

TRIBUNALE DI VICENZA

Procedimento R.G.E. N° 398/2017 riunito con 741/2017, promosso da:

(con Avv.to Daniela Ruotolo e domiciliatario Avv.to Paola Meneghetti)

contro

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
Esperto: Simone Bucco Geometra

PERIZIA DI STIMA – LOTTO N. 2

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)



SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Quesito:

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 07/03/2019 dal Giudice delle Esecuzione Dott.ssa Marialuisa Nitti, con comunicazione ricevuta via pec in data 07/03/2019, che ne disponeva il giuramento telematico entro 7 giorni. L'Esperto provvedeva al giuramento telematico in data 08/03/2019.

Il Giudice gli affidava il quesito di seguito riportato:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c. visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Svolgimento delle operazioni:

A seguito dell'udienza di affidamento dell'incarico l'Esperto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente relazione e della check list preliminare.

In particolare nella stesura della check list veniva evidenziata la presenza di ulteriore pignoramento e di ulteriore procedura esecutiva riunita a quella in esame.

Durante le ricerche preliminari era emersa l'assenza della planimetria catastale dell'unità ad uso negozio ed altresì la presenza di simbologia nella mappa catastale di accertamento su parte dei terreni. L'Esperto iniziava quindi a reperire la documentazione in merito alle problematiche catastali riscontrate rilevando che per non sarebbero state problematiche di veloce risoluzione.

In data 24/04/2019 inviavo comunicazione di primo sopralluogo alle parti, concordato per il successivo 03/05/2019 alle ore 9:30.

Alla data stabilita, coadiuvato dal Custode Giudiziario, esperivo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del Sig. _____ e del suo Legale Avv.to _____, durante il quale prendevo visione degli immobili, eseguivo una documentazione fotografica e cercavo di ottenere le informazioni necessarie alla redazione della presente ed alla risoluzione dei problemi riscontrati. L'Avv.to si sarebbe fatto carico di inviarmi la documentazione in possesso degli esecutati, nel contempo il sottoscritto avrebbe provveduto a recuperare l'ulteriore documentazione necessaria e successivamente avrebbe esperito un secondo sopralluogo per la verifica delle dimensioni e del conseguente accertamento di conformità edilizio-urbanistica.

Viste le numerose problematiche riscontrate e la non facile risoluzione delle stesse, l'Esperto in data 17/05/2019 depositava una prima istanza di proroga per il deposito della relazione peritale, concessa il successivo 21/05/2019.

In data 28/08/2019 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza per ottenere le ulteriori informazioni necessarie alla risoluzione dei problemi catastali riscontrati.

In data 09/09/2019 inviavo comunicazione di secondo sopralluogo da eseguirsi in data 18/09/2019 alle ore 14:00.

In data 11/09/2019 mi recavo, previo accordo telefonico, presso l'ufficio tecnico del Comune di Schiavon per l'accesso agli atti, ritirando poi gli stessi il giorno successivo, 12/09/2019.

Come stabilito, in data 18/09/2019 esperivo secondo sopralluogo alla presenza dei Sig.ri _____, accedendo agli immobili e provvedevo ad eseguire i rilievi necessari all'accertamento della conformità edilizio urbanistica.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Schio e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, suddivisione in lotti**
- 2) Identificazione catastale dei beni pignorati**
- 3) Descrizione materiale di ciascun lotto**
- 4) Valutazione dei beni pignorati**
- 5) Schema sintetico-descrittivo dei lotti**
- 6) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati**
- 7) Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati**
- 8) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 9) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati**
- 10) Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni pignorati**
- 11) Acquisizione dei certificati anagrafici degli esecutati**
- 12) Osservazioni finali**

1) IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente esecuzione verte su immobili distinti, in particolare su un negozio e su un compendio di terreni e fabbricati che costituiscono un maneggio, il tutto è sito in comune di Schiavon a poche centinaia di metri dal centro.

Gli esecutati detengono la quota di 1/1 di piena proprietà ovvero l'intero su tutti gli immobili oggetto di esecuzione e tale situazione è confermata sia dagli atti di provenienza che nell'intestazione catastale.

In riferimento agli immobili oggetto dei pignoramenti ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 4° mappale 148 sub. 11**, categoria C/1. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 5° mappale 234**, categoria D/8. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 5° mappale 3**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 5° mappale 173**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 5° mappale 175**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 5° mappale 190**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 5° mappale 192**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 5° mappale 167**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 5° mappale 174**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 5° mappale 177**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso non corrispondono alla descrizione catastale (vedi seguente specifica);
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 5° mappale 178**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 5° mappale 179**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;

In riferimento a quanto sopra l'Esperto precisa che il mappale 178 è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza per la presenza di fabbricati non dichiarati. La procedura si è conclusa con la costituzione di una particella al N.C.E.U. con una rendita ed un classamento

provvisorio su rilievo fotografico degli immobili da parte dell'Agenzia stessa, che dovrebbe eventualmente essere definito con idonea pratica catastale. Come si vedrà con maggiore precisione ai paragrafi nn. 2 e 6 della relazione di cui al lotto n. 2, trattasi di fabbricati non sanabili dal punto di vista urbanistico e, pertanto, sarà necessaria una pratica di demolizione degli stessi.

Il mappale 178 quindi, al N.C.E.U. è identificato quale mappale 240 sub. 1 categoria D/1. I dati catastali qui riportati non sono riportati nell'atto di pignoramento. La trasformazione ha avuto luogo in data antecedente i pignoramenti in quanto è avvenuta il 09/12/2011 e la trascrizione del pignoramento del mappale 178 risale al 29/11/2017.

In riferimento alla sovrapposizione tra mappa catastale ed ortofoto, ne sono state eseguite due distinte, una relativa all'immobile contenente il negozio ed una relativa a terreni e fabbricati costituenti il maneggio.

Il sottoscritto ha eseguito le sovrapposizioni tra le mappe catastali e le foto satellitari; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalle sovrapposizioni si evince che:

- per il negozio, la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto corrispondono in modo abbastanza preciso (vedasi allegato n. 3 alla presente).
- per i fabbricati ed i terreni costituenti il maneggio, risultano fabbricati non rappresentati in mappa, mentre i terreni ed i fabbricati rappresentati corrispondono in modo abbastanza preciso (vedasi allegato n. 3 alla relazione di cui al lotto n. 2).

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in due lotti distinti, in particolare sono state fatte le seguenti considerazioni:

- il negozio ha una sua autonomia ed una sua funzione ben distinta;
- i fabbricati ad uso annesso/maneggio, hanno una funzione ben precisa ed in assenza dei terreni non potrebbero svolgere la loro funzione;
- i terreni, potrebbero essere venduti anche singolarmente ma sono indispensabili allo svolgimento dell'attività di maneggio.

Lotto n. 1:

unità commerciale adibita ad esposizione negozio, composta da un unico ampio vano con vetrine sui lati nord ed ovest, completo di servizio igienico, sviluppato al piano terra di un edificio a destinazione d'uso mista.

L'immobile è sito in Comune di Schiavon, in via Santa Teresa n. 2, lungo la Strada Provinciale Sp. n. 248 Schiavonesca Marosticana, circa 700 m a sud del centro del Paese.

La costruzione della porzione di edificio in cui è sita l'unità in esame è avvenuta nei primi anni '90.

L'unità è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 4° mappale 148 subalterno 11 e confina a nord, in parte con l'esterno sub. 8 bene comune non censibile marciapiedi ed in parte con altra

unità sub. 12, ad est con altra unità di cui al sub. 10, a sud in parte con l'unità di cui al sub. 9 bene comune non censibile, ingresso vano scala ed in parte con altra unità di cui al sub. 10 e ad ovest con l'esterno sub. 8 bene comune non censibile, salvo più precisi.

