

- mappale 123, porz. AA seminativo, cl. 3[^], sup. ha 01.30.00, r.d. € 94,00, r.a. € 63,78;
- mappale 123, porz. AB semin. arb., cl. 3[^], sup. ha 00.11.68, r.d. € 8,45, r.a. € 5,73;

L'intestatario dei beni sopra elencati è l'Esecutato 1 per la piena proprietà dei mappali mn 122 e 123 in forza dell'atto di Compravendita stipulato in data 21/06/1999 rep. 14913 del notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto, riportato in allegato (all. 2). Per l'esatta identificazione dell'esecutato si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

Dal punto di vista commerciale trattasi di terreni agricoli in zona pianeggiante, di forma irregolare, che per caratteristiche, dimensioni, tipologia e forma rientrano nell'ordinarietà presente in zona.

Alla data odierna l'intero compendio confina, da nord in senso orario, con: m.n. 1735, m.n. 1734, m.n. 214, m.n. 107, m.n. 217, m.n. 151, m.n. 1744, m.n. 126, area demaniale torrente Musonello, m.n. 1590 (Lotto 1), salvo altri, variati e/o più precisi.

2.4) 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 nel 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.

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento è emerso che l'individuazione degli immobili risulta diversa dall'elenco indicato nell'atto di pignoramento in quanto alcuni mappali sono stati soppressi generando altri mappali alcuni dei quali sono presenti nell'atto di pignoramento, mentre altri risultano essere stati oggetto di un esproprio da parte del Comune di Castello di Godego. Si evidenzia che tali soppressioni erano già agli atti precedentemente alla data del pignoramento, per cui trattasi di un mero refuso, una ripetizione dovuta ad un'erronea analisi documentale.

Più precisamente i mappali che risultano soppressi sono:

- m.n. 119, 120, 121, 1530, hanno generato il m.n. 1590 di pari consistenza e presente nell'atto di pignoramento;
- m.n. 125, 130, 131, 1532 hanno generato i m.n. 1681, 1683, 1685, 1688, presenti nell'atto di pignoramento ed i m.n. 1682, 1684, 1686, 1687, 1689, 1690 oggetto di esproprio da parte del Comune di Castello di Godego con Decreto rep. nr. 2093 del 07/11/2011. La somma di tutte le particelle generate sono di pari consistenza di quelle originarie sopprese. Altresì risultano stralciati con relativo provvedimento dell'Ill.mo G.E. i seguenti mappali:
- m.n. 128, m.n. 135 e m.n. 151.



In ogni caso, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono parzialmente erronei ma consentono l'individuazione del bene.
- c) I dati indicati nell'atto pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2.5) 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;*

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che trattasi di terreni agricoli privi di fabbricati e/o manufatti. Pertanto, in risposta al quesito, lo scrivente dichiara che lo stato dei luoghi è conforme a quanto catastalmente censito.

Inoltre si ribadisce che, al fine di creare i lotti così come sopra individuati, è auspicabile formalizzare l'attuale servitù esistente sul Lotto 1, come meglio evidenziato nell'elaborato di pag. 4 - dimostrazione suddivisione in lotti.

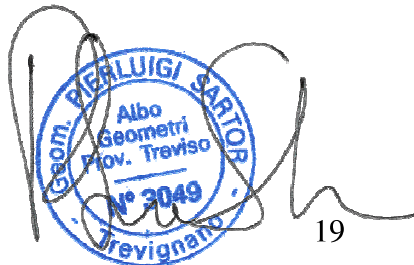
2.6) Indicare *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili ricadono, secondo la grafia adottata dall'attuale strumento vigente (P.R.G. approvato con D.G.R. 2482 del 28/07/2000 e P.A.T. approvato con D.G.P. n. 18 del 13/09/2018) del Comune di Castello di Godego, parte in sottozona agricola E2C (ambito di parco agricolo) in parte in zona E2A (ambito di pregio ambientale) in parte in fascia di rispetto e in parte in zona di protezione speciale individuata con DGR 21/02/2013 n. 449. Per una più approfondita analisi normativa si rimanda alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché alla lettura dell'allegato 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica - rilasciato in data 17/09/2018.

