

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 75/2016

Udienza 27/03/2019 ore 10,00

riunita con l'Esecuzione Imm. n. 745/2017

Promossa da:

- CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. in amministrazione straordinaria, con sede a Fanzolo di Vedelago (Tv), Via Stazione n. 3/5 p.i. 00274980267, rappresentata dall'Avv.to FEDERICO SCANFERLATO con studio a Treviso in via Manin nr. 54, e-mail federico.scanferlato@studiolegaleruberti.it

con l'intervento di:

- 1) CURATELA del fallimento n. 208/2016 della società rappresentata dall'Avv.to MAXIMILIAN FABBIAN con studio a Castelfranco Veneto (Tv) in via Piazza della Serenissima nr 60, e-mail mfabbian@studiofabbian.it;*
- 2) EQUITALE NORD S.p.a. Agente per la riscossione della Provincia di Treviso con sede a Treviso in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G, p.i./c.f. 07244730961, rappresentata dal Sig. LORENZO MARCHEZZOLO domiciliato per la carica presso gli uffici di Equitalia Nord S.p.a. di Treviso in Viale Montegrappa n. 34, mail interventi.veneto@equitalianord.it;*

G. E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA
E STIMA DI BENI IMMOBILI



Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 03/08/2018 procedura esecutiva n° **R.G.E. 75/2016**, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Pierluigi Sartor libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Santa Maria in Colle nr. 11, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3049, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 543 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 11.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativa "Accettazione di incarico e giuramento" in data 17/08/2018, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza prevista in data 27/03/2019, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno **30 giorni** prima, e cioè entro e non oltre il **25/02/2019**, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno **10 giorni** prima e cioè entro e non oltre **17/03/2019**.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 17/08/2018, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

1) Ritirare la documentazione in cancelleria;

La documentazione è stata ritirata telematicamente in data 17/08/2018.



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "Geom. PIERLUIGI SARTOR", "Albo Geometri Prov. Treviso", and "N° 3049". The signature is written in a cursive style, with the last name "Sartor" being prominent.



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 DPR 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 **ipo-catastali** storiche per il periodo intercorrente tra la data della relazione peritale - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex. Art. 567 cpc - e l'attualità.

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa.

Accertato che nella documentazione ritirata telematicamente risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano V.to (TV) redatto in data 01/04/2016, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è comunque redatto, a cura dello scrivente, nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

3) PREMESSA

A seguito sopralluogo in data 18/10/2018, preventivamente concordato e comunicato agli esecutati a mezzo del Custode, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e con le planimetrie catastali (all. 1).

Le operazioni peritali, molto laboriose ed articolate vista la quantità e la complessità dei beni trattati, si sono svolte con serenità correttezza e collaborazione dei presenti.

Complessivamente trattasi di un edificio molto grande diviso in due unità: un'abitazione residenziale e un centro benessere, più una serie di terreni agricoli siti in comune di Castello di Godego (Tv), posti a circa 1 km del centro comunale, in adiacenza ad una villa storica rinascimentale di cui è stato in passato pertinenza, lungo la S.R. 245 denominata, in quel punto, via Caprera da cui ha accede tramite una servitù su una proprietà di terzi.