L'unità ha diritto sulle parti comuni e condominiali e sulle aree esterne.

Lotto n. 2:

compendio di fabbricati e terreni costituenti un maneggio.

Il compendio è sito in Comune di Schiavon, in via Santa Teresa, lungo la laterale della Strada Provinciale Sp. n. 248 Schiavonesca Marosticana, circa 1,5 Km a sud est del centro del Paese.

Gli immobili sono stati costruiti in momenti differenti a partire dai primi anni '90 fino a metà degli anni 2000.

Il compendio è costituito dai beni immobili identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 5° mappale 234, mappale 240 sub. 1 e mappale 179 ed N.C.T. mappali 3, 173, 175, 190, 192, 167, 174, 177 e 178 e confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 191, 229, 230, altro foglio di mappa, 181, 123, 6 194, 225, 135, roggia demaniale, mappale 15, 128, 142, 14 e 154, salvo più precisi.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 5° **mappale 234**, categoria D/8, rendita € 3.001,66, Via S. Teresa snc, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da costituzione del 08/06/2006 n. 2497.1/2006 prot. n. VI0123419 successivamente sono intervenute variazioni nel clasamento, di toponomastica e inserimento di annotazione di ruralità, che non hanno comportato modifiche ai dati identificativi del bene.

Il mappale 234 risulta essere ente urbano a seguito di tipo mappale del 22/05/2006 n. 106699.1/2006 prot. VI0106699, derivante dal mappale 180. Il mappale 180 è stato originato con frazionamento del 11/10/1991 n. 2726.1/1991 prot. 398102 in atti dal 13/09/2001, dal mappale 4 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

- Comune di Schiavon, N.C.T., foglio 5° **mappale 3**, qualità prato irriguo, classe 3, superficie 4.000 mq, deduzione A1, reddito domenicale € 20,55, agrario € 10,33.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 05/11/1976 n. 19185 in atti dal 22/05/1985 che ha generato l'attuale superficie catastale. Il mappale 3 è presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

- Comune di Schiavon, N.C.T., foglio 5° **mappale 173**, qualità prato irriguo, classe 3, superficie 792 mq, deduzione A1, reddito domenicale € 4,07, agrario € 2,05.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 07/02/1990 n. 245.1/1990 prot. 411434 in atti dal 19/09/2001. Il mappale 173 è stato originato dal mappale 18 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972 ed oggetto di differenti frazionamenti.

- Comune di Schiavon, N.C.T., foglio 5° **mappale 175**, qualità bosco ceduo, classe U, superficie 15 mq, deduzione A1, reddito domenicale € 0,02, agrario € 0,01.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 07/02/1990 n. 245.1/1990 prot. 411434 in atti dal 19/09/2001. Il mappale 175 è stato originato dal mappale 17 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

- Comune di Schiavon, N.C.T., foglio 5° **mappale 190**, qualità prato irriguo, classe 3, superficie 3.742 mq, deduzione A1, reddito domenicale € 19,23, agrario € 9,66.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 04/03/1993 n. 777.1/1993 prot. 404958 in atti dal 17/09/2001. Il mappale 190 è stato originato dal mappale 1 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972 ed oggetto di differenti frazionamenti.

- Comune di Schiavon, N.C.T., foglio 5° **mappale 192**, qualità prato irriguo, classe 3, superficie 120 mq, deduzione A1, reddito domenicale € 0,62, agrario € 0,31.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 04/03/1993 n. 777.1/1993 prot. 404958 in atti dal 17/09/2001. Il mappale 192 deriva dal mappale 137 per

frazionamento del 05/11/1976 n. 19185 in atti dal 22/05/1985, a sua volta il mappale 137 è stato originato dal mappale 3 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

- Comune di Schiavon, N.C.T., foglio 5° **mappale 167**, qualità prato irriguo, classe 3, superficie 12.287 mq, deduzione A1, reddito dominicale € 63,14, agrario € 31,73.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 07/02/1990 n. 245.1/1990 prot. 411434 in atti dal 19/09/2001. Il mappale 167 è stato originato dal mappale 18 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972 ed oggetto di differenti frazionamenti.

- Comune di Schiavon, N.C.T., foglio 5° **mappale 174**, qualità bosco ceduo, classe U, superficie 537 mq, deduzione A1, reddito dominicale € 0,55, agrario € 0,11.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 07/02/1990 n. 245.1/1990 prot. 411434 in atti dal 19/09/2001.

Il mappale 174 è stato originato dal mappale 17 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

- Comune di Schiavon, N.C.T., foglio 5° **mappale 177**, qualità prato irriguo, classe 3, superficie 2.624 mq, deduzione A1, reddito dominicale € 13,48, agrario € 6,78.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 07/02/1990 n. 245.1/1990 prot. 411434 in atti dal 19/09/2001. Il mappale 177 è stato originato dal mappale 16 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972 ed oggetto di differenti frazionamenti.

- Comune di Schiavon, N.C.T., foglio 5° **mappale 178**, qualità prato irriguo, classe 3, superficie 9.725 mq, deduzione A1, reddito dominicale € 49,97, agrario € 25,11.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 20/10/2005 n. 1432.1/1990 prot. VI0222844, in seguito è intervenuta una variazione d'ufficio che non ha portato modifiche ai dati identificativi del bene.

Il mappale 178 è stato originato dal mappale 16 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972 ed oggetto di differenti frazionamenti generando anche il mappale 173.

Trattasi di particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al NCEU.

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 5° **mappale 240 sub. 1**, categoria D/1, rendita € 1.486,80, Via S. Teresa snc.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da costituzione del 09/12/2011 n. 8055.1/2011 prot. VI0414835. Trattasi di immobile con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del d.l. 78/2010.

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 5° **mappale 179**, categoria C/6, classe 1, consistenza 484 mq, superficie catastale totale 484 mq, rendita € 374,95, Via S. Teresa, piano T-1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da costituzione in atti dal 17/03/1993, successivamente sono intervenute delle variazioni del quadro tariffario, di classamento automatico, di toponomastica e di inserimento annotazione che non hanno portato modifiche ai dati identificativi del bene.

Il mappale 179 risulta essere ente urbano a seguito di variazione d'ufficio per collegamento a pratica catasto fabbricati del 20/10/2005 n. 1225.1/2005 prot. VI0222845. Precedentemente il mappale 179 era identificato al catasto terreni, originato con frazionamento del 20/10/2005 n. 1432.1/1990 prot. VI0222844 dal mappale 176 a sua volta originato dal mappale 16 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

Il compendio è costituito dai beni immobili identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 5° mappale 234, mappale 240 sub. 1 e mappale 179 ed N.C.T. mappali 3, 173, 175, 190, 192, 167, 174, 177 e 178 che, in un unico lotto confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 191, 229, 230, altro foglio di mappa, 181, 123, 6, 194, 225, 135, roggia demaniale, mappale 15, 128, 142, 14 e 154, salvo più precisi.

