TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **340/2021** promossa da

[redacted]

con l'Avv. Giovanni Giacomelli

G.E. dott.ssa Paola Torresan

******

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

08/02/2023

Treviso, 28 gennaio 2023

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Indice generale

1 PREMESSA....3
2 FORMAZIONE DEI LOTTI....3
3 LOTTO UNO....5
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI....5
3.2 TITOLI DI PROVENIENZA....8
3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....9
3.4 SERVITÙ....11
3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI....12
3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE....21
3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI....22
3.8 CLASSE ENERGETICA....24
3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA....24
3.10 CONFORMITÀ CATASTALE....25
3.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE....26
4 LOTTO DUE....30
4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE....30
4.2 TITOLO DI PROVENIENZA....30
4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....31
4.4 SERVITÙ....32
4.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE....32
4.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO....33
4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI....33
4.8 CONFORMITÀ CATASTALE....33
4.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO....34
5 LOTTO TRE....36
5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE....36
5.2 TITOLO DI PROVENIENZA....36
5.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....37
5.4 SERVITÙ....38
5.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE....38
5.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO....39
5.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI....39
5.8 CONFORMITÀ CATASTALE....39
5.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO....39
6 LOTTO QUATTRO....41
6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI....41
6.2 TITOLO DI PROVENIENZA....41
6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI....42
6.4 SERVITÙ....43
6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI....43
6.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO....44
6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI....44
6.8 CONFORMITÀ CATASTALE....45
6.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO....45
7 RISERVE....46
ALLEGATI....48

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

1 PREMESSA

Al sottoscritto stimatore, a seguito della nomina del G.E. veniva notificato via PEC il 30/05/2022 il quesito, con il giuramento in pari data.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis disp. Att. c.p.c."

Con la nomina predetta il G.E. fissava l'udienza al 08/02/2023.

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale dei comuni di Castello di Godego e Castelfranco Veneto, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 28/11/22, 01/12/2022 e 12/12/2022, il sottoscritto stimatore è in grado di redigere la seguente relazione peritale.

2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili staggiti, indipendentemente dalla loro ubicazione che ricade parte in comune di Castello di Godego e parte in comune di Castelfranco Veneto, costituiscono per la quasi totalità un unico, ancorché singolarissimo, aggregato.

Il predetto aggregato, che viene ricompreso nel **Lotto n. 1**, è composto da vari fabbricati ad uso commerciale (ristorante), relativi parcheggi, alloggiamenti vari, ricoveri attrezzi, stalla e terreni agricoli, il tutto formante un unico corpo, quasi completamente recintato, con una propria viabilità interna.

Dal gruppo si possono escludere tre appezzamenti di terreno.

Due si trovano in prossimità dell'aggregato predetto (**Lotti n. 2-3**) ma sono forniti di proprio accesso, sono posti ad di fuori dell'ambito recintato e con esso non fisicamente collegati.

Il terzo (**Lotto n. 4**) è ubicato in posizione molto distaccata.

Segue immagine esplicativa dei lotti e della loro ubicazione.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8



Localizzazione dei lotti

Lotto n° 1
Lotto n° 2
Lotto n° 3
Lotto n° 4

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

3 LOTTO UNO

in capo alla ditta esecutata per quote varie

costituito da aggregato immobiliare ad uso commerciale (ristorante), relativi parcheggi, alloggiamenti vari, ricoveri attrezzi, stalla e terreni agricoli, **ubicato nei comuni di Castello di Godego – via San Pietro - e di Castelfranco Veneto – via Postioma dei Prai.**

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta così catastalmente individuato e intestato alla ditta esecutata per le quote di seguito indicate.

Per la quota di 1/1:

Catasto Fabbricati

Comune di Castello di Godego - Foglio 14

VIA SAN PIETRO n. 69 Piano S1-T - 1
Part. 432 Sub 16 – Rend. Euro 6.230,00 – Categ. D/10

VIA SAN PIETRO n. 69 Piano S1
Part. 432 Sub 17 – Rend. Euro 95,75 – Categ. C/2 Cl 1 - Cons. 103 m^2

VIA SAN PIETRO n. 69 Piano T
Part. 432 Sub 23 – Rend. Euro 438,99 – Categ. A/10 Cl U - Cons. 2 vani

VIA SAN PIETRO n. 69 Piano T-1
Part. 432 Sub 24 – Rend. Euro 1.275,65 – Categ. A/7 Cl 1 - Cons. 13 vani

VIA SAN PIETRO n. 69 Piano S1-T – 1
Part. 432 Sub 21 – Rend. Euro 14.930,98 – Categ. C/1 Cl 3 - Cons. 1268 m^2

Part. 432 Sub 22 – bene comune non censibile – area scoperta comune a tutti i sub.

Con la precisazione che la sopradescritta particella n. 432 corrisponde, al Catasto Terreni, alla particella n. 432 del Foglio 14 - ente urbano di 6.901 m^2, giusto Tipo Mappale del 12/12/2017 Prot. n. 170327.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Catasto Terreni

Comune di Castello di Godego – Foglio 14

Particella 120
Porzione AA Superf. 8.530 m^2 – Seminat. cl. 4 - R.D. € 50,66 – R.A. € 37,45
Porzione AB Superf. 5.018 m^2 - Prato. cl. 3 - R.D. € 16,85 – R.A. € 9,07

Particella 406
Porzione AA Superf. 1.701 m^2 – Seminat. cl. 4 - R.D. € 10,10 – R.A. € 7,47
Porzione AB Superf. 7.604 m^2 – Sem. Irr. cl. 2 - R.D. € 84,43 – R.A. € 47,13
Porzione AC Superf. 13.008 m^2 - Prato. cl. 3 - R.D. € 43,67 – R.A. € 23,51

Particella 413
Porzione AA Superf. 8.742 m^2 – Sem. Irr. cl. 2 - R.D. € 97,07 – R.A. € 54,18
Porzione AB Superf. 6.258 m^2 - Prato. cl. 3 - R.D. € 21,01 – R.A. € 11,31

Particella 431
Porzione AA Superf. 10.170 m^2 - Sem. Arb. cl. 4 - R.D. € 60,40 – R.A. € 44,65
Porzione AB Superf. 1.879 m^2 - Sem. Irr. cl. 2 - R.D. € 20,86 – R.A. € 11,65

Particella 465
Porzione AA Superf. 1.950 m^2 – Sem. Irr. cl. 2 - R.D. € 21,65 – R.A. € 12,09
Porzione AB Superf. 2.247 m^2 - Sem. Arb. cl. 4 - R.D. € 13,35 – R.A. € 9,86

Sommano 67.107 m^2

Catasto Fabbricati

Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D - Foglio 1

VIA POSTIOMA DEI PRAI Piano T
Part. 617 – Rend. Euro 696,65 – Categ. C/2 Cl 3 - Cons. 287 m^2

La sopradescritta particella n. 617 corrisponde, al Catasto Terreni, alla particella n. 617 del Foglio 24 - ente urbano di 1.517 m^2, giusto Tipo Mappale del 14/01/2008 Prot. n. 10500.

