

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 277/2020

promossa da

CREDITORE PROCEDENTE

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Burra**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI.....	4
VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2 Comma C.P.C.)...	8
IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:.....	8
VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:.....	10
RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA (LOTTI I e II)	12
INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTI DI PROVENIENZA (LOTTO I e II)	13
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO I e II)	14
ALLEGATI INERENTI LA DESCRIZIONE DI TUTTI I LOTTI (LOTTO I e II)	15
1. LOTTO I (porzione di villino bifamiliare con ampliamento in corso di costruzione per ricavo ulteriore unità abitativa con area scoperta di pertinenza e appezzamento di terreno a Godega di Sant'Urbano – via Brusche, 88)	17
1.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	17
1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	17
1.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA	18
1.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO	18
1.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	18
1.2.1. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	19



1.2.2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	19
1.2.3. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	20
1.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE	20
1.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE	20
1.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE	21
1.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE	24
1.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	25
1.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA	25
1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	25
1.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	27
1.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	29
1.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA	29
1.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	30
1.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	31
1.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO	31
1.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	32
ALLEGATI LOTTO I - Abitazione unifamiliare con ampliamento in corso di costruzione per ricavo ulteriore unità abitativa con area scoperta di pertinenza e appezzamento di terreno a Godega di Sant'Urbano – via Brusche, 88	32
2. LOTTO II (terreni agricoli a Godega di Sant'Urbano).....	33
2.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	33
2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	33
2.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA	34
2.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO	34
2.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	34
2.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	35
2.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	35
2.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO	35
2.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE	36
2.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE	36
2.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE	36
2.3.3. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	36



2.4.	SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA	36
2.4.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	36
2.4.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA	37
2.5.	STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
2.5.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA	37
2.5.2.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	38
2.5.3.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.	38
2.5.4.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.	38
2.6.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	39
	ALLEGATI LOTTO II – Terreni a Godega di Sant'Urbano	40
3.	RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI.....	40



ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Burra, in data 21.10.2021 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959, con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente esecuzione immobiliare. Il sottoscritto, in data 26.10.2021 dichiarava di accettare l'incarico.

In occasione della nomina, il sottoscritto riceveva le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 c.p.c. e l'attualità;*
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente:*



comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) 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 consentono 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;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), 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;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) 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. c.p.c.;

9) 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 interesserà subito il Giudice;

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

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) 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.;

13) accertare l'esistenza di vincoli 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.;

14) 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. 568 c.p.c.) non 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 direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;

15) 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 e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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;

16) depositare telematicamente (nella 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 dell'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 rtf 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 eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguitato1, eseguitato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) 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. 1.8.7omissis....;

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

19) 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.



**VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (Rif.art. 567, 2
Comma C.P.C.)**

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il certificato notarile relativo agli immobili di cui trattasi, del notaio dott. Alberto Sartorio (vedasi Allegato 03), riportava verifiche risalenti al 27.10.2020, per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si vedano ispezioni ipotecaria riportate in coda al succitato Allegato 03) constatando che dal 27.10.2020 al giorno 25.02.2022 non sono state presentate ulteriori formalità successive a quelle indicate dal notaio dott. Alberto Sartorio (si veda anche il paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – LOTTI I e II").

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché dei titoli di provenienza originari degli immobili e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO:**

Il pignoramento colpisce i seguenti beni:

Piena proprietà delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) – Sezione A - Foglio 2

- Particella 506, Sub 1, piano T, bene comune non censibile, area scoperta di mq 1.900;
- Particella 506, Sub 2, piano S1-T-1, categoria A/7, Classe 1, vani 7,5, R.C. € 735,95;
- Particella 506, Sub 3, piano S1, categoria C/6, Classe 2, mq 52, R.C. € 56,40;



- Particella 506, Sub 4, piano T-1, categoria C/2, Classe 1, mq 118, R.C: 199,40.

Piena proprietà dei terreni così catastalmente individuati:

Catasto Terreni – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) – Foglio 2

- Particella 495, semin. arbor., Classe 4, superficie Ha. 0.24.57, Rd. € 12,69, Ra. 6,98 €.

Piena proprietà della quota di 3/12 (tre dodicesimi) dei terreni così catastalmente individuati:

Catasto Terreni – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) – Foglio 2

- Particella 9, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.42.15, Rd. € 26,12, Ra. € 14,15;

- Particella 15, seminativo, Classe 4, superficie Ha. 0.68.33, Rd. € 35,29, Ra. € 19,41;

- Particella 88, semin. arbor., Classe 2, superficie Ha. 0.54.46, Rd. € 43,60, Ra. € 23,91;

- Particella 194, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.00.69, Rd. € 0,43, Ra. € 0,23;

- Particella 633, prato, Classe 4, superficie Ha. 0.00.47, Rd. € 0,10, Ra. € 0,05;

- Particella 634, prato, Classe 4, superficie Ha. 0.07.66, Rd. € 1,58, Ra. € 0,79;

- Particella 635, seminativo, Classe 5, superficie Ha. 1.93.02, Rd. € 74,76, Ra. € 44,86;

- Particella 636, seminativo, Classe 5, superficie Ha. 0.16.00, Rd. € 6,20, Ra. € 3,72;

- Particella 637, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.00.38, Rd. € 0,24, Ra. € 0,13;

- Particella 638, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.15.45, Rd. € 9,58, Ra. € 5,19;

- Particella 639, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.02.19, Rd. € 1.36, Ra. € 0,74.



VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione la quale precisa (Cass. 30.07.2004 n. 14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Ciò premesso, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da: porzione di villino bifamiliare con progetto approvato di ricavo di una ulteriore unità abitativa (con recupero di annesso rustico e ampliamento di fabbricato) e area scoperta di pertinenza (mappale 506) in via Brusche n. 88 a Godega di Sant’Urbano (TV); un terreno (mappale 495) di superficie pari a 2.457 mq interessato dal progetto di ampliamento suddetto; terreno agricolo (mappali 9, 15, 88, 194, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639) per una superficie complessiva pari a 40.080 mq in Comune di Godega di Sant’Urbano situati tra via Brusche, via Trento e Strada Vicinale dei Tocchet.

