

Studio Tecnico
Geom. Rafaele Gazzola

via Monte Grappa, 10 31010 FONTE (TV)
Tel. 0423.949975 Fax 0423.949975
e-mail gazzola.rafaele@gmail.com
e-mail certificata rafaele.gazzola@geopec.it

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 509/2012

udienza 14/06/2017

G.E. Dott.sa Francesca Vortali
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

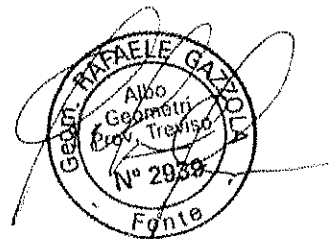
promossa da: **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**
in qualità di procuratore della
UNICREDIT S.P.A., rappresenta e difesa dal
Avv. Roberto Riscica Via Calmaggione n.10 TREVISO .

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 20/04/2017

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE
IN COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO (TV)
DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI**

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott.ssa Francesca Vortali in data 10/11/2016 per la stima di beni immobili in CASTELLO DI GODEGO (TV)

il sottoscritto geom. Rafaele Gazzola con studio a FONTE in Via Montegrappa n.10, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- immobili esclusi dalla perizia;
- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.N. 47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 13/01/2017, il sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ritirato in cancelleria la copia dell'atto di pignoramento e la copia della documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 22/02/2017 il sottoscritto effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Godego (TV) per richiedere copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità dello stesso.

Successivamente in data 01/03/2017 venivo contattato dal Dott. Andrea Massarotto di ASTE 33 Custode Giudiziario e mi comunicava la data del sopralluogo ai beni pignorati per il giorno 06/03/2017.

Successivamente il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

IMMOBILI ESCLUSI DALLA PERIZIA DI STIMA

Si specifica che in sede di atto di pignoramento immobiliare n.509/12 sono stati colpiti anche i seguenti immobili:

- Fabbricato uso abitazione Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/B
catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.791 sub.1-2-3 di proprietà di '

- Fabbricato uso abitazione Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41A
catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.792 sub.1-2-3 di proprietà di

Gli immobili di cui sopra di ex proprietà dei signori sono stati oggetto di una precedente atto di pignoramento a seguito del Fallimento - n.269/2011 del Tribunale di Treviso - , i quali sono stati oggetto di perizia già nel 2012 , e cui sono seguite operazioni di vendita tramite procedura competitiva ai sensi art.107 R.D. 267/1942 e in data 23/03/2016.

Sentiti quindi l'Avvocato Roberto Riscica e il Dott. Fabio Patron curatore del Fallimento n.269/2011 del Tribunale di Treviso, visti i verbali di aggiudicazione ai nuovi proprietari , gli immobili di cui sopra sono stati esclusi dalle operazioni peritali.

Si allega alla presente relazione i **verbali di aggiudicazione del 23/03/2016** redatti dal

Notaio Marco Tottolo di Castelfranco Veneto e visure catastali (allegato 1 alla presente relazione).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene che i beni eseguiti siano divisibili in quattro lotti, si evidenzia altresì che, catastalmente gli immobili sono già identificati con i rispettivi subalterni di pertinenza, pertanto si identifica:

LOTTO n. 1 per la piena proprietà 1/1

Fabbricato costituito da capannone ad uso laboratorio

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.1438 sub.1-2

LOTTO n. 2 per la piena proprietà 1/1

Fabbricati produttivi esistenti di cui è prevista la demolizione

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.SN

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.1371

catasto terreni – foglio 4 mapp. n.886 – 1374

LOTTO n. 3 per la piena proprietà 1/1 **Fabbricato uso abitazione**

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/E

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.788 sub.1-2-3

LOTTO n. 4 per la piena proprietà 1/1 **Fabbricato uso abitazione**

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/C

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.790 sub.1-2-3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO n. 1 per la piena proprietà 1/1

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41 ,

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.1438 sub.1 piano terra, categoria D/1, R.C. €

5.200 - Capannone ad uso laboratorio

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.1438 sub.2 area di corte esclusiva del sub.1 di mq 3197.

LOTTO n.2 per la piena proprietà 1/1

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.SN

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.1371 piano terra, categoria C/3, classe 1 , sup. cat. 12 mq, R.C. € 55,78 - **Fabbricati produttivi di cui è prevista la demolizione**

catasto terreni – foglio 4 mapp. n.886 sem. arb. Irr. Cl. 2 Ha. 0.00.30 R.D. €. 0,36 R.A. €. 0,20 - **terreno oggetto di esproprio, identifica la sede stradale**

catasto terreni – foglio 4 mapp. n.1374 sem. arb. Irr. Cl. 2 Ha. 0.06.74 R.D. €. 8,01 R.A. €. 4,53 - **area scoperta** su cui insistono fabbricati produttivi esistenti di cui è prevista la demolizione

LOTTO n.3 per la piena proprietà 1/1

Fabbricato uso abitazione Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/E

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.788 sub.2 piano terra, primo e piano interrato, categoria A/2, classe 2, vani 7,5 sup.cat. 174 mq R.C. € 735,95 - **abitazione**

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.788 sub.3 piano terra, categoria C/6, classe 3, sup.cat. 16 mq R.C. € 38,84 - **garage**

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.788 sub.1 sup.cat. 99 mq – **area scoperta** di pertinenza ai sub.2-3

LOTTO n.4 per la piena proprietà 1/1

Fabbricato uso abitazione Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/C

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.790 sub.2 piano terra, primo e piano interrato, categoria A/2, classe 2, vani 7,5 sup.cat. 173 mq R.C. € 735,95 - **abitazione**

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.790 sub.3 piano terra, categoria C/6, classe 3, sup.cat. 16 mq R.C. € 38,84 - **garage**

catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.790 sub.1 sup.cat. 91 mq – **area scoperta** di pertinenza ai sub.2-3

Si allega alla presente relazione le visure catastali, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (**allegato 2** alla presente relazione).

CONFINI DEI BENI

LOTTO n.1 Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41, **catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.1438 sub.1-2 , - Capannone ad uso laboratorio.**

Confini in senso orario, da nord con il M.n. 1374 (fabbricati da demolire) , a est M.n. 108 (terreni agricoli), a sud con i M.n. 143 e 1567 (terreni agricoli), ad ovest il M.n. 1551-1549-1545-1534 (terreni agricoli) tutti salvo altri e più precisi.

LOTTO n.2 Comune di Castello di Godego via Alberon civ.SN, **catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.1371 / catasto terreni – foglio 4 mapp. n.886, 1374 - Fabbricati produttivi di cui è prevista la demolizione.**

Confini in senso orario, da nord con la strada pubblica via Alberon , a est M.n. 108 (terreni agricoli), a sud con i M.n. 1438 (capannone ad uso laboratorio), ad ovest il M.n. 1541 (fabbricato ex rurale uso abitazione) tutti salvo altri e più precisi.

LOTTO n.3 Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/E, **catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.788 sub.1-2-3, – abitazione.**

Confini in senso orario, da nord M.n. 789 (abitazione a schiera) , a est M.n. 1545 (terreni agricoli), a sud con i M.n. 1545-1546 (terreni agricoli), ad ovest il M.n. 1535 (area di corte con servitù di passaggio).

LOTTO n.4 Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/C **catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.790 sub.1-2-3 , - abitazione.**

Confini in senso orario, da nord M.n. 789 (abitazione a schiera) , a est M.n. 1545 (terreni agricoli), a sud con i M.n. 1542 (fabbricato demolito area di corte), ad ovest il M.n. 1535 (area di corte con servitù di passaggio).

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti i lotti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, così come dagli atti di provenienza.

- Sentenza di acquisto per usucapione del tribunale di Treviso n.1295 del 02/07/1998
- Atto di compravendita Notaio Giuseppe Sicari di Padova datato 29/12/2003 Repertorio n. 12486
- Successione
- Atto di Divisione Notaio Giuseppe Sicari di Padova datato 21/04/2006 Repertorio n.

22780.

In particolare per effetto dell'atto di divisione viene costituita servitù di passaggio con ogni mezzo a carico delle particelle M.n. 890-891-1535-1533-784-1550-1542-1546 a favore di tutti i beni assegnati con l'atto di divisione del Notaio Giuseppe Sicari di Padova datato 21/04/2006 Repertorio n. 22780.

a favore quindi dei M.n. 788, 1536, 1548, 1555, 789, 1537, 1547, 1549, 1552, 790, 106, 1151, 791, 1553, 792, 1543, 1554.