In riferimento alla situazione catastale sono da sottolineare diversi aspetti sia sulla base della documentazione agli atti sia sulla base del rilievo eseguito (vedasi allegato n. 6 alla presente) ed alla sovrapposizione di questo alle planimetrie approvate e presenti in banca dati:

- In primis il mappale 178, come riportato nei dati sopra indicati, è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate Servizio Territoriale in quanto rilevati, dai voli aerei eseguiti, la presenza di fabbricati non dichiarati. Effettivamente (come descritto al precedente paragrafo 1) sono presenti alcuni fabbricati parzialmente precari che l'Esperto ha rilevato indicando gli ingombri in pianta ed in altezza. Il mappale 178, a seguito dell'accertamento e della conclusione della pratica da parte dell'ente, ha originato il mappale 240 sub. 1 censito al catasto fabbricati con una rendita presunta. A conclusione dell'iter, l'esecutato ha comunque versato i diritti di sanzione richiesti dall'Agenzia. Va segnalato che per i fabbricati, non essendo sanabili dal punto di vista edilizio urbanistico, sarà necessario presentare una pratica di demolizione con soppressione del mappale 240.
- Il mappale 179 corrisponde ad un fabbricato il quale è inserito solo parzialmente in mappa. Va sottolineato che trattandosi di ampliamento non regolare dal punto di vista edilizio urbanistico, salvo buon fine della sanatoria (per la quale si rimanda al successivo paragrafo 6) si dovrà provvedere alla redazione della pratica di inserimento in mappa e di successivo accatastamento. Si precisa che ad oggi l'inserimento in mappa comprende già una porzione di fabbricato sul lato nord non regolare dal punto di vista edilizio urbanistico.
- Sul mappale 179 è stato realizzato un ulteriore manufatto non regolare dal punto di vista urbanistico che come si vedrà al successivo paragrafo 6), dovrà essere demolito.
- Rispetto alla planimetria approvata di cui al mappale 179 dal rilievo eseguito, si riscontrano alcune differenze lievi interne al piano terra ed una differenza sostanziale al piano primo. Più precisamente al posto del ripostiglio approvato è stato ricavato un appartamento composto da cucina e camera separate da una parete in legno ed altresì sono stati ricavati una cucina ed una camera sovrastanti i box del piano terra, non previsti nella planimetria catastale. Non è prevista, in base alla normativa edilizio urbanistica la realizzazione di porzioni residenziali e, pertanto, la destinazione non potrà essere sanata. Potranno essere invece sanati gli eventuali vani ad uso agricolo, salvo buon fine della pratica di sanatoria di cui al paragrafo

6). La regolarizzazione complessiva potrà quindi, avvenire mediante presentazione di pratica di variazione docfa con corretta rappresentazione grafica dell'unità.

- In riferimento al mappale 234, lo stato attuale rispetto alla planimetria approvata presenta alcune modifiche interne, in particolare è presente un unico ampio vano e non sono state eseguite le partizioni interne. Per la regolarizzazione sarà sufficiente redigere una pratica di variazione DOCFA con corretta rappresentazione grafica dell'edificio. Non ci sono variazioni al classamento.

Il costo necessario per redigere le pratiche anzi dette comprensivo di diritti, oneri, spese tecniche (compresi IVA e Cassa Previdenziale), è pari ad € 3.800,00.

3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Descrizione della zona.

Il lotto di cui alla presente è un compendio di fabbricati e terreni costituenti un maneggio. L'area è posta circa 1,5 km a sud-est dal centro del paese.

Trattasi di una zona agricola a pochi passi dalla zona residenziale.

La zona è completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi.

Il comune di Schiavon offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercato, farmacia, banche, posta, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, ecc.

Tutti i servizi sono a breve distanza dal lotto.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermate a circa 200 metri dal fabbricato; trattasi di linea extraurbana che conduce alle città limitrofe ed alla provincia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Bassano del Grappa (circa 15 Km).

L'immobile è a circa 9 km dal casello autostradale di Dueville (Autostrada A31).

Qualità e rating interno immobile.

Nel lotto sono compresi due distinti fabbricati, entrambi con destinazione principale quella di accogliere i cavalli.

L'esposizione è buona in quanto si tratta di una zona di campagna, i fabbricati sono singoli e, pertanto, hanno affaccio su tutti i lati.

I vani sono dotati di forometrie che garantiscono il corretto apporto di luce ed aria dirette.

Gli impianti, sono quelli necessari alla destinazione d'uso, sono ben tenuti e necessitano di ordinaria manutenzione.

Le unità sono in condizioni di manutenzione buone.

Strutture dell'immobile.

Per quanto concerne la tipologia strutturale degli immobili, il presente paragrafo verrà suddiviso in più parti in base ai differenti fabbricati. L'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto.

L'edificio principale (vedasi allegato n. 1 foto da 1 a 16) di cui al mappale 179 (il primo costruito, all'inizio degli anni '90) si presenta con un corpo centrale costituito da pilastri e murature in cemento armato e copertura a doppia falda con colmo in direzione est-ovest, eseguita da travi in cemento armato prefabbricato; sul lato sud è presente un portico sorretto da pilastri in cemento armato con sommità in mattoni pieni di cotto, e copertura in legno. Nel portico è stata ricavata una porzione chiusa delimitata da muratura in laterizio e solaio di divisione tra piano terra e primo, in legno. Sul lato nord del corpo centrale è stato eseguito un ampliamento (non regolare dal punto di vista edilizio urbanistico), costituito da murature verticali in laterizio e copertura ad un'unica falda con struttura in legno e acciaio copertura in pannelli sandwich. Sul lato ovest è stata costruita una tettoia ad un'unica falda di pannelli sandwich sostenuti da struttura metallica, con pilastri verticali metallici. Le scale di collegamento tra piano terra e piano primo sono completamente in legno.

Internamente i box sono ricavati con divisori in legno e ferro. Le pareti del piano terra sono in laterizio, mentre quelle al piano primo sono in cartongesso.

Il fabbricato di cui al mappale 234 (costruito nei primi anni 2000) si presenta con murature in blocchi splittati a vista, pilastri in acciaio e copertura a doppia falda con struttura in legno, con colmo in direzione est-ovest e manto in fibrocemento, privo di alcuna partizione interna (vedasi allegato n. 1 foto da 17 a 21).

Sono poi presenti dei manufatti sull'area del mappale 179, eseguiti per lo più in legno e acciaio (manufatti non regolari dal punto di vista edilizio urbanistico, vedasi allegato n. 1 foto da 22 a 28).

In legno, acciaio, lamiera e pannelli sandwich, sono anche i manufatti esistenti sul mappale 178 (manufatti non regolari dal punto di vista edilizio urbanistico, vedasi allegato n. 1 foto da 29 a 34).

Sull'area a verde è presente anche una struttura in cemento armato costituita da una soletta e dei muri verticali con funzione di deposito di materiale insilato per animali (vedasi allegato n. 1 foto n. 36).

Elementi di finitura.

Come per le strutture dell'immobile, anche per le finiture verrà suddiviso il paragrafo in più parti.

Il fabbricato di cui al mappale 179 ha finiture semplici, tipiche della propria destinazione, la pavimentazione è in calcestruzzo nei vani principali (vedasi allegato n. 1 foto nn. 5 e 9), in grès ceramico nel ripostiglio e nel bagno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 10 e 11), in legno nella cucina e nel soggiorno sovrastante il ripostiglio (vedasi allegato n. 1 foto n. 14) ed in linoleum nei vani sovrastanti i box adibiti a cucina e soggiorno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 15 e 16). Il rivestimento del bagno è in grès (vedasi allegato n. 1 foto n. 10).

I fori finestra sono chiusi da serramenti in alluminio e vetri mono strato, ad esclusione di quelli dei vani abitativi e ripostiglio che sono in legno, completi di vetro camera. I portoni sono in alluminio e le porte sono invece in legno. I fori porta e finestra della zona ripostiglio sono dotati di scuri in legno.

Soglie e davanzali sono in marmo.

Il manto di copertura del corpo principale è in tegole.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile; i muri in calcestruzzo sono solo tinteggiati.

Il fabbricato ricadente sul mappale 179 e non regolare dal punto di vista edilizio urbanistico, corrisponde ad un manufatto prefabbricato in legno e acciaio posizionato sopra una platea in calcestruzzo.

L'altro manufatto di cui al mappale 179 corrisponde ad un tondino per i cavalli, costituito da legno e acciaio, privo di finiture in quanto infisso al suolo.

Le lattonerie dei vari fabbricati sono in rame.

