



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 112/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n. 1



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/07/2025**

Identificazione beni: Beni in Schiavon (VI), Via Scovazzolo, 18 – 20 e 24

Dati Catastali: NCEU, foglio 1°, p.lla 1077, sub. 10 (A/3), sub.

11 (A/3), sub. 7 soppresso (C/3), sub. 8 soppresso (C/3), sub.

13 (C/3), sub. 14 (C/3), sub. 2 soppresso (corte comune), p.lla

1402 (F/1), sub. 15 (b.c.n.c. nuova costituzione), sub. 16 (b.c.n.c. nuova costituzione), sub. 18 (b.c.n.c. nuova costituzione).

N.C.T., foglio 1°, p.lle 1403, 106 e 949

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - Via Montello, 44 Marostica (VI)

Mail: simone@simonebuccogeometra.eu – tel: 0424/472076

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **112/2023**, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/07/2025

Esperto stimatore: Geom. Bucco Simone

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 8): immobile produttivo, costituito da due fabbricati tra loro confinanti ma staccati, oltre a terreni agricoli e porzione di aree esterne pertinenziali, il tutto sito in Comune di Schiavon in via Scovazzolo n. 18; via Scovazzolo è una via interna del Comune di Schiavon a circa 900 m a nord est del centro del Comune stesso.

I fabbricati sono stati realizzati tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90, in momenti diversi e sono stati successivamente oggetto di manutenzioni di lieve entità.

Ubicazione (pag. 8): Comune di Schiavon (VI), via Scovazzolo n. 18

Dati catastali attuali dei beni (pag. 20): Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1402**, categoria F/1, consistenza 444 mq, Via Scovazzolo, snc, piano T, Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 13**, categoria C/3, classe 2, consistenza 240 mq, superficie catastale totale 271 mq, rendita € 359,46, Via Scovazzolo n. 18, piano T-1, Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 14**, categoria C/3, classe 2, consistenza 342 mq, superficie catastale totale 472 mq, rendita € 512,22, Via Scovazzolo n. snc, piano T, Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 7**, immobile soppresso, Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 8**, immobile soppresso, Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 2**, immobile soppresso, Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 16**, bene comune non censibile, Via Scovazzolo n. snc, piano T, Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 18**, bene comune non censibile, Via Scovazzolo n. snc, piano T, Comune di Schiavon N.C.T., foglio 1° **mappale 949**, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 mq, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,07, Comune di Schiavon N.C.T., foglio 1° **mappale 1403**, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 3.809 mq, reddito dominicale € 25,45, reddito agrario €

17,70, Comune di Schiavon N.C.T., foglio 1° **mappale 106**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 2.334 mq, reddito dominicale € 15,59, reddito agrario € 10,85.

Metri quadri (pag. 8): la superficie esterna lorda del fabbricato è pari a 658 mq.

Stato di manutenzione (pag. 8): discreto

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): I dati indicati nell'atto di pignoramento, non corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale in quanto alcune unità sono state soppresse e ne sono state costituite delle altre. Per ogni dettaglio si rimanda a quanto descritto con precisione al relativo paragrafo.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 27): lo stato attuale è parzialmente difforme al progetto approvato Si tratta di differenze che possono essere regolarizzate mediante presentazione di idonee pratiche. Si sottolinea che dovranno essere demoliti i fabbricati esterni ai corpi principali (superfettazioni) e dovrà essere eseguita pulizia/bonifica dell'area esterna.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 38): il valore di mercato del bene è pari ad € 470.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 37): non avendo trovato comparabili è stato utilizzato il metodo dei costi.

Valore di vendita forzata proposto (39): € 367.000,00

Valore debito: € 96.711,74 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 20): occupato dalla ditta del figlio e dei nipoti di uno dei comproprietari.

Titolo di occupazione (pag. 20): senza titolo

Oneri (pag. 34): L'immobile non è inserito in condominio. Si precisa che gli allacci ai sottoservizi sono comuni tra le unità dei lotti 1, 2 e 3.

APE (pag. 19): l'immobile di cui al mappale 1077 sub. 13 era dotato di APE da cui risulta che ricade in classe energetica "G" con indice pari a 154,82 kWh/m³anno, mentre per l'unità di cui al sub. 14 è stato redatto APE dal sottoscritto da cui risulta che l'unità ricade in classe energetica "D" con indice pari a 111,47 kWh/m³anno.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 40): vedasi cap. 16. Si ribadisce la necessità di pulizia e bonifica dell'area esterna. Essendo presente una falegnameria c'è la possibile presenza di vernici e solventi.

Lotti (pag. 40): la presente procedura è composta da più immobili ed è divisibile in tre lotti; la presente relazione è dell'immobile di cui al lotto n. 1.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare

le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3 Confini N-E-S-O	11
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	11
3.5 Certificazione energetica.....	19
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	20
4.1 Possesso.....	20
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	20
5. ASPETTI CATASTALI.....	20
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	20
5.2 Intestatari catastali storici.....	22
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	23
5.4 Giudizio di conformità catastale	23
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	27
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	27
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	28
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	28
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	28
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	33
7.4 Perimetro del “mandato”	33
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	34
8.1 Oneri e vincoli.....	34
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/12/2024)	35
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	36
9. SUOLO DEMANIALE.....	37
10. USO CIVICO O LIVELLO	37



11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	37
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	37
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	37
12.1 Metodo di valutazione.....	37
12.2 Stima del valore di mercato.....	38
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	39
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	39
12.5 Giudizio di vendibilità'	39
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	40
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI.....	40
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati.....	40
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	40
15. LOTTI	40
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	40
17. ELENCO ALLEGATI	42



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 10/10/2023 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° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Marialuisa Nitti.

In data 18/10/2023 ricevevo comunicazione via pec dell'incarico disponendo il giuramento telematico entro 7 giorni ed il medesimo giorno provvedevo a depositare l'accettazione dell'incarico con giuramento telematico nella medesima data depositavo accettazione di incarico.

In data 30/10/2023 inoltravo richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza e dei certificati anagrafici e di stato civile ai Comuni di Bassano del Grappa e Schiavon, nonché check list al custode giudiziario per il visto.

In data 27/06/2023, inviavo check list al Custode Giudiziario per il visto e successivo deposito. La stessa veniva depositata con importanti note in data 28/07/2023.

In data 13/11/2023, inviavo comunicazione di sopralluogo alle parti.

In data 29/11/2023 come concordato esperivo primo sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, alla presenza del Custode Giudiziario e delle parti. Più precisamente potevo accedere alla porzione di beni produttiva ed a una delle due abitazione, la seconda abitazione non era accessibile in quanto uno dei due esecutati, precedentemente residente nella stessa, era in una struttura e seguito da assistente tutelare non presente durante il sopralluogo.

Accedevo agli immobili, eseguivo documentazione fotografica, rilevavo le dimensioni dei vani per la verifica della conformità edilizio urbanistica e chiedevo le informazioni necessarie alla redazione della presente.

Ci accordavamo poi per esperire un secondo sopralluogo in accordo con l'assistente tutelare dell'esecutato assente.

Non avendo ottenuto copia della documentazione necessaria alla redazione della presente, il sottoscritto inoltrava al Comune di Schiavon richiesta di accesso agli atti e di C.D.U. dei terreni.

Veniva fissato il secondo sopralluogo per il 19/12/2023 alle ore 14:00.

In data 15/12/2023 e 20/12/2023 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Schiavon per visionare le pratiche edilizio urbanistiche reperite che mi venivano poi inviate in data 21/12/2021.

In data 19/12/2023, mi recavo, come stabilito presso l'abitazione per la quale non era stato possibile accedere, la nipote dell'esecutato mi faceva visionare il bene, eseguivo documentazione fotografica, rilievo delle dimensioni dei vani (per quanto possibile, visto che i vani del piano terra sono utilizzati a ripostiglio e contengono numerosi mobili depositati) e chiedevo le informazioni necessarie alla stesura della relazione peritale.

In data 21/12/2023 mi perveniva parte della documentazione relativa all'accesso agli atti dal Comune di Schiavon.

In data 22/12/2023 depositavo istanza di proroga.

In data 27/12/2023 mi perveniva un'ulteriore parte di documentazione relativa all'accesso agli atti.

In data 09/01/2024 richiedevo ulteriori documenti e informazioni agli esecutati.

In data 16/01/2024 inoltravo una seconda richiesta di accertamento sui contratti di locazione/comodato, all'Agenzia delle Entrate.

Nella medesima data venivano sospese le operazioni peritali, a seguito della quale inoltravo la comunicazione di sospensione agli uffici dai quali si stavano aspettando riscontri sulla documentazione necessaria alla stesura della presente.

In data 04/02/2025 veniva svolta udienza durante la quale si stabiliva di riprendere con le operazioni peritali.

In data 17/03/2025, previo accordo con il custode, si esperiva ulteriore sopralluogo presso i beni in esame al fine di constatare lo stato dei luoghi medesimi.

In data 19/03/2025 venivano inoltrate nuove richieste di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato sugli immobili oggetto della presente, richiesta di certificati anagrafici e di stato civile.

In data 02/04/2025 venivano inoltrate al Comune di Schiavon sia richiesta di verifica di accesso agli atti, che richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 03/04/2025 veniva inoltrata richiesta di proroga ottenuta in data 15/04/2025.