Considerato che:

- l’abitazione unifamiliare esistente e la contigua abitazione in corso di costruzione non sono ad oggi indipendenti, in quanto i lavori non sono ancora terminati e non sono stati depositati i necessari accatastamenti;
- il sedime del progetto di ampliamento in corso di costruzione per ricavo di una ulteriore unità abitativa interessa il mappale 495 e non sono ancora stati depositati i frazionamenti delle aree scoperte di pertinenza;
- terreno (mappali 9, 15, 88, 194, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639) sono oggetto di un unico contratto di affitto di fondo rustico in corso di validità con scadenza novembre 2027.



Ciò premesso, e constatando che allo stato attuale detti immobili non si prestano ad ulteriori suddivisioni, lo scrivente perito ha individuato i seguenti due lotti:

LOTTO I (porzione di villino bifamiliare con progetto approvato per ricavo ulteriore unità abitativa con area scoperta di pertinenza e appezzamento di terreno a Godega di Sant'Urbano – via Brusche, 88)

Piena proprietà dell'intero delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV)

– Sezione A - Foglio 2

- Particella 506, Sub 1, piano T, bene comune non censibile, area scoperta di mq 1.900;
- Particella 506, Sub 2, piano S1-T-1, categoria A/7, Classe 1, vani 7,5, R.C. € 735,95;
- Particella 506, Sub 3, piano S1, categoria C/6, Classe 2, mq 52, R.C. € 56,40;
- Particella 506, Sub 4, piano T-1, categoria C/2, Classe 1, mq 118, R.C: 199,40.

Piena proprietà dell'intero dei terreni così catastalmente individuati:

Catasto Terreni – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) – Foglio 2

- Particella 495, semin. arbor., Classe 4, superficie Ha. 0.24.57, Rd. € 12,69, Ra. 6,98 €.

LOTTO II (terreno agricolo a Godega di Sant'Urbano)

Piena proprietà della quota di 3/12 (tre dodicesimi) dei terreni così catastalmente individuati:

Catasto Terreni – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) – Foglio 2

- Particella 9, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.42.15, Rd. € 26,12, Ra. € 14,15;
- Particella 15, seminativo, Classe 4, superficie Ha. 0.68.33, Rd. € 35,29, Ra. € 19,41;



- Particella 88, semin. arbor., Classe 2, superficie Ha. 0.54.46, Rd. € 43,60, Ra. € 23,91;
- Particella 194, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.00.69, Rd. € 0,43, Ra. € 0,23;
- Particella 633, prato, Classe 4, superficie Ha. 0.00.47, Rd. € 0,10, Ra. € 0,05;
- Particella 634, prato, Classe 4, superficie Ha. 0.07.66, Rd. € 1,58, Ra. € 0,79;
- Particella 635, seminativo, Classe 5, superficie Ha. 1.93.02, Rd. € 74,76, Ra. € 44,86;
- Particella 636, seminativo, Classe 5, superficie Ha. 0.16.00, Rd. € 6,20, Ra. € 3,72;
- Particella 637, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.00.38, Rd. € 0,24, Ra. € 0,13;
- Particella 638, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.15.45, Rd. € 9,58, Ra. € 5,19;
- Particella 639, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.02.19, Rd. € 1.36, Ra. € 0,74.

I due lotti, come sopra indicati, verranno compiutamente descritti (anche dal punto di vista catastale) nel prosieguo della presente perizia.

RECUPERO ULTERIORE DOCUMENTAZIONE TECNICA (LOTTI

I e II)

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 l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- accesso all'Archivio Notarile Distrettuale di Treviso di copia degli atti di compravendita con cui ESECUTATO è entrato in possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (si allegano copie degli atti in allegato ALL.01);



- accesso telematico agli uffici dell’Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso, per verifica e aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione o comodato ecc.);
- accesso telematico e presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) di Treviso, per l’acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l’effettuazione delle “visure” relative agli immobili;
- accesso telematico presso l’Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per aggiornamento ispezioni ipotecarie;
- accesso agli atti “Servizio Attività Edilizia” del Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia degli immobili e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità degli immobili;
- richiesta certificato di destinazione urbanistica al Comune di Godega di Sant’Urbano (TV);
- accesso all’Ufficio Anagrafe del Comune di Godega di Sant’Urbano per la verifica di soggetti residenti negli immobili.

INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA’- ATTI DI PROVENIENZA **(LOTTO I e II)**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà dell’ESECUTATO in forza dei seguenti atti di provenienza (vedasi allegato ALL.01).

Relativamente agli immobili di cui al LOTTO I, di piena, esclusiva ed assoluta proprietà per l’intero in forza di:

- **atto di compravendita** ai rogiti del notaio dott. Giovanni Carlo Brusadin, notaio in Vittorio Veneto, in data 28 gennaio 1994 Rep. n. 64026, trascritto a Treviso il 21 febbraio 1994 ai nn. 4615/3629;
- **atto di compravendita** ai rogiti del notaio dott. Giovanni Carlo Brusadin, notaio in Vittorio Veneto, in data 7 settembre 1994 Rep. n. 64300, trascritto a Treviso il 26 settembre 1994 ai nn. 23756/17458;
- **atto di donazione** ai rogiti del notaio dott. Giovanni Carlo Brusadin,



notaio in Vittorio Veneto, in data 7 settembre 1994 Rep. n. 64301,
trascritto a Treviso il 4 ottobre 1994 ai nn. 24409/17923;

Relativamente agli immobili di cui al LOTTO II, di piena, esclusiva ed assoluta proprietà per la quota di 3/12 (tre dodicesimi) in forza di:

- **atto di compravendita** ai rogiti del notaio dott. Giuseppe Ferretto, già notaio in Conegliano, in data 26 gennaio 1999 Rep. n. 64579, trascritto a Treviso il 18 febbraio 1999 ai nn. 5532/3747.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO I e II)

Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio dott. Alberto Sartorio riportato nell'allegato ALL.03 (valido per tutti i beni di cui ai lotti I e II), a tutto il **27.10.2020**, i beni oggetto di perizia risultano liberi di trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso all'infuori di quanto sotto indicato:

- **atto di pignoramento immobiliare** dipendente da verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 6 agosto 2020 Cron. N. 3814/C, trascritto a Treviso il 18 settembre 2020 ai nn. 29448/20090, a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante: per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Godega di Sant'Urbano al foglio 2, particella 506, sub 1, 2, 3, 4 e al Catasto Terreni foglio 2, particella 495 (di cui al suddetto LOTTO I); per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà le unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Godega di Sant'Urbano al foglio 2, particelle 9, 15, 88, 194, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639 (di cui al suddetto LOTTO II).