Il fabbricato di cui al mappale 234, anch'esso è privo di particolari finiture in quanto il pavimento è costituito da sabbia (vedasi allegato n. 1 foto n. 21). Le pareti sono state lasciate con i blocchi a vista, ad esclusione della parte inferiore sulla quale è stato applicato un rivestimento in legno (vedasi allegato n. 1 foto n. 21). I serramenti sono in alluminio ed in portoni hanno struttura in alluminio e tamponamento in pannelli sandwich.

I manufatti di cui al mappale 178, non regolari dal punto di vista edilizio urbanistico, sono privi di particolari finiture, la pavimentazione è in calcestruzzo ed in portoni in alluminio.

L'area esterna nella parte d'accesso all'edificio è in brecciolino, mentre nella parte est è in calcestruzzo (vedasi allegato n. 1 foto nn. 3, 36 e 37).

Impianti.

Gli impianti sono del tipo a vista, inseriti in apposite canalette, realizzati al momento della costruzione dei vari edifici, sottoposti alle normali manutenzioni, ad oggi necessitano di accertamento sulla corrispondenza alla normativa vigente.

L'edificio principale di cui al mappale 179 è allacciato alla rete elettrica e all'acquedotto comunale; la fognatura è del tipo autonomo.

Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrotermosanitario (termico solo in alcune porzioni) e l'impianto citofonico. La caldaia è funzionante a GPL e serve solo alla produzione di acqua calda sanitaria ed al riscaldamento del ripostiglio e dei vani abitativi. Il riscaldamento avviene attraverso dei ventilconvettori.

L'edificio di cui al mappale 234 è dotato dell'impianto elettrico.

Dell'impianto elettrico sono dotati anche gli altri manufatti.

Non è stato reperito il libretto di impianto ma l'Esperto non ha provveduto a farlo eseguire in quanto non necessario l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile in questione.

Descrizione dettagliata.

Come sopra descritto, il compendio è costituito da terreni e fabbricati a destinazione di maneggio.

L'area non è delimitata su tutti i confini e dove presente, ci sono recinzioni in parte in pali di legno e rete metallica plastificata, in parte in staccionata di legno ed in parte con siepi. È presente un cancello sul lato sud, a confine con la pubblica via, del tipo a doppia anta in ferro, ad apertura automatizzata. Sul lato nord è presente un altro cancello secondario, realizzato con struttura in legno e rete metallica plastificata, ad apertura manuale, che dà su una stradina privata.

Il compendio è posto in area pianeggiante ed è confinante con altri terreni in proprietà ad altra ditta; i confini con gli altri terreni non sono sempre delimitati.

Parte delle aree a verde sono lasciate a prato, parte sono utilizzate per lasciare liberi i cavalli e delimitate quindi con pali di legno e fettuccia bianca e parte per l'allenamento dei cavalli, con appositi attrezzi.

Per quanto concerne i fabbricati hanno l'aspetto tipico della destinazione rurale, i prospetti sono semplici con forometrie inserite in modo armonioso.

I fabbricati realizzati sul mappale 178, non regolari dal punto di vista urbanistico hanno un aspetto precario, mentre quello non regolare installato sul mappale 179, è un manufatto in legno di semplice fattura utilizzato a box per cavalli.

I fabbricati ben si inseriscono nel contesto.

Il fabbricato principale di cui al mappale 179 è costituito da un'ampia zona suddivisa in box per i cavalli, con un angolo ripostiglio, un portico, un servizio igienico ed un ripostiglio al piano terra, due vani abitativi ricavati al piano primo in modo non regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico separati da una parete di cartongesso a creare una zona giorno ed una zona notte.

Il fabbricato di cui al mappale 234 è invece un paddok coperto, un unico ampio vano dove poter far correre ed allenare i cavalli al chiuso.

Si rimanda alla visione dell'allegato n. 1 (documentazione fotografica) e dell'allegato n. 6 (rilievo dello stato attuale) per un maggior dettaglio sulla descrizione degli immobili.

L'Esperto non ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica in quanto i fabbricati in questione rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE così come indicato nell'Appendice A del DM del 26/06/15 "linee guida APE". In particolare il fabbricato di cui al mapp. 179, contenente i box per cavalli è censito quale stalla e tale è la sua destinazione, pertanto, rientra nei casi di cui lettera c) del sopra citato D.M. Il fabbricato di cui al mappale 234 e quello accatastato dall'Agenzia delle Entrate mappale 240 sub. 1, paddok per cavalli e depositi/fienili, dove non è prevista la permanenza stabile di lavoratori e persone e, quindi, rientra nella lettera b) del D.M.

4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto della presente, verrà di seguito valutato sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Normalmente il criterio di stima è il valore di mercato che non può però essere utilizzato per il presente lotto in quanto non sono state trovate compravendite di immobili simili nelle vicinanze e recenti (negli ultimi due anni); ovvero non sono stati trovati immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per la loro conformazione, la destinazione d'uso, la tipologia le dimensioni e le finiture. L'esperto quindi, eseguirà la valutazione suddividendola in due differenti parti.

Una prima parte riguarderà la valutazione dei terreni per i quali viene utilizzato il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

La seconda parte della stima, ovvero quella riguardante i fabbricati, è stata eseguita utilizzando il metodo dei costi (Cost Approach) che prevede la determinazione del valore di mercato del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del deprezzamento, quest'ultimo visto per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e o obsolescenza esterna.

Vista la particolarità dell'ubicazione del bene, ma soprattutto visto il carente mercato nel Comune in esame il sottoscritto Esperto non è riuscito a trovare comparabili oggettivamente affidabili nemmeno per la valutazione dell'area edificata. Ha provveduto quindi, ad analizzare l'area assieme ad operatori immobiliari della zona addivenendo ad un valore medio ponderato che tiene conto sia delle caratteristiche del bene, sia dell'andamento attuale del mercato.

Si poteva eseguire la stima anche partendo dalla comparazione di canoni di locazione di immobili simili, ma vista la tipologia dell'immobile oggetto di procedura non è stato possibile trovare dei riferimenti attendibili nemmeno per le locazioni.

Nella somma dei valori calcolati, detratti i costi di regolarizzazione, verrà determinato il valore di mercato finale dell'immobile.

4.1) Calcolo del valore del terreno

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

L'Esperto, per la ricerca dei comparabili ritiene doveroso eseguire le seguenti specifiche:

- sono stati considerati due atti di compravendita di terreni agricoli;
- i compendi presi in considerazione sono posti nel Comune di Marostica, limitrofo a quello in cui è sito il subject. Non è stato trovato alcun atto relativo a immobili nello stesso comune. Si terrà conto del differente Comune con il deprezzamento finale;
- le compravendite sono avvenute circa entro i 12 mesi dalla data di stima.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati, si rimanda al calcolo analitico di cui all'allegato n. 14 alla presente.

Nel calcolo del valore finale di vendita della piena proprietà esecutata, vanno altresì tenuti in considerazione:

- la presenza di area adibita a maneggio;
- il fatto che i comparabili sono siti in altro comune;
- la dimensione del compendio.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà, va applicato l'abbattimento forfettario stabilito come da quesito pari al 20 % dell'importo stimato.

Il valore di vendita della piena proprietà del compendio di terreno agricolo è:

$$\text{€ } 240.000,00 - (\text{€ } 240.000,00 \times 0,20) = \text{€ } 192.000,00$$

La superficie commerciale degli immobili corrisponde a quella catastale ed è quella che risulta nella tabella di cui all'allegato n. 14, ovvero mq 33.842

Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:

$$240.000,00 \text{ €} / 33.842,00 \text{ mq} = 7,09 \text{ €/mq sul valore di stima}$$

$$192.000,00 \text{ €} / 33.842,00 \text{ mq} = 5,67 \text{ €/mq sul valore di vendita forzata.}$$

4.2) Calcolo del valore dei fabbricati

Per la determinazione analitica del valore di vendita dell'immobile con il metodo dei costi I.V.S., si rimanda al calcolo analitico di cui all'allegato n. 13 alla presente. Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta a liquidazione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili;
- le condizioni di manutenzione degli immobili;
- la destinazione d'uso degli immobili;
- la mancata regolarità edilizia urbanistica.