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 Bassano del Grappa e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente procedura esecutiva è relativa a più immobili confinanti tra loro, costituiti da due abitazioni a schiera distribuite su due e tre piani fuori terra, due porzioni di fabbricati produttivi, delle aree pertinenziali esterne e dei terreni confinanti con l'area in esame.

Gli immobili si trovano in via Scovazzolo ai nn. 18, 20 e 22, in Comune di Schiavon (VI); via Scovazzolo è una via interna del Comune di Schiavon a circa 900 m a nord est del centro del Comune stesso.

L'origine dei fabbricati è di vecchia epoca, successivamente ampliati fino a formare l'attuale conformazione. I terreni circondano i fabbricati stessi e si sviluppano sul lato sud.

Il complesso si sviluppa nell'ampia zona pianeggiante agricola, a ridosso della zona residenziale del Comune di Schiavon.

La superficie esterna lorda (su più piani) dei fabbricati è pari a 658 mq.

Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Gli esecutati, detengono la piena proprietà per la quota di 1/1, delle unità oggetto di pignoramento e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

La proprietà è in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno sui differenti immobili e tali quote sono confermate sia dagli atti di provenienza che dalle visure catastali.

In riferimento agli immobili oggetto di pignoramento 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 1° mappale 1402**, categoria F/1. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 1° mappale 1077 sub. 10**, categoria A/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 1° mappale 1077 sub. 11**, categoria A/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 1° mappale 1077 sub. 7**, unità soppressa. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso non corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Nell'atto di pignoramento e nella trascrizione il sub. 7 è classato quale C/3.
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 1° mappale 1077 sub. 8**, unità soppressa. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso non corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Nell'atto di pignoramento e nella trascrizione il sub. 8 è classato quale C/3.
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 1° mappale 1077 sub. 2**, unità soppressa. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso non corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Nell'atto di pignoramento e nella trascrizione il sub. 2 è classato quale bene comune non censibile.
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 1° mappale 1077 sub. 13**, categoria C/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 1° mappale 1077 sub. 14**, categoria C/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 1° mappale 1403**, terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 1° mappale 106**, terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Schiavon N.C.T., **foglio 1° mappale 949**, terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Va fin da subito fatta una specifica sulle unità di cui ai subb. 2, 7 e 8 che attualmente sono sopresse e sulle variazioni apportate a tali beni.

Con variazione per frazionamento e fusione n. VI0249162 del 03/12/2013 il bene comune di cui al sub. 2 mappale 1077, è stato frazionato creando le aree esterne di cui al mappale 1402 (parte) e di cui ai subalterni 13 (parte), 16, 15 (parte), 18 e 14 del mappale 1077.

Il subalterno 7 (ex C/3) è stato a sua volta trasformato in subalterno 13 assegnando allo stesso anche una porzione di area pertinenziale sul lato nord, ricavata appunto dal bene comune non censibile sub. 2.

Il subalterno 8 (ex C/3) è stato trasformato in sub. 14 e anche ad esso è stata assegnata una porzione di area esterna pertinenziale individuata ricavata dal sub. 2 ex bene comune non censibile.

Il mappale 1402, stralciato dal bene comune non censibile sub. 2 del mappale 1077 e parzialmente dagli ex subalterni 6 e 1 del mappale 1077; il mappale 1402 costituisce una fascia di accesso ai beni, sviluppata lungo il lato ovest e collegata al lotto di terreno posto a sud dei fabbricati.

Il subalterno 15 del mappale 1077 che risulta essere un bene comune non censibile ai subalterni 9 e 10 (da elaborato planimetrico) è stato ricavato anch'esso dal sub. 2 bene comune non censibile, nonché fondendo parte delle aree esterne degli ex subb. 3 e 4 (attualmente trasformati rispettivamente in subalterni 9 e 10).

Come sopra riportato tra i beni pignorati non vi è il subalterno 3 mentre il sub. 4 corrisponde all'attuale sub. 10 solo per il fabbricato e parte dell'area pertinenziale sviluppata sul lato sud. Le aree pertinentziali degli ex subb. 3 e 4, presenti lungo il lato est del fabbricato ed accorpate al sub. 15 non risultano conseguentemente pignorate.

Preso 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 suddividendoli in più lotti.

Lotto n. 1:

proprietà per la quota di 1/1 di immobile produttivo, costituito da due fabbricati tra loro confinanti ma staccati, oltre a terreni agricoli e porzione di aree esterne pertinentziali, il tutto sito in Comune di Schiavon in via Scovazzolo n. 18; via Scovazzolo è una via interna del Comune di Schiavon a circa 900 m a nord est del centro del Comune stesso.

I fabbricati sono stati realizzati tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90, in momenti diversi e sono stati successivamente oggetto di manutenzioni di lieve entità.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 1° mappale 1402, mappale 1077 subb. 13 e 14, nonché subb. 16 e 18. N.C.T. Comune di Schiavon, foglio 1° mappali 949, 1403 e 106. **I mappali 949, 1402 e 1077 subb. 18 e 16 dovranno essere gravati da servitù di passaggio per consentire l'accesso al sub. 11 di cui al lotto n. 2 della presente relazione (vedi allegato n. 3 con individuazione della servitù).**

In un unico lotto i beni confinano a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con la pubblica via e con i mappali 1077 subb. 17, 12, 11, 15, mappali 718, 624, 857, 493, 891, 948 e 947, salvo più precisi.

Lotto n. 2:

proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sviluppata su tre piani fuori terra dotata di area strettamente pertinenziale esterna, oltre a porzione di area esterna comune da cui è garantito l'accesso, il tutto sito in Comune di Schiavon in via Scovazzolo n. 22.

Trattasi di una porzione centrale di fabbricato contiguo costituito da più unità immobiliari, con affaccio sui lati nord e sud e parzialmente sul lato ovest, il lato est e parte del lato nord è posto in aderenza ad altra unità.

Via Scovazzolo è una via interna del Comune di Schiavon a circa 900 m a nord est del centro del Comune di Schiavon. Parte dell'immobile risulta di vecchia epoca di costruzione ben antecedente il 1967, ampliato poi a metà degli anni '70.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 1° mappale 1077 sub. 11. **L'accesso a tale unità avviene sul lato nord dal sub. 17 corrispondente a bene comune non censibile e sul lato sud dal sub. 16, attraverso il sub. 18, il mappale 1402 ed il mappale 949 inseriti nel lotto n. 1 e sui quali sarà necessario costituire servitù di passaggio (vedi allegato n. 3 con individuazione della servitù).**

Il sub. 11 confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i subalterni 9, 10, 16, 12 e 17, salvo più precisi.

Lotto n. 3:

proprietà per la quota di 1/1 di abitazione parzialmente ristrutturata sviluppata su due piani fuori terra dotata di area strettamente pertinenziale esterna, oltre a porzione di area esterna comune, il tutto sito in Comune di Schiavon in via Scovazzolo n. 24.

Trattasi di una porzione di testa di fabbricato contiguo costituito da più unità immobiliari, sviluppato sul lato est, e con affaccio sui lati sud ed est, a nord e ad ovest è posto in aderenza ad altre unità.

Via Scovazzolo è una via interna del Comune di Schiavon a circa 900 m a nord est del centro del Comune di Schiavon.

L'immobile è di vecchia epoca di costruzione ben antecedente il 1967, ed è stato recentemente parzialmente ristrutturato.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 1° mappale 1077 subb. 10 e 15 (parte).

Il sub. 15 è una corte comune, bene comune non censibile ai subalterni 9 e 10.

Il sub. 10 confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i subalterni 9, 15 e 11, salvo più precisi.

Il subalterno 15 confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con il subalterno 10, con la pubblica via con i mappali 625, 272 e 718, con i subalterni 18 e 16, salvo più precisi.

3.3 Confini N-E-S-O

In un unico lotto i beni di cui al lotto n. 1 confinano a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con la pubblica via e con i mappali 1077 subb. 17, 12, 11, 15, mappali 718, 624, 857, 493, 891, 948 e 947, salvo più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

Il lotto n. 1 in esame corrisponde a due edifici confinanti ad uso produttivo/artigianale completi di area pertinenziale e terreni agricoli confinanti tra loro, il tutto si sviluppa a circa 900 m a nord est del centro del Comune di Schiavon in via Scovazzolo n. 18.

Si tratta di una zona periferica confinante a quella agricola ed a quella residenziale, vicina alla distilleria Poli.

I servizi principali sono tutti a breve distanza essendo il lotto a breve distanza dal centro del Comune.

L'accesso avviene dalla pubblica via che costeggia sul lato nord la proprietà.

Sono garantiti i servizi principali e quelli secondari.

Il Comune di Schiavon offre tutti i principali servizi e non. In particolare sono presenti Posta, Banche, Tabaccherie, Bar, Pub, Ristoranti/Pizzeria, negozi al dettaglio di prima necessità e non, farmacie, attività artigianali, direzionali e commerciali varie. Sono presenti asili nido, scuole dell'infanzia e scuole primarie.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

Per i servizi mancanti è sufficiente recarsi ai vicini comuni di Marostica e Bassano del Grappa.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata in centro del Comune di Schiavon, lungo la S.P. Marosticana a circa 900 m. Gli autobus collegano Schiavon ai comuni limitrofi ed a quelli principali, nonché alla città di Vicenza.

Per quanto concerne il sistema ferroviario è necessario spostarsi alla stazione di Bassano del Grappa a circa 14 Km oppure a quella di San Pietro in Gù a circa 14 Km, trattasi di due linee che collegano rispettivamente in direzione nord sud ed est ovest il territorio.