Si evidenzia che a favore del Mn. 1438 esistono due servitù di passaggio a carico del M.n.890-888-887-886-1533-784-1541-1374 dove insiste un area manovra, utilizzata dalla _____ come ingresso dei mezzi pesanti e area di carico e scarico, una seconda servitù di passaggio a carico del M.n. 1374 posta lungo il confine est del Mn.1374 a favore del M.n. 1438.

Dette servitù non sono evidenziate negli atti ma esistono anche negli elaborati grafici del 1981 per la progettazione delle abitazioni a schiera detta servitù sono state esercite in modo continuativo e sono tutta ora.

Si precisa inoltre che i M.n. 886 è un terreno oggetto di esproprio, in quanto identifica la sede stradale di Alberon

Si allega alla presente relazione atto di compravendita, successione, atto di divisione con evidenziata la servitù costituita in atto (**allegato 3** alla presente relazione).

DITTA INTESTATARIA

LOTTO n.1 per la piena proprietà 1/1

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41, **catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.1438 sub.1-2 , - Capannone ad uso laboratorio.**

In forza della Sentenza di usucapione del tribunale di Treviso n.1295 del 02/07/1998, e dell'atto di Compravendita in data 29/12/2003 n. 12486 di repertorio e n.1241 di raccolta del Notaio Giuseppe Sicari di Padova (**allegato 3** alla presente relazione) la Ditta intestataria risulta:

LOTTO n. 2 per la piena proprietà 1/1

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.SN, catasto fabbricati – foglio 4
mapp. n.1371 / catasto terreni – foglio 4 mapp. n.886, 1374 - Fabbricati produttivi
di cui è prevista la demolizione.

In forza della Successione (allegato 3 alla
presente relazione) la Ditta intestataria risulta:

—
per la quota 1/10 della piena proprietà.

—
per la quota 1/10 della piena proprietà.

In forza della Sentenza di usucapione del tribunale di Treviso n.1295 del 02/07/1998
(allegato 3 alla presente relazione) la Ditta intestataria risulta:

—
per la quota 1/5 della piena proprietà.

—
per la quota 1/5 della piena proprietà.

—
per la quota 1/5 della piena proprietà.

—
per la quota 1/5 della piena proprietà.

LOTTO n. 3 per la piena proprietà 1/1

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/E, **catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.788 sub.1-2-3, – abitazione.**

In forza della Sentenza di usucapione del tribunale di Treviso n.1295 del 02/07/1998, dell'atto di Divisione Notaio Giuseppe Sicari di Padova datato 21/04/2006 Repertorio n. 22780. (**allegato 3** alla presente relazione).

la Ditta intestataria risulta:

LOLION 4 per la piena proprietà 1/1

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/C **catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.790 sub.1-2-3, - abitazione.**

In forza della Sentenza di usucapione del tribunale di Treviso n.1295 del 02/07/1998, dell'atto di Divisione Notaio Giuseppe Sicari di Padova datato 21/04/2006 Repertorio n. 22780. (**allegato 3** alla presente relazione).

la Ditta intestataria risulta:

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla certificazione notarile rilasciata dal Dottor Antonio D'Urso, Notaio in Treviso in data 29/11/2012.

(**allegato 3** alla presente relazione) , si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

Atto esecutivo o cautelare verbale di **pignoramento immobiliare del 07/06/2012**

numero di repertorio 824 Ufficio Giudiziario di Castelfranco Veneto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso il 31/08/2012 relativamente alla quota dell'intero dell'unita immobiliari descritta al catasto fabbricati :

LOTTO n.1 Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41, **catasto fabbricati** – foglio 4 M.n.1438 sub.1-2 , - Capannone ad uso laboratorio.

LOTTO n.2 Comune di Castello di Godego via Alberon civ.SN, **catasto fabbricati** – foglio 4 M.n.1371 / **catasto terreni** – foglio 4 M.n.886, 1374 - Fabbricati produttivi di cui è prevista la demolizione.

LOTTO n.3 Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/E, **catasto fabbricati** – foglio 4 M.n.788 sub.1-2-3, – abitazione.

LOTTO n.4 Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41/C **catasto fabbricati** – Foglio 4 M.n.790 sub.1-2-3 , - abitazione.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di Euro 774.685,35, (in forza di contratto di finanziamento di Euro 516.456,90) , a Treviso in data 19/04/2002 ai numeri 15396/3118 a favore di **“Banca Popolare di Vicenza”** C.F. 00204010243.
- Ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di Euro 555.000,00, (in forza di contratto di mutuo fondiario di Euro 292.000,00) , a Treviso in data 04/05/2006 ai numeri 21096/5388 a favore di **“Credito Trevigiano”** C.F. 00274980267.
- Ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di Euro 204.000,00, (in forza di contratto di mutuo fondiario di Euro 102.000,00) , a Treviso in data 04/05/2006 ai numeri 21096/5389 a favore di **“Unicredit Banca spa”** C.F. 12931320159.
- Ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di Euro 440.000,00, (in forza di contratto di mutuo fondiario di Euro 220.000,00) , a Treviso in data 04/05/2006 ai numeri 21096/5390 a favore di **“Cassa di Risparmio di Venezia spa”** C.F. 02089921205.
- Ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di Euro 370.000,00, (in forza di contratto di mutuo fondiario di Euro 160.000,00) , a Treviso in data 04/05/2006 ai numeri 21096/5391 a favore di **“Banca Popolare di Vicenza”** C.F. 00204010243.
- Ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di Euro 90.000,00, a Treviso in data 06/12/2011 ai numeri 41063/8409 a favore di **“Confartigianato Associazione Artigiani della Marca Trevigiana”** C.F. 81001310267.
- Ipoteca volontaria iscritta, per la somma complessiva di Euro 10.000,00, a Treviso in data 10/09/2012 ai numeri 27372/3943 a favore di **“Hypo Alpe Adria Bank spa”** C.F.

01452770306.

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.509/2012 vi è il seguente intervenuto:

- **Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.** (c.f. 00204010243) atto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso il 19/09/2012 interviene contro
- **Italfondario Spa** (c.f. 00399750587) atto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso il 02/08/2013 interviene contro
- **Credito Trevigiano** (c.f. 00274980267) atto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso il 14/05/2014 interviene contro
- **Equitalia Nord spa** agente della riscossione (c.f. 07244730961) atto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso il 05/11/2015 interviene contro
- **Equitalia Nord spa** agente della riscossione (c.f. 07244730961) atto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso il 05/11/2015 interviene contro
- **Equitalia Nord spa** agente della riscossione (c.f. 07244730961) atto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso il 05/11/2015 interviene contro
- **Equitalia Nord spa** agente della riscossione (c.f. 07244730961) atto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso il 05/11/2015 interviene contro

(allegato 4 alla presente relazione)

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile è ubicato a nord/ovest del Comune di Castello di Godego e distante circa 2 km dal centro del capoluogo.

LOTTO n. 1 CAPANNONE USO LABORATORIO per la piena proprietà 1/1

Immobile in Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41, censiti al :

C.E.U. foglio n. 4 M.n. 1438 sub.1 categoria D/1 R.C. 5.200 € graffato al sub.2 -
Capannone ad uso laboratorio

C.E.U. foglio n. 4 M.n. 1438 sub.2 area urbana di mq.3197 **Corte esclusiva** del sub.1 L'area su cui insiste quanto sopra descritto è identificata al Catasto Terreni al foglio 4 mn. 1438 con superficie di 4033mq,

Il fabbricato è un capannone con destinazione a laboratorio artigianale, stato edificato negli anni 2002 al 2004, ha una geometria semplice a pianta rettangolare, composto da due corpi ben definiti, una capannone uso laboratorio e il vano spogliatoi.

Il corpo più grande e principale è un capannone in calcestruzzo armato prefabbricato con campate con ossatura portante in calcestruzzo armato prefabbricato, composto da travi e pilastri.

La copertura con travi a doppia pendenza prefabbricate precomprese con inseriti dei shed per illuminazione dalla copertura.

I tamponamenti sui lati est, sud, ovest sono con pannelli prefabbricati con finitura liscia da cassero, dove sono inseriti dei fori finestre del tipo a nastro con aperture apribili per consentire l'aerazione necessaria, con porte e i portoni d'ingresso. La parete esterna sul lato nord così come il corpo di fabbrica più basso e più piccolo sono in calcestruzzo armato realizzati in opere con finitura liscia da cassero.