Valutato quanto sopra descritto, l'esperto ritiene di applicare l'abbattimento forfettario del 15 % al prezzo di vendita sotto calcolato.

Per la determinazione analitica del valore dei beni pignorati, si rimanda all'allegato n. 13 alla presente (vengono sommati i valori di entrambi i fabbricati).

In sintesi il valore di vendita dei **fabbricati** è il seguente.

Quota di 1/1 di piena proprietà di edifici a destinazione d'uso agricola quale maneggio:

€ 639.000,00 valore stimato con il metodo dei costi al quale vanno dedotti i seguenti importi:

- € 95.850,00 per abbattimento forfettario del 15 %
- € 8.200,00 per sanatoria edilizia
- € 4.500,00 per piano di sviluppo aziendale
- € 10.700,00 per sanzioni e diritti
- € 3.800,00 per variazioni catastali
- € 5.000,00 per demolizione fienile
- € 12.000,00 per demolizione stalle
- € 10.000,00 per demolizione fabbricato in legno stalla

= € 488.950,00 arrotondato ad € 489.000,00

La superficie commerciale degli immobili corrisponde alla somma delle superfici commerciali degli edifici di cui ai mappali 179 e 234 (superficie esterna lorda) di cui alle tabelle all'allegato n. 13, ovvero mq 1.848,00

Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:

$639.000,00 \text{ €} / 1.848,00 \text{ mq} = 345,78 \text{ €/mq}$ sul valore di stima

$489.000,00 \text{ €} / 1.848,00 \text{ mq} = 264,61 \text{ €/mq}$ sul valore di vendita forzata.

Valore complessivo del lotto

Quota di 1/1 di piena proprietà di compendio di terreni e fabbricati ad uso maneggio:

€ 192.000,00 + € 489.000,00 = € 681.000,00

L'Esperto, secondo quanto disposto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni ha eseguito un accertamento sulle compravendite avvenute per aste immobiliari al fine di poter dare un valore di liquidazione al lotto di cui alla presente. In particolare è stato tenuto in considerazione lo studio dei geometri avvenuto sugli esperimenti degli anni 2015-2016, ma non vi sono riferimenti per il Comune di Schiavon.

Sono stati inoltre richiesti i dati di aggiudicazione ad Astalegale ma non sono stati reperiti dati riguardanti immobili commerciali.

L'Esperto ritiene che l'immobile possa essere messo in vendita al prezzo sopra indicato.

Il lotto ha una discreta appetibilità. Allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni.

Per quanto concerne le unità in esame, si consiglia di eseguire pubblicità su siti internet quali astalegale.net, Tribunale di Vicenza e IVG, con affissione di cartello al di fuori della proprietà (visto che si affaccia su strada di passaggio) e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza, di Astalegale e di IVG.

5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

Lotto 2:

L'esecutato detiene la quota di 1/1 di piena proprietà del compendio di fabbricati e terreni costituenti un maneggio.

Il fabbricato principale di cui al mappale 179 è stato edificato all'inizio del 1990 mentre quello di cui al mappale 234 nei primi anni del 2000.

Il compendio è sito in Comune di Schiavon, in via Santa Teresa, lungo la laterale della Strada Provinciale Sp. n. 248 Schiavonesca Marosticana, circa 1,5 Km a sud est del centro del Paese.

Gli immobili sono stati costruiti in momenti differenti a partire dai primi anni '90 fino a metà degli anni 2000.

Il compendio è costituito dai beni immobili identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 5° mappale 234, mappale 240 sub. 1 e mappale 179 ed N.C.T. mappali 3, 173, 175, 190, 192, 167, 174, 177 e 178 e confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 191, 229, 230, altro foglio di mappa, 181, 123, 6 194, 225, 135, roggia demaniale, mappale 15, 128, 142, 14 e 154, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per numerose problematiche riscontrate. Dovranno essere eseguite delle pratiche catastali sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati. Si rimanda all'attenta lettura del paragrafo 2).

In riferimento alle pratiche edilizie, ci sono, Concessione Edilizia n. 49/89 del 27/12/1989, Concessione Edilizia n. 19/90 del 20/04/1990, Concessione Edilizia n. 72/90 del 02/04/1991, Provvedimento Unico n. 134/2002 del 24/03/2003, Provvedimento Unico n. 66/2003 del 11/09/2003, Provvedimento Unico in sanatoria n. 3/2206 del 23/05/2006 e Segnalazione certificata di inizio attività edilizia n. 27/2016 del 15/04/2016.

In riferimento all'agibilità dei fabbricati son stati rilasciati Certificato di Agibilità n. 4/2006 del 13/06/2006.

L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta non conforme ma parzialmente regolarizzabile mediante demolizioni con rimessa in pristino dello stato ante opere e mediante presentazione di pratica a sanatoria. Si rimanda all'attenta lettura del successivo paragrafo 6).

È stato rilasciato dal Comune di Schiavon, Certificato di Destinazione Urbanistica n. 267/2019 in data 08/04/2019.

Non sono stati redatti Attestati di Prestazione Energetica in quanto gli immobili rientrano nella casistica di esclusione del D.M. del 26/06/2015.

Prezzo base di stima € 681.000,00

6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Schiavon e per quanto concerne gli immobili oggetto della presente sono state prodotte dall'ufficio le seguenti pratiche edilizie (vedasi allegato n. 5 alla presente).

- Concessione Edilizia n. 49/89 del 27/12/1989 prot. n. 3838 rilasciata a _____ e _____ per costruzione di annesso rustico ad uso box per allevamento equini e paddok coperto per maneggio.
- Concessione Edilizia n. 19/90 del 20/04/1990 prot. n. 1236 rilasciata a _____ per variante alla costruzione di annesso rustico ad uso box per allevamento equini e paddok coperto per maneggio.
- Concessione Edilizia n. 72/90 del 02/04/1991 prot. n. 4642/90 rilasciata a _____ per variante per la costruzione di annesso rustico ad uso box per allevamento equini e paddock coperto per maneggio.
- Provvedimento unico n. 134/2002 del 24/03/2003 rilasciato alla ditta _____ per la realizzazione di un maneggio coperto per equini.
- Provvedimento unico n. 66/2003 del 11/09/2003 rilasciato alla ditta _____, variante al P.U. n. 134/2002 del 24/03/2003 per la realizzazione di un paddok coperto.
- Provvedimento unico in sanatoria n. 3/2206 del 23/05/2006 prot. 3.536 rilasciato alla ditta _____, sanatoria per opere realizzate in difformità al Provvedimento Unico n. 134/2002 del 24/03/2003 e successiva variante n. 66/2003 dell'11/09/2003 per realizzazione di un paddok coperto.
- Certificato di Agibilità n. 4/2006 del 13/06/2006 rilasciato alla ditta _____ per l'edificio rurale ad uso paddok coperto.
- Segnalazione certificata di inizio attività edilizia n. 27/2016 del 15/04/2016 presentata da _____ per ristrutturazione di una porzione di fabbricato strumentale all'attività agricola e utilizzato per l'attività di fattoria didattica, per miglioramento dei locali e adeguamento igienico-sanitario.

Dalla restituzione del rilievo (vedasi allegato n. 6 alla presente) e dalla sovrapposizione dello stesso con il progetto approvato (vedasi allegato n. 7 alla presente), risultano differenze sostanziali, alcune precedentemente accennate al paragrafo 2). In particolare le differenze possono essere sintetizzate come segue.