Catasto Terreni

Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 10

Particella 694 – Superf. 498 m^2 – Semin. cl. 3 - R.D. € 3,60 – R.A. € 2,44

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Particella 695 – Superf. 3.956 m^2 – Semin. cl. 3 - R.D. € 28,60 – R.A. € 19,41
Particella 696 – Superf. 13.379 m^2 – Semin. cl. 3 - R.D. € 96,74 – R.A. € 65,64

Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 24

Particella 86 – Superf. 5.000 m^2 – Sem .Arb. cl. 4 - R.D. € 29,70 – R.A. € 21,95

Particella 99
Porzione AA Superf. 498 m^2 – Semin. cl. 5 - R.D. € 2,31 – R.A. € 1,93
Porzione AB Superf. 8.367 m^2 – Prato cl. 3 - R.D. € 30,25 – R.A. € 17,28

Particella 100 – Superf. 9.395 m^2 – Sem .Arb. cl. 3 - R.D. € 67,93 – R.A. € 46,10

Particella 119 – Superf. 1.740 m^2 – Prato cl. 3 - R.D. € 6,29 – R.A. € 3,59

Particella 342 – Superf. 4.292 m^2 – Sem. Arb. cl. 4 - R.D. € 25,49 – R.A. € 18,84

Particella 367 – Superf. 305 m^2 – Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 2,21 – R.A. € 1,50

Particella 569 – Superf. 4.082 m^2 – Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 29,51 – R.A. € 20,03

Particella 618 – Superf. 5.938 m^2 – Sem. Arb. cl. 4 - R.D. € 35,27 – R.A. € 26,07

Sommano 57.450 m^2

Per la quota di 1/3:

Catasto Terreni

Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 24

Particella 372 – Superf. 540 m^2 – Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 3,90 – R.A. € 2,65

Per la quota di 2/3:

Catasto Terreni

Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 24

Particella 368 – Superf. 135 m^2 – Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 0,98 – R.A. € 0,66

Particella 369 – Superf. 75 m^2 – Area Rurale

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Particella 370 – <u>Superf. 30 m²</u> – Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 0,22 – R.A. € 0,15

Sommano 240 m²

<u>Confini.</u>

Il lotto confina, partendo da nord, ossia dal lato ovest della particella n. 413 del Fog. 14 del comune di Castello di Godego e procedendo in senso orario, con le particelle - di C. Godego Fg. 14 - n. 415,77,78,126, acque pubbliche (scolo Roi), - di Castelfranco Fg. 24 – n. 320, 321, 319, 87, 323, 570, 560, 538, 627, 628, 629, 264, 672, 143, 244, 619, 596, 106, 415, 414, 105, 131, 130, 103, 129, 102, 112, 120, 235, strada, - di Castelfranco Veneto Fg. 10 – n. 11, strada, n. 693, 9, - di C. Godego Fg. 14 - n. 123, 114, 102, 101, 213 e acque pubbliche (scolo Roi).

<u>3.2 TITOLI DI PROVENIENZA</u>

Il lotto è intestato alla società esecutata, le generalità complete della quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, per le quote riportate al titolo precedente, per atto di trasformazione del 10/08/2017 rep. 16.465 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato in Bassano del Grappa (atto non trascritto), registrato a Valdagno il 08/09/2017 al n. 7662 serie 1T (Allegato 6).

Il titolo predetto riguarda, in verità, l'ultima delle tre trasformazioni operate dalla società dal 2009 al 2017, come completamente indicate nella relazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

Sono stati comunque reperiti tutti i titoli di provenienza alla società originaria, antecedenti al 2009, come compiutamente riportati nel predetto certificato notarile, ossia:

- Atto notaio Muraro rep. n. 18208 del 04/06/2001 – Allegato n. 23
- Atto notaio Muraro rep. n. 19144 del 26/07/2001 – Allegato n. 24
- Atto notaio Muraro rep. n. 19904 del 11/09/2001 – Allegato n. 25
- Atto notaio Maffei rep. n. 94799 del 31/01/2003 – Allegato n. 26

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

- Atto notaio Maffei rep. n. 102420 del 21/06/2004 – Allegato n. 27

- Atto notaio Maffei rep. n. 102421 del 21/06/2004 – Allegato n. 28

- Atto notaio Maffei rep. n. 106461 del 16/03/2005 – Allegato n. 29

- Atto notaio Maffei rep. n. 111368 del 08/03/2006 – Allegato n. 30

- Atto notaio Maffei rep. n. 121199 del 27/04/2009 – Allegato n. 31

3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03/01/2023 non sono risultate ulteriori successive formalità contro (Allegato n. 7) rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 28/09/2021 ai n.ri 38855/26823.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 22/07/2021 n. 3929 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato e gravante sulle unità immobiliari in oggetto per le quote di proprietà.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 14/12/2005 ai n.ri 56476/13530

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 01/12/2005 rep. 109869 del notaio dott. Nicola Maffei di San Martino di Lupari a favore di [redacted]

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

contro l'esecutato (nella ragione sociale pregressa), per la piena proprietà sulle particelle in Castello di Godego Fog. 14 Mn 120, 406, 407 (ora 432 e 465), 431, 432, Castelfranco Veneto Fog. 24 Mn. 86 e 342.

2) Iscrizione in data 16/01/2017 ai n.ri 1917/269

IPOTECA VOLONTARIA in data 12/01/2017 rep. 15554 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato (nella ragione sociale pregressa) e gravante sulle unità immobiliari in oggetto per le quote di proprietà

3) Iscrizione in data 19/01/2017 ai n.ri 2425/357

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di credito futuro in data 12/01/2017 rep. 15555 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato (nella ragione sociale pregressa) e gravante sulle unità immobiliari in oggetto per le quote di proprietà.

4) Iscrizione in data 31/12/2018 ai n.ri 47654/8162

IPOTECA VOLONTARIA in data 20/12/2018 rep. 18306 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato e gravante sulle unità immobiliari in oggetto per le quote di proprietà

5) Iscrizione in data 01/04/2021 ai n.ri 12475/1838

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo in data 05/08/2020 rep. 2176 del Tribunale di Treviso a favore di [redacted] con sede in [redacted], contro l'esecutato e gravante sulle unità immobiliari in oggetto per le quote di proprietà

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

3.4 SERVITÙ

La vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

In particolare si segnalano:

1) Vincolo di destinazione d'uso a carico delle particelle in Castello di Godego Fog. 14 Mn 120, 405 (ora 432), 407 (ora 432 e 465) e 409 (ora 432), costituito in data 11/09/2001 rep. 19905 del notaio dr. Giuseppe Muraro in Vicenza, a favore del comune di Castello di Godego per riordino e ristrutturazione di fabbricati con costruzione di nuovo fabbricato agricolo, trascritto in data 03/10/2001 ai n.ri 40088/28897.

2) Vincolo di destinazione d'uso a carico delle particelle in Castello di Godego Fog. 14 Mn 120, 405 (ora 432), 407 (ora 432 e 465) e 409 (ora 432), costituito in data 01/10/2001 rep. 20125 del notaio dr. Giuseppe Muraro in Vicenza, a favore del comune di Castello di Godego ad integrazione del vincolo di cui al punto precedente, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24/1985, trascritto in data 19/10/2001 ai n.ri 42522/30450.

3) Servitù di passaggio a carico delle particelle in Castelfranco Veneto Fog. 24 Mn 569 e 367 a favore delle particelle Mn. 106 e 570 (stessi comune e foglio) istituita con atto in data 14/02/2005 rep. 105977 del notaio dr. Nicola Maffei in San Martino di Lupari. Trascritto in data 24/02/2005 ai n.ri 7696/5090.

4) Vincolo di destinazione d'uso a carico della particella in Castelfranco Veneto Fog. 24 Mn 98 (ora 617 e 618), costituito in data 03/10/2006 rep. 113700 del notaio dr. Nicola Maffei in San Martino di Lupari, a favore del comune di Castelfranco Veneto ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24/1985, trascritto in data 18/10/2006 ai n.ri 51735/29426.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

5) Servitù di passaggio sotterraneo a carico della particella in Castelfranco Veneto Fog. 24 Mn 372 a favore della particella Mn. 276 (stessi comune e foglio) istituita con atto in data 05/04/2007 rep. 25741 del notaio dr. Giuseppe Sicari in Padova, trascritto in data 12/04/2007 ai n.ri 17624/10298.

6) Servitù di passaggio nonché di passaggio di reti tecnologiche interrate a carico della particella in Castelfranco Veneto Fog. 10 Mn 694 a favore della particelle limitrofe istituita con atto in data 27/04/2009 rep. 121199 del notaio dr. Nicola Maffei in San Martino di Lupari, .

7) Convenzione edilizia a carico delle particelle in Castello di Godego Fog. 14 Mn 406, 431 e 432, costituito in data 17/06/2015 rep. 211603 del notaio dr. Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa, a favore del comune di Castello di Godego per costruzione di viabilità e parcheggi a uso pubblico, trascritto in data 02/07/2015 ai n.ri 18180/13020.