2.7) Verificare *la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

Trattasi di terreni agricoli liberi da pesi, vincoli ed inedificati. Per quanto riguarda la conformità urbanistica si rimanda al precedente punto 2.6.

Lo stato dei luoghi risulta libero e sgombro da cose e manufatti e conforme alla mappa catastale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.



2.8) 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;

Trattasi di terreni agricoli liberi da pesi, vincoli ed inedificati. Per quanto riguarda la conformità urbanistica si rimanda al precedente punto 2.6.

Lo stato dei luoghi risulta libero e sgombro da cose e manufatti e conforme alla mappa catastale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

2.9) 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 costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

L'esperto ritiene che, come riportato nella premessa al punto 3 della precedente pagina 3, date le caratteristiche del bene, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc. i beni pignorati possono essere venduti in n° 3 lotti, come meglio specificato in precedenza. Dichiaro altresì che non sono necessarie ulteriori spese aggiuntive in quanto i lotti risultano già identificati catastalmente in modo autonomo e quindi vendibili separatamente senza costi ulteriori.

L'ingresso ai lotti nr 1, 2 e 3 sarà garantito dall'attuale strada privata d'accesso esistente (servitù di fatto ancorché non costituita) che è auspicabile sia definitivamente formalizzata contestualmente alla prima vendita.

2.10) Qualora l'immobile è pignorato solo pro quota, **stabilire** se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti e lo stato dei luoghi, dichiara che gli immobili sono stati pignorati per la piena proprietà (non pro quota) e che gli stessi, già divisi in 3 lotti, non sono ulteriormente divisibili in natura se non creando pregiudizio economico al loro valore di mercato.

2.11) 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.

L'immobile risulta libero da cose e persone.

In fase di sopralluogo è stato riscontrato che il terreno è coltivato stabilmente, e questo malgrado dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non sia emersa l'esistenza di nessun contratto di affitto agrario o di qualsiasi altra forma di accordo scritto.



Per cui non risultano registrati contratti di affitto e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

2.12) 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.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 2.6.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi, non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici ad eccezione di una linea elettrica aerea comprensiva di un palo ENEL posto nel mezzo della proprietà (vedi foto all.3).

Esistono costituite le seguenti servitù a favore dei beni pignorati, che si riportano integralmente e fedelmente:

➤ *Servitù di "non edificare" a carico della p.lla 1531 del fg. 13 de N.C.T., relativamente alla zona sud-est dell'area individuata dalla prosecuzione ideale del confine ovest della p.lla 1530 fino al confine sud-ovest della p.lla 1531;*

➤ *servitù di installazione e mantenimento di insegne pubblicitarie sul terreno identificato dalle p.lle 139 e 140 del fg. 13 N.C.T.;*

➤ *servitù di passaggio per pedoni, veicoli e reti tecnologiche, a carico del terreno identificato dalle p.lle 139, 140 e 115 del fg. 13 N.C.T.. In particolare:*

- *a carico del terreno identificato dalle p.lle 139 e 140 la servitù sarà esercitata secondo il percorso attualmente esistente solo a carico della p.lla 139 e che sarà allargato, a spese e cura della società acquirente (esecutato 1), fino alla misura di sei metri, gravando, conseguentemente per quanto necessario, anche la p.lla 140, in modo da lasciare comunque indenni le piante secolari ivi esistenti;*

