percorso antico e gode di una fascia di rispetto che si estende su parte dei mappali sopra citati.



Estratto di Mappa con la identificazione dei mappali pignorati
Comune di Castello di Godego (TV)
Fg 12 MN.766-263-576-264- 278

LOTTO 3: M.N. 263- per l'intero della proprietà

Comune Di Castello Di Godego

Terreno dell'estensione catastale di mq 3.670

Stato dell'immobile: Utilizzato dall'esecutato

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per l'intero della proprietà

Foglio 12



M.N. 263, seminativo, classe 2, ettari 00 are 36 centiare 70, R.D. Euro 34,12

Il MAPPALE 163 ricade in parte in zona denominata "Zona E2A, ambiti di pregio ambientale, in parte in zona E2c ambito di parco agricolo ed in parte in fascia di rispetto di percorso antico

La superficie della particella n. 263 è coltivata a mais dall'esecutato.

- **Ubicazione:** Comune di Castello di Godego via Pagnana
- **Destinazione urbanistica:** Zona E/2° e Zona E2C
- **Accesso:** Da Via Pagnana tramite capezzagna
- **Giacitura:** Pianeggiante.
- **Esposizione:** sud.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** Buona.
- **Interesse all'acquisto:** buona in quanto il pignoramento interessa l'intera quota della piena proprietà del bene in esame

Caratteristiche Interne

Al momento del sopralluogo il terreno risultava non recintato e prevalentemente coltivato a mais. Lungo il confine a sud è delimitato dalla capezzagna di accesso, a nord da strada, ad est ed a ovest da terreno agricolo.

Il lotto complessivamente confina:

- A nord : con strada;
- Ad est : con terreno agricolo, M.N. 576;
- A sud : con capezzagna di servizio ai fondi coltivati
- Ad ovest : con terreno agricolo, MN 350

LOTTO 4 : M.N. 576 per LA QUOTA DI 4/6 di proprietà

Comune Di Castello Di Godego

Terreno dell'estensione catastale di mq 1.800

Stato dell'immobile: Utilizzato dall'esecutato

Censito al:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per la quota di 4/6 di proprietà

Foglio 12

M.N. 576, seminativo irrig., , classe 2, ettari 00 are 18 centiare 00, R.D. Euro 19,99 R.A. Euro 11,16

Il MAPPALE 576 ricade in parte in zona denominata "Zona E2A, ambiti di pregio ambientale, in parte in zona E2c ambito di parco agricolo ed in parte in fascia di rispetto di percorso antico

La superficie della particella n. 576 è coltivata a mais dall'esecutato.

- **Ubicazione:** Comune di Castello di Godego via Pagnana



- **Destinazione urbanistica:** Zona E/2° e Zona E2C
- **Accesso:** Da Via Pagnana tramite capezzagna
- **Giacitura:** Pianeggiante.
- **Esposizione:** sud.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** discreta.
- **Interesse all'acquisto:** discreta in quanto il pignoramento interessa la quota di 4/6 della piena proprietà del bene in esame, i soggetti maggiormente interessati all'acquisto possono essere gli attuali comproprietari del bene pignorato. Come risulta dalla visura allegata, oltre ai due soggetti esecutati risultano altri due comproprietari ciascuno per la quota di 1/6 dell'intera proprietà)

Caratteristiche Interne

Al momento del sopralluogo il terreno risultava non recintato e prevalentemente coltivato a mais. Lungo il confine a sud è delimitato dalla capezzagna di accesso, a nord da strada ad est ed a ovest da terreno agricolo.

Il lotto complessivamente confina:

- A nord : con strada;
- Ad est : con terreno agricolo, M.N. 264;
- A sud : con capezzagna di servizio ai fondi coltivati
- Ad ovest : con terreno agricolo, MN 263

LOTTO 5 :M.N.264 per LA QUOTA DI 10/18 di proprietà

Comune Di Castello Di Godego

Terreno dell'estensione catastale di mq 4583

Stato dell'immobile: Utilizzato da terzi (altro comproprietario)

Censito al:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per la quota di 10/18 di proprietà

Foglio 12

M.N. 264, seminativo irrig., , classe 2, ettari 00 are 45 centiare 00, R.D. Euro 50,89 R.A. Euro 28,40

Il MAPPALE 264 ricade in parte in zona denominata "Zona E2A, ambiti di pregio ambientale, in parte in zona E2c ambito di parco agricolo ed in parte in fascia di rispetto di percorso antico

La superficie della particella n. 576 è coltivata a mais dall'esecutato.