8) Vincolo di destinazione a uso pubblico sulle aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico, a carico delle particelle in Castello di Godego Fog. 14 Mn 431 e 432 , costituito in data 26/06/2015 rep. 211732 del notaio dr. Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa, a favore del comune di Castello di Godego, trascritto in data 02/07/2015 ai n.ri 18181/13021.

3.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente indicato, il lotto è costituito da un aggregato composto da vari fabbricati ad uso commerciale (ristorante), alloggiamenti, ricoveri attrezzi, parcheggi e viabilità anche ad uso pubblico, con una considerevole estensione di terreni agricoli, il tutto formante un unico corpo quasi completamente recintato. Dispone di vari accessi dei quali due principali. Il primo, a nord, dalla via San Pietro in comune di Castello di Godego. Il secondo, a sud, dalla via Postioma dei Prai in comune di Castelfranco Veneto (loc. Bella Venezia).

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Ancorché sviluppantesi su area a cavaliere dei due comuni predetti, la sede legale risulta in **Via San Pietro 69 – Castello di Godego.**

Zone R1 (Extraurbana/Agricola, case sparse) di Castello di Godego e Castelfranco Veneto (fonte OMI).

Il nucleo edificato principale è composto da vari fabbricati costruiti per stralci a partire dall'anno 2001, con corte comune pavimentata in pietra e porfido e, nell'insieme, costituenti i vari subalterni della particella n. 432 del Foglio 14 di Castello di Godego. La corte predetta è completamente circondata da viabilità (anche ad uso pubblico) costituita da una strada lastricata o asfaltata, ed è collegata nell'angolo nord-est con un parcheggio di circa 3.500 m^2 , con superficie in ghiaia battuta, insistente su parte delle particelle n. 431 e 406 del Foglio 14 di Castello di Godego.

L'edificato secondario è costituto da un ricovero attrezzi insistente sulla particella n. 617 del Foglio 24 (Sez. D - Fog. 1) di Castelfranco Veneto e, immediatamente a est di questa, da una stalla per allevamento cavalli, attualmente inutilizzata, insistente su parte della particella n. 99 sempre del Foglio 24 di Castelfranco Veneto.

Verso sud, sul lato est della particella n. 120 del Foglio 14 di Castello di Godego, si trova un tunnel originariamente destinato al ricovero di mezzi agricoli, attualmente inutilizzato e fatiscente.

Seguono numerosi recinti e strutture leggere in legno e metallo utilizzati come depositi e ricoveri di animali da cortile, oltre ad altre strutture di legno e ferro utilizzate come pollai che, per dimensioni e/o precarietà, non costituiscono entità di rilievo urbanistico. Tali manufatti, compreso il tunnel, si ritengono assolutamente irrilevanti ai fini della stima.

Completano il lotto numerosi terreni agricoli tenuti a prato e/o seminativo. La presenza di un percorso carrabile, quasi un viale, variamente articolato che, dipartendosi dal parcheggio si sviluppa lungo il perimetro di quasi tutti i terreni a sud

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

dello scolo Roi (ad eccezione, quindi, della particella n. 413 del Foglio 14 di Castello di Godego), dà all'insieme dei terreni e dei fabbricati l'aspetto di un vero e proprio parco. Particolarmente suggestiva una zona che, ben delimitata e protetta, ospita una famiglia di daini.

All'estremo est del lotto (particelle n. 569 e 367 del Foglio 24 di Castelfranco Veneto) si trova un cancello carraio che immette in una stradina privata dalla forma in pianta a T (vedi immagine a chiusura del titolo 2) costituita dalla particelle n. 368,369,370 e 372, di proprietà parziale anche della ditta esecutata e comprese nel lotto, che si collega alla via Bella Venezia.

A nord dello scolo Roi la sola particella n. 413 del Foglio 14 di Castello di Godego. Tale particella, pur avendo accesso indipendente attraverso una capezzagna che, costeggiando in direzione ovest lo scolo stesso fino a raggiungere la via San Pietro, è stata ricompresa nel lotto in quanto collegata alla corte principale attraverso un ponte carrabile ed un ponte pedonale.

FABBRICATI CORPO PRINCIPALE

- 1 -

Annesso Rustico – Comune di Castello di Godego – Foglio 14 -particella 432 sub. 16

Porzione costituita da due corpi staccati a due piani fuori terra e unico piano interrato, con accessi plurimi.

Per quanto riguarda le parti fuori terra, l'unica zona finita é quella al piano terra nell'angolo sud-est, composta da ufficio e servizio igienico. Struttura portante in laterizio tradizionale, con molte zone a facciavista. Finestre in legno munite di vetrocamera, pavimenti in cotto e solaio intermedio in legno (con soletta collaborante). Impianto elettrico e impianto termico, con ventilconvettori. alimentato a GPL e caldaietta murale ubicata nel bagno. Superficie utile circa 110 m^2.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Il piano primo della predetta porzione è raggiungibile attraverso un vano scala interno, al grezzo strutturale, senza alcun impianto, così come tutto il piano. L'unica eccezione è rappresentata dalla presenza delle finestre e relativi oscuri in legno. Tetto in legno.

Superficie utile del piano primo circa 130 m^2.

L'altra porzione fuori terra, molto più ampia e ubicata a ovest, è sempre al grezzo strutturale, fatta eccezione per la presenza di alcune finestre. Piano terra composto da una zona chiusa e da un porticato delimitato verso l'esterno da una fila di colonne in mattoni facciavista. Struttura portante composta da telaio in cemento armato e struttura metallica, solai di piano in lastre tipo predalles, a parte il solaio intermedio del porticato in travi di legno. Muratura di tamponamento in laterizio. Scala interna in cemento armato. Tetto in legno. Presenza del solo impianto elettrico (non verificabile conformità). Superficie utile piano terra 240 m^2. Superficie utile piano primo 340 m^2. Superficie utile porticato piano terra 120 m^2.

Interrato comune.

L'ampio piano interrato, che si sviluppa sotto entrambe le porzioni emergenti dal suolo e sotto l'area scoperta intercorrente tra le stesse, presenta in pianta una forma a L. E' raggiungibile attraverso due scale interne e un ampio montacarichi motorizzato. Struttura portante perimetrale in muratura di cemento armato e, all'interno, numerose colonne sempre in cemento armato portanti la struttura del solaio in lastre tipo predalles. Pavimento in cemento industriale. Aerazione naturale garantita da numerose finestre su bocche di lupo. Presenza di impianto elettrico (conformità non verificabile).Superficie utile piano interrato 860 m^2.

- 2 -

Annesso Rustico – Comune di Castello di Godego – Foglio 14 -particella 432 sub. 17

Porzione rustica interrata che collega il piano interrato del precedente sub. 16 a quello del sub. 21 (ristorante).

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Struttura portante costituita da muratura in cemento armato e solaio in lastre di tipo predalles. Aerazione naturale garantita finestre su bocche di lupo. Costituita da un corridoio centrale pavimentato in gres e due locali laterali senza pavimentazione (ghiaia a vista), utilizzati per la stagionatura di salumi. Presenza di impianto elettrico (conformità non verificabile).

Superficie utile complessiva circa 103 m^2.

- 3 -

Ristorante – Comune di Castello di Godego – Foglio 14 - particella 432 sub. 21

Porzione di fabbrica posta in posizione intermedia tra l'annesso rustico (sub. 16 -sub 17) e l'abitazione-ufficio (sub. 23 – sub. 24).

Si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato. Struttura portante mista in cemento armato, ferro e muratura.

Al piano terra, in posizione sud, portico completamente aperto a ovest con all'interno un locale chiuso ad uso magazzino. Sempre all'interno del portico un piccolo vano delimitato da struttura in alluminio e vetro con funzione di anti-cucina del ristorante. Pavimentazione in cemento industriale. Superficie utile complessiva circa 215 m^2.

Procedendo verso nord si accede alle cucine vere e proprie. Locale pavimentato in gres e rivestimenti murali ceramici. Finestre in pvc. Presenza di impianti di illuminazione e aspirazione. Locali spogliatoi e servizi igienici per il personale. Vano scala che raggiunge il piano interrato e il piano primo.