Il lotto dista circa 4 Km dal casello di Colceresa della SPV.

L'immobile si affaccia direttamente su via Scovazzolo, una strada con traffico ridotto trattandosi di una strada interna del comune.

Qualità e rating interno immobile.

Il presente lotto è costituito da due differenti fabbricati staccati l'uno dall'altro ma facenti parte dello stesso mappale e da aree e terreni esterni.

Il primo fabbricato corrisponde ad una porzione di edificio costruito nel susseguirsi degli anni con differenti ampliamenti; trattasi di un edificio di forma rettangolare con lato lungo sviluppato in direzione nord sud, confinante a nord con il resto del compendio edificato e affacciato sui lati est, sud ed ovest, dove sono presenti finestre a nastro sulla parte superiore delle pareti perimetrali.

I vani sono dotati di forometrie con un corretto apporto di aerazione ed illuminazioni naturali.

Il secondo edificio è posto a sud del primo, isolato rispetto alle altre unità del medesimo mappale e, pertanto, affacciata su quattro lati.

L'unità è composta da un unico ampio vano dotato di forometrie con un corretto apporto di aerazione ed illuminazioni naturali.

In entrambi gli immobili gli impianti sono quelli minimi per l'uso produttivo e dovranno essere verificati nella rispondenza alla normativa vigente.

Gli stabili sorgono vicino ad aree a verde e risultano quindi avere una buona panoramicità.

Nel complesso gli edifici sono in condizioni di manutenzione discrete.

I terreni sono per lo più ben tenuti, salvo una porzione d'area su cui sono presenti materiale e attrezzi edili accatastati quale deposito.

Si sottolinea la presenza di materiale di diversa tipologia distribuito sulle aree esterne, compresi anche bidoni con sostanze non ben classificate (con residui di vernici e/o solventi del laboratorio di falegnameria), l'area dovrà quindi essere ripulita e bonificata e di questo ne sarà tenuto conto per il valore finale del bene.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale degli immobili, verranno distinti i due fabbricati.

Il fabbricato a nord, realizzato in ampliamento agli altri fabbricati esistenti, è costituito da muratura in blocchi di cemento e sovrastante struttura in acciaio completa di pilastri e travi di copertura, il manto è in pannelli sandwich; sulla parte superiore delle pareti sono presenti finestrate lungo le pareti ovest, sud ed est. Le pareti interne sono in laterizio, salvo quelle degli uffici che sono in legno.

I vani verniciatura e asciugatura, con altezza inferiore presentano un solaio in laterocemento. Mentre i servizi igienici e lo spogliatoio hanno solaio in legno.

Il soppalco al di sotto del quale sono presenti gli uffici e l'ingresso agli stessi è in legno con travi e pilastri in legno e scale di collegamento tra piano terra e piano primo in acciaio.

Lungo lo sporto di copertura realizzato con struttura metallica e copertura in pannelli sandwich è presente una cornice verticale in alluminio che funge da perimetro su parte del lato nord e sul lato ovest del fabbricato. Sulla stessa è riportata anche l'insegna dell'attività.

Le fondazioni presumibilmente sono del tipo continuo e la pavimentazione è stata realizzata in calcestruzzo armato.

Il fabbricato a sud è costituito da struttura a telaio con pilastri e travi in cemento armato del tipo prefabbricato, la copertura è realizzata mediante solaio in lastre di cemento precompresso. Tra i pilastri sono presenti murature il laterizio, con finestre a nastro sulla parte superiore sui lati lunghi, mentre sui lati corti sono presenti un portone ed una porta di accesso. Sul lato sud è presente un prolungamento di copertura con struttura metallica e sovrastanti pannelli tipo sandwich. Con tutta probabilità le fondazioni saranno del tipo a plinto con collegamenti reggi pannello/muratura.

La pavimentazione interna è stata realizzata con getto in calcestruzzo. Le lattonerie sono in rame.

Entrambi i fabbricati hanno un box esterno composto da pannelli tipo sandwich che funge da centrale termica.

Va sottolineato che sia in aderenza ai fabbricati che in parte sulle aree esterne sono presenti alcuni manufatti precari realizzati in modi diversi, in parte totalmente in legno (pareti, copertura pilastri), altri in parte in legno ed in parte in

metallo, con pannelli di copertura in lamiera. Sono inoltre presenti dei box per ricovero di cani e di animali da cortile, anche questi realizzati con materiale vario e di scarto/risulta.

Per ogni dettaglio si consiglia di vedere la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente.

Elementi di finitura.

Le finiture sono semplici, tipiche delle epoche di costruzione dei beni e della destinazione d'uso.

Il fabbricato posto a nord presenta pavimentazione in calcestruzzo su tutti i vani, ad esclusione dei servizi igienici che hanno pavimentazione e rivestimento in grès, gli uffici sui quali è stata sovrapposta al calcestruzzo, pavimentazione in legno, salvo il ripostiglio sul lato est dove è presente pavimentazione in grès. Il soppalco al piano primo, sopra gli uffici, presenta pavimentazione costituita da tavolato in legno (il tavolato del solaio).

I serramenti nella parte superiore delle pareti hanno struttura metallica e vetro mono strato, mentre quelli nella parte inferiore sono in legno completi di vetrocamera. In legno è anche la porta di ingresso agli uffici. I portoni sono invece del tipo metallico.

Le porte interne sono in legno, mentre i portoni di suddivisione dei vani verniciatura ecc. sono in pannelli tipo sandwich, metallici.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile mentre esternamente sono intonacate al grezzo.

Il fabbricato a sud invece presenta un unico ampio vano pavimentato in calcestruzzo, i serramenti nella parte superiore delle pareti sono in legno, in legno sono anche le porte di ingresso mentre i portoni sono metallici del tipo sandwich.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile mentre esternamente sono solo intonacate a civile.

Impianti.

Gli impianti del fabbricato posto a nord sono in parte del tipo sottotraccia ed in parte a vista in apposite canalette.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrotermosanitario, e impianti legati alla tipologia di lavoro svolto all'interno.

Gli impianti di illuminazione ed elettrico principale scorrono in canalette a vista, mentre nei servizi igienici, nello spogliatoio l'impianto idrotermosanitario e quello elettrico sono sotto traccia, idem nella zona uffici.

La caldaia è posizionata nel vano esterno ed è una caldaia a legna che scalda attraverso delle tubazioni a soffitto.

Gli uffici sono invece scaldati attraverso pompe di calore.

Per quanto concerne il fabbricato a sud invece sono presenti l'impianto elettrico e di riscaldamento realizzati a vista in apposite canalette.

Anche in questo caso la caldaia è funzionante a legna e il riscaldamento avviene attraverso tubazioni a soffitto.

Da quanto riferito gli immobili sono allacciati ad un unico contatore sia per l'impianto elettrico che quello idraulico, le fognature scaricano su vasche autonome comuni.

Non è presente l'allacciamento alla linea del gas metano.

Descrizione dettagliata.

Il lotto in esame corrisponde a due fabbricati ad uso produttivo/artigianale alle aree pertinenziali a questi ed a dei terreni agricoli confinanti.

I fabbricati sono stati costruiti in tempi diversi, quello a nord del lotto è stato realizzato in ampliamento a dei fabbricati esistenti. Si tratta di una porzione di edificio di semplice fattura, di tipologia tipica della destinazione d'uso e con finiture semplici.

I prospetti sono semplici, caratterizzati sul lato ovest dalla presenza della fascia di lamiera che delimita la copertura.

Lo stabile è costituito da un vano principale ad uso laboratorio della superficie pari a circa 108 mq dal quale si accede allo spogliatoio di superficie pari a circa 8 mq. Da questo si accede ad un disimpegno di circa 4 mq su cui si prospetta un anti w.c. di circa 3 mq, con un w.c. ed una doccia di circa 1,50 mq ciascuno. Dal laboratorio si accede ad un vano

verniciatura di circa 24 mq ed un'asciugatura di circa 33 mq, altresì sul lato ovest dal laboratorio si passa alla centrale termica di circa 4 mq. Sul lato nord è presente la zona uffici, con un disimpegno di circa 6 mq, sul quale si apre l'ingresso di circa 3 mq e l'ufficio di circa 27 mq, direttamente collegato ad un ripostiglio di circa 6 mq.

Dal laboratorio ci sono delle scale che conducono al soppalco del piano primo di circa 48 mq.

L'altezza minima del laboratorio è pari a 4,30 ml e quella massima a circa 5,00 ml.

L'edificio posto a sud è invece costituito da un unico vano della superficie pari a circa 340 mq con altezza minima pari a 4,10 ml e massima pari a 5,15 ml. Dalla porta sud si accede al box centrale termica di circa 6 mq.

Attorno ai fabbricati è presente dell'areare pertinenziale in parte pavimentata in calcestruzzo ed in parte lasciata sterrata.