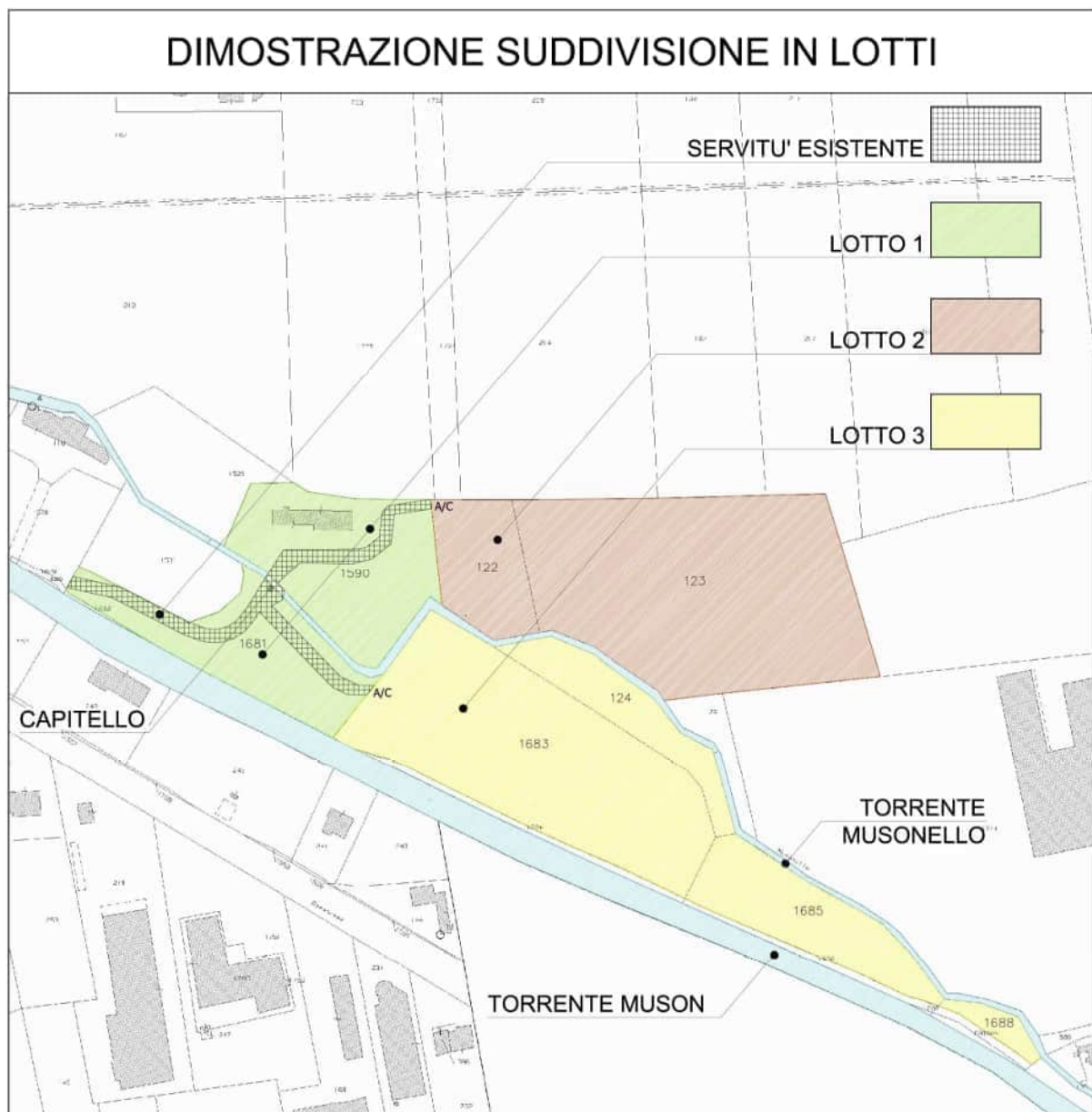


Al mero scopo di facilitare la lettura dell'elaborato peritale e di stabilire il più probabile valore di mercato separatamente, date le tipologie e la consistenza dei beni, preso atto della loro autonoma vendibilità grazie alla servitù di fatto esistente (strada interna su lotto 1), d'ora in avanti lo scrivente individuerà i beni in nr. 3 lotti convenzionalmente identificati come segue:

LOTTO "1": Fabbricato ad uso "casa di cura - centro benessere" e relativo alloggio pertinenziale, completo di area scoperta utilizzata come parcheggio e strada d'accesso di mq 5872 e terreni agricoli annessi di mq 4659;

LOTTO "2": Terreno agricolo di mq 16988;

LOTTO "3": Terreno agricolo di mq 18965;



[Handwritten signature]

Geom. PIERLUIGI SARTOR
Albo Geometri
Prov. Treviso
N° 3049
Trevignano

RELAZIONE LOTTO 1

1.3) 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 un edificio molto grande, originariamente edificato anteriormente al 1967 e recentemente ristrutturato integralmente, avente destinazione a "casa di cura-centro benessere" completo di un alloggio residenziale connesso all'attività oltre ad un'ampia area scoperta adibita a strada e parcheggio più un terreno agricolo, sviluppato su tre livelli di cui due fuori terra, sito in Comune di Castello di Godego in via Caprera nr. 41 e 43, immediatamente a sud del centro comunale da cui dista circa 1 km.