- *a carico del terreno identificato dalla p.lla 115 la servitù sarà esercitata per la larghezza di circa sei metri, che sarà individuata nei limiti di una fascia di terreno di venti metri, calcolata dal confine sud-ovest della p.lla 115, per permettere il ricongiungimento del passaggio alla strada di accesso al fabbricato della società acquirente (esecutato 1 e 2). La parte alienante garantisce espressamente che il diritto di passaggio sarà liberamente esercitabile, notte e giorno, senza alcun limite derivante da cancello o sbarra, mentre la parte acquirente (esecutato 1 e 2) avrà diritto, per ottenere un uso "esclusivo" del passaggio a carico della p.lla 115 (e della p.lla 1531, nell'eventualità sotto precisata), di recintare il relativo percorso, mentre un eventuale cancello (o sbarra) potrà essere installato solo all'interno della proprietà della società acquirente.*

La società acquirente (esecutato 1 e 2) è altresì autorizzata a sostituire, a proprie spese, il ponte sul torrente Muson, che collega il terreno identificato dalle p.lle 139 e 140 a quello identificato dalla p.lla



115, nonché a realizzare la strada di accesso alla sua proprietà, sul terreno identificato dalla p.lla 115, a sua completa cura e spesa, provvedendo all'esecuzione dei lavori in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla restante proprietà della parte venditrice la quale, comunque, sopporterà - in pari misura con la parte acquirente (esecutato 1 e 2) - le spese di manutenzione ordinaria del ponte suddetto.

La parte alienante si impegna, inoltre, ad integrare o modificare il percorso della servitù anche successivamente alla stipula del presente atto (rif. compravendita notaio R. Dominijanni rep 14913 del 21/06/1999 - allegato 2) se ciò dovesse essere richiesto dal Comune di Castello di Godego per il rilascio della concessione di ristrutturazione dei fabbricati in oggetto, gravando eventualmente anche i terreno identificato dalla p.lla 1531 del fg. 13 del N.C.T., per una fascia di larghezza non superiore a metri 3.

2.13) 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.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e non vi sono vincoli particolari di natura condominiale.

Non risultano ulteriori vincoli e non sono stati rilevati ulteriori diritti demaniali o usi civici.

2.14) 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 cpc) 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.

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo, e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale.

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima. Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato sul parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.



Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata secondo gli usi e consuetudini del mercato agricolo locale sulla scorta dei criteri correnti, è la seguente:

Terreno agricolo coltivato

m.n. 122	totale superficie	= mq 2.820,00
m.n. 123	totale superficie	= mq 14.168,00
totale superficie commerciale		= mq 16.988,00

Trattasi di un lotto agricolo stabilmente coltivato per cui il valore è direttamente proporzionale alla superficie. La quantificazione del parametro commerciale di vendita è dato dalla superficie complessiva che risulta essere di mq 16.988,00.

Il valore di mercato applicato secondo il criterio sopra enunciato del €/mq commerciale, tenuto conto della destinazione d'uso (seminativo arborato), della posizione e di tutte le caratteristiche dell'area, è pari a €/mq 10,00 valore leggermente superiore ai Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Treviso per cui:

$$\text{mq } 16.988,00 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 169.880,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, l'aggravio dovuto all'accesso mediante servitù, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 169.880,00 \times \text{coeff. riduttivo } 0,90 = \text{€ } 152.892,00 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo lo stesso potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta Lotto 2 = € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).



RELAZIONE LOTTO 3

3.3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli 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.).

A seguito sopralluogo, eseguito in data 18/10/2018, 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 del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1).

Trattasi della piena proprietà di terreni agricoli di complessivi mq 18.965,00 catastali, aventi accesso da una strada privata insistente su lotto 1 (servitù esistente indicata in planimetria pag. 4) che sbocca in via Caprera all'altezza dei civici 41 e 43, in Comune di Castello di Godego a sud del centro comunale da cui dista circa 1 km.