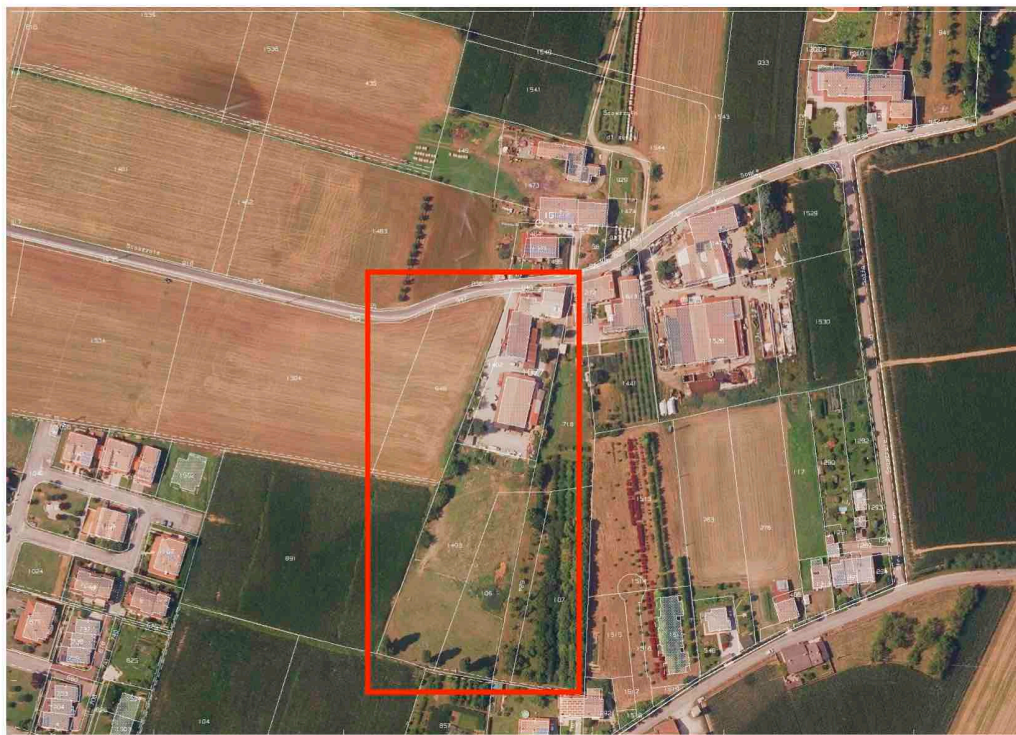
L'area funge da area di accesso/manovra e parcheggio; sono inoltre presenti numerosi manufatti precari già precedentemente descritti e visibile nella documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente. L'area è utilizzata anche quale deposito, sono infatti presenti numerosi bidoni che possono contenere sostanze non precisate come solventi e/o vernici del laboratorio di falegnameria.

I terreni si estendono sul lato sud dei fabbricati si tratta di area pianeggiante delimitata nei confini con presenza di paline in ferro e rete metallica plastificata. I terreni sono lasciati a verde a prato con alcune alberature posizionate lungo i confini.

Il lotto nel complesso è delimitato lungo i confini con le altre proprietà, non vi è delimitazione tra i vari beni comuni e le corti interne.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; 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), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dei fabbricati corrisponde tra le due "carte". Nella mappa catastale sono invece assenti tutti i manufatti esistenti in ampliamento ai fabbricati principali, non regolari dal punto di vista edilizio urbanistico che dovranno essere demoliti per ottenere la regolarizzazione delle unità (vedasi allegato n. 4 alla presente).

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

BCCSMN7320E970N - beba6016-0266-411a-aded-4cadb12d54e9

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



CONO VISUALE N° 1

MANIPOLI ESEGUITE CON FOTOCAMERA DIGITALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 3

MANIPOLI ESEGUITE CON FOTOCAMERA DIGITALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 2



CONO VISUALE N° 4

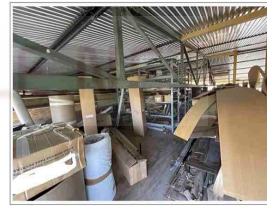


CONO VISUALE N° 5



CONO VISUALE N° 8

MANIPOLI ESEGUITE CON FOTOCAMERA DIGITALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER

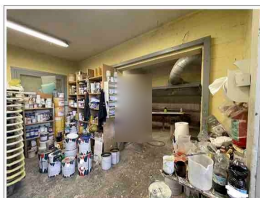


CONO VISUALE N° 10

MANIPOLI ESEGUITE CON FOTOCAMERA DIGITALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 6



CONO VISUALE N° 7



CONO VISUALE N° 9



CONO VISUALE N° 11



CONO VISUALE N° 12



CONO VISUALE N° 14



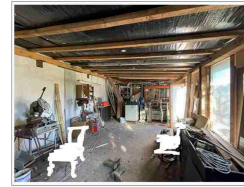
CONO VISUALE N° 16



CONO VISUALE N° 13



CONO VISUALE N° 15



CONO VISUALE N° 17



CONO VISUALE N° 18



CONO VISUALE N° 20



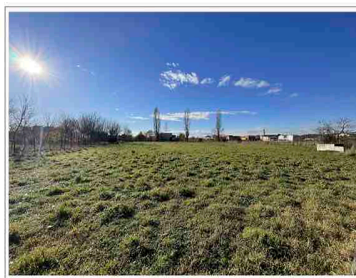
CONO VISUALE N° 19



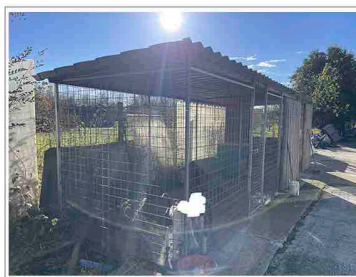
CONO VISUALE N° 21



CONO VISUALE N° 22



CONO VISUALE N° 23



CONO VISUALE N° 24

IMMAGINI ESEGUITE CON FOTOCAMERA DIGITALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



Figura 4. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile a nord ovvero quello identificato dal mappale 1077 sub. 13 da cui risulta che ricade in classe energetica "G" con indice pari a 154,82 kWh/m³anno. L'APE ha validità fino al 16/05/2027, salvo modifiche agli impianti o all'involucro.

Per quanto concerne il fabbricato a sud, ovvero quello identificato dal mappale 1077 sub. 14 non è stato fornito né l'Attestato di Prestazione Energetica, né il libretto di impianto.

Il sottoscritto ha quindi provveduto a far censire l'impianto con il codice catastato _____ e chiave _____ (il libretto dovrà essere aggiornato a cura dell'eventuale acquirente). Successivamente è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica da cui risulta che l'unità ricade in classe energetica "D" con indice pari a 111,47 kWh/m³anno. L'Attestato ha validità fino al 03/06/2035, salvo modifiche agli impianti o all'involucro.

Per gli attestati si rimanda alla visione dell'allegato n. 1 alla presente.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 30/05/2025 la proprietà dei beni di cui al presente lotto sono in capo per la quota di ½ ciascuno a

Durante il sopralluogo è emerso che i fabbricati di cui ai subb. 13 e 14 sono utilizzati dal Sig. _____ figlio del Sig. _____ attraverso la ditta _____

Le aree esterne sono in parte utilizzate dallo stesso _____ di lui figlio

Il terreno a sud dei fabbricati è utilizzato dallo stesso Sig. _____

Dall'accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate è risultato non essere registrato alcun contratto di locazione.

Da quanto riferito in sede di sopralluogo dalla Sig.ra _____ (nipote del Sig. _____) è invece presente un contratto di cessione di ramo d'azienda, mai fornito.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile è attualmente occupato senza titolo non essendo stato fornito alcun contratto di locazione e/o comodato registrato.

Il sottoscritto, ha eseguito delle ricerche sul canone di locazione di immobili simili a quello in esame contattando alcune agenzie immobiliari della zona, senza però ottenere la copia dei contratti ma solo le indicazioni verbali. Inoltre sono stati presi in considerazione i valori di locazione richiesti per gli immobili attualmente sul mercato.

Le locazioni di immobili della destinazione di quelli in questione, sono influenzate dalla posizione, dalla superficie, dall'altezza interna, dalla presenza di area esterna pertinenziale, nonché dall'effettiva destinazione d'uso. Il Comune di Schiavon in questo momento è carente di immobili in locazione.

Dalle ricerche eseguite e dai dati reperiti, valutata l'altezza, la superficie, la presenza di area pertinenziale esistente, la promiscuità attuale dei sottoservizi, dei beni in esame, si ritiene che il canone di locazione dei fabbricati sub. 13 e 14 completi di area pertinenziale può attestarsi sui 1.900,00 €/mese, ovvero in € 22.800,00 annui.

Considerato che l'attuale procedimento in corso permette solo la richiesta di un canone di occupazione temporaneo, che non sono previste tempistiche certe sul rilascio dei beni, si ritiene che possa essere corrisposto un canone mensile pari a 1.200,00 €/mese.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1402**, categoria F/1, consistenza 444 mq, Via Scovazzolo, snc, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento di area di corte pratica n. VI0249165 del 03/12/2013. Il mappale 1402 deriva dal mappale 1077 sub. 2 (corrispondente ad un bene comune non censibile ai subb. 7 e 8 del mappale 1077), sub. 1 (ex bene comune ai subb. 3, 5 e 6) e sub. 6 (abitazione con corte esclusiva).

Il mappale 1402 quale ente urbano comprende anche i mappali 1404, 1403, 1076 e 1405, e deriva dal frazionamento del 2013, dal mappale 1077 che risulta essere ente urbano a seguito del tipo mappale del 04/03/1998 derivante a sua volta dal mappale 108 esistente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972. Il mappale 108 era un fabbricato rurale.

- Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 13**, categoria C/3, classe 2, consistenza 240 mq, superficie catastale totale 271 mq, rendita € 359,46, Via Scovazzolo n. 18, piano T-1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione per frazionamento e fusione del 03/12/2013, pratica VI0249162, successivamente c'è stata variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 27/04/2017. Il sub. 13 deriva dai subb. 2 e 7.