Il fabbricato è lungo circa 58,35 ml, largo circa 15,40ml con un'altezza esterna di circa 7,00ml.

Al fabbricato si accede da via Alberon attraverso due ingressi carrai posti lungo la strada. L'ingresso principale è posto ad nord ovest dove si trovano le insegne della ditta "Corredato" e le cassette postali delle abitazioni e i campanelli e le utenze gas-acqua ecc., mentre l'ingresso secondario è posto ad est lungo il confine M.n. 1374.

Si evidenzia gli accessi insistono su servitù di passaggio a favore del Mn. 1438 e a carico del M.n.890-888-887-886-1533-784-1541-1374 dove insiste un'area manovra, utilizzata dalla ditta per i mezzi pesanti e area di carico e scarico, mentre una seconda servitù di passaggio a carico del M.n. 1374 posta lungo il confine est del Mn.1374 a favore del M.n. 1438 utilizzata come ingresso e uscita secondaria anche da mezzi pesanti.

1) Descrizione generale del fabbricato Foglio n.4 Mn. 1438 sub.1

L'unità immobiliare di cui all'oggetto di perizia di stima, trattasi di un laboratorio con una pianta lunga 50,40ml e larga 15,40ml, ha un luce sotto tegolo di 6,00ml, internamente è suddiviso in due laboratori da un tamponamento calcestruzzo alto 3,00ml, a nord un laboratorio artigianale di 615 mq e a sud un laboratorio artigianale di 125,35mq. Ha tre portoni d'ingresso, un portone da 3,50x5,00mt sulla parete a nord e due di 4,00x5,00mt sulla parete a ovest ci sono inoltre tre porte uscite di sicurezza una sul lato ovest e due sul lato est. Nelle planimetrie catastali alla interno del laboratorio nel angolo nord/ovest è inserito un piccolo ufficio che non è stato realizzato.

I laboratori sono pavimentati con cemento lisciato la quarzo, mentre le pareti e i soffitti sono intonacati e pitturati al civile.

I serramenti finestrati esterni sono in alluminio mentre le porte e portoni in metallo con pannello cieco coibentato.

Il corpo spogliatoi è un porzione di fabbricato con dimensioni lunghezza circa 8,05mt e larghezza circa 7,70mt e un altezza esterna di circa 4,00mt ed interna di 3,00mt, ha un copertura in lamiera.

Internamente gli spogliatoi sono suddivisi in uomini e donne con una zona disimpegno di 9,90mq che collega al laboratorio.

Lo spogliatoio uomini è di 19,80mq con un locale anti bagno di 7,05m e due locali doccia da 1,20mq ciascuno e due wc di 1,20mq ciascuno.

Lo spogliatoio femminile è di 10,10mq con un locale anti bagno di 1,20mq e due locali un wc e un doccia di 1,20mq ciascuno, la doccia non è inserita nelle planimetrie catastali.

Gli spogliatoi sono datati di wc e docce con pavimento e rivestimenti in piastrelle, mentre le pareti e i soffitti sono intonacati e pitturati al civile, tutti i locali sono dotati di finestra apribile. I serramenti esterni ed interni sono in alluminio mentre le porte e portoni in metallo con pannello cieco.

2) Descrizione generale della corte esclusiva di cui Foglio n.4 Mn. 1438 sub.2

L'unità immobiliare di cui all'oggetto di perizia di stima, trattasi di un area scoperta esclusiva del Mn.1438 sub.1 di 3197mq, utilizzata come area di manovra e deposito di materiale. Nel zona a sud dell'area scoperta insistono della baracche di lamiera abusive utilizzate come ricovero attrezzi, vi sono inoltre sparsi dei cumuli di scarti di

lavorazione della attuale ditta conduttrice dei locali.

L'area è pavimentata in calcestruzzo liscio al quarzo nella nord e lato ovest a ridosso del fabbricato, mentre nella restante parte è in ghiaia.

L'area è recintata con recinzione con zoccolo in cemento da 50cm e sovrastante rete metallica da 1,20cm sul lato est e sul lato sud, il lato nord non è recintato in quanto insiste sulla corte comune del M.n. 1374. Nel lato ovest la recinzione è in pali e rete e in parte con muro cemento di pari altezza, tra un tipo di recinzione e l'altra al altezza dello spigolo sud/ovest del capannone vi è un cancello carraio di servizio agli attuali proprietari per accedere alle abitazioni. Sempre nell'area sul lato ovest a cavallo del confine M.n. 1438 e il confinante M.n. 1534 insiste una cabina di trasformazione per l'energia elettrica che non è censita in catasto.

3) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto n.1 sono nel complesso in discrete condizioni manutentive e conservative. Le pareti ed i soffitti dei locali sono da pitturare. Le pareti esterne non sono state pitturate epoca della costruzione.

4) Impianti

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico con linea della messa a terra;
- anello antincendio;
- impianto di aspirazione dei fumi di lavorazione;
- impianto d'illuminazione;
- impianto d'illuminazione d'emergenza;

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento.

5) Superficie commerciale convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima

(valutata secondo le indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) :

U.I. di cui al M.n. 1438 sub. 1 Foglio n.4 (C.E.U.)

<u>Descrizione</u>	<u>Superficie x indice</u>	<u>Superf. commerciale</u>
Laboratorio -nord-	(41,60 x 15,40) m ² x 1,00 =	640,64 m ²
Laboratorio -sud-	(8,70 x 15,40) m ² x 1,00 =	133,98 m ²
Locale spogliatoi	(7,70 x 8,25) m ² x 1,00 =	63,52 m ²
Totale superficie commerciale		838,14 m²

U.I. di cui al M.n. 1438 sub. 2 Foglio n.4 (C.E.U.)

<u>Descrizione</u>	<u>Superficie x indice</u>	<u>Superf. commerciale</u>
Corte esclusiva	3197,00 m ² x 0,10	319,70 m ²
Totale superficie commerciale		319,70 m²

LOTTO n. 2 FABBRICATI PRODUTTIVI DI CUI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE per la piena proprietà 1/1

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. Sn censiti al :

C.E.U. foglio 4 M.n.1371 piano terra, categoria C/3, classe 1 , sup. cat. 12 mq, R.C. € 55,78 - **Porz. di magazzino di cui è prevista la demolizione**

C.T. foglio 4 M.n.886 sem. arb. Irr. Cl. 2 Ha. 0.00.30 R.D. €. 0,36 R.A. €. 0,20 - **terreno oggetto di esproprio, identifica la sede stradale**

C.T. foglio 4 M.n.1374 sem. arb. Irr. Cl. 2 Ha. 0.06.74 R.D. €. 8,01 R.A. €. 4,53 - **area scoperta** su cui insistono fabbricati produttivi esistenti di cui è prevista la demolizione.

Area edificabile con fabbricati produttivi esistenti di cui è previsto l'impegno di demolizione, in piena proprietà, con la costruzione di fabbricato direzionale catastalmente censito al Foglio 4 m.n. 1438, realizzati in seguito alle Concessioni Edilizie, rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Godego, n. 437 del 14/03/1981, n. 2942 del 2002, n. 244 del 27/02/2002 e n.3116 del 23/06/2003. Precisamente trattasi di porzione fabbricato a uso magazzino da demolire, identificata catastalmente al Foglio 4 M.n.1371 e fabbricato uso produttivo da demolire non censito presente al Foglio 4 nei M.n.1374.

1) Descrizione generale dei fabbricati da demolire C.E.U. Foglio n.4 M.n. 1371 -

C.T. Foglio n.4 M.n. 886 - 1374

I fabbricati da demolire si presentano come 4 corpi distinti e contigui uno all'altro. L'indicazione alla demolizione è stata riportata nella concessione edilizia n°437 del 14/03/1981 e poi definita nella dichiarazione degli attuali proprietari in data 01/02/2002 nella quale dichiarano di impegnarsi a demolire gli edifici produttivi esistenti.

La stessa dichiarazione viene richiamata nella concessione edilizia n.2942 del 01/03/2002 per la costruzione del fabbricato produttivo edificato e censito nel Foglio n.4 M.n. 1438 sub.1-2.

Si precisa inoltre che nelle aree di cui al Lotto n.2 è stata rilasciata una Concessione Edilizia n.3116 del 23/06/2003 per la costruzione di un fabbricato ad uso direzionale – commerciale in aderenza al fabbricato produttivo di cui al Foglio n.4 M.n.1438 sub.1-2.