Più precisamente trattasi di una serie di terreni agricoli coltivati a seminativo, prato e bosco, di forma disomogenea molto irregolare, posti immediatamente a nord del torrente Muson ed a sud del torrente Musonello con cui confina, interamente pianeggianti, aventi una quota media di campagna inferiore agli argini dei torrenti adiacenti, una buona esposizione solare, una facile lavorabilità ed accessibilità. Di fatto il terreno in oggetto di stima è compreso tra i due torrenti e confina con la famosa pista ciclopeditone che parte dalla pedemontana ed arriva alle porte di Padova lungo l'argine nord del fiume Muson.

Si rileva che, a seguito sopralluogo eseguito in data 18/10/2018, è emerso che il terreno risulta coltivato a prato e parco (bosco) anche se l'indagine presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo per quanto riguarda l'esistenza di contratti d'affitto agrari.

La particolarità della forma è tale che nell'estremità sud-est vi è un restringimento molto repentino da renderlo, in quel punto, di difficile lavorazione: trattasi verosimilmente di reliquati catastali che per forma, consistenza e conformazione sono di valore inferiore alla restante superficie. Inoltre l'area è attraversata da una linea elettrica aerea comprensiva di un palo ENEL posto nel mezzo della proprietà (vedi foto all.3).

La superficie commerciale di vendita del terreno corrisponde a quella catastale data dalla somma delle particelle (mn 124, 1683, 1685, 1688) ed è quantificata in mq 18.965,00.

Il valore di stima sarà quello comparativo e si baserà sulla superficie moltiplicata per il più probabile valore di mercato di terreni simili compravenduti di recente in zona.

L'unità di misura utilizzata per calcolare il valore del terreno sarà quindi la superficie catastale dell'area pari a **mq 18.965,00.-**



Si evidenzia che per garantire l'accesso al lotto 3 e renderlo autonomo è auspicabile formalizzare definitivamente la servitù di fatto esistente gravante su Lotto 1 e meglio evidenziata nella planimetria di pag. 4 - dimostrazione suddivisione in lotti.

All'uopo lo scrivente comunica che non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche penetrometriche del terreno ne tanto meno sondaggi a campione, in quanto non espressamente previste dall'incarico.

I terreni sono censiti come segue: Comune di Castello di Godego, Catasto Terreni, Fg. 13°

- mappale 124, bosco ceduo, cl. U, sup. ha 00.25.90, r.d. € 4,68, r.a. € 0,80;
- mappale 1683, semin. arb. cl 4[^], sup. ha 01.19.55 r.d. € 71,00, r.a. € 52,48;
- mappale 1685, prato cl 3[^], sup. ha 00.38.60 r.d. € 12,96, r.a. € 6,98;
- mappale 1688, seminativo cl 4[^], sup. ha 00.05.60 r.d. € 3,33, r.a. € 2,46;

L'intestatario dei beni sopra elencati è l'Esecutato 1 per la piena proprietà dei mappali mn 124, 1683, 1685, 1688 in forza dell'atto di Compravendita stipulato in data 21/06/1999 rep. 14913 del notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto, riportato in allegato (all. 2). Per l'esatta identificazione dell'esecutato si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

Dal punto di vista commerciale trattasi di terreni agricoli in zona pianeggiante, di forma molto irregolare, che per caratteristiche, dimensioni, tipologia e forma rientrano nell'ordinarietà presente in zona.

Alla data odierna l'intero compendio confina, da nord in senso orario, con: area demaniale torrente Musonello, m.n. 135, m.n. 1689, m.n. 1686, m.n. 1684, area demaniale torrente Muson, m.n. 1681 (Lotto 1), salvo altri, variati e/o più precisi.

3.4) 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 nel 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.

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento è emerso che l'individuazione degli immobili risulta diversa dall'elenco indicato nell'atto di pignoramento in quanto alcuni mappali sono stati soppressi generando altri mappali alcuni dei quali sono presenti nell'atto di pignoramento, mentre altri risultano essere stati oggetto di un esproprio da parte del Comune di Castello di Godego. Si evidenzia che tali soppressioni erano già agli atti precedentemente alla data del pignoramento, per cui trattasi di un mero refuso, una ripetizione dovuta ad un'erronea analisi documentale.