Il mappale 1077 quale ente urbano è esistente dal tipo mappale del 04/03/1998 e ricomprende anche il mappale 1404 e deriva dal precedente mappale 108 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972. Il mappale 1077 comprende anche i mappali 1075 e 594.

- Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 14**, categoria C/3, classe 2, consistenza 342 mq, superficie catastale totale 472 mq, rendita € 512,22, Via Scovazzolo n. snc, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione per frazionamento e fusione del 03/12/2013, pratica VI0249162. Il sub. 14 deriva dai subb. 2 e 8.

Il mappale 1077 quale ente urbano è esistente dal tipo mappale del 04/03/1998 e ricomprende anche il mappale 1404 e deriva dal precedente mappale 108 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972. Il mappale 1077 comprende anche i mappali 1075 e 594.

- Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 7**, immobile soppresso.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione per frazionamento e fusione del 03/12/2013, pratica VI0249162. Dal sub. 7 è stato costituito il sub. 13 (porzione di fabbricato).

- Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 8**, immobile soppresso.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione per frazionamento e fusione del 03/12/2013, pratica VI0249162. Dal sub. 8 è stato costituito il sub. 14 (porzione di fabbricato).

- Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 2**, immobile soppresso.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione per frazionamento e fusione del 03/12/2013, pratica VI0249162. Dal sub. 2 sono stati costituiti i subb. 15 (parte), 16, 18, 14 (parte), 13 (parte), 12 (parte), 17 (parte) e mappale 1402.

- Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 16**, bene comune non censibile, Via Scovazzolo n. snc, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione per frazionamento e fusione del 03/12/2013, pratica VI0249162. Il sub. 16 deriva dal sub. 2.

Il mappale 1077 quale ente urbano è esistente dal tipo mappale del 04/03/1998 e ricomprende anche il mappale 1404 e deriva dal precedente mappale 108 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972. Il mappale 1077 comprende anche i mappali 1075 e 594.

Si sottolinea che il bene in esame non è stato direttamente sottoposto a pignoramento ma fa parte dei beni comuni e pertinenze individuati come "compresi" e deriva dal sub. 2 pignorato ma soppresso.

- Comune di Schiavon N.C.E.U., foglio 1° **mappale 1077 sub. 18**, bene comune non censibile, Via Scovazzolo n. snc, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione per frazionamento e fusione del 03/12/2013, pratica VI0249162. Il sub. 18 deriva dal sub. 2.

Il mappale 1077 quale ente urbano è esistente dal tipo mappale del 04/03/1998 e ricomprende anche il mappale 1404 e deriva dal precedente mappale 108 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972. Il mappale 1077 comprende anche i mappali 1075 e 594.

Si sottolinea che il bene in esame non è stato direttamente sottoposto a pignoramento ma fa parte dei beni comuni e pertinenze individuati come "compresi" e deriva dal sub. 2 pignorato ma soppresso.

- Comune di Schiavon N.C.T., foglio 1° **mappale 949**, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 mq, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,07.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 14/10/1992, il mappale 949 deriva dal mappale 105 presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

- Comune di Schiavon N.C.T., foglio 1° **mappale 1403**, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 3.809 mq, reddito dominicale € 25,45, reddito agrario € 17,70.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 08/10/2013, il mappale 1403 deriva dal mappale 1076 derivante a sua volta dai precedenti mappali 950 e 105, quest'ultimo presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

- Comune di Schiavon N.C.T., foglio 1° **mappale 106**, qualità seminativo, classe 3, consistenza 2.334 mq, reddito dominicale € 15,59, reddito agrario € 10,85.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 18/04/1980, il mappale 106 è presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

5.2 Intestatari catastali storici

Le unità oggetto della presente, ed in particolare quelle catastalmente identificate al N.C.E.U., foglio 1° mappale 1402, 1077 subb. 13 e 14 hanno avuto le seguenti intestazioni nell'ultimo ventennio:

- _____ dalla costituzione ad oggi.
- _____, dalla costituzione ad oggi.

Gli immobili catastalmente identificati al N.C.T., foglio 1° mappale 949, 1403 e 106 hanno avuto le seguenti intestazioni ventennali:

- _____ dall'impianto meccanografico al 04/11/1945.
- _____ dall'impianto meccanografico al 04/11/1945.
- _____

- dal 04/11/1945 ad oggi.
- dal 04/11/1945 ad oggi.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso, non corrispondono totalmente a quelli riportati in visura catastale; come sopra indicato. In particolare vi sono le seguenti note.

Le unità di cui ai subb. 2, 7 e 8 attualmente sono soppresse e sulle stesse vi sono delle variazioni come di seguito indicato.

Con variazione per frazionamento e fusione n. VI0249162 del 03/12/2013 il bene comune di cui al sub. 2 mappale 1077, è stato frazionato creando le aree esterne di cui al mappale 1402 (parte) e di cui ai subalterni 13 (parte), 16, 15 (parte), 18 e 14 del mappale 1077.

Il subalterno 7 (ex C/3) è stato a sua volta trasformato in subalterno 13 assegnando allo stesso anche una porzione di area pertinenziale sul lato nord, ricavata appunto dal bene comune non censibile sub. 2.

Il subalterno 8 (ex C/3) è stato trasformato in sub. 14 e anche ad esso è stata assegnata una porzione di area esterna pertinenziale individuata ricavata dal sub. 2 ex bene comune non censibile.

Il mappale 1402, stralciato dal bene comune non censibile sub. 2 del mappale 1077 e parzialmente dagli ex subalterni 6 e 1 del mappale 1077; il mappale 1402 costituisce una fascia di accesso ai beni, sviluppata lungo il lato ovest e collegata al lotto di terreno posto a sud dei fabbricati.

Il subalterno 15 del mappale 1077 che risulta essere un bene comune non censibile ai subalterni 9 e 10 (da elaborato planimetrico) è stato ricavato anch'esso dal sub. 2 bene comune non censibile, nonché fondendo parte delle aree esterne degli ex subb. 3 e 4 (attualmente trasformati rispettivamente in subalterni 9 e 10).

Come sopra riportato tra i beni pignorati non vi è il subalterno 3 mentre il sub. 4 corrisponde all'attuale sub. 10 solo per il fabbricato e parte dell'area pertinenziale sviluppata sul lato sud. Le aree pertinentziali degli ex subb. 3 e 4, presenti lungo il lato est del fabbricato ed accorpate al sub. 15 non risultano conseguentemente pignorate.

Per quanto concerne l'atto di provenienza, i beni sono stati acquisiti in parte con i medesimi dati identificati ed in parte, all'epoca non erano ancora costituite le attuali unità.

5.4 Giudizio di conformità catastale

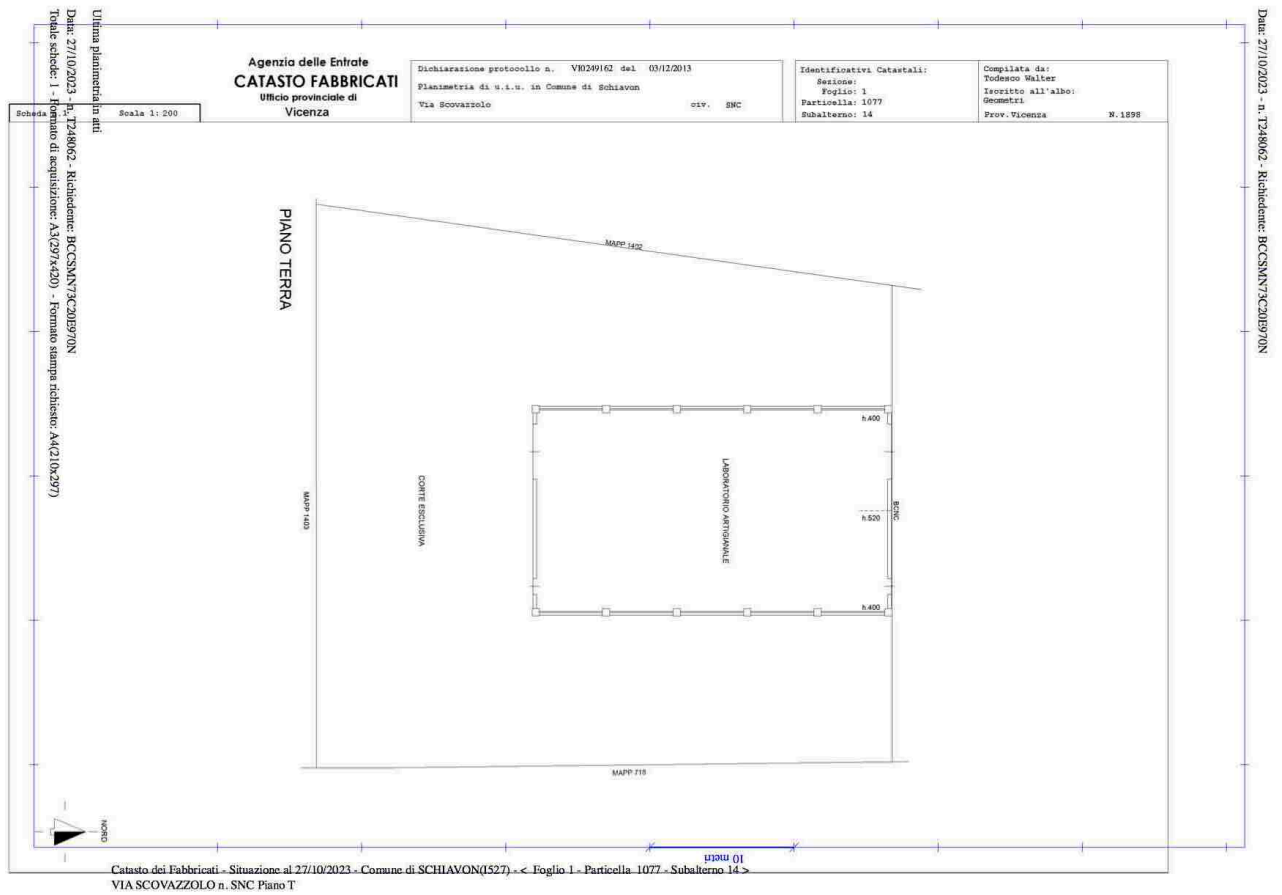
In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito un rilievo dello stato attuale, ed è stata eseguita successivamente la sovrapposizione con le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