Considerato che il succitato certificato notarile fornisce informazioni valide sino al 27.10.2020, al fine di verificare che non risultassero sugli immobili ulteriori e nuove formalità, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio –



Servizio di Pubblicità Immobiliare (25.02.2022 – si vedano le ispezioni ipotecarie in allegato ALL.03).

Dalle verifiche svolte non sono emerse nuove formalità.

Per quanto attiene all'esistenza di servitù gravanti gli immobili oggetto di pignoramento queste verranno trattate, in relazione ai singoli lotti, ai successivi paragrafi 1.2.1 e 2.2.1.

Tutto ciò premesso, nel prosieguo della presente relazione di stima vengono riportate le caratteristiche peculiari di ogni singolo lotto ed i relativi valori di stima e valori di vendita forzata.

ALLEGATI INERENTI LA DESCRIZIONE DI TUTTI I LOTTI (LOTTO I e II)

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti che sono da ritenersi comuni a tutti i lotti (quindi da consultare unitamente alla descrizione dei singoli lotti)

Allegato	Contenuti
ALL.01	Documentazione provenienza immobili: LOTTO I - atto di compravendita Dott. Giovanni Carlo Brusadin del 28.01.1994; - atto di compravendita Dott. Giovanni Carlo Brusadin del 07.09.1994; - atto di compravendita Dott. Giovanni Carlo Brusadin del 07.09.1994; LOTTO II - atto di compravendita Dott. Giuseppe Ferretto del 26.01.1999;
ALL.02	Estratti di mappa catastali con individuazione beni oggetto di pignoramento e suddivisione in lotti (Lotto I e Lotto II)



ALL.03	Certificato notarile in data 27.10.2020 del notaio dott. Alberto Sartorio, ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c., ed ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 25.02.2022;
ALL.04	Estratto Piano di Assetto del Territorio, Estratto Piano degli Interventi Comune di Godega di Sant'Urbano e Norme Tecniche Operative;
ALL.05	Scheda nominativi perizia



1. LOTTO I (porzione di villino bifamiliare con ampliamento in corso di costruzione per ricavo ulteriore unità abitativa con area scoperta di pertinenza e appezzamento di terreno a Godega di Sant'Urbano – via Brusche, 88)

1.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

1.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del presente lotto:

Piena proprietà dell'intero delle unità immobiliari così catastalmente individuate:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV)
– Sezione A - Foglio 2

- Particella 506, Sub 1, pianto T, bene comune non censibile, area scoperta di mq 1.900;

- Particella 506, Sub 2, piano S1-T-1, categoria A/7, Classe 1, vani 7,5, R.C. € 735,95;

- Particella 506, Sub 3, piano S1, categoria C/6, Classe 2, mq 52, R.C. € 56,40;

- Particella 506, Sub 4, piano T-1, categoria C/2, Classe 1, mq 118, R.C: 199,40.

Catasto Terreni – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) – Foglio 2

- Particella 495, semin. arbor., Classe 4, superficie Ha. 0.24.57, Rd. € 12,69, Ra. 6,98 €.

Le succitate unità immobiliari costituiscono una porzione di villino bifamiliare con area scoperta di pertinenza (mappale 506, sub 1) e attiguo terreno (mappale 495) siti in via Brusche n. 88 a Godega di Sant'Urbano (TV).

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e al Catasto Terreni, ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.



Il mappale nel quale è stato edificato il fabbricato è catastalmente censito al Catasto Terreni - Comune di Godega di Sant'Urbano - Foglio 2 - mappale 506 e confina con i seguenti mappali: 524, 520, 495, 503, 505 e con via Brusche (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'allegato ALL.I.02). Detto mappale di 2.071 mq deriva dal mappale n. 493 di 2.071 mq, giusta tipo mappale del 31/05/2004 Prot. n. TV0399371. A sua volta il mappale 493 è derivato, unitamente ad altro, dal mappale 479 di 3.992 mq, giusta tipo frazionamento N. 1187.3/1994 del 29/07/1994.

Il terreno censito al Catasto Terreni - Comune di Godega di Sant'Urbano - Foglio 2 - mappale 495 confina con i seguenti mappali: 520, 635, 503 e 506.

1.1.2. INTESAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari di cui al presente LOTTO I sono di proprietà per l'intero dell'ESECUTATO in forza dei seguenti atti di provenienza (vedasi allegato ALL.01):

- **atto di compravendita** ai rogiti del notaio dott. Giovanni Carlo Brusadin, notaio in Vittorio Veneto, in data 28 gennaio 1994 Rep. n. 64026, trascritto a Treviso il 21 febbraio 1994 ai nn. 4615/3629;
- **atto di compravendita** ai rogiti del notaio dott. Giovanni Carlo Brusadin, notaio in Vittorio Veneto, in data 7 settembre 1994 Rep. n. 64300, trascritto a Treviso il 26 settembre 1994 ai nn. 23756/17458;
- **atto di donazione** ai rogiti del notaio dott. Giovanni Carlo Brusadin, notaio in Vittorio Veneto, in data 7 settembre 1994 Rep. n. 64301, trascritto a Treviso il 4 ottobre 1994 ai nn. 24409/17923;

1.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

1.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative alle unità immobiliari di cui al presente lotto I si rinvia a quanto riportato nel precedente paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO I e II)".