Più precisamente i mappali che risultano soppressi sono:

- m.n. 119, 120, 121, 1530, hanno generato il m.n. 1590 di pari consistenza e presente nell'atto di pignoramento;

- m.n. 125, 130, 131, 1532 hanno generato i m.n. 1681, 1683, 1685, 1688, presenti nell'atto di pignoramento ed i m.n. 1682, 1684, 1686, 1687, 1689, 1690 oggetto di esproprio da parte del Comune di Castello di Godego con Decreto rep. nr. 2093 del 07/11/2011. La somma di tutte le particelle generate sono di pari consistenza di quelle originarie soppresses. Altresì risultano stralciati con relativo provvedimento dell'Ill.mo G.E. i seguenti mappali:

- m.n. 128, m.n. 135 e m.n. 151.

In ogni caso, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono parzialmente erronei ma consentono l'individuazione del bene.
- c) I dati indicati nell'atto pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.5) 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;*

L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che trattasi di terreni agricoli privi di fabbricati e/o manufatti. Pertanto, in risposta al quesito, lo scrivente dichiara che lo stato dei luoghi è conforme a quanto catastalmente censito.

Inoltre si ribadisce che, al fine di creare i lotti così come sopra individuati, è auspicabile formalizzare l'attuale servitù esistente sul Lotto 1, come meglio evidenziato nell'elaborato di pag. 4 - dimostrazione suddivisione in lotti.

3.6) Indicare *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili ricadono, secondo la grafia adottata dall'attuale strumento vigente (P.R.G. approvato con D.G.R. 2482 del 28/07/2000 e P.A.T. approvato con D.G.P. n. 18 del 13/09/2018) del Comune di Castello di Godego, parte in sottozona agricola E2C (ambito di parco agricolo), parte in fascia di rispetto, parte in zona C1 (nuclei ambientali) con lett. v (verde privato) ed in pertinenze storiche, parte in zona di tutela ambientale (C), parte in fascia di rispetto e in parte in zona di protezione speciale individuata con DGR 21/02/2013 n. 449.



Per una più approfondita analisi normativa si rimanda alla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché alla lettura dell'allegato 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica - rilasciato in data 17/09/2018.

3.7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Trattasi di terreni agricoli liberi da pesi, vincoli ed inedificati. Per quanto riguarda la conformità urbanistica si rimanda al precedente punto 3.6.

Lo stato dei luoghi risulta libero e sgombro da cose e manufatti e conforme alla mappa catastale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

3.8) 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.;

Trattasi di terreni agricoli liberi da pesi, vincoli ed inedificati. Per quanto riguarda la conformità urbanistica si rimanda al precedente punto 3.6.

Lo stato dei luoghi risulta libero e sgombro da cose e manufatti e conforme alla mappa catastale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

3.9) 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 costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

L'esperto ritiene che, come riportato nella premessa al punto 3 della precedente pagina 3, date le caratteristiche del bene, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc. i beni pignorati possono essere venduti in n° 3 lotti, come meglio specificato in precedenza. Dichiaro altresì che non sono necessarie ulteriori spese aggiuntive in quanto i lotti risultano già identificati catastalmente in modo autonomo e quindi vendibili separatamente senza costi ulteriori.

L'ingresso ai lotti nr 1, 2 e 3 sarà garantito dall'attuale strada privata d'accesso esistente (servitù di fatto ancorché non costituita) che è auspicabile sia definitivamente formalizzata contestualmente alla prima vendita.

3.10) Qualora l'immobile è pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti e lo stato dei luoghi, dichiara che gli immobili sono stati pignorati per la piena proprietà (non pro quota) e che gli stessi, già divisi in 3 lotti, non sono ulteriormente divisibili in natura se non creando pregiudizio economico al loro valore di mercato.