Mappale 179:

- Il fabbricato, ovvero quello originariamente costruito con la Concessione del 1989 è stato ampliato sul lato nord e sul lato ovest. Sul lato nord sono stati eseguiti dei box per cavalli mentre sul lato ovest una tettoia.
- Il piano primo, indicato quale ripostiglio nel progetto approvato, viene invece utilizzato quale cucina e camera per un aiutante del maneggio;
- Sempre al piano primo, è stato creato un ampliamento sovrastante i box del piano terra, all'interno del quale è stato ricavato un secondo monolocale (solo cucina e camera), anche questo a servizio degli aiutanti del maneggio.

- Sull'area esterna pertinenziale a nord del fabbricato principale è stato messo in opera un fabbricato in legno contenente degli ulteriori box per cavalli. Nelle immediate vicinanze si trova una struttura circolare (tondino) per le passeggiate dei cavalli.
- Il fabbricato principale presenta altre lievi differenze interne che non influiscono sui parametri urbanistici e, pertanto, facilmente sanabili. Le lievi differenze sulla sagoma rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- Non è stato comunicato il fine lavori e, le opere relative all'ultima S.C.I.A. depositata nel 2016 non sono state eseguite e, ad oggi, la pratica risulta scaduta essendo trascorsi 3 anni.

Mappale 234: il fabbricato presenta delle sole lievi differenze interne che non incidono sui parametri urbanistici e sulla sagoma che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Mappale 178: su tale area sono stati edificati una serie di manufatti in assenza di regolare autorizzazione.

L'Esperto ha incontrato il Responsabile del Comune di Schiavon con il quale ha chiarito la metodologia di sanatoria per le opere eseguite in difformità e sopra descritte.

Si precisa che già l'esecutato aveva provveduto a depositare una richiesta di sanatoria alla quale non era stato dato corso in quanto carente di documentazione mai integrata.

Trattandosi di immobili costruiti in area agricola, l'edificazione ha una normativa a se stante ed il calcolo della superficie costruibile (il parametro di riferimento è la superficie), si basa su un piano di sviluppo aziendale, che tenga in considerazione il tipo di attività svolta, la superficie di terreno a disposizione ed in proprietà, ecc. La pratica deve poi essere verificata ed accertata da AVEPA e, solo successivamente è necessaria l'Autorizzazione del Comune.

Le uniche opere, pertanto, che non hanno alcuna problematica per la sanatoria, sono quelle che non modificano i parametri urbanistici, compreso l'aumento della superficie.

In riferimento a quanto sopra descritto si riferisce quanto segue:

- non è possibile sanare la destinazione d'uso residenziale mentre, salvo buon fine della pratica in AVEPA, dovrebbe essere sanabile l'ampliamento di volume e superficie del fabbricato di cui al mappale 179.
- Non è possibile sanare il fabbricato in legno realizzato sul mappale 179 in quanto non rispettoso delle distanze tra fabbricati e, conseguentemente, dovrà essere demolito o, se autorizzato, dal momento che è del tipo prefabbricato, può essere spostato in altra ubicazione.
- Potrà rimanere il tondino in quanto non costituente un volume.
- È possibile procedere con la regolarizzazione delle modifiche interne di cui al mappale 234.
- Non è possibile procedere con la regolarizzazione dei fabbricati eseguiti sul mappale 178 che dovranno essere demoliti.

Il costo per la regolarizzazione dell'immobile, delle pratiche edilizie, delle pratiche e delle relazioni per AVEPA, è pari ad € 23.400,00 compresi oneri, diritti e sanzioni oltre che ad IVA e Cassa previdenziale per le spese tecniche.

A tale costo dovrà essere sommato il costo della demolizione dei fabbricati non regolari e non sanabili computabile in € 27.000,00.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, l'Esperto, essendo nella procedura inseriti anche numerosi terreni, ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Schiavon rif. 2067/2019 del 08/04/2019. Dal Certificato risulta che nel comune di Schiavon, è in vigore il Piano degli Interventi e che tutti i mappali di cui al presente lotto ricadono all'interno della zona di "Tessuto Agricolo ad Elevata Integrità Fondiaria - A2". I mappali 3, 175, 179 e 192 hanno presenza di invarianti di natura paesaggistica "filari e siepi" e di "Agro centuriato (PTCP)". Il mappale 167 è parzialmente sottoposto a fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, parziale vincolo paesaggistico e presenza di agro centuriato (PTCP). I mappali 173 e 190 sono parzialmente sottoposti a fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, fascia di rispetto stradale, presenza di invarianti di natura paesaggistica agro centuriato (PTCP) e di filari e siepi. I mappali 174 e 177 sono parzialmente sottoposti a fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, vincolo paesaggistico, presenza di corridoi ecologici secondari, presenza di invarianti di natura paesaggistica agro centuriato (PTCP) e di filari e siepi. Il mappale 178 parzialmente sottoposto a fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, presenza di corridoi ecologici secondari, presenza di invarianti di natura paesaggistica agro centuriato (PTCP) e di filari e siepi. Il mappale 234 parzialmente sottoposto a fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica, fascia di rispetto stradale, presenza di invarianti di natura paesaggistica agro centuriato (PTCP).

La zona A2 è area ad esclusiva o prevalente funzione agricola; è considerata zona territoriale omogenea "E" con destinazione d'uso prevalente legata allo sviluppo agricolo produttivo, della zootecnica e dell'ambiente e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. È possibile promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica che si armonizzino con la vocazione ambientale. Il P.I. promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali, in particolare tutela le forme di agricoltura di qualità, biologica nonché le culture ed i prodotti tipici.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente dove sono presenti tutte le specifiche dettagliate.

7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 11/11/2019 il compendio oggetto di pignoramento di cui al presente lotto è intestato a _____, C.F. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Allo stato attuale il compendio è stato concesso in affitto alla società " _____ " che con atto del 29/05/2018, rep. 6.104 del Notaio Dal Maso Michele di Vicenza la società ha modificato il nome della ditta in " _____ ", con sede in _____, C.F. e Partita IVA _____.

Trattasi di contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati rep. n. 4.627, racc. 3.117 del 23/06/2017 autenticato dal Notaio Dott. Michele Dal Maso di Rossano Veneto, registrato a Bassano del Grappa il 26/06/2017 al n. 6305 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 26/06/2017 R.G. 5528 R.P. 3815. Il contratto ha validità di 15 anni con possibilità di proroga di altri 15 anni, a partire dal 06/06/2017 al 31/12/2032; il canone di locazione è stato pattuito in € 60.0000,00 totali da pagarsi in rate annuali pari ad € 4.000,00.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data successiva alla notifica dell'atto di pignoramento avvenuta il 30/05/2017 (data di ritiro della raccomandata da parte dell'esecutato) si ritiene pertanto, che lo stesso sia non opponibile alla procedura.

Si fa presente che nel primo atto di pignoramento R.G. 5638 R.P. 3883 del 29/06/2017 notificato alla parte il 30/05/2017, non è ricompreso il mappale 179, ricompreso invece nel secondo atto di pignoramento.

L'Esperto, al fine di verificare la congruità del canone di locazione, ha eseguito delle ricerche dalle quali sono stati reperiti i seguenti dati:

- Maneggio a Curtarolo (PD) con 60 box, campo coperto e scoperto, annesso rustico e accessori vari, ad un canone mensile di € 2.500,00
- Maneggio a Piazzola sul Brenta (PD) dato in locazione completamente da ristrutturare e sistemare, con 40 box, campi scoperti e annessi vari, ad un canone di locazione mensile di € 1.500,00.

Il canone di locazione indicato nel contratto di locazione non è pertanto, congruo ai canoni di locazione di mercato. Un canone ritenuto congruo potrebbe essere computato almeno in € 1.500,00 mensili.

Il contratto è riportato all'allegato n. 10 alla presente.