Le unità di cui ai subalterni 13 e 14 rappresentate nelle planimetrie catastali corrispondono in modo abbastanza preciso allo stato attuale. Si evidenzia in ciascuna delle due unità, la presenza di due piccoli manufatti in ampliamento alla sagoma principale dei fabbricati, che contengono le centrali termiche, nessuno dei due è riportato nelle planimetrie catastali.

Il sub. 13 allo stato attuale inoltre, presenta lungo il lato est (ovvero al di sopra del sub. 16) un ampio manufatto non autorizzato, che dovrà essere demolito.

Sul sub. 14 sono presenti ulteriori manufatti esistenti non autorizzati che dovranno essere demoliti.

Ulteriori manufatti precari sono presenti anche sul mappale 1403, tutti non autorizzati e con necessità di demolizione.



ASTALEGALF NET
Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

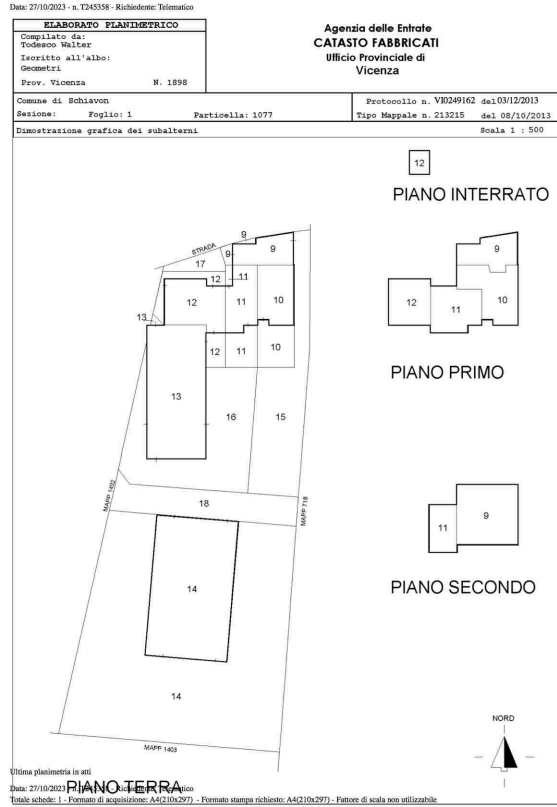


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

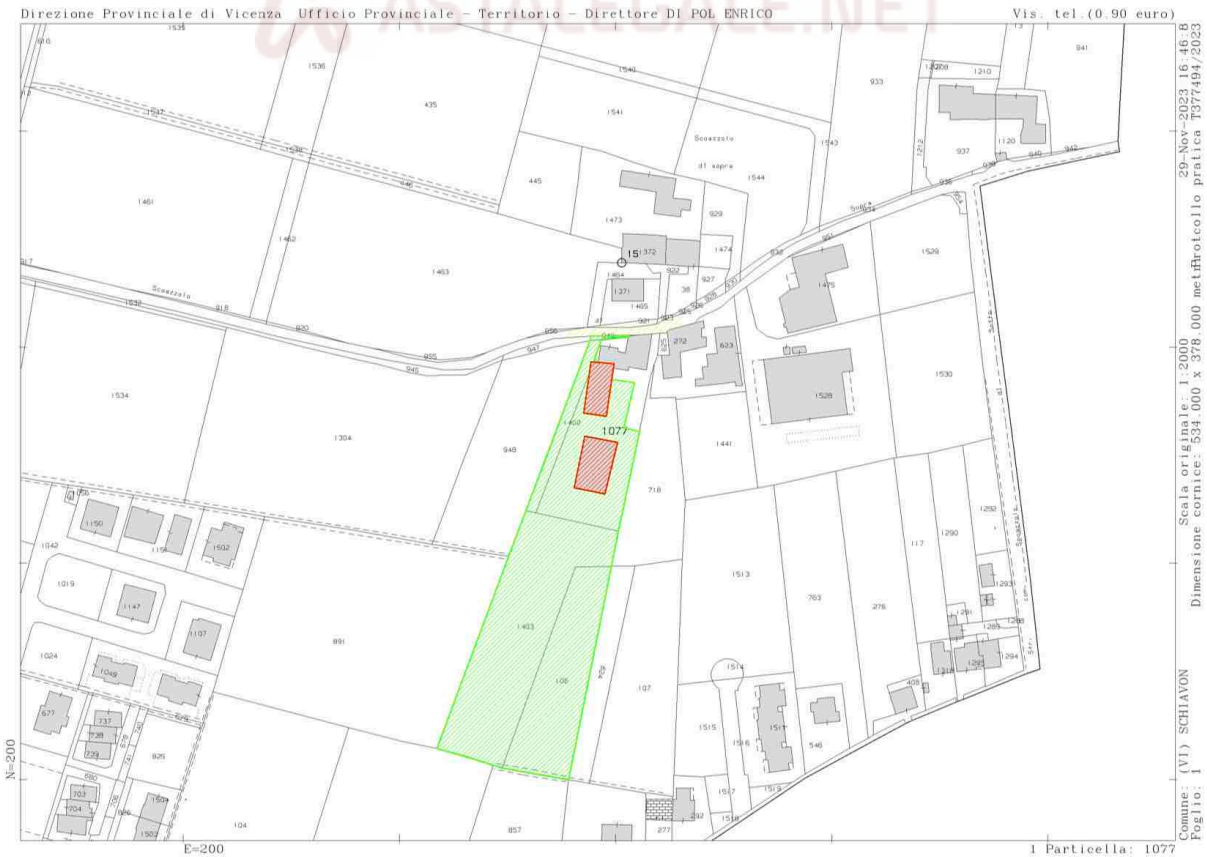
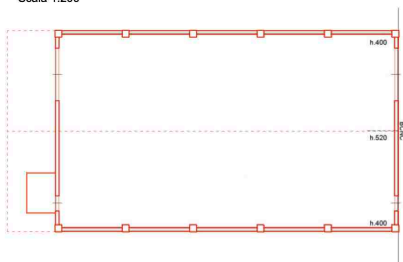
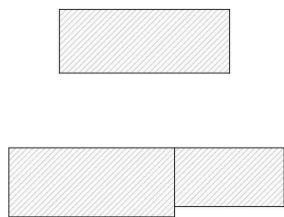


Figura 7. Estratto mappa catastale

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE
E PLANIMETRIE CATASTALIPIANTA PIANO TERRA - SUB. 14
Scala 1:200MANUFATTI SU AREE ESTERNE
Scala 1:200

Nota: i manufatti esistenti su area esterna non sono rappresentati nelle planimetrie catastali

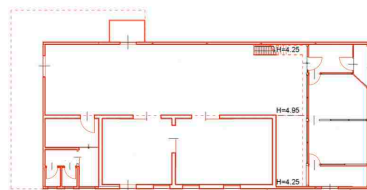
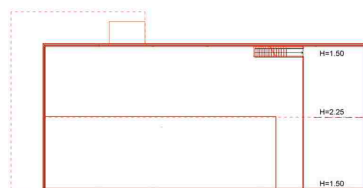
SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE
E PLANIMETRIE CATASTALIPIANTA PIANO TERRA - SUB. 13
Scala 1:200PIANTA PIANO PRIMO - SUB. 13
Scala 1:200

Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Le unità oggetto della presente nel ventennio si sono trasmesse come segue.

- Con denuncia di successione in morte al Sig.

, denuncia n. 97 vol. 142 registrata a Marostica il 25/02/1946 e successiva rettifica n. 24 vol. 364 registrata a Bassano del Grappa il 11/12/1975 e trascritta a Bassano del Grappa il 02/02/1976 R.G. 465 R.P. 388, a seguito di testamento olografo del 08/03/1942 registrato a Vicenza il 19/02/1946 al n. 1228 vol. 199, i Sig.ri

divenivano proprietari di vari beni, tra cui quelli oggetto della presente. Risulta trascritta l'accettazione di eredità a Bassano del Grappa il 26/04/2023 R.G. 4281 R.P. 3106 a seguito di atto di divisione rep. 60.034 del 11/12/1975.