I quattro fabbricati sono così individuati:

- A) Capannone in muratura con volta a botte avente superficie di circa 215 mq insistente sul M.n.1374; confinante a nord con via Alberon M.n.886, a est con il M.n.108 di altra proprietà, a sud con altri fabbricati da demolire insistenti nel medesimo mappale e a ovest parte con il M.n.1375 e parte con edificio da demolire insistente sul M.n.1371.
- B) Porzione di edificio in muratura con tetto piano avente superficie di circa 40 mq insistente sui M.n.1371 ; confinante a nord con il fabbricato di cui al punto A) insistente sul M.n.1374 e M.n. 1375, a est e a sud con il fabbricato di cui al punto C) insistente sui M.n. 1374, a ovest con la porzione di fabbricato che insiste nel M.n. 245 sub.1 e con l'edificio rurale insistente sul M.n.1541.
- C) Tettoia in ferro ad due falde avente superficie di circa 230 mq insistente sul M.n. 1374; confinante a nord in parte con l'edificio di cui al punto A) e con l'edificio di cui al punto B), a est con un capannone in ferro di cui al punto D, a sud con lo scoperto M.n.1438 e a ovest in parte con lo scoperto M.n.1541 e con l'edificio di cui al punto B).
- D) Capannone in muratura con struttura di copertura in ferro a una falda avente superficie di circa 135 mq insistente sul M.n. 1374; confinante a nord con l'edificio di cui al punto A, a est con uno scoperto M.n.108 intestato ad altra ditta, a sud con lo scoperto M.n. 1438 e a ovest con la tettoia in ferro di cui al punto C).

Caratteristiche e finiture

- A) Il capannone ha struttura perimetrale in blocchi cavi di cemento e volta a botte costituita da centine prefabbricate in cemento, arcarecci in cemento armato prefabbricato e struttura di copertura in tavelloni di laterizio. Il manto di copertura è in tegole. La copertura è dotata di grondaie e pluviali in lamiera. Il pavimento interno è in cemento liscio tirato al quarzo. Internamente le murature sono state finite con intonaco e tinteggiatura. L'edificio presenta finestre sul lato nord realizzate con telaio in metallo e vetro singolo. Impianto elettrico risulta non a norma di legge.
- B) Trattasi di un porzione di edificio dimensioni di larghezza 2,50mt e lunghezza 16,00mt, ha pareti esterne in muratura di mattoni pieni intonacati esternamente con malta di calce idraulica. Tetto piano in laterizio. L'altezza utile è di 2,90 mt. Le pareti sono finite internamente con intonaco e tinteggiatura. I pavimenti sono parte in gomma industriale e parte in monocottura. Dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento per i quali non è stato possibile eseguire alcuna verifica di congruità rispetto alla normativa vigente. Si precisa che la porzione in oggetto con il M.n.245 sub.1 non oggetto della presente è attualmente utilizzata come ufficio dalla attuale ditta conduttrice dei locali.
- C) La struttura di sostegno della tettoia è costituita da pilastri in ferro zincato presenti sul lato sud e sul lato nord, nei rimanenti lati la tettoia si appoggia alle strutture esistenti. La tettoia è realizzata con una capriata centrale in ferro zincato sulla quale poggiano profili a omega in ferro zincato, con sovrapposti arcarecci in ferro zincato sui quali è fissata la copertura in lamiera preverniciata e policarbonato in alcune zone per facilitare l'illuminazione sottostante. Il pavimento è in cemento liscio tirato al quarzo. Impianto elettrico risulta non a norma di legge.
- D) L'edificio ha le strutture perimetrale portanti a est e a ovest in blocchi cavi di cemento intonacati esternamente con malta di calce idraulica. Fra le murature è stata posata una prima orditura di capriate in ferro zincato sulle quali è stata fissata una struttura secondaria di arcarecci in ferro zincato e lamiera zincata ondulata. In alcuni tratti la lamiera è stata sostituita da policarbonato per facilitare l'illuminazione interna. Il pavimento è in cemento liscio tirato al quarzo. L'edificio presenta finestre sul lato est e sul lato ovest realizzate con

telaio in metallo e vetro singolo. Internamente la muratura si presenta intonacata e tinteggiata a tempera. Impianto elettrico risulta non a norma di legge.

2) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto n.2 sono in pessime condizioni manutentive e conservative. Fabbricati da demolire.

3) Impianti

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità e non sono a norma.

4) Superficie commerciale convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima (valutata secondo le indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) :

Considerata la spesa della demolizione degli edifici e la possibilità di costruzione di mq. 321,60 ad uso direzionale/commerciale in ampliamento all'edificio produttivo sito al foglio 4 mn. 1438, come da Concessione Edilizia n. 3116 del 23/06/2003 prorogata il 23/06/2010 decaduta per decorrenza dei termini, le aree rimanenti (mq. 660) al 100% si considerano comprese nell'incidenza percentuale della Superficie coperta rispetto alla Superficie Fondiaria 0,6 mq/mq di aree produttive; le aree comuni di servitù, in quanto indivisibili saranno considerati nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non aggiunte:

L'area su cui insistono i fabbricati da demolire quanto sopra descritto è identificata al Catasto Terreni al foglio 4 mn. 1371-1374 superficie totale di 739mq possibilità di costruzione di 321,60mq

U.I. di cui al M.n. 788 sub. 2 Foglio n.4 (C.E.U.)		
Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Sup. edificabile	321,60m ² / 0,60	536,00m ²
Totale superficie commerciale		536,00m²

LOTTO n. 3 FABBRICATO USO ABITAZIONE per la piena proprietà 1/1

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/E censiti al :

C.E.U. foglio n. 4 M.n.788 sub.2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani,

sup. cat. 174mq, R.C. € 735,95 - **Civile Abitazione**

C.E.U. foglio n. 4 M.n.788 sub.3, categoria C/6, classe 3, consistenza 16mq, R.C. € 38,84 - **Autorimessa**

C.E.U. foglio n. 4 foglio 4 M.n.788 sub.1, area urbana di 99mq **area scoperta** di pertinenza del sub.2-3

1) Descrizione generale del fabbricati da demolire C.E.U. Foglio n.4 M.n. 788 sub.1-2-3

L'edificio d'abitazione unifamiliare in piena proprietà, fa parte di un più ampio fabbricato con tipologia a schiera composto da 5 villette, edificato nel lotto di terreno identificato catastalmente al foglio 4 M.n.788 con superficie di mq. 210.

L'alloggio in oggetto è dotato di ingresso indipendente dalla servitù di passaggio per ogni mezzo, costituita con atto del notaio Giuseppe Sicari precedentemente citato, identificata a carico delle particelle n. 784-890-891-1533-1534-1535-1539-1542-1546-1550 tutte del foglio 4.

L'abitazione ha superficie coperta di circa mq. 111 e volumetria di circa mc. 550, con area scoperta di pertinenza, della superficie di circa mq. 99, sistemata a giardino.

L'abitazione si compone da piano terra di superficie lorda di circa mq. 111, adibito a zona giorno, da un piano primo adibito a zona notte di superficie lorda di circa mq. 91 comprensivi dell'ampio terrazzo e da un piano interrato di superficie lorda di circa mq. 40 con vani accessori, tutti i piani sono collegati tra loro tramite un vano scala.

Il piano terra è formato da un disimpegno d'ingresso e vani uso soggiorno, cucina, w.c. e centrale termica /lavanderia di superficie complessiva calpestabile di pavimento di circa mq. 65, da una loggia di superficie di pavimento di circa mq. 6 e da un garage di superficie netta di circa mq. 16, tutti i vani con altezza interna di ml. 2.65.

Il piano primo si compone da un disimpegno, tre camere, un ripostiglio e un bagno di superficie complessiva calpestabile di circa mq. 56 e di un ampio terrazzo di superficie di circa mq. 15 e un terrazzo di circa mq 5, tutti i vani con altezza interna di ml. 2.65.

Il piano interrato si compone da una cantina e un ripostiglio con altezza interna di ml.2.40 di superficie complessiva calpestabile di pavimento di circa mq. 30.