L'intero compendio è privo di garage ed attualmente utilizza l'ampio parcheggio ed i grandi spazi esterni pertinenziali di cui dispone.

Il bene pignorato è catastalmente censito come segue:

- Castello di Godego, Catasto Fabbricati, Fg. 13°, mappale 1590,
 - sub 1, area scoperta di mq 5872, bene comune non censibile ai sub 3, 5, 6;
 - sub 2, centrale termica, piano S1, bene comune non censibile ai sub 3, 5, 6;
 - sub 3, abitazione, cat. A/2, classe 2°, 10 vani, r.c. € 981,27, via Caprera, piano S1-T-1;
 - sub 5, casa di cura, cat. D/4, r.c. € 4.764,00, via Caprera, piano S1;
 - sub 6, casa di cura, cat. D/4, r.c. € 4.968,00, via Caprera, piano T-1;
- Castello di Godego, Catasto terreni, Fg. 13°, mappale 1681, semin. arbor. classe 4°, superficie ha 00.46.59, r.d. € 27,67, r.a. € 20,45

Gli intestatari della piena proprietà dei beni sopra elencati sono:

- Esecutato 1 per la piena proprietà delle particelle mn 1590 sub 3 (abitazione), mn 1681 (terreno agricolo) e per la comproprietà delle particelle mn 1590 sub 1 e sub 2 (b.c.n.c.), 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).
- Esecutato 2 per la piena proprietà delle particelle mn 1590 sub 5 e sub 6 (casa di cura-centro benessere) e per la comproprietà delle particelle mn 1590 sub 1 e sub 2 (b.c.n.c.), in forza della sentenza numero 677/2013 del 19 dicembre 2013 emessa dal GUP del



Tribunale di Treviso, divenuta irrevocabile il 17/09/2014 (beni oggetto di sequestro preventivo ex art. 321 CPP trascritto a Treviso il 10/07/2013 ai numeri 21681/14421).

Per l'esatta identificazione degli esecutati si rimanda alla lettura dell'allegato nr 8 "elenco corrispondenze locuzioni usate in perizia".

Trattasi di un compendio piuttosto grande disposto su tre piani, di cui due fuori terra, suddiviso in due unità (casa di cura-centro benessere e abitazione residenziale) strettamente connesse e direttamente collegate fra loro, privo di garage ma completo di un'ampia area scoperta adibita a strada e parcheggio oltre ad un ulteriore terreno agricolo, originariamente edificato ante '67 e di recente ricostruito a nuovo, sito in Comune di Castello di Godego in via Caprera nr. 41 e 43, immediatamente a sud del centro comunale da cui dista circa 1 km, in un contesto particolare adiacente ad una villa rinascimentale (Villa Caprera) di cui in passato è stata pertinenza, prospiciente la Strada Regionale 245 e l'argine del fiume Muson con la famosa pista ciclopedonale che in alcuni tratti verosimilmente interessa la stessa proprietà pignorata.

Inoltre l'area esterna è attraversata trasversalmente, in direzione nord-ovest a scendere verso sud-est, dal torrente demaniale Musonello, oltre che dalla presenza di un capitello a carattere religioso, verosimilmente riconducibile alla prima parte del secolo scorso, posto al centro della strada privata esistente.

Attualmente l'immobile risulta libero, fatta eccezione per la presenza di una persona che vive in una roulotte all'interno del parcheggio senza nessun titolo opponibile e per il quale il custode ha già presentato istanza all'Ill.mo G.E. affinché disponga la liberazione dei beni oggetto di pignoramento.

Nel suo complesso l'edificio, malgrado di recente ricostruzione e di pregevole fattura come materiali e tipologia costruttiva, si presenta in uno stato di mantenimento pessimo e dimostra tutti i limiti dovuti all'abbandono in cui versa. Sulla parte esterna adiacente all'abitazione risulta realizzato un lastrico solare abusivo oltre ad una baracca in legno e lamiera contenente materiale da scarica; vi è anche una vecchia auto abbandonata.