Superficie utile complessiva circa 115 m^2.

Sempre procedendo verso nord si trova la sala ristorazione divisa una due parti comunicanti. Locale disimpegno dal quale si accede ai servizi igienici e ad un atrio-ingresso. Pavimentazioni in cotto, rivestimenti ceramici nei bagni, serramenti di finestra in legno, muniti di vetrocamera. Presenza di numerose finiture in mattoni facciavista. Impianto elettrico e impianto di riscaldamento con ventilconvettori.

Caldaia a GPL al piano interrato.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Anche qui vano scala che raggiunge il piano interrato e il piano primo. Superficie utile complessiva circa 200 m^2.

Al piano primo tre sale ristorazione di diversa dimensione, zona cottura carne alla brace, guardaroba, diversi servizi igienici e magazzini. Finestre in legno con vetrocamera. Pavimentazioni varie in cotto, legno e marmo. Rivestimenti ceramici nei bagni. Copertura in travi di legno di varia fattura. Superficie utile complessiva del piano primo circa 430 m^2, oltre ai ballatoi scoperti.

Il piano interrato si presenta estremamente articolato per forma, finiture (vedi documentazione fotografica) e destinazioni d'utilizzo. Presenta una grande sala polivalente, una sala spuntini e colazioni e una zona degustazione vini. A completamento due cantine, magazzini vari, celle frigorifere, disimpegni, centrale termica, spogliatoio e servizi igienici.

Alcune zone riscaldate con ventilconvettori. Superficie utile complessiva circa 770 m^2.

Al centro della corte comune, in posizione distaccata si trova una sala per ristorazione estiva di circa 120 m^2.

Analogamente al ristorante presenta finestre in legno, finiture in mattoni a facciavista e tetto in legno.

- 4 -

Abitazione e ufficio – Comune di Castello di Godego – Foglio 14 - particella 432 sub. 23 e sub. 24

Ubicati nell'estrema porzione nord della particella 432. Ancorché catastalmente divisi in due unità immobiliari distinte, fisicamente costituiscono funzionalmente un unico immobile a due piani fuori terra. Struttura portante identica al ristorante. Analoghe finiture con finestre in legno munite di vetro camera, pavimentazioni in cotto e legno, copertura in legno. Riscaldamento parte con termosifoni e parte con ventilconvettori. Caldaia a basamento alimentata a gasolio.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Il sub. 23 è costituito da un unico locale al piano terra. Catastalmente censito come ufficio, è apparentemente utilizzato come taverna. Superficie utile 34 m^2.

Il sub 24 è costituito a tutti gli effetti da un'abitazione.

Al piano terra ampio atrio, disimpegno, cucina, bagno, centrale termica e grande taverna. Attraverso un valo scale si accede al primo piano dove percorrendo un lungo ballatoio ci immette nei vari locali costituiti da quattro camere da letto, servizi vari e guardaroba. Superficie utile del piano terra circa 130 m^2 compreso l'atrio.

Superficie utile del piano primo circa 125 m^2 oltre al ballatoio di 13 m^2 .

%%%

ALTRI FABBRICATI

- 5 -

Annesso rustico – Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 24 (Sez. D – Fog. 1) - particella 617

Capannone agricolo a utilizzato come ricovero attrezzi, costruito nel 2010. Di forma rettangolare presenta una superficie utile di circa 290 m^2 . Struttura portante in muratura, tetto in legno e pavimento in calcestruzzo industriale. Serramenti metallici.

- 6 -

Annesso rustico – Stalla allevamento cavalli - Comune di Castelfranco Veneto – Foglio 24 - particella 99

Fabbricato realizzato nel 2017 non risulta essere mai stato utilizzato. Struttura portante metallica e muratura di tamponamento in blocchi di calcestruzzo. Pavimento in cemento lisciato e suddivisione interna in box.

Superficie coperta circa 280 m^2 . Il fabbricato non risulta accatastato.

TERRENI

L'insieme dei terreni, ancorché di diversa coltivazione, presenta uguali caratteristiche. La giacitura é pianeggiante ad eccezione dell'appendice sud-ovest della partcella n. 406 (Castello di Godego – Fog. 14), sulla quale è stato

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

artificialmente apportato un rilevante rialzo in terra e roccia, esclusivamente a fini estetici.

Altri movimenti terra, di minor importanza e di limitata altezza, alcuni con apporto di massi, si rilevano in prossimità dei fabbricati secondari (ricovero attrezzi e stalla per cavalli) e sulla particella a nord dello scolo Roi.

La forma in pianta dell'insieme è molto articolata (vedi immagine a chiusura del titolo 2).

La superficie catastale è comprensiva delle "tare", nel caso costituite da scoline, recinzioni e viabilità.

La delimitazione fisica con le proprietà limitrofe è costituita da recinzioni, scoline e fossati.

La zona di interesse, in generale, è dotata di sistemi di distribuzione irrigua con strutture fisse tubate in gestione al Consorzio di bonifica Piave.

Non si rilevano particolari impedimenti alla coltivazione quali servitù di metanodotto o linee elettriche di alta tensione.

Segue la determinazione delle superfici commerciali dei fabbricati del lotto, ragguagliandone alle principali gli accessori.

Annessi rustici in Comune di castello di Godego Foglio 14 – Particelle n. 432 sub 16 e sub. 17				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Particella 432 sub 16	Locali piano terra finiti (ufficio)	145 m^2	1,00	145,00 m^2
	Locali piano primo sopra ufficio (grezzo)	168 m^2	0,50	84,00 m^2
	Zona ovest – piano terra (grezzo)	280 m^2	0,70	196,00 m^2
	Zona ovest – porticato piano terra	140 m^2	0,30	42,00 m^2
	Zona ovest – piano primo (grezzo)	380 m^2	0,60	228,00 m^2

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

	Zona ovest – piano interrato	920 m^2	0,50	460,00 m^2
Particella 432 sub 17	Unica zona – piano interrato	116 m^2	0,50	58,00 m^2
			TOTALI	1213,00 m^2

Ristorante in Comune di Castello di Godego Foglio 14 – Particella n. 432 sub 21				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
	Locali piano terra - ristorante	406 m^2	1,00	406,00 m^2
	Portico interno - piano terra	254 m^2	0,35	89,00 m^2
	Porticato esterno	57 m^2	0,25	14,00 m^2
	Zona ristorazione estiva	122 m^2	0,50	61,00 m^2
	Locali piano primo	530 m^2	0,80	424,00 m^2
	Locali piano interrato	930 m^2	0,50	465,00 m^2
			TOTALI	1459,00 m^2

Abitazione e ufficio in Comune di castello di Godego Foglio 14 – Particella n. 432 sub 23 e sub 24				
Immobili		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Particella 432 sub 23	Locali piano terra ufficio	44 m^2	1,00	44,00 m^2
Particella 432 sub 24	Piano terra	170 m^2	1,00	170,00 m^2
	Piano primo	160 m^2	1,00	160,00 m^2
	Porticati	98 m^2	0,25	25,00 m^2
			TOTALI	399,00 m^2

Annesso rustico in Comune di Castelfranco Veneto Foglio 24 (sez. D – Fog. 1) particella n. 617				
		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
	Superficie coperta	320 m^2	1,00	320,00 m^2
			TOTALI	320,00 m^2

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Annesso rustico (stalla cavalli) in Comune di Castelfranco Veneto Foglio 24 particella n. 99 (parte)				
		Superficie lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
	Superficie coperta	280 m^2	1,00	280,00 m^2
			TOTALI	280,00 m^2

La consistenza delle aree urbane è stata ricompresa in quella degli edifici.

3.6 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, risultano i seguenti contratti di locazione (Allegato n. 16):

1) Contratto d'affitto commerciale registrato a Bassano del Grappa in data 22/10/2019 al n. 5777 serie 3T, che dà in locazione a ditta terza i seguenti immobili:

Comune di Castello di Godego – Foglio 14

Particelle n. 432 sub. 16 – sub. 17 – sub. 21 e sub. 23 (annesso rustico, ristorante e ufficio);

Comune di Castelfranco Veneto – Sez. D – Foglio 1

Particella n. 617 (annesso rustico).