- **Ubicazione:** Comune di Castello di Godego via Pagnana
- **Destinazione urbanistica:** Zona E/2° e Zona E2C
- **Accesso:** Da Via Pagnana tramite capezzagna



- **Giacitura:** Pianeggiante.
- **Esposizione:** sud.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** discreta.
- **Interesse all'acquisto:** bassa in quanto il pignoramento interessa la quota di 10/18 della piena proprietà del bene in esame, i soggetti maggiormente interessati all'acquisto possono essere gli attuali comproprietari del bene pignorato. i soggetti maggiormente interessati all'acquisto possono essere gli attuali comproprietari del bene pignorato. Come risulta dalla visura allegata, oltre ai due soggetti eseguiti risultano altri dieci comproprietari ciascuno con quote di diritti ed oneri diverse dell'intera proprietà)

Caratteristiche Interne

Al momento del sopralluogo il terreno risultava non recintato e prevalentemente coltivato a mais. Lungo il confine a sud è delimitato dalla capezzagna di accesso, a nord da strada ad est ed a ovest da terreno agricolo.

Il lotto complessivamente confina:

- A nord : con strada;
- Ad est : con terreno agricolo, M.N. 375;
- A sud : con capezzagna di servizio ai fondi coltivati
- Ad ovest : con terreno agricolo, MN 576

LOTTO 6 :M.N. 278 per 1/18 di proprietà

- **Comune Di Castello Di Godego**
- **Terreno dell'estensione catastale di mq 4087**
- **Stato dell'immobile:** Utilizzato da terzi (altro comproprietario)
- **Censito al:**
- **CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)**
- **Per la quota di 1/18 di proprietà**
- **Foglio 12**
- **M.N. 278, seminativo, classe 2, ettari 00 are 40 centiare 87, R.D. Euro 37,99, R.A. 23,22**

Il MAPPALE 278 ricade in parte in zona denominata E2c - ambito di parco agricolo

La superficie della particella n. 278 è utilizzata da terzi. Dalle informazioni ricevute dall'esecutato, la superficie della particella n. 278 è utilizzata da uno degli eredi comproprietari del fondo, il quale lo coltiva da anni, senza alcun contratto di affitto per la coltivazione del fondo, come risulta dall'accesso agli atti presso L'agenzia del Territorio di Treviso, eseguito dal custode nominato.



- **Ubicazione:** Comune di Castello di Godego via Pagnana
- **Destinazione urbanistica:** Zona E2C
- **Accesso:** Da Via Pagnana tramite capezzagna
- **Giacitura:** Pianeggiante.
- **Esposizione:** sud.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** discreta/scarsa.
- **Interesse all'acquisto:** scarso in quanto il pignoramento interessa la quota di 1/18 della piena proprietà del bene in esame; i soggetti maggiormente interessati all'acquisto possono essere gli attuali comproprietari del bene pignorato. Come risulta dalla visura allegata, oltre ai due soggetti eseguiti risultano altri dodici comproprietari ciascuno con quote di diritti ed oneri diverse dell'intera proprietà)

CARATTERISTICHE INTERNE

Al momento del sopralluogo il terreno risultava non recintato e prevalentemente coltivato a mais. Lungo il confine a nord è delimitato da fosso/canale di scarico e dalla capezzagna di accesso a, a sud ed a ovest risulta confinante con una cava per l'estrazione di ghiaia e ad est da terreno agricolo.

Il lotto complessivamente confina:

- A nord : con capezzagna;
- Ad est : con terreno agricolo, M.N.461;
- A sud con M.N.279 (cava di ghiaia)
- Ad ovest : con M.N. 1403 (cava di ghiaia)

LOTTO 7 : M.N. 766 per 1/3 di proprietà

Comune Di Castello Di Godego

Terreno dell'estensione catastale di mq 170

Stato dell'immobile: servitù stradale

Censito al:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per la quota di 1/3 di proprietà

Foglio 12

M.N. 766, seminativo, classe 2, ettari 00 are 01 centiare 70, R.D. Euro 1,58, R.A. 0,97

Il mappale 766 risulta essere una stretta fascia di terreno ubicato lungo via Pagnana privo di delimitazioni. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio dei Lavori Pubblici di Castello di Godego il terreno risulta essere pertinenza stradale soggetta a servitù pubblica, rientrante in un piano particellare per l'allargamento/rettifica della sede stradale rispetto al quale non è mai stato perfezionato il decreto espropriativo.