1.2.1. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Relativamente ai beni di cui al presente Lotto I, dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di quanto segue, come indicato nel succitato certificato notarile (vedasi allegato ALL.03):

- delle servitù passive di cui all'atto ai rogiti del predetto Notaio dr. Giovanni Carlo Brusadin, in data 7 settembre 1994 Rep.N. 64301, sopracitato, gravanti l'originario mapp.N. 493 (ora mapp.N. 506);
- del vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge Regionale N. 24 del 5 marzo 1985, di cui all'atto ai rogiti del predetto Notaio dr. Giovanni Carlo Brusadin, in data 8 settembre 1994 Rep.N. 64302, trascritto a Treviso il 4 ottobre 1994 ai NN. 24414/17928, gravante l'originario mapp.N. 493 (ora mapp.N. 506);
- del vincolo di destinazione d'uso di cui all'atto autenticato dal predetto Notaio dr. Giuseppe Ferretto in data 10 dicembre 1994 Rep.N. 50439, trascritto a Treviso il 2 gennaio 1995 ai NN. 29/28, gravante il fabbricato al mapp.N. 506;
- della servitù di acquedotto di cui all'atto del "Consorzio di Bonifica Pedemontano Sinistra Piave" in data 1° ottobre 2007 Rep.N. 105, trascritto a Treviso il 17 ottobre 2007 ai NN. 49147/26725, gravante il mapp.N. 495;

Per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al successivo capitolo 1.4.1.

1.2.2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI



L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, risulta attualmente abitata dal nucleo familiare dell'esecutato, come risulta anche dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Vendemmiano (vedasi certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia riportato all'allegato ALL.I.03).

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro), all'Anagrafe Tributaria non risulta evidenza di contratti di locazione aventi per oggetto le unità immobiliari di cui al presente lotto, né di altri titoli sulla cui base ulteriori soggetti terzi possano vantare diritti di possesso dell'immobile.

1.2.3. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Trattasi di fabbricato residenziale indipendente e non risulta costituito un condominio, pertanto non vi è evidenza di oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.

1.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

1.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

Le unità immobiliari oggetto di stima, afferenti il Lotto I, sono situate in Comune di Godega di Sant'Urbano in via Brusche n. 88, in area a destinazione urbanistica agricola. Trattasi di una porzione di villino bifamiliare al cui interno sono presenti due unità abitative (una principale denominata "A" e una secondaria denominata "B"). La costruzione del fabbricato risale agli anni '90 (prima concessione edilizia del 1994). L'abitazione principale ha conseguito l'abitabilità nel 1995, mentre l'abitazione secondaria, ricavata attraverso il cambio di destinazione d'uso dei locali destinati ad annesso rustico (i cui lavori sono ad oggi ancora in corso) è attualmente sprovvista di agibilità.

Le superfici e le caratteristiche del fabbricato e delle pertinenze vengono meglio descritte nei paragrafi seguenti.



1.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari oggetto di perizia, di cui al Lotto I, consistono in una porzione di villino bifamiliare con area scoperta di pertinenza (mappale 506) e attiguo terreno (mappale 495). Il fabbricato è accessibile da via Brusche e presenta l'accesso carraio e la viabilità interna in comune con un altro fabbricato residenziale posto a nord-ovest.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra (terra e primo) ed un livello interrato. Al suo interno sono presenti due unità abitative: una abitazione principale (unità "A") che occupa la porzione sud-ovest del fabbricato ed una seconda abitazione (unità "B") che occupa la porzione nord-est, ricavata attraverso il recupero del volume precedentemente destinato ad annesso rustico, i cui lavori sono tutt'ora in corso (comunicazione di fine lavori non ancora presentata).

L'unità "A" ha l'ingresso posto sul fronte sud-ovest e presenta, allo stato attuale, al piano terra la zona giorno, composta da soggiorno (14,6 mq), cucina (21,8 mq) e salotto (11,6 mq). Una scala interna a due rampe conduce al piano primo alla zona notte composta da disimpegno (3,2 mq), camera matrimoniale (14,3 mq) con guardaroba (6,4 mq), ampio bagno finestrato (8,3 mq) e un ampio ripostiglio adattato ad uso camera (14,9). Il piano interrato è composto da un disimpegno (5,4 mq), un magazzino (21,7 mq), un bagno (5,4 mq), un ampio vano magazzino (54,3 mq) adattato a "taverna" con angolo cottura e un garage (43,2 mq) accessibile da una rampa posta a nord del fabbricato.

Completano l'unità "A" un ampio portico esterno (10,0 mq) e una serra solare (4,5 mq), posti sul lato nord-ovest del fabbricato.

L'unità "B" ha l'ingresso posto sul fronte nord-ovest e presenta, allo stato attuale, al piano terra la zona giorno composta da un soggiorno con angolo cottura (27,1 mq), un disimpegno ed un bagno finestrato (5,2 mq). Una scala interna ad una rampa conduce al piano primo alla zona notte composta da disimpegno (2,3 mq), camera matrimoniale (15,6 mq), seconda camera (14,8 mq) e bagno finestrato (5,7 mq). Al piano interrato è presente un vano destinato a deposito/magazzino (18,3 mq).



Completa l'unità "B" un portico esterno (23,1 mq) posto sul lato nord-ovest del fabbricato.

Il piano interrato del fabbricato è dotato di illuminazione e ventilazione naturale tramite "bocche di lupo".

L'area scoperta si compone dell'area di pertinenza del fabbricato (mappale 506) di superficie catastale pari a 1.900 mq e dell'attiguo terreno (mappale 495) di superficie catastale pari a 2.457 mq.