3.11) 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.

L'immobile risulta libero da cose e persone.

In fase di sopralluogo è stato riscontrato che il terreno è coltivato a prato e questo malgrado dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non sia emersa l'esistenza di nessun contratto di affitto agrario o di qualsiasi altra forma di accordo scritto.

Per cui non risultano registrati contratti di affitto e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

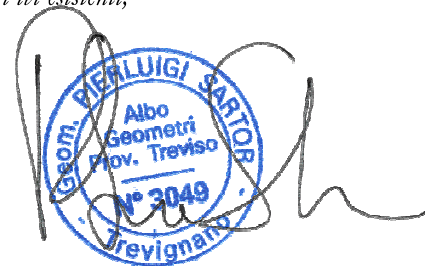
3.12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto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

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 3.6.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi, non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici ad eccezione di una linea elettrica aerea comprensiva di un palo ENEL posto nel mezzo della proprietà (vedi foto all.3).

Esistono costituite le seguenti servitù a favore dei beni pignorati, che si riportano integralmente e fedelmente:

- *Servitù di "non edificare" a carico della p.lla 1531 del fg. 13 de N.C.T., relativamente alla zona sud-est dell'area individuata dalla prosecuzione ideale del confine ovest della p.lla 1530 fino al confine sud-ovest della p.lla 1531;*
- *servitù di installazione e mantenimento di insegne pubblicitarie sul terreno identificato dalle p.lle 139 e 140 del fg. 13 N.C.T.;*
- *servitù di passaggio per pedoni, veicoli e reti tecnologiche, a carico del terreno identificato dalle p.lle 139, 140 e 115 del fg. 13 N.C.T.. In particolare:*
 - *a carico del terreno identificato dalle p.lle 139 e 140 la servitù sarà esercitata secondo il percorso attualmente esistente solo a carico della p.lla 139 e che sarà allargato, a spese e cura della società acquirente (esecutato 1), fino alla misura di sei metri, gravando, conseguentemente per quanto necessario, anche la p.lla 140, in modo da lasciare comunque indenni le piante secolari ivi esistenti;*



- a carico del terreno identificato dalla p.lla 115 la servitù sarà esercitata per la larghezza di circa sei metri, che sarà individuata nei limiti di una fascia di terreno di venti metri, calcolata dal confine sud-ovest della p.lla 115, per permettere il ricongiungimento del passaggio alla strada di accesso al fabbricato della società acquirente (esecutato 1 e 2). La parte alienante garantisce espressamente che il diritto di passaggio sarà liberamente esercitabile, notte e giorno, senza alcun limite derivante da cancello o sbarra, mentre la parte acquirente (esecutato 1 e 2) avrà diritto, per ottenere un uso "esclusivo" del passaggio a carico della p.lla 115 (e della p.lla 1531, nell'eventualità sotto precisata), di recintare il relativo percorso, mentre un eventuale cancello (o sbarra) potrà essere installato solo all'interno della proprietà della società acquirente.

La società acquirente (esecutato 1 e 2) è altresì autorizzata a sostituire, a proprie spese, il ponte sul torrente Muson, che collega il terreno identificato dalle p.lle 139 e 140 a quello identificato dalla p.lla 115, nonché a realizzare la strada di accesso alla sua proprietà, sul terreno identificato dalla p.lla 115, a sua completa cura e spesa, provvedendo all'esecuzione dei lavori in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla restante proprietà della parte venditrice la quale, comunque, sopporterà - in pari misura con la parte acquirente (esecutato 1 e 2) - le spese di manutenzione ordinaria del ponte suddetto.