- **Ubicazione:** Comune di Castello di Godego via Pagnana



- **Destinazione urbanistica:** Fascia di rispetto stradale
- **Accesso:** direttamente da via Pagnana
- **Giacitura:** Pianeggiante.
- **Esposizione:** sud.
- **Condizioni locative:** non oggetto di locazione.
- **Commerciabilità:** scarsa.
- **Interesse all'acquisto:** scarso in quanto il terreno è soggetto a servitù stradale; il soggetto maggiormente interessato all'acquisto può essere il comune per il completamento del piano parcellare di esproprio con accordo bonario. Come risulta dalla visura allegata, oltre ai due soggetti eseguiti risulta un altro cointestatario con la quota di 1/3 dell'intera proprietà)

Il lotto complessivamente confina:

- A nord : con capezzagna;
- Ad est : con terreno agricolo, M.N.461;
- A sud con M.N.279 (cava di ghiaia)
- Ad ovest : con M.N. 1403 (cava di ghiaia)

4° QUESITO PERITALE

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che i beni sono correttamente identificati e ne consentono l'univoca identificazione. Si evidenzia che l'accesso alla abitazione avviene da via Papa Luciani attraverso una piccola area di pertinenza al fabbricato. Dall'elaborato planimetrico e dalle visure catastali effettuate risulta che detta area di pertinenza corrisponde al M.N. 66 sub 4 (area urbana) è intestata all'esecutato per la quota di 1/6 dell'intera proprietà. **Detta area urbana non è citata nell'atto di pignoramento.** (Dall'elaborato planimetrico il MN 66 sub 1 ed il Mapp. 66 sub 4 risultano provenire dalla stessa partita catastale 1384 riportata nelle vecchie visure catastali in carico alla stessa ditta).

5° QUESITO PERITALE

procedere, ove necessario e previa autorizzazione del g.e., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale dei beni pignorati non presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali allegate, fatta eccezione per il mappale censito al catasto terreni in comune di Castello di Godego (TV) al Foglio 12 mappale n. 68, sul quale insiste un fabbricato in condizioni precarie a due piani fuori terra di tipo rurale, che ne occupa l'intero sedime. Dalle ricerche effettuate il fabbricato insistente sul mapp. 68 di fatto non risulta censito né al catasto terreni né al catasto fabbricati, inoltre non risulta rilasciata dal



comune nessuna autorizzazione edilizia. Sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale, il fabbricato è da ritenersi illegittimo e si renderà necessaria la sua demolizione con il ripristino dei luoghi. A fini della stima lo scrivente terrà precauzionalmente in conto del costo indicativo necessario per la demolizione del manufatto e la rimessa in pristino

6° QUESITO PERITALE

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

COMUNE DI VILLORBA (unità di cui al Lotto 1 appartamento e garage)

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Villorba, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione ricade in **ZTO di tipo B**. Tali zone Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. L'area è ricompresa all'interno del perimetro del Centro Abitato, così come definito ai sensi del Codice della Strada. Dalle verifiche effettuate si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanistica propria. Si allega in tal senso un estratto del Piano degli interventi e delle Norme Tecniche Operative (**all.to n.5.**)

COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO

a) Centro storico: abitazione Mn. 66 sub 1 e terreno mn 68

Nel vigente Piano degli Interventi di Castello di Godego, l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte l'immobile ed il terreno di cui al mapp. 68 oggetto di esecuzione, ricade in **ZTO di tipo A**. L'ambito in cui è collocato il fabbricato non è incluso nelle aree di trasformazione contrassegnate con la lettera T nelle tavole di piano e non è incluso tra gli edifici oggetto di tutela ai sensi dell'art. 14 delle NTO. L'edificio viene classificato come edificio antico ristrutturato.

b) Insediamenti agricoli : MN 263-766-68-264-576

Nel vigente Piano degli Interventi di Castello di Godego i terreni oggetto di esecuzione sono classificati in Zona E/2 e ricadono in parte in sottozona E/2° (ambito di pregio ambientale) ed in parte in ambito E/2C (ambito di parco agricolo) I terreni sono inoltre ricompresi nell'ambito di protezione paesaggistica in zona di tutela ambientale e geomorfologica. La strada a nord dei mappali 263, 264, e 576 è definita nel P.I. come percorso antico e gode di una fascia di rispetto che si estende su parte dei mappali sopra citati.

c) Il mappale 766 risulta essere una stretta fascia di terreno ubicato lungo via Pagnana privo di delimitazioni. Nel vigente Piano degli Interventi è classificato in zona di Fascia di rispetto stradale. Dal CDU rilasciato dal comune di Castello di Godego, il terreno risulta essere pertinenza stradale soggetta a servitù pubblica.

7° QUESITO PERITALE

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

A) COMUNE DI VILLORBA

Lotto 1: Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra, garage posto al



piano seminterrato dell'estensione catastale di mq. 13, e due posti auto scoperti posti al piano terra dell'estensione catastale di mq. 13ciascuno

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Villorba (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati, relativi agli immobili oggetto di valutazione ([all.to n.3](#)).

Dalla documentazione risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è stato realizzato in forza di :

- Concessione edilizia n. 60 rilasciata dal Comune di Villorba in data 15/03/2002 (LOTTO 8)
- P.C. n. 11, Variante in corso D'opera alla C.E. n 60 del 15/03/2002 (LOTTO (8), rilasciata dal Comune di Villorba in data 21.02.2006
- DIA per variante, prot n. 7113 del 06/03/2006
- In data 16 maggio 2006 prot. n. 15445 è stata presentata al comune di Villorba istanza per il certificato di agibilità del fabbricato cui appartengono le unità in oggetto e che essendo decorso il termine di legge senza interruzioni da parte del Comune di Villorba, la relativa agibilità deve intendersi concessa per silenzio assenso.

B) COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castello di Godego (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati relativi agli immobili oggetto di valutazione ([all.to n.3/a](#)).

Lotto 2 (Mappali 66 sub 1: abitazione - mappale 68: terreno)

Dalla ricerca effettuata dai tecnici del Comunali di Castello di Godego (TV) non risulta esserci alcun provvedimento autorizzativo sia per l'abitazione insistente sul MN 66 sub 1 sia per l'annesso rustico insistente sul mappale 68, pertanto non è stato possibile verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

8° QUESITO PERITALE

verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att cpc

Comune di Villorba LOTTO 1:

Verifica di conformità fra stato di fatto e stato autorizzato

Il sottoscritto ha effettuato la verifica di conformità dei beni oggetto di stima fra lo stato accertato e lo stato assentito. A tutt'oggi non sono stati realizzati interventi per cui fosse necessaria concessione edilizia ad edificare o in sanatoria, autorizzazione o denuncia di inizio attività e che alla data odierna le unità in oggetto non hanno formato oggetto di provvedimenti sanzionatori in forza di leggi in materia urbanistica/edilizia.

Comune di Castello di Godego LOTTO 2

(Mappali 66 sub 1 abitazione e mappale 68 terreno)

Verifica di conformità fra stato di fatto e stato autorizzato

Dalla ricerca effettuata dai tecnici Comunali di Castello di Godego (TV) non risulta esserci alcun provvedimento autorizzativo sia per l'abitazione insistente sul MN 66 sub 1 sia per



l'annesso rustico insistente sul mappale 68, pertanto non è stato possibile verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza o meno di opere abusive.

Per i fabbricati ubicati all'interno del centro abitato in assenza di titoli edilizi o difformità, per essere considerati legittimi va comunque dimostrato che la loro costruzione sia antecedente alla L.1150/42 salvo previgenti obblighi di licenza edilizia o nulla osta eventualmente prescritti da regolamenti locali od edilizi.

Dalle verifiche urbanistiche effettuate l'abitazione di cui al **Mapp. 66 sub1** ricadente in **ZTO di tipo A** centro storico, è censita nel Piano degli Interventi del Comune di Castello di Godego come edificio antico ristrutturato e risulta regolarmente accatastata.

Dalle ricerche effettuate presso L'ufficio Provinciale dell'agenzia del territorio di Treviso, il fabbricato insistente sul **mapp. 68** di fatto non risulta censito né al catasto terreni né al catasto fabbricati, non è inserito in mappa e non risulta rilasciata dal comune nessuna autorizzazione edilizia. Secondo il parere del tecnico dell'ufficio comunale, non potendo risalire all'anno di costruzione del fabbricato, non potendo dimostrare che la sua realizzazione è antecedente all'anno 1942, il fabbricato è da ritenersi illegittimo. Si renderà quindi necessaria la sua demolizione con il ripristino dei luoghi. A fini della stima lo scrivente terrà precauzionalmente in conto i costi necessari per la demolizione del manufatto.

Calcolo dei costi per la demolizione dell'annesso illegittimo:

Considerate le dimensioni del fabbricato di circa 600mc, facendo riferimento al Prezzario DEI che indica un prezzo di demolizione totale di fabbricati civili in legno, muratura (vuoto per pieno) di €/mc 17,09, possiamo quantificare il costo della demolizione del fabbricato insistente sul mappale 68 pari a **€. 10.254,00**

9° QUESITO PERITALE

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc) ne interessi subito il giudice.

Vista la consistenza e la tipologia dei beni pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno formare 7 lotti separati in funzione della destinazione urbanistica, delle quote in comproprietà agli eseguiti e delle quote in comproprietà degli altri intestati non eseguiti.

Lo scrivente, ritiene opportuno la suddivisione in lotti separati anche per i terreni agricoli (lotti 3-4-5-6-7) anche se in parte accorpabili, lasciando alla discrezione del delegato alla vendita la possibilità di procedere per singoli lotti o in alternativa ad una vendita a corpo, se ritenuta conveniente.

10° QUESITO PERITALE

dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Dalla documentazione agli atti e dalle verifiche effettuate risulta che gli immobili sono sottoposti a pignoramento:

Per l'intero della proprietà

- immobili censiti al Catasto Fabbricati del comune di Villorba (TV) Sezione B Foglio 7 MN. 886 sub 206, MN.886 sub 201,MN. 886 sub 193, MN.886 sub 194 , unità immobiliari ad uso abitazione, garage e due posti auto coperti (Lotto 1)
- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) Foglio 12 Mappale n. 263 terreno di 3.670mq. (Lotto 3)

Per la Quota di 1/6 della proprietà



- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castello di Godego (TV) Foglio 12 mappale 66 sub 1, - abitazione. (Lotto 2).
- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) Foglio 12 Mappale 68 - Terreno incolto con soprastante fabbricato illegittimo(Lotto 2).
Il bene pignorato solo pro quota non risulta facilmente divisibili in natura visto l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento.