Si riportano nel seguito le superfici di pavimento dei locali che costituiscono le unità immobiliari di cui al presente lotto:

UNITA' ABITATIVA PRINCIPALE "A"	
PIANO INTERRATO ALTEZZA INTERNA 2,70 m	SUPERFICIE CALPESTABILE (arrotondata)
Magazzino	54.3 mq
Magazzino	21.7 mq
Bagno	5.4 mq
Corridoio	5.4 mq
Garage (H=2.40 m)	43.2 mq
Totale Piano Interrato	130.0 mq
PIANO TERRA ALTEZZA INTERNA 2,70 m	SUPERFICIE CALPESTABILE (arrotondata)
Soggiorno	14.6 mq
Cucina	21.8 mq
Salotto	11.6 mq
Portico	10.0 mq
Serra solare	4.5 mq
Totale Piano Terra	62.5 mq
PIANO PRIMO ALTEZZA INTERNA 2,70 m	SUPERFICIE CALPESTABILE (arrotondata)
Camera	14.3 mq
Guardaroba	6.4 mq
Corridoio	3.2 mq
Ripostiglio	14.9 mq



Bagno	8.3 mq
Totale Piano Primo	47.1 mq

UNITA' ABITATIVA SECONDARIA "B"	
PIANO INTERRATO ALTEZZA INTERNA 2,40 m	SUPERFICIE CALPESTABILE (arrotondata)
Magazzino	18.3 mq
PIANO TERRA ALTEZZA INTERNA 2,70 m	SUPERFICIE CALPESTABILE (arrotondata)
Soggiorno/cucina	27.1 mq
Bagno	5.2 mq
Portico	23.1 mq
Totale Piano Terra	55.4 mq
PIANO PRIMO ALTEZZA INTERNA 2,70 m	SUPERFICIE CALPESTABILE (arrotondata)
Camera	15.6 mq
Camera	14.8 mq
Bagno	5.7 mq
Disimpegno	2.3 mq
Totale Piano Primo	38.4 mq

Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica prodotta in occasione del sopralluogo e riportata nell'allegato ALL.I.05.

Si precisa che l'unità abitativa "B" non è, allo stato attuale, agibile in quanto non è ancora stata presentata la pratica di agibilità, essendo ancora in corso i lavori di recupero e ampliamento del preesistente annesso rustico. Si ricorda inoltre che lo stato attuale dell'immobile presenta delle difformità rispetto allo stato concessionato e alla documentazione catastale depositata come meglio descritto al successivo paragrafo 1.4.2 "Regolarità urbanistico-edilizia".



1.3.3. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in buono stato conservativo e non necessita di particolari interventi manutentivi.

L'immobile presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate. Tutti i servizi igienici presentano pavimenti e pareti rivestiti in ceramica.

Nel piano interrato, i locali hanno pavimentazione in piastrelle di finitura effetto klinker di vario formato e colore, così come le scale di accesso dal piano terra e il garage a cui si accede tramite rampa in cemento. In detto piano si possono notare in alcune parti segni di umidità di risalita.

Nel locale adibito a taverna è presente un camino a legna con finitura in mattoni in buono stato conservativo.

L'ingresso al piano terra dell'unità abitativa "A" è caratterizzato da pavimenti in piastrelle effetto cotto, in cucina sono presenti piastrelle ceramiche, mentre nel salotto la pavimentazione è costituita da parquet posato diagonalmente. Il pavimento ligneo prosegue sulle scale e caratterizza le camere al piano primo. Il bagno servente il piano presenta buone finiture, con piastrelle di piccolo formato che ricoprono le pareti fino ad una altezza di 2,40 m.

Nell'unità abitativa "B" è presente una pavimentazione a parquet in listoni di varia finitura su tutti e tre i piani, bagni compresi.

La pavimentazione del patio è in piastrelle di piccolo formato ad effetto klinker. Le pareti esterne dell'immobile, in alcune porzioni ricoperte con finitura effetto mattoni anticati, presentano macchie dovute agli agenti atmosferici.

I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di scuri a battente in legno. Il portico presenta anche una zona esterna chiusa da serramenti in alluminio adibita a serra solare.

Il fabbricato nel suo complesso si trova in buono stato di conservazione con finiture risalenti alla sua epoca di costruzione (si veda la documentazione fotografica allegata).



1.3.4. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le unità abitative risultano sprovviste di caldaia, l'impianto di riscaldamento è predisposto, con sistema radiante a pavimento e radiatori tubolari (nei bagni), ma non funzionante. Il riscaldamento dei locali è affidato a due stufe a legna (una per unità abitativa) presenti nelle zone giorno del piano terra. Sono presenti due unità di raffrescamento con unità esterna al piano primo (una per unità abitativa).

Gli impianti idrotermosanitari ed elettrico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (Dichiarazione di conformità del 1995), e non è pertanto garantita la conformità alle normative attuali in materia di impianti.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l'immobile è stato costruito in data anteriore alla succitata normativa e pertanto il fabbricato non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Considerati inoltre l'epoca di realizzazione, la tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive dell'immobile, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico medio-basso con alti costi di gestione energetica.

1.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

1.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di perizia è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Godega di Sant'Urbano (TV), in zona territoriale omogenea **E "Zone destinate alla funzione agricola produttiva"** disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) e come meglio individuato negli estratti riportati nell'allegato ALL.I.04.

In particolare come si evince dall'art. 51 delle N.T.O.:

"Per l'ampliamento di edifici esistenti, valgono le seguenti norme:

a) l'ampliamento fino a mc 800 è ammesso - per una sola volta - per tutte gli "edifici" esistenti e legittime. L'ampliamento concesso di 800 mc va



riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato;

b) nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione potrà avvenire su sedime leggermente discostato dall'esistente al fine di consentire il rispetto delle distanze dai confini, dei distacchi tra fabbricati, delle distanze da stalle e concimaie;

c) nei casi di demolizione e ricostruzione su area "adiacente" va inteso nel senso di vicina e non necessariamente confinante. Andranno in ogni caso privilegiate le soluzioni che concorrono a garantire maggiore integrità del suolo agricolo;

d) il progetto deve contenere un elaborato planimetrico dell'insieme del fondo di pertinenza che definisca correttamente l'inserimento dei corpi di fabbrica, delle aree di pertinenza e confinanti, degli accessi e degli spazi di sosta e di manovra.

e) per tutti gli edifici esistenti è ammesso il frazionamento a fini residenziali con il ricavo di massimo n.3 unità abitative."

Inoltre una porzione della particella 506 è soggetta a "fascia di rispetto stradale", disciplinata dall'articolo 14 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Dette fasce di rispetto stradale "sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici o privati."



Per l'ulteriore normativa di dettaglio si rinvia alla lettura dei sopra citati artt. 51 e 14 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi di Godega di Sant'Urbano (TV) (vedasi ALL.04).