Caratteristiche e finiture

Il fabbricato è eseguito con materiali tipici del territorio, con struttura portante in

calcestruzzo armato e muratura di tamponamento in laterizio, solai in laterizio armato, copertura a due falde inclinate con manto in tegole di cemento. Il grado di finitura dell'alloggio, rilevabile dalla documentazione fotografica, è buono i pavimenti della zona giorno a piano terra sono in piastrelle di monocottura, il rivestimento dell'angolo cottura è di piastrelle in ceramica smaltate lisce, il w.c. ha pavimento e rivestimenti con piastrelle di ceramica completo di sanitari a pavimento dotati di miscelatori e accessori in acciaio con doccia, la centrale termica/lavanderia ha pavimento in piastrelle di monocottura e il garage ha pavimento in piastrelle di monocottura, la scala d'accesso al primo piano è rivestita con alzate e pedate di marmo, nella zona notte tutte le camere hanno pavimento in piastrelle di monocottura, il bagno ha pavimento e rivestimenti con piastrelle di ceramica completo di sanitari e vasca da bagno, la terrazza ha piastrelle di ceramica antigeliva da esterni, il piano interrato e la scala d'accesso sono allo stato grezzo privi di pavimentazione, intonaci alle pareti e soffitto con solo infissi ai fori finestra con telaio in ferro e vetro singolo.

Le pareti interne al piano terra e primo sono intonacate e colorite a tempera e quelle esterne solo intonacate; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni quali finestre e portefinestre sono in PVC con vetrocamera oscurate con avvolgibili di plastica, il portoncino d'ingresso e il portone del garage sono sempre in PVC, la pavimentazione esterna del marciapiede è in cemento lisciato la quarzo.

L'impianto elettrico sottotraccia e quello di riscaldamento con radiatori, quasi certamente sono a norma di legge ma non è stato possibile verificare.

Si precisa che la loggia al piano terra posta sul lato est è stata chiusa con una vetrata in pvc trasformandola in una veranda.

2) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto n.3 sono nel complesso in scadenti condizioni manutentive e conservative. Le pareti ed i soffitti dei locali sono da ri-pitturare, i locali del piano interrato sono al grezzo sono da ultimare lavori per la realizzazione degli intonaci e posa pavimenti.

3) Impianti

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario e riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e

- radiatori;
- impianto di antenna televisiva;
 - impianto fognario;
 - impianto elettrico e d'illuminazione;

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

4) Superficie commerciale convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392.

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

U.I. di cui al M.n. 788 sub. 2 Foglio n.4 (C.E.U.)

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Locali abitabili	(84+72) m ² x 1,00	156,00m ²
Terrazze e logge	(5+6+15) m ² x 0,25	6,50m ²
Cantina	40,00 m ² x 0,25	10,00m ²
Totale superficie commerciale		172,50m²

U.I. di cui al M.n. 788 sub. 3 Foglio n.4 (C.E.U.)

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Box auto	19,80 m ² x 0,50	9,90 m ²

Totale superficie commerciale 9,90 m²

U.I. di cui al M.n. 788 sub. 1	Foglio n.4 (C.E.U.)	
Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Giardino privato	99,00 m ² x 0,15	14,85 m ²
Totale superficie commerciale		14,85 m²

LOTTO n. 4 FABBRICATO USO ABITAZIONE per la piena proprietà 1/1

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/C censiti al :

C.E.U. foglio n. 4 M.n.790 sub.2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 173mq, R.C. € 735,95 - **Civile Abitazione**

C.E.U. foglio n. 4 M.n.790 sub.3, categoria C/6, classe 3, consistenza 16mq, R.C. € 38,84 - **Autorimessa**

C.E.U. foglio n. 4 foglio 4 M.n.790 sub.1, area urbana di 91mq **area scoperta** di pertinenza del sub.2-3

1) Descrizione generale del fabbricati da demolire C.E.U. Foglio n.4 M.n. 790 sub.1-2-3

L'edificio d'abitazione unifamiliare in piena proprietà, fa parte di un più ampio fabbricato con tipologia a schiera composto da 5 villette, edificato nel lotto di terreno identificato catastalmente al foglio 4 M.n.790 con superficie di mq. 200.

L'alloggio in oggetto è dotato di ingresso indipendente dalla servitù di passaggio per ogni mezzo, costituita con atto del notaio Giuseppe Sicari precedentemente citato, identificata a carico delle particelle n. 784-890-891-1533-1534-1535-1539-1542-1546-1550 tutte del foglio 4.

L'abitazione ha superficie coperta di circa mq. 111 e volumetria di circa mc. 550, con area scoperta di pertinenza, della superficie di circa mq. 91, sistemata a giardino.

L'abitazione si compone da piano terra di superficie lorda di circa mq. 111, adibito a zona giorno, da un piano primo adibito a zona notte di superficie lorda di circa mq. 91 comprensivi dell'ampio terrazzo e da un piano interrato di superficie lorda di circa mq. 40 con vani accessori, tutti i piani sono collegati tra loro tramite un vano scala.

Il piano terra è formato da un disimpegno d'ingresso e vani uso soggiorno, cucina, w.c. e centrale termica/lavanderia di superficie complessiva calpestabile di pavimento di

circa mq. 65, da una loggia di superficie di pavimento di circa mq. 6 e da un garage di superficie netta di circa mq. 16, tutti i vani con altezza interna di ml. 2.65.

Il piano primo si compone da un disimpegno, tre camere, un ripostiglio e un bagno di superficie complessiva calpestabile di circa mq. 56 e di un ampio terrazzo di superficie di circa mq. 15 e un terrazzo di circa mq 5, tutti i vani con altezza interna di ml. 2.65.

Il piano interrato si compone da una cantina e un ripostiglio con altezza interna di ml.2.40 di superficie complessiva calpestabile di pavimento di circa mq. 30.

Caratteristiche e finiture

Il fabbricato è eseguito con materiali tipici del territorio, con struttura portante in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento in laterizio, solai in laterizio armato, copertura a due falde inclinate con manto in tegole di cemento. Il grado di finitura dell'alloggio, rilevabile dalla documentazione fotografica, è buono i pavimenti della zona giorno a piano terra sono in piastrelle di monocottura, il rivestimento dell'angolo cottura è di piastrelle in ceramica smaltate lisce, il w.c. ha pavimento e rivestimenti con piastrelle di ceramica completo di sanitari a pavimento dotati di miscelatori e accessori in acciaio con doccia, la centrale termica/lavanderia ha pavimento in piastrelle di monocottura, si rileva che il soggiorno è stato suddiviso in due ambienti con una parete e una porta realizzando una seconda cucina.

Il garage ha pavimento in piastrelle di monocottura ed è stato anche suddiviso in due ambienti con una parete ricavando una camera e un ripostiglio, la scala d'accesso al primo piano è rivestita con alzate e pedate di marmo, nella zona notte tutte le camere hanno pavimento in piastrelle di monocottura, il bagno ha pavimento e rivestimenti con piastrelle di ceramica completo di sanitari, la terrazza ha piastrelle di ceramica antigeliva da esterni, il piano interrato e la scala d'accesso hanno pavimento in piastrelle di monocottura.

Le pareti interne al piano terra e primo sono intonacate e colorite a tempera e quelle esterne solo intonacate; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni quali finestre e portefinestre sono in PVC con vetrocamera oscurate con avvolgibili di plastica, il portoncino d'ingresso e il portone del garage sono sempre in PVC, la pavimentazione esterna del marciapiede son in lastre di cemento con finitura in ghiaino lavato.

L'impianto elettrico sottotraccia e quello di riscaldamento con radiatori sono autonomi, quasi certamente sono a norma di legge ma non è stato possibile verificare.

Si precisa che la loggia al piano terra posta sul lato est è stata chiusa con un pannello in plexiglas scorrevole trasformandola in una veranda.

2) Stato di conservazione e di manutenzione

I beni formanti il lotto n.4 sono nel complesso in discrete condizioni manutentive e conservative. Le pareti ed i soffitti dei locali sono da ri-pitturare.

3) Impianti

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario e riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e radiatori;
- impianto di antenna televisiva;
- impianto fognario;
- impianto elettrico e d'illuminazione;

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

4) Superficie commerciale convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima

è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi art.13 Legge 27.07.1978 n° 392.

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70⁽¹⁾;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46⁽¹⁾.

U.I. di cui al M.n. 790 sub. 2 Foglio n.4 (C.E.U.)

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Locali abitabili	(82+70) m ² x 1,00	152,00m ²
Terrazze e logge	(5+6+15) m ² x 0,25	6,50m ²
Cantina	40,00 m ² x 0,25	10,00m ²
Totale superficie commerciale		172,50m²

U.I. di cui al M.n. 790 sub. 3 Foglio n.4 (C.E.U.)

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Box auto	19,80 m ² x 0,50	9,90 m ²
Totale superficie commerciale		9,90 m²

U.I. di cui al M.n. 790 sub. 1 Foglio n.4 (C.E.U.)