Per la quota di 4/6 della proprietà

- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) Foglio 12 Mappale n. 576 terreno di 1.800mq. (Lotto 4)
Il bene censito solo pro quota, non risulta facilmente divisibile per impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Per la quota di 10/18 della proprietà

- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) Foglio 12 Mappale n. 264 terreno di 4.583mq. (Lotto 5) Il bene censito solo pro quota, non risulta facilmente divisibile per impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Per la quota di 4/6 della proprietà

- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) Foglio 12 **Mappale n. 278** terreno di 4.087mq. (Lotto 6)
Il bene censito solo pro quota, non risulta facilmente divisibile per impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Per la quota di 1/3 della proprietà

- Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Castello di Godego (TV) Foglio 12 Mappale n. 766 terreno di 170 mq. (pertinenza stradale Lotto 7)
Il bene censito solo pro quota, non risulta facilmente divisibile per impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

11° QUESITO PERITALE

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire , ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in l. 18 maggio 1978, n. 191; l'esperto dovrà



indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo le U.I. oggetto di pignoramento risultavano :

- **Liberi gli immobili in Comune di Villorba** (abitazione+ garage+ 2 posti auto)
Dalle informazioni in possesso dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato stipulato dagli esecutati.
Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal custode incaricato.
- **Occupati dall'esecutato gli immobili in Comune di Castello di Godego (abitazione MN. 66sub 1 – MN. 68)**
- **Utilizzati dagli esecutati i terreni M.N. 263-576-264**
- **Utilizzati da terzi (altro comproprietario) M.N. 278**
- **Servitù stradale MN 766**
Dalle informazioni in possesso dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato stipulato dagli esecutati.
Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal custode incaricato.

12° QUESITO PERITALE

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.

1) costituzione di vincolo

Costituzione di vincolo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso in data 5 dicembre 1992 ai nn. 30955/23406 a favore del Comune di Castello di Godego a carico dell'immobile Mappale 575 in forza di atto autentico nelle firme del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (TV) in data 11 novembre 1992, rep. n. 111360

2) convenzione edilizia

Convenzione edilizia, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Treviso in data 28 giugno 2001 ai numeri 25638/18233, a favore del comune di Villorba ed a carico dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV) con Fg. 17, Mappali 95, 813, 815 (beni meglio descritti nel LOTTO 1) in forza di atto ricevuto da Notaio Ada Stiz di Treviso in data 30 maggio 2001 rep. 72876. (I mappali nella sopra descritta nota di trascrizione vengono indicati al Catasto Fabbricati anziché al Catasto Terreni)

3) convenzione edilizia

Convenzione edilizia trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Treviso in data 18 settembre 2003 ai numeri 38890/26054, a favore del Comune di Villorba (TV) a carico dei beni censiti al catasto del Comune di Villorba con Foglio 7, Mappali 95-813-815, in forza di atto ricevuto da Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 8 settembre 2003, rep. n. 82576

13° QUESITO PERITALE

accertare la esistenza di vincoli demaniali o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno



cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.

Immobili in comune di Villorba:

L'intero complesso edilizio di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte è soggetto a vincoli nascenti dalla convenzione di lottizzazione a favore del comune di Villorba, stipulata con atto indata 30 maggio 2001 n. 72876 Notaio Ada Stiz rep. n. 72876, registrato a Treviso il 14 giugno 2001 al n. 2161 atti pubblici e trascritto a Treviso in data 28 giugno 2001 ai .ri 25638/18233 e successiva convenzione integrativa in data 8 settembre 2003 n. 82576 di rep. Notaio Bianconi, registrato a Treviso in data 19 sett. 2003 al n. 5692 trascritta a Treviso in data 18 settembre 2003 ai n.ri 38890/26054

Il complesso edilizio "Residenza dei Fiori" è disciplinato dal Regolamento di Condominio con annessa tabella millesimale- relative alla proprietà ed alla ripartizione delle spese che trovasi allegato sotto la lettera A all'atto in data 04.11.2004 rep. n. 81561 del Notaio Ada Stiz di Treviso.