1.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

L'edificio di cui trattasi (porzione di villino bifamiliare) è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Godega di Sant'Urbano (TV):

- Concessione Edilizia Prot. 2846 del 10.06.1994 per costruzione di fabbricato residenziale bifamiliare;
- Concessione Edilizia in variante Prot. 7048 del 01.10.1994 per variante planimetrica;
- Concessione Edilizia Prot. 9225 del 19.12.1994 per ampliamento per la costruzione di annessi rustici;
- Autorizzazione opere di recinzione e passo carraio Prot. n. 7525 del 29.07.1995;
- Concessione Edilizia in variante Prot. 6395 del 24.10.1995 per spostamento pareti divisorie e fori porta e finestra;
- Certificato di Abitabilità del 27.11.1995;
- Permesso di Costruire n. 10650 - Prot. E. n. 3201 – Prot. U. n. 4102 del 06.04.2018 per ampliamento di fabbricato residenziale e recupero con cambio d'uso di annesso rustico con ricavo di due unità abitative nel progetto denominate "B" e "D". Comunicazione di inizio lavori Prot. n. 8170 del 16.07.2018;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 03.08.2021 per variante al Permesso di Costruire n. 10650 del 06.04.2018 (riduzione ampliamento con ricavo di una sola unità abitativa, nel progetto denominata "B"). Si segnala che i lavori di cui al presente titolo edilizio sono ancora in fase di esecuzione.

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti, risultano quelle depositate in data 04.09.1995 (vedasi allegato I.02). Si segnala che dette planimetrie non sono conformi



allo stato attuale dell'immobile essendo ancora in corso i lavori per il ricavo dell'unità abitativa secondaria "B".

Sulla base della documentazione tecnica acquisita effettuando accesso atti presso il "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Godega di Sant'Urbano (TV), si precisa che lo stato concessionato (autorizzato) delle unità immobiliari in oggetto risulta essere il progetto presentato nell'agosto 2018 con pratica S.C.I.A. in variante al Permesso di Costruire n. 10650 del 06.04.2018 (vedasi elaborati di progetto riportati in allegato ALL.I.04). Detto progetto edilizio prevede il ricavo di una seconda unità abitativa, denominata "B", attraverso il recupero e cambio d'uso dell'annesso rustico (locali attualmente accatastati come ricovero attrezzi e deposito agricolo) e la costruzione di un ampliamento del fabbricato (volume ampliamento di progetto pari a circa 270 mc).

Si precisa inoltre che i lavori di cui al suddetto titolo edilizio non sono stati ancora ultimati (comunicazione di fine lavori non ancora presentata).

Per quanto è stato possibile visionare e verificare tramite i rilievi speditivi eseguiti in loco in occasione del sopralluogo, si segnala che le unità immobiliari di cui al presente lotto sono sostanzialmente conformi alla documentazione urbanistico-edilizia depositata ad eccezione delle opere evidenziate negli elaborati grafici riportati in calce all'allegato ALL.I.04, che di seguito si riassumono:

- diversa distribuzione interna dei locali al piano terra e interrato delle unità "A" e "B";
- non realizzazione della chiusura di porzione del portico con ricavo di locale bagno e antibagno nell'unità "A";
- non realizzazione dell'ampliamento del fabbricato a nord-est dell'unità "B";
- realizzazione di scala tra piano terra e interrato nell'unità "B".

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista amministrativo e catastale lo stato attuale dell'immobile e al fine di rendere agibile l'unità abitativa secondaria "B" in corso di costruzione, è necessario:

- presentare pratica edilizia per variante in corso d'opera;



- comunicare la fine lavori;
- depositare i necessari accatastamenti e frazionamenti;
- presentare segnalazione certificata di agibilità.

Per le necessarie pratiche edilizie e catastali suddette si stima un onere di circa 5.000,00 €. Detto costo verrà detratto in fase di stima del valore di mercato delle unità immobiliari di cui al presente Lotto I.

1.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata con il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto deriva dai prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio o altre fonti autorevoli e dal confronto degli stessi con quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo al prezzo unitario di riferimento.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene “libero da pregiudizi” i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.



La superficie commerciale viene calcolata comprendendo la superficie di pavimento ed il 100% delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva, valutando al 100% le superfici destinate ai locali di abitazione, al 50% le superfici destinate a garage e/o cantina, al 30% le superfici destinate a portico e terrazze/balconi.

Le aree scoperte di pertinenza privata (giardino) vengono valutate al 10% (coefficiente moltiplicativo = 0,1) fino ad una superficie uguale a quella commerciale del fabbricato ed al 2% (coefficiente moltiplicativo = 0,02) per la superficie eccedente.

1.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari di cui al presente Lotto I viene calcolata, sulla base delle planimetrie e dei rilievi svolti, con i criteri esposti al precedente paragrafo 1.5.1 (vedasi elaborato grafico di determinazioni delle superfici commerciali riportato in calce all'allegato ALL.I.06).

Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. commerciale residenziale piano terra : mq 124,00 x 100% =	124,00 mq +
Sup. commerciale residenziale piano primo: mq 112,00 x 100% =	112,00 mq +
Sup. commerciale residenziale piano interrato: mq 171,00 x 50% =	85,50 mq +
Sup. commerciale portici: mq 47,00 x 30% =	14,10 mq +
Sup. commerciale area scoperta: mq 335,60 x 10% = mq 4021,40 x 2% =	33,56 mq + 80,43 mq =
Sommano	449,59 mq



1.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI), emerge che il valore medio di compravendita nella zona “extraurbana/zona agricola case sparse” del Comune di Godega di Sant’Urbano (TV), aggiornato al primo semestre 2021, per ville e villini con stato conservativo “ottimo”, è compreso tra 820,00 – 970,00 €/mq (vedasi allegato ALL.I.06).

Pertanto, esaminati i beni immobiliari di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore degli stessi, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni dell’area, la destinazione, la dimensione e consistenza, fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale degli immobili periziati, nello stato di fatto in cui si trovano, considerato il buono stato di conservazione ed il livello medio-alto delle finiture, si ritiene di assumere come parametro unitario di riferimento iniziale per la stima il valore di 950,00 €/mq.