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Giardino privato	91,00 m ² x 0,15	13,65 m ²
Totale superficie commerciale		13,65 m²

**ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE
RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

LOTTO n. 1. CAPANNONE USO LABORATORIO

Immobile in Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41, censiti al **C.E.U. foglio n. 4 M.n. 1438 sub.1-2 - Capannone ad uso laboratorio**

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è occupato da una ditta terza, dalle indagini fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 02/03/2017 si è accertato che è stato stipulato un regolare contratto di locazione a carico dell'immobile.

La società _____ : cede in locazione alla _____

gli immobili del - LOTTO 1 - censiti al **C.E.U. foglio n. 4 M.n. 1438 sub.1-2.**

- Stipula e durata del contratto di locazione dal 03/10/2011 al 02/10/2017 con un canone annuo di 36.000€;
- Riduzione del canone di locazione dal 03/06/2014 un canone annuo di 23.163€;
- Riduzione del canone di locazione dal 03/07/2015 un canone annuo di 17.280€;

(si allega contratto di locazione **allegato 5** alla presente relazione)

LOTTO n. 2 FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI DI CUI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. Sn censiti al C.E.U. foglio 4 M.n.1371 C.T. foglio 4 M.n.886 - M.n.1374 Fabbricati produttivi di cui è prevista la demolizione.

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è occupato da una ditta terza, dalle indagini fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 02/03/2017 si è accertato che non è stato stipulato un regolare contratto di locazione a carico dell'immobile.

La

occupava parte degli immobili del - LOTTO 2 - censiti al C.E.U. foglio n. 4 M.n. 1371 C.T. foglio 4 M.n.886 -1374

In sede di sopralluogo ho accertato che la utilizza la porzione di immobile che insiste sul M.n. 1371 come ufficio e sala mostra.

LOTTO n. 3 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/E censiti al C.E.U. foglio n. 4 M.n.788 sub.1-2-3

L'immobile è occupato dall'esecutato il , dalle indagini fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 02/03/2017 non vi sono contratti di locazione a carico dell'immobile con persone terze.

(si allega certificato di residenza-stato famiglia allegato 6 alla presente relazione)

LOTTO n. 4 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/C censiti al C.E.U. foglio n. 4 M.n.790 sub.1-2-3

L'immobile è occupato dall'esecutato dalle indagini fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 02/03/2017 non vi sono contratti di locazione a carico dell'immobile con persone terze.

(si allega certificato di residenza-stato famiglia allegato 6 alla presente relazione)

ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA

CONDOMINIALE

LOTTO n. 1 CAPANNONE USO LABORATORIO

Immobilie in Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41, C.E.U. foglio n. 4
M.n. 1438 sub.1-2 - Capannone ad uso laboratorio

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto il fabbricato è un immobiliare assestante, vi è obbligo della manutenzione eventuale della servitù di passaggio in capo a tutti gli aventi titolo quando questa si renda necessaria.

LOTTO n. 2 FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI DI CUI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. Sn C.E.U. foglio 4 M.n.1371 C.T.
fglio 4 M.n.886-1374 Fabbricati produttivi di cui è prevista la demolizione

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto il gli immobili in essere è prevista la demolizione, vi è obbligo della manutenzione eventuale della servitù di passaggio in capo a tutti gli aventi titolo quando questa si renda necessaria

LOTTO n. 3 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/E censiti al C.E.U. foglio n. 4
M.n.788 sub.1-2-3, - Civile Abitazione

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto il fabbricato è un abitazione a schiera indipendente, vi è obbligo della manutenzione eventuale della servitù di passaggio in capo a tutti gli aventi titolo quando questa si renda necessaria.

LOTTO n. 4 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/C censiti al C.E.U. foglio n. 4
M.n.790 sub.1-2-3, - Civile Abitazione

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto il fabbricato è un abitazione a schiera indipendente, vi è obbligo della manutenzione eventuale della servitù di passaggio in capo a tutti gli aventi titolo quando questa si renda necessaria.;

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

LOTTO n. 1 CAPANNONE USO LABORATORIO

Immobile in Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41, C.E.U. foglio n. 4
M.n. 1438 sub.1-2 - Capannone ad uso laboratorio

La costruzione del fabbricato, è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Castello di Godego con Concessione Edilizia rilasciata in data 14/03/1981 n.437 e la Concessione Edilizia del 11/03/2002 n. 2942. Il fabbricato risulta agibile con relativo certificato.

- Concessione Edilizia n.437 del 14/03/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.2942 del 11/03/2002;
- Certificato di Collaudo Statico n.2908 del 31/10/2003
- Autorizzazione allo scarico del 25/03/2004;
- Nulla Osta ULSS n.8 del 10/01/2002;
- Certificato di Agibilità del 25/03/2004;

Vi sono delle piccole difformità di distribuzione interna e più precisamente, nel locale spogliatoio donne, è stato realizzato un locale doccia, nel laboratorio è inserito in planimetria catastale un ufficio ma non esiste, nel area scoperta insiste una cabina elettrica che non risulta in catasto. Per l'U.I. in esame sarà pertanto necessario presentare all'ufficio tecnico una pratica edilizia in sanatoria per rendere la pianta del fabbricato conforme allo stato attuale e l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Costi presunti:

Sanzione amministrativa comunale	516,00 €;
Spesa tecniche e variazione catastale	3.000,00 €;
Totale costi presunti sanatoria	3.516,00 € + iva

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 7** alla presente relazione)

LOTTO n. 2 FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI DI CUI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. Sn C.E.U. foglio 4 M.n.1371 C.T.
fglio 4 M.n.886-1374 Fabbricati produttivi di cui è prevista la demolizione

Nelle aree di cui sopra insistono dei fabbricati con l'indicazione alla demolizione che è stata riportata nella concessione edilizia n°437 del 14/03/1981 e poi definita nella dichiarazione degli attuali proprietari in data 01/02/2002 di impegnarsi a demolire gli edifici produttivi esistenti come da elaborato grafico del Geom. Aprile Arcangelo, allegato alla concessione in sanatoria del 27/02/2002 n°244.

La stessa dichiarazione viene richiamata nella concessione edilizia n.2942 del 01/03/2002 per la costruzione del fabbricato produttivo edificato e censito nel Foglio n.4 M.n. 1438 sub.1-2.

Si precisa inoltre che nelle aree di cui al Lotto n.2 è stata rilasciata una Concessione Edilizia n.3116 del 23/06/2003 per la costruzione di un fabbricato ad uso direzionale – commerciale in aderenza la fabbricato produttivo di cui al Foglio n.4 M.n.1438 sub.1-2.

- Dichiarazione di impegno alla demolizione del 01/02/2002;
- Concessione Edilizia n.3116 del 23/06/2003

Per l'U.I. in esame sarà pertanto necessario presentare all'ufficio tecnico una pratica edilizia per la demolizione e l'aggiornamento catastale.

Costi presunti:

Costi presunti per la demolizione dei fabbricati

$(A 215mq + B 40mq + C 230mq + D 135mq) = 620mq \times 25€/mq = 15.500,00 €;$

Spesa tecniche pratica di demolizione variazione catastale 1.500,00 €;

Totale costi presunti demolizione 17.000,00 € + iva

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 7** alla presente relazione)

LOTTO n. 3 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/E censiti al C.E.U. foglio n. 4
M.n.788 sub.1-2-3, - Civile Abitazione.

La costruzione del fabbricato, è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Castello di Godego con Concessione Edilizia rilasciata in data 14 marzo 1981 n. 437 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 27 febbraio 2002 n. 244/02. Il fabbricato risulta agibile ma privo del relativo certificato.

- Concessione Edilizia n.437 del 14/03/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.244/02 del 27/02/2002;
- Certificato di idoneità statica del 05/10/2010 dell'Ing. Michele Rizzo;

Vi sono però delle piccole difformità la loggia al piano terra sul lato est è stata chiusa con una vetrata trasformandola in una veranda, dette modifiche sono sanabili al livello urbanistico. Per l'U.I. in esame sarà pertanto necessario presentare all'ufficio tecnico una pratica edilizia in sanatoria per rendere la pianta dell'abitazione conforme allo stato attuale, l'aggiornamento delle planimetrie catastali e richiedere il certificato di abitabilità.