Dal punto di vista architettonico l'edificio risulta molto equilibrato e gradevole come dimensionamento planivolumetrico ed esposizione. Particolarmente apprezzata è stata l'idea di aver creato un giardino ribassato di 3 mt rispetto al piano campagna, in prossimità dei muri interrati tipo "scarpata naturale arborata", facendo in modo che l'interrato risulti a cielo aperto con vetrate e accesso diretto, soluzione che ha contribuito a rendere appetibile questo piano accessorio solitamente poco ambito. Infine la "passerella" d'ingresso al centro benessere (in acciaio e vetro) unitamente ai collegamenti tra i vari livelli garantiti da ampie gradinate, dall'ascensore e da corridoi interni ed esterni, hanno dato un tocco di pregio ad un edificio già di per se molto bello ed ottimamente inserito nel prestigioso contesto su cui insiste.



Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo trattasi di edificio con struttura mista in muratura portante di laterizio e c.a. intonacata. Gli orizzontamenti sono in laterocemento ed in legno mentre le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile ed in cartongesso il tutto completo di pittura a tempera, mentre gran parte delle murature esterne risultano in mattoni facciavista con lavorazioni particolari e tratti di parete in vetro e acciaio (vedi foto all. 3)

Gran parte delle finiture, tutte riconducibili alla ricostruzione dell'edificio nel primo decennio 2000, sono di pregio e realizzate con materiali di buona qualità ancorché in pessimo stato a causa della situazione di abbandono in cui versa l'intero compendio.

I piani primo e secondo si presentano in condizioni accettabili ancorché necessitano di manutenzioni ordinarie. Al contrario il piano interrato si presenta gravemente ammalorato da evidenti tracce di infiltrazioni, muffa, umidità e necessita di un intervento di risanamento pesante che coinvolga le componenti strutturali, impiantistiche e di finitura. Lo stato dei luoghi nella parte interrata risulta pessimo (vedi all. 3 relazione fotografica).

Le pavimentazioni dei locali sono in monocottura ceramica di buona qualità un po' ovunque, i serramenti sono in legno massello con vetrocamera completi di oscuri esterni anch'essi in legno mentre le porte interne sono per lo più in legno tamburato (essenza rovere) con eccezione dell'ingresso al centro benessere che è in vetro e acciaio.

Gli impianti tecnologici idro-termo-sanitari e di raffrescamento, indipendenti tra abitazione e centro benessere, sono di recente costruzione e quindi verosimilmente a norma e funzionanti ancorché bisognosi di manutenzione. In particolare il centro benessere è dotato di una centrale termica molto complessa con macchinari importanti atti allo scopo (impianto di deumidificazione, riscaldamento, acqua piscina, sauna, bagno turco ecc.), tutti verosimilmente funzionanti previa idonea manutenzione.

L'impianto elettrico, di buona qualità (videocitofono, lampade e plafoniere di pregio, reti varie ecc.) verosimilmente funzionante ed a norma di legge data la recente realizzazione, è presente in tutti i locali compresa l'area esterna pertinenziale. Risulta installato un ampio ascensore che collega i tre livelli del centro benessere.

Lo stato complessivo dell'unità è buono per quanto riguarda la qualità dei materiali utilizzati e la tipologia costruttiva, anche se necessita di urgenti manutenzioni ordinarie e risanamento della parte interrata (vedi foto all. 3).

L'intero compendio, opportunamente suddiviso tra abitazione e centro benessere, è composto dai seguenti locali aventi le rispettive superfici calpestabili:

- Abitazione piano interrato: vano scale mq 5,57;
- Abitazione piano terra: soggiorno-cucina mq 31,92, camera mq 14,11, studio mq 13,49, wc mq 3,05, corridoio mq 8,42 e portico mq 28,70;



- Abitazione piano primo: camera mq 19,91, guardaroba mq 15,96, stireria mq 13,86, due bagni rispettivamente di mq 6,35 e di mq 7,05, stanza aperta (camera) mq 15,25, corridoio + vano scale mq 23,35 e terrazzo mq 8,84;

per un totale complessivo di **superficie calpestabile dell'abitazione pari a mq 215,83.-**

- Centro benessere piano interrato: locale tecnico per spa mq 10,19, nuova spa mq 62,50, bagno turco mq 4,22, locale tratt. estetico mq 6,30, due ripostigli rispett. di mq 2,60 e di mq 3,90, due locali massaggi rispett. di mq 14,66 e di mq 13,65, corridoio mq 14,80, spogliatoio donne mq 11,60, wc donne mq 3,27, disimpegno mq 5,71, locale massaggi mq 6,25, locale manicure-pedicure mq 5,86, area ristoro-lettura mq 43,40, due docce rispett. di mq 6,67 e di mq 6,07, anti mq 2,53, due wc rispett. di mq 1,17 e di mq 1,17, spogliatoio uomini mq 11,40, wc uomini mq 3,90, ascensore mq 3,70, vano tecnico mq 3,10, sala relax mq 28,30, disimpegno corridoio mq 20,15, vano scale mq 7,18, sauna mq 10,67, locale docce mq 18,48, doccia mq 1,24, centrale termica mq 47,75;