Spese condominiali arretrate:

Come per legge e consuetudini, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per le parti ed impianti comuni pendenti a carico delle unità in oggetto. Sulla base delle verifiche effettuate e della documentazione acquisita presso l'Amministratore condominiale relative al consuntivo anno 2020/2021 e preventivo anno 2021/2022 (**all.to n.6**), sono stati ricavati gli importi medi annui presumibili delle spese fisse di gestione e manutenzione. Dalla documentazione inviata dall'Amministratore risultano disponibili anche il totale sospesi al consuntivo 2020/2021. Ad opinione dello scrivente non risulta semplice calcolare l'ammontare l'entità delle spese anteriori alla data di perizia, in quanto bisognerebbe individuare l'istante esatto in cui si presenti il requisito invocato ed effettuare la relativa ripartizione di dettaglio. In via cautelativa sulla base di quanto comunicato dall'Amministratore lo scrivente ha ipotizzato per ogni lotto i seguenti importi per spese condominiali insolute negli ultimi due anni. Per quanto riguarda la cancellabilità di queste spese (spese non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia) all'eventuale futuro acquirente, si ritiene che l'aspetto debba essere più adeguatamente determinato nella opportuna sede giuridica.

Dalla comunicazione inviata dall'Amministratore di Condominio in data 07.06.2021 risulta la seguente situazione:

- spese inerenti al supercondominio Residenza dei fiori:
- gestione consuntivo 01/10/2018 - 30/09/2019 € 264,01
- gestione consuntivo 01/10/2019 - 30/09/2020 € 267,03
- gestione preventivo 01/10/2020 - 30/09/2021 € 255.99

- spese inerenti al condominio Villa Gardenia
- gestione consuntivo 01/11/2018 - 31/10/2019 € 480,27
- gestione consuntivo 01/11/2019 - 31/10/2020 € 324,20
- gestione preventivo 01/11/2020 - 31/10/2021 € 371.99
- Il totale delle spese pendenti sono
- Supercondominio Residenza dei fiori € 2.848,70
- Condominio Villa Gardenia € 2.437,04



- per un totale di

€. 5285,74

Importo medio spese condominiali negli ultimi due anni pendenti a carico delle u.i. pignorate.

Lotto 1

-	spese inerenti al supercondominio Residenza dei fiori:	€ 520,00
-	spese inerenti al condominio Villa Gardenia:	<u>€ 350,00</u>
		€.870,00

14 ° QUESITO PERITALE:

stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568cpc) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “ più probabile valore in libero mercato” e “del più probabile valore in condizione di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotesi di vendita dell'immobile in esame in libero mercato e la vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Scelta del criterio di valutazione

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati e dei terreni agricoli, è stato applicato il Metodo di Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale.

Stima del Normale Valore di Mercato

A) Immobili di tipo residenziale

La valutazione è stata basata sulla consistenza della “ superficie commerciale” (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso.

Il modello di stima si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Calcolo della Superficie Commerciale



La superficie degli immobili (superfici principali e secondarie) è calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Assumendo secondo norma consuetudinaria come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali, oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni:

i muri perimetrali sono considerati per intero, se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre proprietà adiacenti. La superficie commerciale è ottenuta moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

Al fine di determinare il valore totale, è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili ubicati in zona, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi.

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile)
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

Il valore di mercato totale attribuibile ai oggetto di stima sopra descritti con riferimento ai lotti formati, è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

Comune di Villorba

LOTTO 1 Comune di Villorba: (abitazione, garage e due posti auto scoperti)

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra, garage posto al piano seminterrato dell'estensione catastale di mq. 13, e due posti auto scoperti posti al piano terra dell'estensione catastale di mq. 13ciascuno

Indirizzo: Via Fontane

Stato dell'immobile: Libero

Catasto Fabbricati – Comune Di Villorba (TV)



per l'intero

Sez. B – Foglio 7

M.N. 886 sub 206 – via Fontane, Piano T, categ. A/2, cl. 2, vani 3,5, Superficie catastale mq. 67, Totale escluse aree scoperte mq. 55, R.C. €. 334,41.

M.N. 886 sub 201 – via Fontane, piano S1, categ. C/6, cl. 4, mq.13, – R.C. 33,57;

M.N. 886 sub 193 – via Fontane piano T, categ. C/6, cl. 1, mq.13, – R.C. 20,14;

M.N. 886 sub 194 – via Fontane piano T, categ. C/6, cl. 1, mq.13, – R.C. 20,14;

Superficie lorda convenzionale commerciale di **m² 75,53**

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'appartamento ubicato al piano terra e del complesso residenziale cui fanno parte le U.I. pignorate, in buona posizione rispetto alla strada ed ai parcheggi è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

75,53 m² x 1.100,00 €/m² = **€ 83.083,00**

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

- Oneri condominiali presunti (ultimi 2 anni) **€.** 870,00

Resta il valore di **€.** 82.213,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** **€.** 65.700,00
(sessantacinquemilasettecento,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO



LOTTO 2:

- Unità immobiliare ad uso abitazione
- Terreno di mq. 130 con sovrastante fabbricato illegittimo (annesso rurale privo di documentazione catastale e privo di autorizzazioni edilizie)