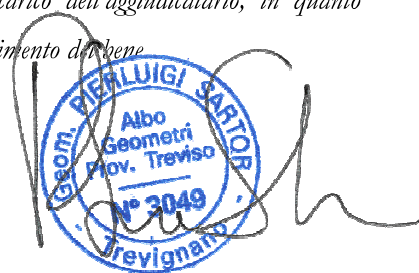
La parte alienante si impegna, inoltre, ad integrare o modificare il percorso della servitù anche successivamente alla stipula del presente atto (rif. compravendita notaio R. Dominijanni rep 14913 del 21/06/1999 - allegato 2) se ciò dovesse essere richiesto dal Comune di Castello di Godego per il rilascio della concessione di ristrutturazione dei fabbricati in oggetto, gravando eventualmente anche il terreno identificato dalla p.lla 1531 del fg. 13 del N.C.T., per una fascia di larghezza non superiore a metri 3.

3.13) 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.;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e non vi sono vincoli particolari di natura condominiale.

Non risultano ulteriori vincoli e non sono stati rilevati ulteriori diritti demaniali o usi civici.

3.14) 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 cpc) 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.



La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo, e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale.

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima. Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato sul parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata secondo gli usi e consuetudini del mercato agricolo locale sulla scorta dei criteri correnti, è la seguente:

Terreno agricolo

m.n. 124	totale superficie	= mq 2.590,00
m.n. 1683	totale superficie	= mq 11.955,00
m.n. 1685	totale superficie	= mq 3.860,00
m.n. 168	totale superficie	= mq 560,00

totale superficie commerciale	= mq 18.965,00
-------------------------------	----------------

Trattasi in gran parte di un lotto agricolo coltivato a prato e di un piccolo bosco per cui il valore è direttamente proporzionale alla superficie. La quantificazione del parametro commerciale di vendita è dato dalla superficie complessiva che è di mq 18.965,00.

Il valore di mercato applicato secondo il criterio sopra enunciato del €/mq commerciale, tenuto conto della destinazione d'uso mista (seminativo, prato e bosco), della posizione e di tutte le caratteristiche dell'area, è pari a €/mq 8,50 valore in linea con i Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Treviso per cui:

$$\text{mq } 18.965,00 \times \text{€/mq } 8,50 = \text{€ } 161.202,50$$

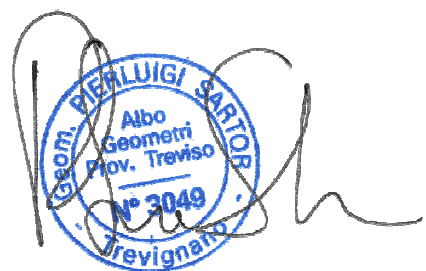


Considerato lo stato dei luoghi, la forma dell'area, le sue condizioni orografiche, lo stato manutentivo, l'aggravio dovuto all'accesso mediante servitù, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$€ 161.202,50 \times \text{coeff. riduttivo } 0,82 = \underline{€ 132.186,05 \text{ (valore di mercato)}}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo lo stesso potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta Lotto 3 = € 130.000,00 (euro centotrentamila/00).



CONCLUSIONI (Lotti 1, 2, 3)

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;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale, comprensivo degli allegati, è stato trasmesso a tutte le 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 gg prima dell'udienza.

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 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 esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime quali ad es. esecutato 1, esecutato 2 ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alla locuzioni usate nella relazione.;

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T. e manualmente in forma cartacea più cd-rom presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

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 edilizie, necessita 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.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3). Allega inoltre tutta la documentazione richiesta secondo le prescrizioni previste nelle specifiche tecniche e la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).



18) Segnalare *Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato.

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.

Per quanto sopra, qual ora serva chiedere nuovamente il CDU già riportato in allegato (all. 7), si rinvia alla data di aggiudicazione restando a disposizione del delegato alla vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da trentatre pagine con otto allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 28/01/2019

L'esperto Estimatore

Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: agibilità e documentazione urbanistica;
- Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 8: elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia;

Montebelluna li 28/01/2019

L'esperto Estimatore