Durata contratto dal 01/10/2019 al 30/09/2025.

Canone annuo € 34.200,00 (+ IVA).

2) Contratto di locazione abitativa registrato a Bassano del Grappa in data 21/10/2019 al n. 5764 serie 3T, che dà in locazione a ditta terza il seguente immobile:

Comune di Castello di Godego – Foglio 14

Particella n. 432 sub. 24 (abitazione);

Durata contratto dal 01/10/2019 al 30/09/2023.

Canone annuo € 7.800,00.

Tali contratti si ritengono opponibili alla procedura in quanto registrati in data antecedente il pignoramento.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

3.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

L'intero lotto ricade, secondo gli strumenti urbanistici dei comuni di Castello di Godego e Castelfranco Veneto, **in zona agricola**, con varie differenziazioni per sottozone e con presenza di di varie zone di rispetto. Per l'esatta e puntuale situazione, particella per particella, si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica (Allegati n. 14 e n. 15)

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici dei comuni di Castello di Godego e Catelfranco Veneto, relativamente ai fabbricati che compongono il lotto in esame, sono stati riscontrati i provvedimenti che seguono.

1

Comune di Castelfranco Veneto (annesso rustico di cui alla Sez. D -Fg 1 Mn 617)

- Permesso di Costruire n° 565 del 06/11/2006;
- Permesso di Costruire n° 404 del 06/12/2007;
- Certificato di Agibilità n° 144 del 11/12/2009 – Allegato n. 22

Comune di Castelfranco Veneto (stalla cavalli di cui al Fog. 24 Mn 99)

- Permesso di Costruire n° 155 del 14/12/2016.

2

Comune di Castello di Godego (complesso edilizio)

- Impianto antecedente al 01/09/1967
- Concessioni Edilizie n. 2895/01, 2908/01, 2940/02, 3079/03 (vedi note)
- Concessione Edilizia n° 3131 del 01/08/2003 (*[1])
- Permesso di Costruire n° 3169 del 23/12/2003
- Licenza d'uso residenziale e agricolo del 23/07/2004 (**[2]) - Allegato n. 17
- Permesso di Costruire n° 3244 del 30/07/2004
- Permesso di Costruire n° 3264 del 06/10/2004

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

- Licenza d'uso del 15/10/2004 (cambio funz. da rustico a agriturismo) – Allegato n. 18

- Permesso di Costruire n° 3425 del 24/02/2006

- Permesso di Costruire n° 3540 del 24/04/2007

- Condono Edilizio n. 27 del 18/07/2006

- D.I.A. n° 516 – del 24/05/2007

- D.I.A. n° 620 – prot. 6966 del 05/08/2008

- D.I.A. n° 884 – prot. 4973 del 10/06/2011

- D.I.A. n° 965 – prot. 5379 del 09/06/2014 (***[3])

- Permesso di Costruire n° 3934 del 04/07/2014

- D.I.A. n° 970 – prot. 7262 del 08/08/2014

- Agibilità n° 965 del 03/11/2015 – Allegato n. 19

- Agibilità n° 970 del 16/01/2015 – Allegato n. 20

- Permesso di Costruire n° 3982 del 06/07/2015 (cambio d'uso da agriturismo a commerciale)

-S.C.I.A. n° 372 prot. 7250 del 16/07/2015

- D.I.A. n° 996 prot. 8293 del 14/08/2015 (****[4])

- D.I.A. n° 1014 prot. 8331 del 09/08/2016 (*****[5])

- D.I.A. n° 1017 prot. 2626 del 10/03/2017 (ampliamento sala ristorazione e variante alla D.I.A. n° 996/2015)

- Attestazione di Agibilità prot. 15936 del 21/12/2017 – Allegato n. 21

Note:

(*[1]) nell'oggetto viene indicata come variante alla C.E. n. 3079/03 – non reperita in archivio;

(**[2]) nel titolo viene indicata come Licenza d'uso in ordine alle C.E. n. 2895/01, 2908/01, 2940/02, 3079/03 – non reperite in archivio – alla C.E. n. 3131/03 e al P.d.C. n. 3169/03;

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

(***[3]) Denuncia di Inizio Attività indicata all'esterno del fascicolo quale variante al P.d.C. n. 3244/04, ma non fisicamente reperita;

(****[4]) Denuncia di Inizio Attività indicata all'esterno del fascicolo quale costruzione di soppalco, ma non fisicamente reperita;

(*****[5]) Denuncia di Inizio Attività indicata all'esterno del fascicolo quale ampliamento con inserimento di forno a legna in struttura agrituristica, ma non fisicamente reperita;

3.8 CLASSE ENERGETICA

E' stata reperita solamente una Certificazione Energetica relativa al ristorante (particella 432 sub. 21 - Codice Identificativo n. 108242/2022), al quale risulta attribuita una classe energetica "C" (Allegato n. 35).

3.9 CONFORMITÀ URBANISTICA

Si elencano di seguito le difformità riscontrate rispetto ai provvedimenti edilizi agli atti comunali.

- Castelfranco Veneto – Foglio 24 – particelle n. 617-618:

Nell'area di pertinenza dell'annesso ricovero attrezzi rilevate varie tettoie realizzate senza autorizzazione. Si prevede la demolizione e smaltimento. Costo indicativamente previsto **€ 10,000,00.**

All'interno dell'annesso rustico è stato realizzato un soppalco che occupa circa il 50% della superficie.

Necessaria regolarizzazione urbanistica. Costo previsto per sanatoria e spese tecniche **€ 4.000,00.**

- Castelfranco Veneto – Foglio 24 – particella n. 99:

Necessaria regolarizzazione dei movimenti terra eseguiti abusivamente.

Costo previsto per sanatoria e spese tecniche **€ 5.000,00.**

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

- Castello di Godego – Foglio 14 – particella n. 413:

Nell'area agricola suddetta rilevata tettoia e recinti utilizzati come ricovero cavalli.

Si prevede la demolizione e smaltimento. Costo indicativamente previsto **€ 4.000,00.**

Necessaria regolarizzazione dei movimenti terra eseguiti abusivamente.

Costo previsto per sanatoria e spese tecniche **€ 5.000,00.**

- Castello di Godego – Foglio 14 – particella n. 406:

Sul rialzo in terra e roccia, a suo tempo urbanisticamente regolarizzato, sono stati abusivamente realizzate alcune tettoie e/o manufatti simili, a struttura metallica.

Si ne prevede la demolizione e lo smaltimento. Costo indicativamente previsto **€ 10.000,00.**

- Castello di Godego – Foglio 14 – particella n. 432 sub. 16:

Al piano terra terra della porzione a sud-est, in progetto destinata ad annesso rustico, è stato ricavato un ufficio con relativi servizi igienici. L'eventuale accoglimento di una richiesta di sanatoria da parte dell'amministrazione comunale, stante la destinazione d'uso agricolo dell'immobile, sarebbe subordinata anche alle caratteristiche del futuro richiedente che dovrebbe essere in possesso dei requisti di imprenditore agricolo. In caso contrario sarà necessario la rimessa in pristino dei locali.

Costo previsto per sanatoria e/o rimessa in pristino non meno di **€ 10.000,00**.

- Castello di Godego – Foglio 14 – particella n. 432 sub. 21:

La sala ristorazione estiva presenta una maggior superficie (ampliamento verso nord) di circa 10 m^2. Costo previsto per sanatoria e spese tecniche **€ 4.000,00.**

3.10 CONFORMITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali agli atti andranno aggiornate conformemente alla sanatoria delle irregolarità urbanistiche riscontrate ed elencate puntualmente al titolo precedente. Come nello stesso evidenziato, manca anche l'accatastamento della stalla per allevamento cavalli (Castelfranco Veneto – Foglio 24 – particella n. 99).