Indirizzo: Via Papa Luciani, 17

Stato dell'immobile: Occupato dall'esecutato

Identificazione catastale aggiornata

Come riportato nella certificazione notarile e dalle risultanze e verifiche effettuate

Comune di Castello di Godego (TV)

Catasto fabbricati

Foglio 12

- particella 66 sub 1, Via Papa Luciani, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 8, superficie catastale totale mq. 140, Totale escluse aree scoperte mq. 138, R.C. Euro 454,48

Catasto Terreni

Foglio 12

- mappale 68. Incolt. Ster, ettari 00 are 01 centiare 30

Stima del Normale Valore di Mercato

Vista la posizione e le caratteristiche dell'abitazione, il cattivo stato di manutenzione, lo stato di comunione della proprietà, il valore di mercato degli immobili è a giudizio del sottoscritto Perito, il seguente:

136,44 x 450,00 €/m² = € 61.398,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

A detrarre:

Oneri per la rimessa in pristino (mapp. 68) € 10.254,00

Resta il valore di € 51.144,00

Valore della quota intestata all'esecutato 51.144,00x1/6) € 8.524,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale, con necessità di eventuali ripristini e/o adeguamenti funzionali così come eventualmente segnalati in perizia. L'incidenza delle quote in proprietà delle parti condominiali comuni viene considerato inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) € 6.400,00**
(6.400,00)



Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili “sgomberi” di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell’eventuale stato di “occupazione”, sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell’eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell’eventuale acquirente.

B) Stima degli appezzamenti di tipo agricolo

Per la determinazione del valore dei terreni agricoli è stata adottata la metodologia classica. Il valore dei beni immobili dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci.

I primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame.

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona oltre a fare riferimento ai valori di mercato relativi al 1° semestre 2019 contenuti nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell’Agenzia del Territorio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Castello di Godego.

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a: vicinanza al centro urbano del Comune di Castello di Godego, vicinanza alla Strada, confine con strada carrabile a servizio dei fondi coltivabili, situazione della proprietà, si ritiene attribuire il valore medio riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente il valore di **€/Ha 80.000,00** per i terreni dei lotti 3-4-5-6, e di **€/Ha. 20.000,00** per il lotto 7, vista la destinazione a strada indicata nel CdU . Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all’attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

STIMA LOTTO 3: M.N. 263- per l’intero della proprietà

Terreno dell’estensione catastale di mq 3.670

Stato dell’immobile: Utilizzato dall’esecutato

Catasto Terreni – Comune Di Castello Di Godego (Tv)

Per l’intero della proprietà

Foglio 12

M.N. 263, seminativo, classe 2, ettari 00 are 36 centiare 70, R.D. Euro 34,12

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e dall’esame di beni immobili simili oggetto di recente compravendita per i quali si sono rilevati i prezzi di mercato, il sottoscritto ritiene di applicare i seguenti prezzi unitari:

Valore Lotto 3: $\text{mq. } 3670 \times \text{€ } 8,00 = \text{€ } 29.360,00$

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni



venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **19.700,00**
(19.700,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali (se la presenza risulta in perizia) e dell'eventuale stato di "occupazione",

STIMA LOTTO 4 : M.N. 576 per LA QUOTA DI 4/6 di proprietà

Terreno dell'estensione catastale di mq 1.800

Stato dell'immobile: Utilizzato dall'esecutato

Censito al:

Catasto Terreni – Comune Di Castello Di Godego (Tv)

Per la quota di 4/6 di proprietà

Foglio 12

M.N. 576, seminativo irrig., , classe 2, ettari 00 are 18 centiare 00, R.D. Euro 19,99 R.A. Euro 11,1

Valore del Lotto 4: mq1800x€/mq 8,00=14.400

Valore della quota esecutata (€. 14.400 x 4/6) = €. 9.600

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **7.200,00**
(sttemiladuecento,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia), sia dell'eventuale stato di "occupazione".

STIMA LOTTO 5 :M.N.264 per LA QUOTA DI 10/18 di proprietà

Terreno dell'estensione catastale di mq 4583

Stato dell'immobile: Utilizzato da terzi (altro comproprietario)

Censito al:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)



Per la quota di 10/18 di proprietà

Foglio 12

M.N. 264, seminativo irrig., , classe 2, ettari 00 are 45 centiare 00, R.D. Euro 50,89 R.A. Euro 28,40

Valore del Lotto 5: $\text{mq.}4.583 \times \text{€}/\text{mq } 8,00 = 36.664,00$

Valore della quota esecutata (€. $14.400 \times 10/18$) **= €.** 20.368,88

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** **€.** 15.200,00
(quindicimiladuecento,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali (se la presenza risulta in perizia), sia dell'eventuale stato di "occupazione",