- Centro benessere piano terra: ambulatorio fisioterapia mq 9,75, cinque cabine fisioterapia di rispett. mq 5,25, mq 5,25, mq 5,22, mq 5,22 e mq 9,07, bagno personale mq 1,44, anti personale mq 1,80, bagno utenti mq 4,32, anti utenti mq 3,51, corridoio mq 24,09, vano tecnico 3,57, ascensore mq 3,70, entrata comune mq 43,18, anti centro estetico mq 21,72, locale personale mq 15,90, anti mq 2,67, wc mq 2,02 e portico mq 9,00;

- Centro benessere piano primo: vasca per massaggi subacquei mq 44,62, anti uomini mq 3,97, bagno uomini mq 3,97, anti donne mq 4,20 bagno donne mq 9,48, ascensore mq 3,70, corridoio-disimpegno-vano scale mq 24,23, spogliatoio-docce donne mq 10,67, spogliatoio-docce uomini 10,67, locale ginnastica estetica mq 29,48 e ballatoio mq 10,78;
per un totale complessivo di **superficie calpestabile dell'intero centro benessere pari a mq 717,37.-**

La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50%, dei portici e ballatoi calcolati al 35% e delle terrazze calcolate al 25%) risulta essere di: **Abitazione mq 227,20, e Centro Benessere mq 601,03.-**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Godego, non sono inoltre stati rinvenuti né l'attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 mq), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di una bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.



Dal punto di vista commerciale trattasi di un edificio molto grande adibito a centro benessere con relativa abitazione pertinenziale, disposto su tre livelli di cui due fuori terra che, come caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Alla data odierna l'intero compendio confina, da nord in senso orario, con: m.n. 1529, m.n. 1735, m.n. 122 (Lotto 2), con area demaniale torrente Musonello, m.n. 1683 Lotto 3, area demaniale fiume Muson, m.n. 1682, m.n. 1678, m.n. 1531, salvo altri, variati e/o più precisi.

1.4) 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 dell'atto di pignoramento sono parzialmente erronei ma consentono l'individuazione del bene.



c) 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;

1.5) 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 alcune incongruenze tra il profilo catastale e quello urbanistico (modeste difformità forometriche, interne e d'uso) tutte meglio evidenziate al successivo punto 1.8 per la cui regolarizzazione necessita di pratica in sanatoria e successivo atto di aggiornamento catastale. La regolarizzazione e la corrispondenza potranno avvenire a seguito di pratica edilizia in sanatoria come meglio evidenziato al successivo punto 1.8.

Inoltre si ribadisce che, al fine di creare i lotti così come sopra individuati, è necessario costituire una servitù di fatto già esistente (attuale strada interna)

1.6) 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 C1 (nuclei abitati) con lett. v (verde privato) in parte in fascia di rispetto ed in parte in zona di protezione speciale individuata con D.G.R. 21/02/2013 n. 449 ed in parte in pertinenze storiche.

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.

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

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Godego, eseguita mediante formale accesso agli atti, lo scrivente è riuscito a ricostruire la storia dell'intero compendio che risulta essere la seguente:

- 1) Costruzione originaria ante 1967 (ex pertinenza storica di Villa Caprera);
- 2) Concessione Edilizia n. 2898 del 26/10/2001 per "Trasformazione rustico in centro medico-estetico";