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Inoltre, nell'elaborato planimetrico di cui ai fabbricati in Castello di Godego – Foglio 14 – particella n. 432, è stata invertita la numerazione del Sub. 23 con il Sub. 24.

Costi previsti per l'adeguamento (tipo mappale e denunce di variazione al catasto fabbricati) complessivamente **€. 7.000,00** per spese tecniche e diritti catastali.

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

3.11 VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il metodo di stima comparativo.

È stata effettuata una ricerca presso alcuni operatori del settore presenti in zona e sui più importanti portali immobiliari quali, l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare. Infine su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali la vetustà, l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Nel caso in esame, per quanto riguarda i fabbricati gioca a sfavore la singolare situazione dell'aggregato, composto da un ristorante di importante superficie, unito,

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

anche fisicamente, a un'altrettanta considerevole superficie di annessi rustici, dalla destinazione d'uso vincolata, oltre che a un rilevante contorno di terreni.

Si tratta pertanto di un contesto che, per le suddette peculiarità, esula dall'ordinarietà del mercato immobiliare, specialmente da quello di zona.

Un ulteriore abbattimento del valore deriva dalla presenza dei contratti di locazione opponibili alla procedura e dal mancato reperimento di formale certificazione degli impianti.

Per quanto riguarda i terreni incide negativamente sul valore sia la particolarità dei fabbricati dei quali sono pertinenza, sia l'ambito naturalistico generalizzato nei quali sono ricompresi (vedi certificati di destinazione urbanistica), con tutti i vincoli derivanti.

Tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato sia pari a:

FABBRICATI

Annessi rustici in Comune di castello di Godego
Foglio 14 – Particelle n. 432 sub 16 e sub. 17
Superficie commerciale mq 1.213 x € 300/mq = € 363.900,00

Ristorante in Comune di castello di Godego
Foglio 14 – Particella n. 432 sub 21
Superficie commerciale mq 1.459 x € 600/mq = € 875.400,00

Abitazione e ufficio in Comune di castello di Godego
Foglio 14 – Particella n. 432 sub 23 e sub 24
Superficie commerciale mq 399 x € 650/mq = € 259.350,00

Annesso rustico in Comune di Castelfranco Veneto
Foglio 24 (sez. D – Fog. 1) particella n. 617

Superficie commerciale mq 320 x € 200/mq = € 64.000,00

Annesso rustico (stalla cavalli) in Comune di Castelfranco Veneto
Foglio 24 particella n. 99 (parte)
Superficie commerciale mq 280 x € 150/mq = € 42.000,00

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Sommano valore fabbricati	€ 1.604.650,00
A tale importo vanno detratti:	
Adeguamenti catastali	**- € 7.000,00**
Demolizioni e smaltimenti	**- € 24.000,00**
Sanatorie e/o rimessa in pristino	**- € 28.000,00**
VALORE DI MERCATO FABBRICATI	**€ 1.545.650,00**

TERRENI

Terreni agricoli in Comune di Castello di Godego	
Superficie catastale mq 67.107 x € 5,00/mq =	€ 335.535,00
Terreni agricoli in Comune di Castelfranco Veneto	
Superficie catastale mq 57.450 x € 5,00/mq =	€ 287.250,00
Terreni agricoli in Comune di Castelfranco Veneto	
di proprietà per la quota di 1/3	
Superficie catastale mq 540 x € 5,00/mq x 1/3=	€ 900,00
Terreni agricoli in Comune di Castelfranco Veneto	
di proprietà per la quota di 2/3	
Superficie catastale mq 240 x € 5,00/mq x 2/3=	€ 800,00
VALORE DI MERCATO TERRENI	**€ 624.485,00**

%%

VALORE DI MERCATO FABBRICATI	**€ 1.545.650,00**
VALORE DI MERCATO TERRENI	**€ 624.485,00**
SOMMANO	**€ 2.170.135,00**

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 20% sul valore di mercato.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Ossia € 2.170.135, x 0,20 = € 434.027 - € 434.027,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI **LOTTO UNO** € 1.736.108,00

che si arrotondano a **€ 1.740.000,00**

%%%

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

4 LOTTO DUE

in capo alla ditta esecutata per l'intero

costituito da terreno agricolo **ubicato in comune di Castelfranco Veneto, località Bella Venezia.**

4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto terreni

Comune di Castelfranco Veneto - Foglio 24

Particella 585 – Superf. 3.795 m^2 – Sem .Arb. cl. 3 - R.D. € 27,44 – R.A. € 18,62

Confini.

Il lotto confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con le particelle n. 103, 132, 360, 277, 344, 131, 380, 586 e 460.

4.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato alla ditta esecutata, le generalità complete della quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, per la piena proprietà, per atto di trasformazione del 10/08/2017 rep. 16.465 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato in Bassano del Grappa (atto non trascritto), registrato a Valdagno il 08/09/2017 al n. 7662 serie 1T (Allegato 6).

Il titolo predetto riguarda, in verità, l'ultima delle tre trasformazioni operate dalla società dal 2009 al 2017, come completamente indicate nella relazione notarile allegata al fascicolo della procedura. E' stato comunque reperito il titolo di provenienza alla società originaria, antecedente il 2009, come compiutamente riportato nel predetto certificato notarile, ossia:

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

- Atto notaio Maffei rep. n. 94796 del 31/01/2003 – Allegato n. 32

4.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03/01/2023 non sono risultate ulteriori successive formalità contro (Allegato n. 7) rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 28/09/2021 ai n.ri 38855/26823.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 22/07/2021 n. 3929 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 16/01/2017 ai n.ri 1917/269

IPOTECA VOLONTARIA in data 12/01/2017 rep. 15554 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato (nella ragione sociale pregressa) e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

2) Iscrizione in data 19/01/2017 ai n.ri 2425/357

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di credito futuro in data 12/01/2017 rep. 15555 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted], contro l'esecutato (nella ragione sociale pregressa) e gravante sulle unità immobiliari in oggetto per le quote di proprietà.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

3) Iscrizione in data 31/12/2018 ai n.ri 47654/8162

IPOTECA VOLONTARIA in data 20/12/2018 rep. 18306 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

4) Iscrizione in data 01/04/2021 ai n.ri 12475/1838

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo in data 05/08/2020 rep. 2176 del Tribunale di Treviso a favore di [redacted] con sede in [redacted], contro l'esecutato e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

4.4 SERVITÙ

La vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

In particolare si segnala la servitù di passaggio a carico della particella in oggetto, a favore della limitrofa particella n. 586 (stessi comune e foglio), da esercitarsi lungo il lato est, istituita con atto in data 10/03/2006 rep. 111368 del notaio dr. Nicola Maffei in San Martino di Lupari, trascritto in data 21/03/2006 ai n.ri 13485/7911.

4.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come precedentemente indicato, il lotto costituito da un terreno agricolo attualmente tenuto a prato, ubicato in comune di Castelfranco Veneto, località bella Venezia.

L'appezzamento ha una superficie catastale di m^2 3.795.

La giacitura pianeggiante. La forma in pianta è un rettangolo regolare (vedi estratto di mappa), con la dimensione maggiore in direzione nord-sud e la minore in direzione est-ovest. Il lato nord è gravato da una capezzagna che, provenendo da est

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

dalla via Bella Venezia, consente l'accesso al terreno in oggetto e, proseguendo verso ovest, anche ai terreni confinanti.

La superficie catastale è comprensiva delle "tare", nel caso costituite da scoline e capezzagna.

Non esiste una delimitazione fisica con le proprietà limitrofe.

La zona di interesse, in generale, è dotata di sistemi di distribuzione irrigua con strutture fisse tubate in gestione al Consorzio di bonifica Piave.

Non si rilevano particolari impedimenti alla coltivazione quali servitù di metanodotto o linee elettriche di alta tensione.

4.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Alla data del sopralluogo la ditta esecutata ha dichiarato di utilizzare direttamente il terreno. E' stata effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, che ha dato esito negativo.