8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'Esperto, presa visione della relazione ventennale depositata nei fascicoli di causa ha verificato la rispondenza dei dati e di seguito indicherà i passaggi di proprietà intervenuti sugli immobili oggetto di esecuzione.

- Con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Rinaldo Rinaldi di Marostica del 05/11/1976 rep. 61.108, trascritto a Bassano del Grappa il 04/12/1976 R.G. 5118 R.P. 4335 i Sig.ri

_____ vendevano il bene di cui al mappale 3 ai Sig.ri _____ e _____.

- Con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgiliis di Marostica del 12/04/1995 rep. 41.447, registrato a Bassano del Grappa il 27/04/1995 al n. 685, Mod. 2V, trascritto a Bassano del Grappa il 11/05/1995 R.G. 3293 R.P. 2474 i Sig.ri _____ vendevano i beni di cui ai mappali 190 e 192 ai Sig.ri _____.
- Con atto di divisione e compravendita del Notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgiliis di Marostica del 14/11/1991 rep. 29.075, registrato a Bassano del Grappa il 28/11/1991 al n. 882, mod 1V, trascritto a Bassano del Grappa il 19/11/1991 R.G. 6865 R.P. 5147 i Sig.ri _____ vendevano il bene di cui al mappale 180 ai Sig.ri _____.
- Con atto del Notaio Dott. Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa del 20/05/1964 rep. 12.349, registrato a Bassano del Grappa il 25/05/1964 al n. 1435 e trascritto a Bassano del Grappa il 18/06/1964 R.G. 2122 R.P. 1885 venivano acquisiti i mappali 16, 17 e 18 dai Sig.ri _____.
- Con Denuncia di Successione registrata a Bassano del Grappa il 01/09/1973 al n. 97 vol. 350, trascritta a Bassano del Grappa il 08/10/1973 R.G. 4802 R.P. 4124, con successiva integrativa del 23/05/1990 registrata al n. 20 vol. 451, in morte del _____ la quota di 1/3 dei beni di cui ai mappali 173 e 175 passava a _____.
- Con atto di cessione di diritti del Notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgiliis di Marostica del 12/12/1989 rep. 19.089, registrato a Bassano del Grappa il 19/12/1989 al n. 859, mod 1V, trascritto a Bassano del Grappa il 28/12/1989 R.G. 7373 R.P. 5732 la Sig.ra _____ in regime di comunione legale dei beni con _____ diveniva proprietaria dei 2/3 del mappale 16 dai Sig.ri _____.
- Con atto di divisione del Notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgiliis di Marostica del 25/05/1990 rep. 22.094 racc. 1.222, registrato a Bassano del Grappa il 12/06/1990 al n. 421, mod 1V, trascritto a Bassano del Grappa il 05/06/1990 R.G. 3209 R.P. 2533 la Sig.ra _____ vendeva alla Sig.ra _____ il mappale 177, con divisione tra _____, veniva ceduto il terreni di cui ai mappali 174 e 167 a _____, alla Sig.ra _____ il terreno di cui ai mappali 175 e 173.

- Con atto di compravendita del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa del 02/07/1997 rep. 57.248 racc. 1.222, trascritto a Bassano del Grappa il 03/07/1997 R.G. 4948 R.P. 3704 i mappali 167, 174 e 177 passavano in proprietà a _____.
- Con atto di compravendita del Notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgiliis di Marostica del 19/10/1999 rep. n. 45.915, racc. 3.828, registrato a Bassano del Grappa il 05/11/1999 n. 1929 mod 2 V e trascritto a Bassano del Grappa il 17/11/1999 R.G. 10495 R.P. 7468, il Sig. _____, accettava ed acquistava dai Sig.ri _____ i mappali 190, 192, 180 e 3, dalla Sig.ra _____ i mappali 175 e 173, dai Sig.ri _____ il mappale 178 e il mappale 179 e dai _____ i mappali 167, 174 e 177.

All'allegato n. 9 alla presente si riporta l'atto di provenienza recuperato.

9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Schiavon, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Il compendio in esame ricade all'interno della zona "A2 - Tessuto Agricolo ad Elevata Integrità Fondiaria" nella sua totalità, i mappali (vedasi quanto meglio precisato al precedente paragrafo 6), sono sottoposti a vincoli di invariante di natura paesaggistica "filari e siepi", di "Agro centuriato (PTCP)", "fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica", vincolo paesaggistico, fascia di rispetto stradale e "corridoi ecologici secondari".

Per quanto concerne atti di provenienza e/o trascrizioni si riporta:

- la costituzione di vincolo autenticato dal Notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgiliis di Marostica in data 12/12/1989 rep. 19.090 registrato a Bassano del Grappa il 19/12/1989 al n. 1273 mod. 2 e trascritto a Bassano del Grappa il 28/12/1989 R.G. 7374 R.P. 5733 per la destinazione d'uso ad annesso rustico del box per allevamento equini e paddok coperto ai sensi degli artt. 3 e 6 della L.R. n. 24 del 1985 in modo che venga costituito un unico aggregato abitativo, il tutto fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- La costituzione di vincolo dal Notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgiliis di Marostica in data 10/03/2003 rep. 49.222, trascritto a Bassano del Grappa il 28/03/2003 R.G. 3391 R.P. 2353 per destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24 del 1985 per ottenere la Concessione dal Comune di Schiavon alla realizzazione di maneggio coperto.

Si rimanda anche alla trascrizione del 26/06/2017 R.G. 5528 R.P. 3815 del contratto di affitto ultranovennale di fondo rustico meglio descritto al precedente paragrafo 7).

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare le relazioni ventennali aggiornate alla data del 29/06/2017 e 11/12/2017, ha eseguito ulteriori verifiche in data 13/03/2019 ed in data 12/11/2019 aggiornate al 11/11/2019 (vedasi allegato n. 12 alla presente). Sulla base della documentazione allegata e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 08/10/2002 R.G. 9875 R.P. 1799

Favore: _____.

Contro: _____.

Per: Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 4.925 del 02/10/2002 del Notaio Dott. Carraretto Paolo di Cittadella (PD) per un importo capitale di € 620.000,00 ed un importo totale di € 1.240.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.T. Comune di Schiavon (VI) foglio 5°, mappale 173, consistenza 792 mq, mappale 175, consistenza 15 mq, mappale 3, consistenza 4.000 mq, mappale 178 consistenza 9.725 mq, mappale 180, consistenza 6.601 mq, mappale 190 consistenza 3.742 mq, mappale 192,

consistenza 120 mq. N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 179, categoria C/6
consistenza 484 mq via S. Teresa, piano T-1.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa.

Iscrizione in data 30/09/2005 R.G. 10670 R.P. 2406

Favore: _____.

Contro: _____.

Per: Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 13.804/3.200 del 22/09/2005 del Notaio Dott. Carraretto Paolo di Cittadella (PD) per un importo capitale di € 200.000,00 ed un importo totale di € 400.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 179, categoria C/6 consistenza 484 mq.
N.C.T. Comune di Schiavon (VI) foglio 5°, mappale 173, consistenza 792 mq, mappale 175, consistenza 15 mq, mappale 3, consistenza 4.000 mq, mappale 178 consistenza 9.725 mq, mappale 180, consistenza 6.601 mq, mappale 190 consistenza 3.742 mq, mappale 192, consistenza 120 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa.

Iscrizione in data 04/03/2011 R.G. 1907 R.P. 344

Favore: _____.

Contro: _____, oltre ad altri non oggetto del presente lotto.