Costi presunti:

Sanzione amministrativa comunale	516,00 €;
Spesa tecniche e variazione catastale	2.500,00 €;
Totale costi presunti sanatoria	3.016,00 € + iva

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 7** alla presente relazione)

LOTTO n. 4 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/C censiti al C.E.U. foglio n. 4 M.n.790 sub.1-2-3, - Civile Abitazione

La costruzione del fabbricato, è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Castello di Godego con Concessione Edilizia rilasciata in data 14 marzo 1981 n. 437 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 27 febbraio 2002 n. 244/02. Il fabbricato risulta agibile ma privo del relativo certificato.

- Concessione Edilizia n.437 del 14/03/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.244/02 del 27/02/2002;
- Certificato di idoneità statica del 05/10/2010

Vi sono però delle piccole difformità di distribuzione interna e più precisamente, nella zona giorno il soggiorno è stato suddiviso in due ambienti ricavando una seconda cucina e nel garage è stata realizza una parete divisoria, inoltre la loggia al piano terra sul lato est è stata chiusa con una vetrata trasformandola in una veranda, dette modifiche sono sanabili al livello urbanistico. Per l'U.I. in esame sarà pertanto necessario presentare all'ufficio tecnico una pratica edilizia in sanatoria per rendere la pianta dell'abitazione

conforme allo stato attuale, l'aggiornamento delle planimetrie catastali e richiedere il certificato di abitabilità.

Costi presunti:

Sanzione amministrativa comunale	516,00 €;
Spesa tecniche e variazione catastale	2.500,00 €;
Totale costi presunti sanatoria	3.016,00 € + iva

(si allegano elaborati grafici e autorizzazioni **allegato 7** alla presente relazione)

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI
TROVANO I BENI**

Il Piano Regolatore Generale classifica l'area in cui sorgono i fabbricati e insistono in Zona C1 nuclei ambientali lettera b per insediamenti residenziali, regolamentata dall'art. 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte in Zona E.2.A e E.2.B per insediamenti agricoli, regolamentata dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato 8** alla presente relazione).

Art.6 NTO - 6.2 Nuclei ambientali

Le zone, come delimitate nella cartografia di piano, sono classificate di categoria C1 secondo l'articolo 24, L.R. 61/85 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della L.457/78.

- Destinazioni d'uso

La destinazione è residenziale; possono essere ammesse attività ricettive, commerciali e terziarie; le destinazioni produttive sono ammesse nel rispetto delle condizioni di cui al penultimo comma dell'articolo 41 del P.T.R.C.; le attività moleste o nocive devono essere sostituite con la residenza o convertite agli usi consentiti dal presente paragrafo; i parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o in cortina edilizia, salve le condizioni indicate nell'articolo 4.A (Tipi d'intervento); sono confermate le destinazioni per servizi (attrezzature e standards ex D.M. 1444/68) previste da piani attuativi e/o da atti d'obbligo approvati; per le chiese, oratori e cappelle, valgono le corrispondenti destinazioni di cui al precedente paragrafo 6.1.A; nelle sottozone E.4 valgono inoltre le destinazioni di cui all'articolo 3.10, punto 14.

Art.9 NTO - Insediamenti agricoli

Le zone, come delimitate nella cartografia di piano, sono classificate E.1, E.2, E.3, E.4 secondo l'articolo 11, L.R. 24/85, e di recupero ai sensi e per gli effetti dall'articolo 27 e seguenti della L. 457/78; le sottozone E.2 sono suddivise in E.2.A (Ambito di pregio ambientale), E.2.B (Ambito

di prevalente intervento), E.2.C (Ambito di parco agricolo); le zone con fascia di rispetto non campite come E.2.C sono classificate E.2.A, ad eccezione di quelle contigue a sottozona E.3 per le quali vale quest'ultima classificazione; le zone di parco agricolo comprese entro gli Ambiti di protezione di cui al successivo articolo 12.3 sono classificate di categoria F ai sensi dell'articolo 24, L.R. 61/85.

- Destinazioni d'uso

La destinazione è agricola (articolo 3.10) con ammesse attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti del fondo o tipici della zona.

Sono ammesse infrastrutture per itinerari ricreativi e sportivi nonché infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica, derivazioni d'acqua, impianti di depurazione e simili, salvo quanto disposto dall'articolo 4, L.R. 33/85.

Sono ammessi nuovi allevamenti zootecnico-intensivi unicamente nelle sottozone E.2.B e previa valutazione igienico sanitaria e ambientale, da parte del responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica, che verifichi:

- le caratteristiche del progetto, con speciale riguardo al tipo di approvvigionamento dei mangimi e al sistema di smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui;

- i motivi della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche del fondo di pertinenza;

- le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di ml 400 e la direzione dei venti dominanti.

Qualora lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avvenga per spargimento, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla D.G.R. 3733/1992 (Piano Regionale di Risanamento delle Acque).

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

LOTTO n. 1 CAPANNONE USO LABORATORIO

Comune di Castello di Godego via Alberon civ.41, **catasto fabbricati – foglio 4 mapp. n.1438 sub.1-2** , - **Capannone ad uso laboratorio.**

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili (**allegato 3** alla presente relazione) si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- Sentenza di acquisto per Usucapione del Tribunale di Treviso n. 1295 del 2 luglio 1998 depositata in cancelleria il 14/09/1998 n. 3714/91 di Ruolo Generale Cont. N.

11766 Cron. repertorio n. 2534 la Ditta intestataria risulta:

-
per la quota 1/5 della piena proprietà.
-
per la quota 1/5 della piena proprietà.
-
per la quota 1/5 della piena proprietà.
-
per la quota 1/5 della piena proprietà.
-
per la quota 1/5 della piena proprietà.

- Atto di Compravendita in data 29/12/2003 n. 12486 di repertorio e n.1241 di raccolta del Notaio Giuseppe Sicari di Ditta intestataria risulta:

-
per la piena proprietà.

LOTTO n. 2 FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI DI CUI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. Sn C.E.U. foglio 4 M.n.1371 C.T. foglio 4 M.n.886-1374 Fabbricati produttivi di cui è prevista la demolizione
Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili (allegato 3 alla presente relazione) si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- Sentenza di acquisto per Usucapione del Tribunale di Treviso n. 1295 del 2 luglio 1998 depositata in cancelleria il 14/09/1998 n. 3714/91 di Ruolo Generale Cont. N. 11766 Cron. repertorio n. 2534 la Ditta intestataria risulta:

-
per la quota 1/5 della piena proprietà.
-
per la quota 1/5 della piena proprietà.
-

per la quota 1/5 della piena proprietà.

•

per la quota 1/5 della piena proprietà.

•

per la quota 1/5 della piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione

(allegato 3

alla presente relazione) la Ditta intestataria risulta:

•

per la quota 1/10 della piena proprietà.

•

per la quota 1/10 della piena proprietà.

LOTTO n. 3 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/E C.E.U. foglio n. 4 M.n.788
sub.1-2-3 - Civile Abitazione

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili (allegato 3 alla presente relazione) si
ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- Sentenza di acquisto per Usucapione del Tribunale di Treviso n. 1295 del 2 luglio
1998 depositata in cancelleria il 14/09/1998 n. 3714/91 di Ruolo Generale Cont. N.
11766 Cron. repertorio n. 2534 la Ditta intestataria risulta:

•

per la quota 1/5 della piena proprietà.

•

per la quota 1/5 della piena proprietà.

•

per la quota 1/5 della piena proprietà.

•

per la quota 1/5 della piena proprietà.

•
per la quota 1/5 della piena proprietà.

- Atto di Divisione in data 21/04/2006 n. 22780 di repertorio e n.4516 di raccolta del Notaio Giuseppe Sicari di Galliera Veneta la Ditta intestataria risulta:

per la piena proprietà.

LOTTO n. 4 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/C C.E.U. foglio n. 4 M.n.790 sub.1-2-3 - Civile Abitazione

Dalla certificazione notarile e dagli atti notarili (**allegato 3** alla presente relazione) si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

- Sentenza di acquisto per Usucapione del Tribunale di Treviso n. 1295 del 2 luglio 1998 depositata in cancelleria il 14/09/1998 n. 3714/91 di Ruolo Generale Cont. N. 11766 Cron. repertorio n. 2534 la Ditta intestataria risulta:

•
per la quota 1/5 della piena proprietà.

•
per la quota 1/5 della piena proprietà.

•
quota 1/5 della piena proprietà.

•
per la quota 1/5 della piena proprietà.

•
per la quota 1/5 della piena proprietà.

- Atto di Divisione in data 21/04/2006 n. 22780 di repertorio e n.4516 di raccolta del Notaio Giuseppe Sicari di Galliera Veneta la Ditta intestataria risulta:

•
per la piena proprietà.