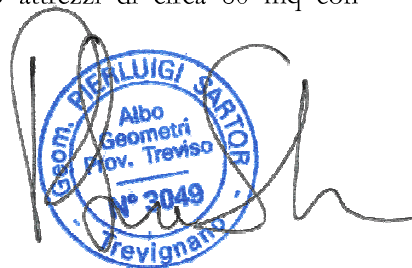
- 3) Autorizzazione 3024 del 25/09/2002 per “Realizzazione strada d’accesso”;
 - 4) Permesso di Costruire nr. 3275 del 22/10/2004 per “Variante in sanatoria alla C.E. nr 2898 del 26/10/2001”
 - 5) Agibilità del 18/11/2004 - rif. C.E. 2898/P.C. 3275/04;
 - 6) D.I.A. n° 355 del 28/02/2005 per “modifiche interne”;
 - 7) Permesso di Costruire nr. 3382 del 05/09/2005 per “Realizzazione pensilina d’accesso”;
 - 8) Permesso di Costruire nr. 3396 del 01/12/2005 per “Realizzazione insegna d’esercizio”;
 - 9) Permesso di Costruire in Sanatoria nr. 3452 del 16/05/2006 per “Sistemazione ambientale parco storico di Villa Caprera”
 - 10) Permesso di Costruire nr. 3609 del 21/02/2008 per “Cambio di destinazione d’uso di una parte di edificio residenziale ad artigianato di servizio (attività estetica) e commerciale”;
 - 11) S.C.I.A. nr 15 del 05/04/2011 per “Varianti interne, parziale cambio di destinazione d’uso da direzionale ad artigianato di servizio”;
 - 12) S.C.I.A. nr 108 del 27/08/2012 per “parziale cambio di destinazione d’uso dei locali estetica con minime modifiche interne”;
- Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

1.8) 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.;

Dalla verifica documentale descritta al punto precedente e da quella eseguita in fase di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme agli ultimi titoli abilitativi disposti a causa di alcune difformità riscontrate quali:

- Abitazione residenziale (sub. 3): demolita parete tra camera e corridoio, vi sono modeste difformità distributive interne, le pareti al piano primo non arrivano al soffitto inclinato in legno ma si fermano a circa 270 cm (di fatto da una camera all'altra il soffitto è aperto e comunicante).
- Centro benessere piano interrato (sub 5): vi sono svariate difformità distributive interne e forometriche in particolare su locali “massaggio corpo”, su “area ristoro/lettura”, su “manicure e pedicure” su locale “docce” e “area relax”, ecc.
- Centro benessere piano terra e primo (sub 6): vi sono svariate difformità distributive interne e forometriche (spostata una finestra) in particolare su locale “camerino, anti e wc” piano terra; risulta realizzato un piccolo soppalco abusivo sopra il vano scale al piano primo, su “manicure e pedicure” su locale “docce” e “area relax”, ecc.

Alcune destinazioni d’uso dei locali sono diverse tra il profilo urbanistico e quello catastale. Infine sul lato nord ovest della proprietà, in prossimità del confine di proprietà, risulta realizzato un manufatto adibito a magazzino - ricovero attrezzi di circa 80 mq con



all'interno del materiale da discarica, un lastrico solare di circa 70 mq con sovrastante una vecchia auto non funzionante.

Si evidenzia che le difformità riscontrate sono sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47, ad eccezione del magazzino - ricovero attrezzi ed il lastrico solare che non sono sanabili e dovranno essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi.

Si segnala la presenza di un capitello a carattere religioso, verosimilmente riconducibile alla prima parte del secolo scorso, posto al centro della strada privata esistente.

Il costo presunto della pratica in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa, costi tecnici, ecc. è quantificabile in € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00), mentre il costo di demolizione del magazzino-ricovero attrezzi lastrico solare e smaltimento materiale comprensivo di costi tecnici ecc. per demolizione, è quantificabile in € 9.500,00 (euro novemilacinquecento).

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

1.9) 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.

Dichiara inoltre 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 (servitù di fatto già esistente ancorché non costituita) che si suggerisce di formalizzare definitivamente contestualmente alla prima vendita.

1.10) 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 l'immobile è stato pignorato per la piena proprietà (non pro quota) e che lo stesso, già diviso in 3 lotti, non è ulteriormente divisibile in natura.



1.11) 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 e disabitato. Vi sono all'interno degli arredi fatiscenti e del materiale da portare in discarica compresa una vecchia auto (vedi foto all. 3).

In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una persona che vive in una roulotte all'interno del parcheggio senza nessun titolo opponibile e per il quale il custode ha già presentato istanza all'Ill.mo G.E. affinché disponga la liberazione dei beni oggetto di pignoramento.

Non risultano registrati contratti di locazione 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.