Ne consegue un valore base di stima pari a:

950,00 €/mq x 449,59 mq = 427.110,50 €, valore che si arrotonda a **Euro 425.000,00 (Euro quattrocentoventicinquemila/00)**

1.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza degli immobili del Lotto I e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- necessarie pratiche edilizie e catastali per regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili, come meglio descritto al precedente paragrafo 1.4.2 (costo presunto quantificabile in forfettari 5.000,00 Euro);



si attribuisce agli immobili di cui al presente Lotto I un “VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo pari a € 420.000,00 (Euro quattrocentoventimila/00).

1.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare degli immobili di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, necessità per l'acquirente di dover effettuare pulizia dell'immobile, verifica e messa in funzione degli impianti con eventuali ripristini...), nonché il momento di prolungata crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un “VALORE DI VENDITA FORZATA” (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato: valore di mercato € 420.000,00 – € 70.000,00 (riduzione valore per vendita forzata) = € 350.000,00 e quindi a corpo e arrotondato pari ad € 350.000,00 (diconsi Euro trecentocinquantamila/00).

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

ALLEGATI LOTTO I - Abitazione unifamiliare con ampliamento in corso di costruzione per ricavo ulteriore unità abitativa con area scoperta di pertinenza e appezzamento di terreno a Godega di Sant'Urbano – via Brusche, 88

ALL. I.01	Visure catastali
ALL. I.02	Estratto di mappa e planimetrie catastali
ALL. I.03	Esito richiesta certificato di stato di famiglia e residenza
ALL. I.04	Documentazione amministrativa (agibilità del 27.11.1995; P.d.C. n. 10650 del 06.04.2018, S.C.I.A. in variante al P.d.C. 10650 del agosto 2021); planimetria stato attuale



	ed elaborati grafici di individuazione difformità rilevate rispetto a stato concessionato.
ALL. I.05	Documentazione fotografica
ALL. I.06	Scheda O.M.I. dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2021 – Semestre I – Comune di Godega di Sant’Urbano – zona extraurbana/zona agricola case sparse; Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali
ALL. I.07	Scheda sintetica LOTTO I

2. LOTTO II (terreni agricoli a Godega di Sant’Urbano)

2.1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA’

2.1.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per la quota di 3/12 (tre dodicesimi) dei seguenti terreni facenti parte del presente Lotto II:

Catasto Terreni – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) – Foglio 2

- Particella 9, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.42.15, Rd. € 26,12, Ra. € 14,15;
- Particella 15, seminativo, Classe 4, superficie Ha. 0.68.33, Rd. € 35,29, Ra. € 19,41;
- Particella 88, semin. arbor., Classe 2, superficie Ha. 0.54.46, Rd. € 43,60, Ra. € 23,91;
- Particella 194, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.00.69, Rd. € 0,43, Ra. € 0,23;
- Particella 633, prato, Classe 4, superficie Ha. 0.00.47, Rd. € 0,10, Ra. € 0,05;
- Particella 634, prato, Classe 4, superficie Ha. 0.07.66, Rd. € 1,58, Ra. € 0,79;
- Particella 635, seminativo, Classe 5, superficie Ha. 1.93.02, Rd. € 74,76, Ra. € 44,86;



- Particella 636, seminativo, Classe 5, superficie Ha. 0.16.00, Rd. € 6,20, Ra. € 3,72;
- Particella 637, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.00.38, Rd. € 0,24, Ra. € 0,13;
- Particella 638, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.15.45, Rd. € 9,58, Ra. € 5,19;
- Particella 639, semin. arbor., Classe 3, superficie Ha. 0.02.19, Rd. € 1.36, Ra. € 0,74;

I dati catastali indicati nel pignoramento per il presente Lotto sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuano le unità immobiliari di cui trattasi.

I succitati terreni sono confinanti con i seguenti mappali: 524, 520, 481, 631, 632, via Trento, strada comunale del Tocchet, 640, 10, 257, 219, 643, 16, 21, 14, 13, 195, 206, 645, 651, 505, 503, via Brusche (vedasi anche estratto di mappa riportato nell'ALL.II.02).

2.1.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' - ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari di cui al presente Lotto II sono di proprietà dell'ESECUTATO per la quota di 3/12 (tre dodicesimi) in forza di:

- **atto di compravendita** ai rogiti del notaio dott. Giuseppe Ferretto, già notaio in Conegliano, in data 26 gennaio 1999 Rep. n. 64579, trascritto a Treviso il 18 febbraio 1999 ai nn. 5532/3747 (vedasi allegato ALL.01).

2.2. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

2.2.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative alle unità immobiliari di cui al presente Lotto II si rinvia a quanto riportato nel precedente paragrafo "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO I e II)".



2.2.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Relativamente ai beni di cui al presente Lotto II, dalle verifiche inerenti l'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, è emersa la presenza di quanto segue, come indicato nel succitato certificato notarile (vedasi allegato ALL.03):

- della servitù di acquedotto di cui all'atto del "Consorzio di Bonifica Pedemontano Sinistra Piave" in data 18 dicembre 2006 Rep.N. 218/202, trascritto a Treviso il 15 gennaio 2007 ai NN. 2084/1525, gravante i mapp.NN. 9, 88 e 194;
- della servitù di acquedotto di cui all'atto del "Consorzio di Bonifica Pedemontano Sinistra Piave" in data 1° ottobre 2007 Rep.N. 105, trascritto a Treviso il 17 ottobre 2007 ai NN. 49145/26723, gravante i mapp.NN. 9, 15, 88, 194 e 482 (quest'ultimo, ora mapp.NN. 635 e 636).

Per quanto attiene ai vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al successivo capitolo 2.4.1.

2.2.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro), all'Anagrafe Tributaria risulta registrato il contratto (n. 1315/3t/2018) di affitto di fondo rustico per la conduzione degli immobili di cui al presente Lotto II per lo svolgimento di attività agricola.

Detto contratto della durata di 10 anni ha validità dal 1.03.2018 al 10.11.2027, per un corrispettivo annuo stabilito in € 4.500,00.

2.2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Trattasi di appezzamenti di terreno non edificato, non vi sono oneri e pesi di carattere economico.



2.3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

2.3.1. DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

I terreni oggetto di stima si trovano in Comune di Godega di Sant'Urbano, compresi tra via Brusche, via Trento e strada comunale del Tocchet. Trattasi di un'area scoperta pianeggiante coltivata per la maggior parte a vigneto, priva di recinzioni e facilmente raggiungibile dalla strada.