4.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona agricola - Zona "E". Inoltre ricade in fascia di rispetto Biodiversità (SIC e ZPS) ai sensi della DGR n. 2673/2004 di cui all'art. 34 delle Norme Tecnico Operative del Piano degli Interventi - (Zona di Protezione Speciale n. IT3240026 – Prai di Castello di Godego).

Per particolari vedi il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 15).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente al lotto in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie.

4.8 CONFORMITÀ CATASTALE

Nulla da rilevare.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

4.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, e la libertà o meno da vincoli quali servitù e affittanze opponibili.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato catastale.

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico e paesaggistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari, mediamente a € 5,00/m^2.

Superficie catastale m^2 3.795 x € 5,00 /m^2 =€ 18.975,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 10 % sul valore di mercato.

Ossia € 18,975 x 0,10 = € 1.897 - € 1.897,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI **LOTTO DUE** € 17.078,00

che si arrotondano a **€ 17.000,00**

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

%%%

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

5 LOTTO TRE

in capo alla ditta esecutata per l'intero

costituito da terreno agricolo **ubicato in comune di Castelfranco Veneto, località Bella Venezia.**

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto terreni

Comune di Castelfranco Veneto - Foglio 24

Particella 112 – Superf. 1.920 m^2 – Sem .Arb. cl. 3 - R.D. € 13,88 – R.A. € 9,42

Confini.

Il lotto confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con le particelle n. 102, 459, 120, 119 e 618.

5.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato alla ditta esecutata, le generalità complete della quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, per la piena proprietà, per atto di trasformazione del 10/08/2017 rep. 16.465 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato in Bassano del Grappa (atto non trascritto), registrato a Valdagno il 08/09/2017 al n. 7662 serie 1T (Allegato 6).

Il titolo predetto riguarda, in verità, l'ultima delle tre trasformazioni operate dalla società dal 2009 al 2017, come completamente indicate nella relazione notarile allegata al fascicolo della procedura. E' stato comunque reperito il titolo di provenienza alla società originaria, antecedente il 2009, come compiutamente riportato nel predetto certificato notarile, ossia:

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

- Atto notaio Maffei rep. n. 105977 del 14/02/2005 – Allegato n. 33

5.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03/01/2023 non sono risultate ulteriori successive formalità contro (Allegato n. 7) rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 28/09/2021 ai n.ri 38855/26823.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 22/07/2021 n. 3929 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in [redacted], contro l'esecutato e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 16/01/2017 ai n.ri 1917/269

IPOTECA VOLONTARIA in data 12/01/2017 rep. 15554 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato (nella ragione sociale pregressa) e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

2) Iscrizione in data 19/01/2017 ai n.ri 2425/357

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di credito futuro in data 12/01/2017 rep. 15555 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted], contro l'esecutato (nella ragione sociale pregressa) e gravante sulle unità immobiliari in oggetto per le quote di proprietà.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

3) Iscrizione in data 31/12/2018 ai n.ri 47654/8162

IPOTECA VOLONTARIA in data 20/12/2018 rep. 18306 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted], contro l'esecutato e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

4) Iscrizione in data 01/04/2021 ai n.ri 12475/1838

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo in data 05/08/2020 rep. 2176 del Tribunale di Treviso a favore di [redacted] con sede in [redacted], contro l'esecutato e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

5.4 SERVITÙ

La vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

5.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come precedentemente indicato, il lotto costituito da un terreno agricolo attualmente tenuto a prato, ubicato in comune di Castelfranco Veneto, località bella Venezia.

L'appezzamento ha una superficie catastale di m^2 1.920.

La giacitura pianeggiante. La forma in pianta è un rettangolo regolare (vedi estratto di mappa), con la dimensione maggiore in direzione nord-sud e la minore in direzione est-ovest. Il lato nord è gravato da una capezzagna che, provenendo da est dalla via Bella Venezia, consente l'accesso anche al terreno in oggetto.

La superficie catastale è comprensiva delle "tare", nel caso costituite da scoline e capezzagna.

La zona di interesse, in generale, è dotata di sistemi di distribuzione irrigua con strutture fisse tubate in gestione al Consorzio di bonifica Piave.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Non si rilevano particolari impedimenti alla coltivazione quali servitù di metanodotto o linee elettriche di alta tensione.

5.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Alla data del sopralluogo la ditta esecutata ha dichiarato di utilizzare direttamente il terreno. E' stata effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, che ha dato esito negativo.

5.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona agricola - Zona "E". Inoltre ricade in fascia di rispetto Biodiversità (SIC e ZPS) ai sensi della DGR n. 2673/2004 di cui all'art. 34 delle Norme Tecnico Operative del Piano degli Interventi - (Zona di Protezione Speciale n. IT3240026 – Prai di Castello di Godego).

Per particolari vedi il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 15).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente al lotto in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie.

5.8 CONFORMITÀ CATASTALE

Nulla da rilevare.

5.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, e la libertà o meno da vincoli quali servitù e affittanze opponibili.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato catastale.

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico e paesaggistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari, mediamente a € 5,00/m^2.

Superficie catastale m^2 1.920 x € 5,00 /m^2 =€ 9.600,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 10 % sul valore di mercato.

Ossia € 9.600 x 0,10 = € 960 - € 960,00

VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI **LOTTO TRE** € 8.640,00

che si arrotondano a **€ 9.000,00**

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

6 LOTTO QUATTRO

in capo alla ditta esecutata per l'intero

costituito da terreni agricoli formanti un unico corpo, **ubicato in comune di Castello di Godego, via San Pietro.**

6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il lotto risulta catastalmente individuato come di seguito indicato.

Catasto terreni

Comune di Castello di Godego - Foglio 14

Particella 449 – Superf. 447 m^2 – Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 3,23 – R.A. € 2,19

Particella 451 – Superf. 244 m^2 – Sem. Arb. cl. 3 - R.D. € 1,76 – R.A. € 1,20

Particella 453 – Superf. 649 m^2 – Sem. Arb. cl. 4 - R.D. € 3,85 – R.A. € 2,85

Particella 483 – Superf. 2.655 m^2 – Sem. Arb. cl. 4 - R.D. € 15,77 – R.A. € 11,66

Totale 3.995 m^2

Confini.

Il lotto confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con strada comunale via San Pietro, particelle n. 450, 452, 454, 94, 92, 221, 185 e 423.

6.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il lotto è intestato alla ditta esecutata, le generalità complete della quale sono rilevabili nell'Allegato n. 1, per la piena proprietà, per atto di trasformazione del 10/08/2017 rep. 16.465 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato in Bassano del Grappa (atto non trascritto), registrato a Valdagno il 08/09/2017 al n. 7662 serie 1T (Allegato 6).

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Il titolo predetto riguarda, in verità, l'ultima delle tre trasformazioni operate dalla società dal 2009 al 2017, come completamente indicate nella relazione notarile allegata al fascicolo della procedura. E' stato comunque reperito il titolo di provenienza alla società originaria, antecedente il 2009, come compiutamente riportato nel predetto certificato notarile, ossia:

- Atto notaio Maffei rep. n. 96057 del 24/04/2003 – Allegato n. 34

6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03/01/2023 non sono risultate ulteriori successive formalità contro (Allegato n. 7) rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 28/09/2021 ai n.ri 38855/26823.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 22/07/2021 n. 3929 di rep. del Tribunale di Treviso, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato e gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare in oggetto.

ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 16/01/2017 ai n.ri 1917/269

IPOTECA VOLONTARIA in data 12/01/2017 rep. 15554 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato (nella ragione sociale pregressa) e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

2) Iscrizione in data 19/01/2017 ai n.ri 2425/357

IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di credito futuro in data 12/01/2017 rep. 15555 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato (nella ragione sociale pregressa) e gravante , tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

3) Iscrizione in data 31/12/2018 ai n.ri 47654/8162

IPOTECA VOLONTARIA in data 20/12/2018 rep. 18306 del notaio dr. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

4) Iscrizione in data 01/04/2021 ai n.ri 12475/1838

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo in data 05/08/2020 rep. 2176 del Tribunale di Treviso a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro l'esecutato e gravante, tra l'altro, sulle unità immobiliari in oggetto.