1.12) 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 1.6.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi, non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, ad eccezione del torrente demaniale Musonello che attraversa la proprietà.

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 - 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.

1.13) 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. La proprietà risulta attraversata trasversalmente (da nord-ovest a scendere verso sud-est) dal torrente demaniale Musonello, mentre risulta prospiciente al torrente Muson e relativa pista ciclopedonale. Si segnala la presenza di un capitello a carattere religioso, verosimilmente riconducibile alla prima parte del secolo scorso, posto al centro della strada privata esistente.

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

1.14) 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 coninge 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 ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50% dei portici e ballatoio calcolati al 35% e delle terrazze calcolate al 25%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

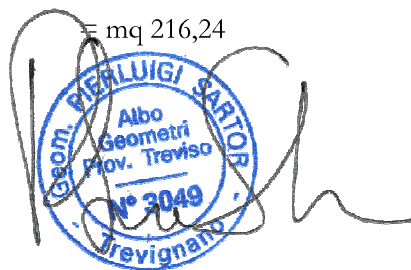
Abitazione (sub. 3)

➤ piano interrato	mq 7,35 x 50%	= mq 3,67
➤ piano terra	mq 91,17 x 100%	= mq 91,17
➤ piano primo	mq 119,91 x 100%	= mq 119,91
➤ portico piano terra	mq 29,26 x 35%	= mq 10,24
➤ terrazzo piano primo	mq 8,84 x 25%	= mq 2,21

totale superficie commerciale abitazione = mq 227,20

Centro benessere (sub. 5 e sub. 6)

➤ piano interrato	mq 432,49 x 50%	= mq 216,24
-------------------	-----------------	-------------



➤ piano terra	mq 207,92 x 100%	= mq 207,92
➤ piano primo	mq 169,06 x 100%	= mq 169,06
➤ portico piano terra	mq 9,22 x 35%	= mq 3,23
➤ ballatoio coperto piano primo	mq 12,74 x 35%	= mq 4,46

totale superficie commerciale centro benessere = mq 600,91

Terreno agricolo (mn 1681)

totale superficie = mq 4.659,00

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.100,00 per il fabbricato residenziale ed €/mq 950,00 per il centro benessere (valori in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2018, comune di Castello di Godego, zona centrale, abitazioni di tipo civile - terziaria, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1050,00 a €/mq 1.150,00 per le abitazioni e da €/mq 950,00 a €/mq 1.050,00 per il terziario) comprendendo in tale valutazione l'ampia area scoperta pertinenziale ad entrambi pari a mq 5872, e di €/mq 8,50 per il terreno agricolo (valore in linea con i Valori Agricoli Medi della Provincia di Treviso) , per cui:

- Abitazione	mq 227,20 x €/mq 1.100,00	= € 249.920,00
- Centro benessere	mq 600,91 x €/mq 950,00	= € 570.864,50
- Terreno agricolo	mq 4659 x €/mq 8,50	= € 39.601,50

totale valore a nuovo = € 860.386,00

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato l'aggravio dovuto alla servitù d'accesso ai lotti 2 e 3 gravante sull'intero Lotto 1, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

€ 860.386,00 x coeff. vetustà 0,80 = € 688.308,80 (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 per vizi, dei costi per la regolarizzazioni delle difformità e per le demolizioni dei manufatti abusivi e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta Lotto 1 = € 670.000,00 (euro seicentotrentamila/00).

RELAZIONE LOTTO 2

2.3) 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 mappe catastali (all. 1).

Trattasi della piena proprietà di terreni agricoli di complessivi mq 16988 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 un terreno agricolo coltivato a seminativo, di forma disomogenea irregolare, posto immediatamente a nord del torrente Musonello con cui confina, interamente pianeggiante, condizione che gli garantisce un'ottima esposizione solare ed una facile lavorabilità ed accessibilità. L'area è attraversata da una linea elettrica aerea comprensiva di un palo ENEL posto nel mezzo della proprietà (vedi foto all.3).

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

La superficie commerciale di vendita del terreno corrisponde a quella catastale data dalla somma delle due particelle (mn 122, 123) ed è quantificata in mq 16.988.

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 16.988,00.-**

Si evidenzia che per garantire l'accesso al lotto 2 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 122, semin. arb., cl. 2^a, sup. ha 00.28.20, r.d. € 26,22, r.a. € 16,02;