VALORE ATTUALE DEI LOTTI

Criteri generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€/mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €/mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso (**Allegato 9** alla presente relazione).

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti.

L'applicazione indice di vetustà ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato. Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il valore nel seguente modo:

LOTTO n. 1 CAPANNONE USO LABORATORIO

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41 C.E.U. foglio n. 4 M.n.1438 sub.1-2 , - Capannone ad uso laboratorio.

C.E.U. Foglio 4 M.n. 1438 sub. 1 - laboratorio.			
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Indice di vetusta 13 anni	Valore di mercato
838,14 mq	400,00 euro/mq	0,87%	€ 291.686,64

C.E.U. Foglio 4 M.n. 1438 sub. 2 - corte esclusiva del Sub.1		
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Valore di mercato
3197mq	30,00 euro/mq	€ 95.910,00

PENALITA' DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione dell'immobile si fanno presenti le seguenti penalità (aspetti negativi) da detrarre :

Spesa straordinaria manutenzione	€ 5.500,00
Spesa tecniche stimata pratica di sanatoria e sanzioni	<u>€ 3.516,00</u>
Totale spese per manutenzioni e sanatoria	€ 9.016,00

VALORE DI MERCATO	€ 387.596,64
costi per manutenzioni e sanatoria	-€ 9.016,00
abbattimento 10% vendita forzata	<u>-€ 37.858,06</u>
VALORE BASE	€ 340.722,58

VALORE BASE del LOTTO n.1
 apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 340.000,00** (trenamilacinquecento/00)

LOTTO n. 2. FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI DI CUI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. Sn C.E.U. foglio 4 M.n.1371 C.T.
 foglio 4 M.n.886-1374 Fabbricati produttivi di cui è prevista la demolizione

Comune di Castello di Godego - Foglio 4 M.n. 1371-886-1374		
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Valore di mercato
536 mq	95,00 euro/mq	€ 50.920,00

PENALITA' DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione dell'immobile si fanno presenti le seguenti penalità (aspetti negativi) da detrarre :

Spesa per lavori di demolizione	€ 15.500,00
Spesa tecniche di demolizione	<u>€ 1.500,00</u>
Totale spese per la demolizione	€ 17.000,00

VALORE DI MERCATO	€ 50.920,00
Spesa tecniche e per lavori di demolizione	-€ 17.000,00
abbattimento 10% vendita forzata	<u>-€ 3.392,00</u>
VALORE BASE	€ 30.528,00

VALORE BASE del LOTTO n.2
 apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 30.500,00** (trenamilacinquecento/00)

LOTTO n. 3 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/C C.E.U. foglio n. 4 M.n.788
 sub.1-2-3 - Civile Abitazione

C.E.U. Comune di Castello di Godego - Foglio 4 M.n. 788 sub. 1-2-3			
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Indice di vetusta 35 anni	Valore di mercato
197,25 mq	1100,00 euro/mq	0,75%	€ 162.731,25

PENALITA' DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione dell'immobile si fanno presenti le seguenti penalità (aspetti negativi) da detrarre :

Spesa per lavori di finitura piano interrato	€ 5.000,00
Spesa straordinaria manutenzione	€ 2.000,00
Spesa tecniche stimata pratica di sanatoria e sanzioni	<u>€ 3.016,00</u>
Totale spese per manutenzioni e sanatoria	€ 10.016,91

VALORE DI MERCATO	€ 162.731,25
costi per manutenzioni e sanatoria	-€ 10.016,91
abbattimento 10% vendita forzata	<u>-€ 15.271,43</u>
VALORE BASE	€ 137.442,91

VALORE BASE del LOTTO n.3
 apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 137.000,00** (centotrentasettemila/00)

LOTTO n. 4 FABBRICATO USO ABITAZIONE

Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/C C.E.U. foglio n. 4 M.n.790
 sub.1-2-3 - Civile Abitazione

C.E.U. Comune di Castello di Godego - Foglio 4 M.n. 790 sub. 1-2-3			
Sup. commerciale	Euro al mq medio	Indice di vetusta 35 anni	Valore di mercato
196,05 mq	1100,00 euro/mq	0,75%	€ 161.741,25

PENALITA' DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione dell'immobile si fanno presenti le seguenti penalità (aspetti negativi) da detrarre :

Spesa straordinaria manutenzione	€ 2.000,00
Spesa tecniche stimata pratica di sanatoria e sanzioni	<u>€ 3.016,00</u>
Totale spese per manutenzioni e sanatoria	€ 5.016,91

VALORE DI MERCATO	€ 161.741,25
costi per manutenzioni e sanatoria	-€ 5.016,91
abbattimento 10% vendita forzata	<u>-€ 15.672,50</u>
VALORE BASE	€ 141.051,84

VALORE BASE del LOTTO n.4
 apportati gli opportuni arrotondamenti **€ 141.000,00** (centoquarantunomila/00)

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO n.1

Immobile pignorato:	Capannone uso laboratorio Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41
Dati catastali:	C.E.U. foglio n. 4 M.n.1438 sub.1-2 , - Laboratorio.
Ditta eseguita:	Castello di Godego (TV) via Alberon n.41
Quota pignorata:	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Valore di Stima	€ 387.596,64 (euro trecentottantasettemilacinquecentonovantasei/64)
Valore Base del lotto	€ 340.000,00 (euro trecentoquarantaomila/00)

LOTTO n.2

Immobile pignorato:	Fabbricati produttivi esistenti di cui è prevista la demolizione Comune di Castello di Godego via Alberon civ. Sn
Dati catastali:	C.E.U. foglio n. 4 M.n.1371 , - porz. di magazzino da demolire. C.T. foglio 4 M.n.886 , - terreno oggetto di esproprio, sede stradale C.T. foglio 4 M.n.1374 , - area con fabbricati da demolire.
Ditta eseguita:	
Quota pignorata:	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Valore di Stima	€ 50.920,00 (euro cinquantamilanovecentoventi/00)
Valore Base del lotto	€ 30.500,00 (euro trentamilacinquecento/00)

LOTTO n.3	
Immobile pignorato:	Civile abitazione Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/E
Dati catastali:	C.E.U. foglio n. 4 M.n.788 sub.1-2-3 , - Abitazione.
Ditta eseguita:	:
Quota pignorata:	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Valore di Stima	€ 162.731,25 (euro centosessantaduemilasettecentotrentuno/25)
Valore Base del lotto	€ 137.000,00 (euro centotrentasettemila/00)

LOTTO n.4	
Immobile pignorato:	Civile abitazione Comune di Castello di Godego via Alberon civ. 41/E
Dati catastali:	C.E.U. foglio n. 4 M.n.790 sub.1-2-3 , - Abitazione.
Ditta eseguita:	:
Quota pignorata:	Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Valore di Stima	€ 161.741,25 (euro centosessantaunomilasettecentoquarantuno/25)
Valore Base del lotto	€ 141.000,00 (euro centoquarantunomila/00)

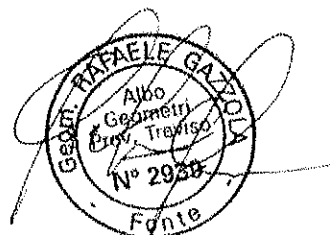
TOTALE VALORE DEI LOTTI DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI

Valore di Stima € **762.989,14** (euro settecentosessantaduemilanovecentoottanove/14)

Valore Base dei lotti € **648.500,00** (euro seicentoquarantottomilacinquecento/00)

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**



Fonte, il 20/04/2017

Allegati:

- Allegato 1 Verbali di aggiudicazione immobili pignoramento n.269/2011 ;
- Allegato 2 Estratto di mappa catastale, visura catastale, planimetrie catastali ;
- Allegato 3 Atti di provenienza, sentenza usucapione e certificazione notarile ;
- Allegato 4 Atto di pignoramento ;
- Allegato 5 Contratto di locazione ;
- Allegato 6 Certificato di stato di famiglia;
- Allegato 7 Autorizzazioni, Concessioni Edilizie, elaborati grafici ;
- Allegato 8 Estratto PRG e Norme Tecniche Attuazione ;
- Allegato 9 Estratto tabella OMI – agenzia entrate ;
- Allegato 10 Documentazione fotografica dei beni ;
- Allegato 11 Scheda sintetica ;
- Allegato 12 cd-rom elaborato peritale con allegati ;

Fonte, il 20/04/2017

**L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola**