6.4 SERVITÙ

La vendita avverrà con tutti i relativi annessi, accessioni, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere, nulla escluso.

6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno incolto. La particella n. 483 è recintata mentre le altre particelle n. 449, 451 e 453 ne costituiscono, di fatto, la strada d'accesso dalla via San Pietro (vedi immagine a chiusura del titolo 2 ed estratto di mappa).

Complessivamente l'appezzamento ha una superficie catastale di m^2 3.995.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

La giacitura pianeggiante. All'interno della particella recintata m.n. 483 risulta ancora una tettoia fatiscente e tracce di pavimentazione in cemento. La parte non pavimentata risulta totalmente incolta e in stato di abbandono, con presenza di fitta vegetazione spontanea. L'accesso è delimitato da un ampio cancello scorrevole.

La zona di interesse, in generale, è dotata di sistemi di distribuzione irrigua con strutture fisse tubate in gestione al Consorzio di bonifica Piave.

6.6 AFFITTO E OCCUPAZIONE DEL LOTTO

Alla data del sopralluogo la ditta esecutata ha dichiarato di avere la detenzione diretta del terreno, ancorché senza utilizzo. E' stata effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il lotto in esame, che ha dato esito negativo.

6.7 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Il lotto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in:

- Sottozona agricola E2A (ambito di pregio ambientale);
- Zona di protezione speciale individuata con D.G.R. 21/02/2003 n° 44;
- Zona di tutela geomorfologica (D2);
- Zona di tutela idraulica (D3).

Per particolari vedi il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 14).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, relativamente al lotto in oggetto risultano i provvedimenti edilizi di seguito indicati.

-Licenza Edilizia n. 154/77 del 10/02/1977 per la costruzione di una stalla;

- Permesso di agibilità n. 154/77 del 12/09/1977;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 242/02 (prot. 1438 del 25.03.1986) in data 23 gennaio 2002 (dati rilevati nell'atto di provenienza ma non reperita nell'archivio

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

comunale);

- Concessione Edilizia n° 3131 01/08/2003 – (demolizione totale con trasferimento della volumetria all'attuale Mn 432 del Foglio 14 (Lotto 1)

- Permesso di Costruire n° 3244 del 30/07/2004 (demolizione totale con trasferimento della volumetria all'attuale Mn 432 del Foglio 14 (Lotto 1)

- S.C.I.A. n° 184 prot. 5939 del 19/07/2013 (smaltimento di copertura in fibrocemento per demolizione di fabbricato).

Come indicato al precedente titolo 6.5, non tutto l'edificato pregresso è stato demolito. Occorrerà provvedere alla rimozione e smaltimento con un costo previsto non inferiore a **€ 10.000,00**.

6.8 CONFORMITÀ CATASTALE

Nulla da rilevare.

6.9 VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL LOTTO

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo, e la libertà o meno da vincoli quali servitù e affittanze opponibili.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato catastale.

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

Considerata l'attuale situazione di mercato dei terreni della zona, valutato lo stato di conservazione, l'ambito urbanistico e paesaggistico, sentiti professionisti ed agenzie del settore operanti in zona, consultate, altresì le principali banche dati presenti sui più importanti portali immobiliari, lo scrivente ritiene che il valore unitario del lotto stimato sia pari, mediamente a € 6,00/m^2.

Superficie catastale m^2 3.995 x € 6,00 /m^2	=€	23.970,00

A tale importo vanno detratti:

Demolizioni e smaltimenti	- €	10.000,00
VALORE DI MERCATO	€	13.970,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 10 % sul valore di mercato.

Ossia € 13.970 x 0,10 = € 1.397	- €	1.397,00
VALORE A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI **LOT. QUATTRO**	€	12.573,00
che si arrotondano a	**€**	**13.000,00**

7 RISERVE

Pur riscontrandosi una corposa pregressa attività edilizia, talvolta anche "spontanea", interessante il Lotto n. 1 e Lotto n. 4, con demolizioni previste ma non completate e movimenti terra, non è stata verificata l'eventuale presenza di terre e rocce da scavo o materiale possibilmente inquinante, con la conseguente necessità di bonifiche o preventive sistemazioni, all'uopo necessitando specifici studi e analisi dal costo rilevante, che esulavano comunque dall'incarico ricevuto.

Con specifico riferimento alla possibilità di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate, nonché alla quantificazione degli oneri e sanzioni preventivati per la loro regolarizzazione e indicati ai precedenti titoli, il sottoscritto stimatore evidenzia come lo stesso non possa espletare i compiti demandati, per legge, agli organismi

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

pubblici preposti, i quali si esprimeranno compiutamente nel merito solamente a seguito dell'esame di specifici e completi elaborati progettuali. Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto riguarda gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto indicato potrà pertanto essere soggetto a possibili modificazioni.

Si evidenzia, infine, una lacunosità documentale nell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Castello di Godego, come si evince soprattutto dalle risultanze riportate al precedente titolo 3.7, probabilmente dovuta al cospicuo numero di istanze e/o provvedimenti, spesso cronologicamente sovrapposti, riguardanti gli immobili staggiti.

Sarà onere della parte offerente verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., compreso quello urbanistico.

Treviso, lì 28 gennaio 2023

lo stimatore

geom. Bruno Cisterna

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà ;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica – Lotto 1;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale – Lotto 1;
- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali – Lotto 1;
- ALLEGATO 5 Visure catastali Lotti 1-2-3-4;
- ALLEGATO 6 Copia atto notaio Santamaria rep. 16465;
- ALLEGATO 7 Elenco formalità pregiudizievoli;
- ALLEGATO 8 Relazione fotografica – Lotto 2;
- ALLEGATO 9 Estratto di mappa catastale – Lotto 2;
- ALLEGATO 10 Relazione fotografica – Lotto 3;
- ALLEGATO 11 Estratto di mappa catastale – Lotto 3;
- ALLEGATO 12 Relazione fotografica – Lotto 4;
- ALLEGATO 13 Estratto di mappa catastale – Lotto 4;
- ALLEGATO 14 Certif. di destinazione urb. Castello di Godego;
- ALLEGATO 15 Certif. di destinazione urb. Castelfranco Veneto;
- ALLEGATO 16 Contratti di locazione
- ALLEGATO 17 Licenza d'uso del 23/07/2004
- ALLEGATO 18 Licenza d'uso del 15/10/2004
- ALLEGATO 19 Agibilità n° 965 del 03/11/2015
- ALLEGATO 20 Agibilità n° 970 del 16/01/2015
- ALLEGATO 21 Attestazione di Agibilità prot. 15936 del 21/12/2017
- ALLEGATO 22 Certificato di Agibilità n° 144 del 11/12/2009
- ALLEGATO 23 Atto notaio Muraro rep. n. 18208 del 04/06/2001
- ALLEGATO 24 Atto notaio Muraro rep. n. 19144 del 26/07/2001
- ALLEGTAO 25 Atto notaio Muraro rep. n. 19904 del 11/09/2001
- ALLEGATO 26 Atto notaio Maffei rep. n. 94799 del 31/01/2003
- ALLEGATO 27 Atto notaio Maffei rep. n. 102420 del 21/06/2004
- ALLEGATO 28 Atto notaio Maffei rep. n. 102421 del 21/06/2004
- ALLEGATO 29 Atto notaio Maffei rep. n. 106461 del 16/03/2005
- ALLEGATO 30 Atto notaio Maffei rep. n. 111368 del 08/03/2006
- ALLEGATO 31 Atto notaio Maffei rep. n. 121199 del 27/04/2009
- ALLEGATO 32 Atto notaio Maffei rep. n. 94796 del 31/01/2003
- ALLEGATO 33 Atto notaio Maffei rep. n. 105977 del 14/02/2005
- ALLEGATO 34 Atto notaio Maffei rep. n. 96057 del 24/04/2003
- ALLEGATO 35 Attestato di Prestazione Energetica ristorante

Firmato Da: CISTERNA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b92a4b263874c41af88d5b540ae07c8