2.3.2. DESCRIZIONE DEL BENE

In data 08.02.2022, alla presenza del custode nominato dal Tribunale (Aste 33), il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo durante il quale ha visionato il terreno di cui trattasi ed ha prodotto la documentazione fotografica riportata nell'allegato ALL.II.04.

L'area ha una superficie catastale complessiva di 40.080 mq, e risulta coltivata in gran parte a vigneto, vitigno pinot grigio (33.821 mq), una parte a seminativo (5.446 mq) e una parte a prato (813 mq).

Nell'area in oggetto non sono presenti fabbricati.

2.3.3. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattasi di un appezzamento di terreno, privo di impianti e/o fabbricati, non risulta necessario l'attestato di prestazione energetica.

2.4. SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

2.4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega, in calce alla presente, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi ALL.II.03) rilasciato dal Comune di Godega di Sant'Urbano per i terreni di cui trattasi.

L'area sulla quale insistono i terreni oggetto di perizia è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Godega di Sant'Urbano come



Z.T.O. E - zone destinate alla funzione agricola produttiva, di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Sotto il profilo vincolistico i terreni identificati al Foglio 2 mappali 634, 636, 637, 633, 638, 635, 88, 639 sono soggetti a "Fascia di Rispetto Stradale" per il quale si applicano le disposizioni di cui all'art 14 delle N.T.O. del P.I.. Inoltre i mappali 634, 636, 638 sono interessati da un vincolo stradale "Viabilità di progetto" di cui all'art. 56 delle N.T.O. del comune di Godega di Sant'Urbano. In particolare come si evince dall'articolo sopracitato *"Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI può indicare:*

- a. la sede viaria nel caso di interventi di cui esista già il progetto;*
- b. il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista, agli atti, un progetto."*

Per l'ulteriore normativa di dettaglio si rinvia alla lettura dei sopra citati artt. 51, 14 e 56 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi di Godega di Sant'Urbano (TV) (vedasi allegato ALL.04).

2.4.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Trattandosi di terreni ineditati ed utilizzati a scopi agricoli, essi risultano conformi alle normative urbanistiche ed edilizie comunali.

2.5. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

2.5.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

Non essendovi alcuna possibilità edificatoria, la presente determinazione del valore di stima viene effettuata sulla base dell'estensione, posizione e tipologia del terreno di cui trattasi, e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq), come desumibile dal confronto con terreni simili, o assimilabili, presenti sul mercato e/o oggetto di compravendita.



2.5.2. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

I terreni di cui trattasi hanno una consistenza catastale di 40.080 mq, dei quali 33.821 mq adibiti a vigneto, 5.446 mq adibiti a seminativo e 813 mq a prato.

2.5.3. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO.

Esaminati i terreni di cui trattasi, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore degli stessi (quali, ad esempio, la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, le colture in atto ...), fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche ai fini della determinazione del valore commerciale dei terreni periziati, nello stato di fatto in cui si trovano, si ritiene di assumere come parametri unitari di riferimento iniziali i seguenti valori:

- per i terreni adibiti a seminativo il valore di 7,50 €/mq;
- per i terreni adibiti a vigneto il valore di 10,00 €/mq;
- per i terreni adibiti a prato il valore di 2,00 €/mq.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo i prezzi unitari di riferimento sopra individuati, si attribuisce ai terreni periziati un valore base di stima così ricavato:

- per i terreni adibiti a seminativo: 5.446 mq x il valore di 7,50 €/mq
= 40.845,00 €;
- per i terreni adibiti a vigneto: 33.821 mq x il valore di 10,00 €/mq
= 338.210,00 €;
- per i terreni adibiti a prato: 813 mq x il valore di 2,00 €/mq
= 1.626,00 €;

Ne consegue un valore base di stima pari a Euro 380.681,00.

2.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO.



Considerato che i terreni risultano locati con contratto opponibile con scadenza nel 2027, il valore di cui sopra andrà ridotto del 15% + un ulteriore 4% per ogni anno di durata residua del contratto (nel caso specifico 5 anni).

Si applica pertanto al valore determinato una detrazione del 35% per cui risulta:

$380.681,00 \text{ €} - 133.238,35 \text{ €} = 247.442,65 \text{ Euro}$

Considerando inoltre che ESECUTATO è proprietario per la quota di 3/12 (tre dodicesimi) il valore attuale di mercato della quota di proprietà dei beni immobiliari di cui al presente Lotto II è pari a:

$247.442,65 \text{ €} \times 3/12 = 61.860,66 \text{ Euro}$

e pertanto si attribuisce alla quota di proprietà dei terreni periziati di cui al Lotto II un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo e arrotondato pari ad € 62.000,00 (diconsi Euro sessantaduemila/00).**

2.6. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), nonché il momento di particolare crisi del mercato immobiliare, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile dell'ordine del 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) così calcolato:

valore di mercato € 62.000,00 – € 9.300,00 (riduzione valore per vendita forzata) = 52.700,00 € che, **arrotondato ed a corpo, risulta pari ad: € 52.000,00 (diconsi Euro cinquantaduemila/00).**

Detto valore è riferito alla vendita forzata della quota di proprietà (3/12) dei terreni pignorati di cui al presente Lotto II.

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:



ALLEGATI LOTTO II – Terreni a Godega di Sant’Urbano

ALL. II.01	Visure catastali
ALL. II.02	Estratto di mappa
ALL. II.03	Certificato di destinazione urbanistica del 7.12.2021
ALL. II.04	Contratto di affitto
ALL. II.05	Documentazione fotografica
ALL. II.06	Scheda sintetica LOTTO II

3. RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI

A conclusione delle verifiche e valutazioni svolte, si riporta il quadro riepilogativo dei valori di vendita forzata assegnati ai singoli lotti:

LOTTO	Valore di vendita forzata
LOTTO I	350.000,00 €
LOTTO II	52.000,00 €

Tanto ad evasione dell’incarico ricevuto.

Treviso, 4 marzo 2022

Il perito,
Ing. Giulio Contini