Per: Atto pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato rep. 25.334/9.026 del 24/02/2011 del Notaio Dott. Carraretto Paolo di Cittadella (PD) per un importo capitale di € 1.000.000,00 ed un importo totale di € 2.000.000,00 ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 234, categoria D/8. N.C.T. Comune di Schiavon (VI) foglio 5°, mappale 234, consistenza 6.601 mq, mappale 3, consistenza 4.000 mq, mappale 173, consistenza 792 mq, mappale 175, consistenza 15 mq, mappale 190 consistenza 3.742 mq, mappale 192, consistenza 120 mq, mappale 167 consistenza 12.287 mq, mappale 174, consistenza 537 mq e mappale 177, consistenza 2.624 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa.

Iscrizione in data 25/02/2013 R.G. 1726 R.P. 180

Favore: _____.

Contro: _____.

Per: Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 28.149/10.852 del 19/02/2013 del Notaio Dott. Carraretto Paolo di Cittadella (PD) per un importo capitale di € 250.000,00 ed un importo totale di € 500.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 240, sub. 1 categoria D/1 via S. Teresa, snc, mappale 234, categoria D/8 via S. Teresa, snc, piano T, mappale 179, categoria C/6 consistenza 484 mq via S. Teresa, piano T1. N.C.T. Comune di Schiavon (VI) foglio 5°, mappale 234 consistenza 6.601 mq, mappale 179, consistenza 2.730 mq, mappale 3, consistenza 4.000 mq, mappale 167 consistenza 12.287 mq, mappale 173, consistenza 792 mq, mappale 174, consistenza 537 mq, mappale 175, consistenza 15 mq, mappale 177, consistenza 2.624 mq, mappale 178 consistenza 9.725 mq, mappale 190 consistenza 3.742 mq, mappale 192, consistenza 120 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa.

Iscrizione in data 06/08/2014 R.G. 5988 R.P. 860

Favore: _____.

Contro: _____, oltre ad altri non oggetto della presente.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo rep. 3.134 del 11/07/2014 del Tribunale di Vicenza per un importo capitale di € 700.000,00 ed un importo totale di € 700.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 234, categoria D/8 via S. Teresa, piano T. N.C.T. Comune di Schiavon (VI) foglio 5°, mappale 3, consistenza 4.000 mq, mappale 190 consistenza 3.742 mq, mappale 192, consistenza 120 mq, mappale 173, consistenza 792 mq, mappale 175, consistenza 15 mq. N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 240, sub. 1 categoria D/1, piano T. N.C.T. Comune di Schiavon (VI) foglio 5°, mappale 178 consistenza 9.725 mq. N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 179, categoria C/6 consistenza 484 mq via S. Teresa, piano T1. N.C.T. Comune di Schiavon (VI) foglio 5°, mappale 167 consistenza 12.287 mq, mappale 174, consistenza 537 mq, mappale 177, consistenza 2.624 mq, oltre ad altri non oggetto del presente lotto.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo dipenderà dall'importo di aggiudicazione degli immobili in quanto trattasi di riduzione di ipoteca in cui sono ipotecati più immobili oltre a quelli in esame. L'importo massimo sarà pari ad € 3.594,00. L'imposta fissa rimarrà a carico della procedura.

Trascrizione in data 29/06/2017 R.G. 5638 R.P. 3883

Favore: _____.

Contro: _____, oltre ad altri non oggetto della presente.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari di Vicenza rep. 5.020 del 30/05/2017.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 234, categoria D/8 via Santa Teresa, n. 2, piano T. N.C.T. Comune di Schiavon (VI) foglio 5°, mappale 3, consistenza 4.000 mq, mappale 173, consistenza 792 mq, mappale 175, consistenza 15 mq, mappale 190 consistenza 3.742 mq, mappale 192, consistenza 120 mq, mappale 167 consistenza 12.287 mq, mappale 174,

consistenza 537 mq, mappale 177, consistenza 2.624 mq, oltre ad altri non oggetto del presente lotto.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarrà a carico della procedura.

Trascrizione in data 29/11/2017 R.G. 10649 R.P. 7344

Favore: _____.

Contro: _____.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili degli Ufficiali Giudiziari di Vicenza rep. 9.531/2017 del 14/11/2017.

Immobili: N.C.T. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 173 consistenza 792 mq, mappale 175 consistenza 15 mq, mappale 3 consistenza 4.000 mq, mappale 178 consistenza 9.725 mq, mappale 190 consistenza 3.742 mq, mappale 192 consistenza 120 mq. N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 5°, mappale 234, categoria D/8, piano T, mappale 179, categoria C/6, consistenza 484 mq, piano T.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarrà a carico della procedura.

10) SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO PER I BENI PIGNORATI

Il compendio in esame non è costituito in condominio.

Non sono stati rilevati ulteriori procedimenti in corso o procedimenti riguardanti gli immobili oggetto della presente procedura.

11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI DEGLI ESECUTATI

Il sottoscritto Esperto ha provveduto a chiedere i Certificati Anagrafici e di stato civile dell'esecutato al Comune di Schiavon (VI), oltre alla visura camerale della ditta intestataria del contratto di locazione.

Il Sig. _____ risulta essere residente in Via S. Teresa n. 2 int. 2 dal 14/11/2000, proveniente da Via S. Teresa n. 5/A iscritto per Nascita dal 21/05/1974. È coniugato in regime di separazione di beni con _____ a far data dal 15/05/2010.

Attualmente il compendio risulta in affitto ad una ditta quindi l'Esperto ha provveduto a richiedere la visura camerale della stessa ovvero _____ con sede in _____. La società risulta essere attiva con iscrizione al registro Imprese dal 26/06/2017 a seguito di atto di costituzione del 05/06/2017. Attualmente il socio Amministratore è _____ e socio il Sig. _____. La ditta è stata aperta quale _____.

I Certificati sopra menzionati sono riportati all'allegato n. 12 alla presente.

12) OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- Trattasi di un compendio di fabbricati e terreni costituenti un maneggio.
- Il fabbricato principale di cui al mappale 179 è stato edificato all'inizio del 1990 mentre quello di cui al mappale 234 nei primi anni del 2000.
- Il compendio è sito in Comune di Schiavon, in via Santa Teresa, lungo la laterale della Strada Provinciale Sp. n. 248 Schiavonesca Marosticana, circa 1,5 Km a sud est del centro del Paese.
- Il compendio è in buone condizioni di manutenzione.
- Sono necessarie pratiche di sanatoria edilizia e variazioni catastali considerevoli, per le quali si rimanda ai precedenti paragrafi.
- Il compendio è stato concesso in affitto alla società "Allevamento San Isidoro Società Agricola Semplice di Prandina & C.". Trattasi di contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati rep. n. 4.627, racc. 3.117 del 23/06/2017 autenticato dal Notaio Dott. Michele Dal Maso di Rossano Veneto, registrato a Bassano del Grappa il 28/06/2018 al n. 3526 serie 3T e trascritto a Bassano del Grappa in data 26/06/2017 R.G. 5528 R.P. 3815. Il contratto ha validità di 15 anni con possibilità di proroga di altri 15 anni, a partire dal 06/06/2017 al 31/12/2032; il canone di locazione è stato pattuito in € 60.0000,00 totali da pagarsi in rate annuali pari ad € 4.000,00. Il contratto di locazione è stato stipulato (tranne per il mappale 179) in data successiva alla notifica dell'atto di pignoramento avvenuta il 30/05/2017 (data di ritiro della raccomandata da parte dell'esecutato) si ritiene pertanto, che lo stesso sia non opponibile alla procedura.
- Il compendio ha una buona appetibilità.
- Viene venduta la quota di 1/1 di piena proprietà.

Prezzo base di stima € 681.000,00

Marostica, lì 12 Novembre 2019

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249
Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Rilievo dello stato attuale dei fabbricati
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e progetto approvato
8. Sovrapposizione tra stato di fatto e schede catastali
9. Copia atti di provenienza
10. Contratto di locazione e relativa documentazione
11. Visure camerali e certificati anagrafici
12. Visure ipotecarie aggiornate
13. Tabelle per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5