STIMA LOTTO 6 :M.N. 278 per 1/18 di proprietà

- **COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO**
- **Terreno dell'estensione catastale di mq 4087**
- **Stato dell'immobile:** Utilizzato da terzi (altro comproprietario)
- **Censito al:**
- **CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)**
- **Per la quota di 1/18 di proprietà**
- **Foglio 12**
- **M.N. 278**, seminativo, classe 2, ettari 00 are 40 centiare 87, R.D. Euro 37,99, R.A. 23,22

Valore del Lotto 6: $\text{mq.}4.087 \times \text{€}/\text{mq } 8,00 = 32.696,00$

Valore della quota esecutata (€. $14.400 \times 1/18$) **= €.** 1816,44

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.



- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **13.600,00**
(tredicimilaseicento,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali (se la presenza risulta in perizia) sia dell'eventuale stato di "occupazione",

STIMA LOTTO 7 : M.N. 766 per 1/3 di proprietà

COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO

Terreno dell'estensione catastale di mq 170

Stato dell'immobile: servitù stradale

Censito al:

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)

Per la quota di 1/3 di proprietà

Foglio 12

M.N. 766, seminativo, classe 2, ettari 00 are 01 centiare 70, R.D. Euro 1,58, R.A. 0,97

Valore del Lotto 6: mq.170x€/mq 2,00 = € 340,00

Valore della quota eseguita (€ . 340,00 x 1/3) = € . 113,33

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** €. **85,00**
(ottantacinque,00)

Il valore finale risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia), sia dell'eventuale stato di "occupazione",

RIEPILOGO:

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori di stima dei beni e della quota

Sottoposta a pignoramento relativamente ai lotti individuati.

LOTTO 1 – M.N. 87 sub 20 ufficio e magazzino – sub52 garage € **52.400,00**

LOTTE	Valore Di Stima Dei Lotti	Volore Di Stima Della Quota Pignorata	Valore di vendita forzata
LOTTO-1 (appartamento in comune di Villorba)	82.213,00	1/1=82.213,00	65.700,00



LOTTO-2 (abitazione in Castello di Godego)	51.144,00	1/6= 8.524,00	6.400,00
LOTTO-3 (Terreno agricolo in Castello di Godego)	29.360,00	1/1=29.360,00	19.700,00
LOTTO-4 (Terreno agricolo in Castello di Godego)	14.400,00	4/6= 9.600,00	7.200,00
LOTTO-5 (Terreno agricolo in comune di Castello di Godego	36.664,00	10/18=20.368,88	15.200,00
LOTTO-6 (terreno in comune di Castello di Godego)	32.696,00	(1/18) =18.164,44	13.600,00
LOTTO-7 (servitù stradale)	340,00	1/3= 113,33	85,00
TOTALE	246.817,00	168.343,65	127.885,00

15° QUESITO PERITALE:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso alle parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 giorni prima della udienza fissata per il giorno 28.10.2021. (all.to 9)

16° QUESITO PERITALE:

depositare telematicamente (nelle modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare) con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c per l'emissione della ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più esegutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esegutato1, esegutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato telematicamente ed in originale cartaceo nei tempi previsti.



17° QUESITO PERITALE:

allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 specifiche tecniche PVP

L'esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione divisa per lotti con la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all.to 4), e la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all.to n.8)

18° QUESITO PERITALE:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

L'accesso agli immobili pignorati è stato effettuato mediante accesso forzoso predisposto dal custode nominato. Ciò premesso, l'esperto dichiara che nessun altro ostacolo è stato riscontrato all'accesso.

19° QUESITO PERITALE:

dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

Il sottoscritto allega alla presente perizia il CDU a suo tempo richiesto per la corretta individuazione della destinazione urbanistica dei terreni agricoli, in particolare del mappale 176 con destinazione stradale

Conclusioni

A conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitogli dall'ill.mo Signor Giudice il sottoscritto rassegna la propria consulenza tecnica d'ufficio, allegando alla stessa i documenti in calce elencati provvedendo a trasmettere detto elaborato peritale alle parti interessate.

Montebelluna lì 23.09.2021.2021

IL C.T.U.

Arch. Lorenzo Tesser



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE
DI STIMA DEL C.T.U.

- All.to 1) Documentazione catastale unità immobiliari
- All.to 2) Atto notarile di provenienza unità immobiliari
- All.to 3) Concessioni edilizie, agibilità e grafici autorizzati unità immobiliari
- All.to 4) Documentazione fotografica unità immobiliari
- All.to 5) Estratto del P.I. ed N.T.O.
- All.to 6) Spese condominiali
- All.to 7) Certificato di destinazione urbanistica
- All.to 8) Scheda sintetica di vendita unità immobiliari
- All.to 9) Ricevute di trasmissione documenti