- con atto di divisione rep. 60.034, racc. 6216 del 11/12/1975 del Notaio Dott. Rinaldo Rinaldi di Marostica, registrato a Bassano del Grappa il 30/12/1975 al n. 1375 vol. 154 atti pubblici e trascritto a Bassano del Grappa il 10/01/1976 R.G. 146 R.P. 134 con il quale i Sig.ri

dividevano tra essi gli immobili in comproprietà, da tale divisione i Sig.ri

acquisivano in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno i beni di cui ai mappali 108, 594, 105 e 106 (da cui derivano gli attuali beni oggetto di pignoramento, così come da mappa allegata all'atto stesso).

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia dell'atto di provenienza.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Schiavon e per quanto concerne l'immobile e l'unità oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 7 alla presente). Va sottolineato che il sottoscritto ha eseguito una seconda richiesta di accesso agli atti per verificare che nel periodo di sospensione delle operazioni peritali fossero state presentate ulteriori pratiche. Tale ricerca ha avuto esito negativo.

- Licenza Edilizia n. 31 del 15/11/1969, rilasciata a _____ per costruzione di un locale ad uso deposito attrezzi e cantina.
- Concessione Edilizia n. 237 del 18/01/1982, prot. 851/81 rilasciata a _____ per ampliamento e sanatoria di fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale (falegnameria) in base alla L.R. 73/1978.
- Concessione Edilizia n. 462/83 del 20/03/1984, prot. 3076 rilasciata a _____ per ampliamento fabbricato artigianale mediante accorpamento con la variazione di destinazione d'uso.
- Concessione Edilizia n. 79/88 del 12/01/1990, prot. 4438/88 rilasciata a _____ per costruzione di un annesso rustico per il ricovero di attrezzi e prodotti agricoli.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 130/95 del 09/03/1999, pratica sanatoria edilizia n. 21/95 rilasciata per opere abusive di cambio di destinazione d'uso da rurale a artigianale.
- Certificato di Agibilità n. 1305/95 del 09/03/1999 rilasciata a _____
- Provvedimento Unico n. 8/2016 del 09/08/2016, prot. 4.296 rilasciata a _____ per sanatoria di opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 462/1983 del 10/04/1984 di un edificio artigianale.
- S.C.I.A. di Agibilità pratica n. 00589260249-30032017-1256 prot. 3369 del 12/06/2017.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

L'accertamento di conformità viene eseguito limitatamente alle unità oggetto di esecuzione, escluse quindi le altre parti di immobile.

Il sottoscritto durante il sopralluogo ha rilevato le dimensioni dell'immobile allo stato attuale (vedasi allegato n. 3 alla presente) per poi sovrapporlo alle tavole grafiche di progetto approvato (vedasi allegato n. 7 alla presente).

Innanzitutto va specificato che entrambi i fabbricati di cui al presente lotto, sono stati edificati in periodi successivi e sono stati oggetto di differenti provvedimenti, in particolare il fabbricato a nord (sub. 13) ha completato il suo iter con una Provvedimento Unico a Sanatoria nel quale gli elaborati riportano le piante dello stabile, mentre il fabbricato a sud (sub. 14) è stato interessato da ultimo di provvedimento di Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito di condono edilizio.

Gli elaborati grafici allegati al Provvedimento Unico del 2016 depositati in ufficio tecnico non risultano in scala quindi il sottoscritto per la sovrapposizione ha provveduto a scalarli nel miglior modo possibile; non sono comunque leggibili in modo preciso molte delle quote planimetriche.

Sulla base delle quote rilevate, degli elaborati depositati e delle sovrapposizioni redatte, per lo più per entrambi i fabbricati si evidenziano alcune lievi differenze interne che non influiscono sui parametri urbanistici, va invece sottolineato che sono stati eseguiti sporti di copertura di dimensioni maggiori rispetto a quanto approvato. Altra differenza è inerente il vano contenente la caldaia che nel fabbricato sub. 13 ha dimensioni e posizione diverse rispetto a quanto approvato, mentre nel sub. 14 non era proprio stato indicato nel progetto approvato.

Altresì, come già indicato ai precedenti paragrafi sono presenti manufatti più e meno precari, di differenti dimensioni sia in pianta che in altezza, tutti non autorizzati e non autorizzabili dal punto di vista edilizio urbanistico. Sull'area esterna sono anche presenti numerosi contenitori di materiali anche liquidi per i quali non è chiaro cosa vi sia all'interno. Viste le lavorazioni con vernici e altro materiale chimico è opportuno prevedere la rimozione degli stessi, lo smaltimento in idonee discariche autorizzate e la bonifica dell'area.

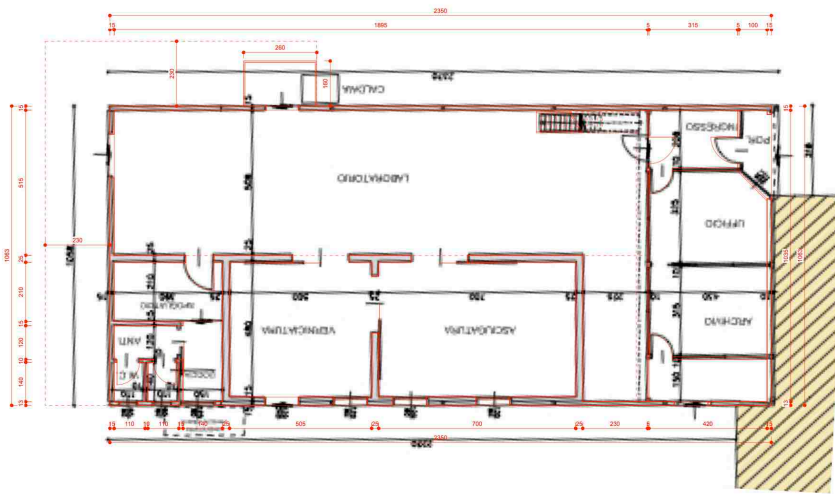
Il sottoscritto quindi, a fronte di quanto descritto può affermare che gli immobili di cui al lotto n. 1 non sono regolari dal punto di vista edilizio urbanistico anche se sanabili.



SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE
E PROGETTO APPROVATO



PIANTA PIANO TERRA - SUB. 13
Scala 1:100

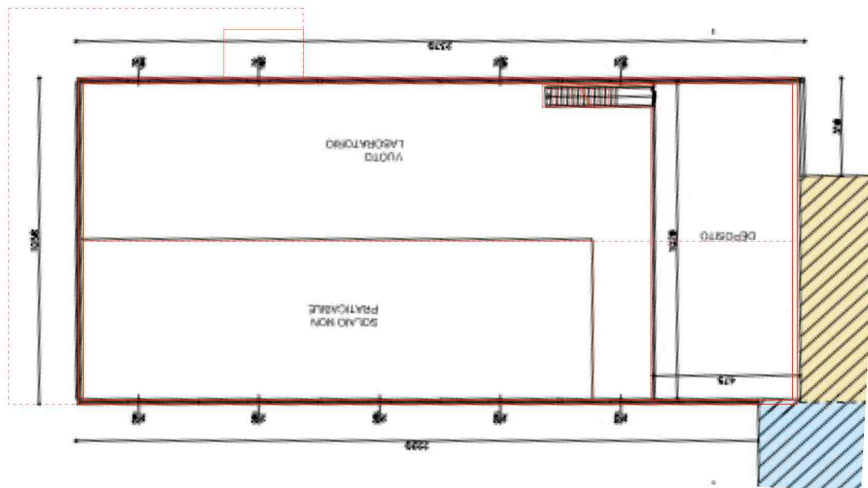


SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE
E PROGETTO APPROVATO



ASTALEGALE.NET

PIANTA PIANO PRIMO - SUB. 13
Scala 1:100



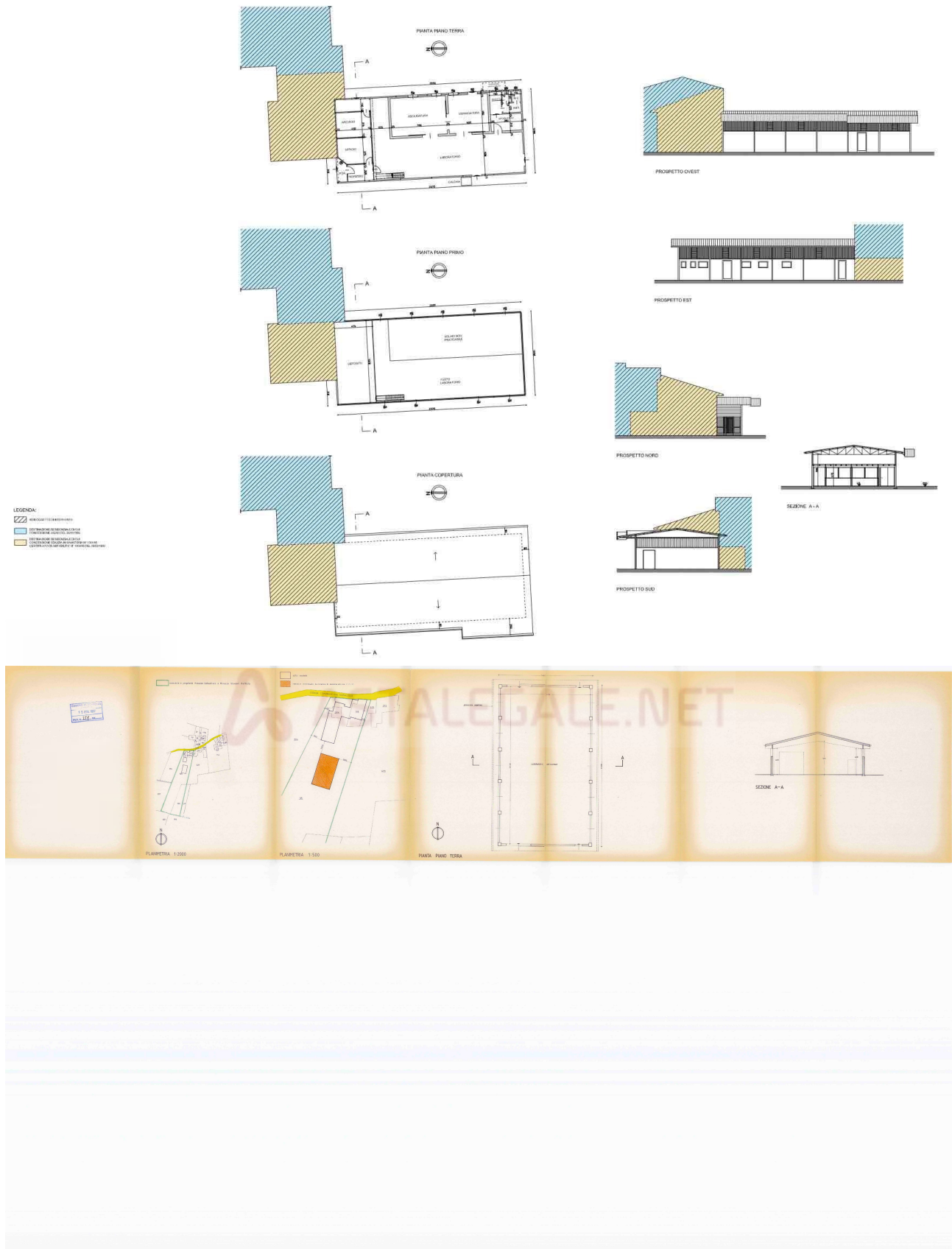


Figura 10. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la regolarizzazione dovrà essere messa in conto sia una pratica di S.C.I.A. a sanatoria con pagamento dei diritti di sanatoria, la rimozione delle strutture eseguite in ampliamento, nonché del prolungamento della cornice di copertura dei fabbricati, dei manufatti più o meno precari, lo smaltimento dei materiali. Il costo viene stimato in € 6.500,00 comprensivi di diritti, accessori (IVA e Cassa Previdenziale), di € 25.500,00 (compresivi di accessori e oneri) di opere edilizie, bonifiche e sistemazioni delle aree esterne. Con un costo complessivo pari quindi a € 32.000,00.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 3186/2025, rif. 707/2025 del 03/06/2025 secondo il quale il mappale 1077 ricade in parte in tessuto consolidato T2 ed in parte in tessuto per attività terziarie T7, più precisamente il fabbricato di cui al sub. 13 ricade in entrambe le zone mentre l'unità di cui al sub. 14 ricade interamente nel tessuto per attività terziarie. Le aree esterne invece ricadono in entrambe le zone. Il mappale 1402 ricade in tessuto per attività terziarie T7 ed in parte in viabilità.

Il mappale 949 ricade in parte in tessuto consolidato T2 ed in parte in viabilità.

I mappali 1403 e 106 ricadono invece in tessuto agricolo periurbano A1.

Tutti i mappali sono all'interno dell'area agro centuriato PTCP.

Il C.T.U. rimanda alla visione del Certificato riportato all'allegato n. 4 dove sono presenti anche le planimetrie con individuazione della zona interessata, sia quella di zonizzazione che quella dei vincoli, nonché la normativa di riferimento. Si rimanda inoltre alla sezione dedicata alla pianificazione del territorio del sito istituzionale del Comune di Schiavon.

Il tessuto consolidato T2 è considerato zona territoriale B, la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e quelle complementari.

Il tessuto consolidato per attività terziarie T7 è considerato zona territoriale omogenea D e sono ammesse destinazione commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medio centro commerciale, direzionale, produttivo di tipo artigianale e residenziale da destinarsi esclusivamente al alloggio del proprietario o del custode.

In merito al territorio agricolo sono definite aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola che interessano le parti extraurbane poste oltre il limite edificato; la zona periurbana A1 è considerata quale zona territoriale omogenea E.

Si rimanda alla visione delle Norme del Piano degli interventi e della documentazione riportata all'allegato n. 7 alla presente.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, 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.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 7.3.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza, non sono indicati particolari vincoli, sono però emerse alcune convenzioni/vincoli che verranno di seguito riportate.

- Convenzione tra il Comune di Schiavon ed i Sig.ri

che agiscono per la ditta

racc. 529 del 12/01/1982 registrata a Bassano del Grappa al n. 174 e trascritta a Bassano del Grappa il 02/02/1982 R.G. 558 R.P. 466, redatta a seguito di richiesta di ampliamento di fabbricati a destinazione produttiva in zone non destinate ad attività produttive. Secondo tale convenzione i richiedenti si sono impegnati a dare corso integralmente al progetto di ampliamento entro i tre anni dal rilascio del provvedimento.

- Convenzione tra il Comune di Schiavon ed i Sig.ri

del 01/03/1984 del Notaio Dott. Farinero

di Marostica, registrata a Bassano del Grappa il 21/03/1984 al n. 697 mod. 1° e trascritta a Bassano del Grappa il 02/04/1984 R.G. 2096 R.P. 1748, con la quale i Sig.ri si impegnavano a dare riscontro al progetto entro tre anni dal rilascio e richiedere entro tre anni la licenza di agibilità. Altresì si impegnavano a destinare il 10% della superficie del fondo, a sosta di veicoli ed a sistemare l'area a propria cura e spese.

- Vincolo autenticato dal Notaio Dott.ssa De Virgillis Ornella Maria di Marostica rep. 19.036 di dicembre 1989, registrato a Bassano del Grappa il 14/12/1989 al n. 1.245 mod. 2 e trascritto a Bassano del Grappa il 22/12/1989 R.G. 7240 R.P. 5609 con il quale i Sig.ri

apponevano vincolo di destinazione d'uso fino a variazione dello strumento urbanistico della zona, l'annesso rustico da erigersi sul mappale 106 e parte del mappale 105 (attuale mappale 1077 sub. 14).

Non sono emersi altri vincoli dalle ricerche eseguite.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/05/2025)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare alla certificazione notarile aggiornata alla data del 04/04/2023, ha eseguito ulteriori verifiche in data 01/06/2025 aggiornate a tutto il 30/05/2025 (vedasi allegato n. 6 alla presente). Sulla base delle visure 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 29/06/2006 R.G. 8503 R.P. 1931

Favore:

Contro:

Per: atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, rep. 168.634 del 13/06/2006 per un importo capitale di € 190.000,00 ed un importo totale di € 380.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon, foglio 1°, mappale 1077 sub. 7, categoria C/3, consistenza 240 mq, mappale 1077 sub. 8, categoria C/3, consistenza 342 mq, mappale 1077 sub. 2, corte.

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

Iscrizione in data 22/10/2014 R.G. 7583 R.P. 1128

Favore:

Contro:

oltre ad altri soggetti non

coinvolti nella presente procedura.

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, del Tribunale di Vicenza rep. 4667/2014 del 21/10/2014 per un importo capitale di € 96.711,74 ed un importo totale di € 150.000,00.

Immobili: N.C.T. Comune di Schiavon, foglio 1° mappale 1403, terreno, superficie 3.809 mq, mappale 106, terreno, superficie 2.334 mq, mappale 949, terreno, superficie 16 mq.

N.C.E.U. Comune di Schiavon, foglio 1°, mappale 1402, categoria F/1, consistenza 444 mq, via Scovazzolo, mappale 1077 sub. 10, categoria A/3, consistenza 6 vani, via Scovazzolo, mappale 1077 sub. 11, categoria A/3, consistenza 7 vani, via Scovazzolo, mappale 1077 sub. 13, categoria C/3, consistenza 240 mq, via Scovazzolo, mappale 1077 sub. 14, categoria C/3, consistenza 342 mq, via Scovazzolo.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 844,00 di imposta massima che potrà variare al variare dell'importo di aggiudicazione (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

Trascrizione in data 04/04/2023 R.G. 3474 R.P. 2510

Favore:

Contro:



Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Ufficiale Giudiziario di Vicenza rep. 1466 del 24/03/2023.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon, foglio 1°, mappale 1402, categoria F/1, consistenza 444 mq, mappale 1077 sub. 10, categoria A/3, consistenza 6 vani, mappale 1077 sub. 11, categoria A/3, consistenza 7 vani, mappale 1077 sub. 7, categoria C/3, consistenza 240 mq, mappale 1077 sub. 8, categoria C/3, consistenza 342 mq, mappale 1077 sub. 2, corte, mappale 1077 sub. 13, categoria C/3, consistenza 240 mq, mappale 1077 sub. 14, categoria C/3, consistenza 342 mq.

N.C.T. Comune di Schiavon, foglio 1° mappale 1403, terreno, superficie 3.809 mq, mappale 106, terreno, superficie 2.334 mq, mappale 949, terreno, superficie 16 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 29/06/2006 R.G. 8503 R.P. 1931
- Iscrizione in data 22/10/2014 R.G. 7583 R.P. 1128
- Trascrizione in data 04/04/2023 R.G. 3474 R.P. 2510

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Come già precedentemente specificato il presente lotto riguarda due fabbricati ad uso produttivo con area pertinenziale esterna e terreni agricoli confinanti. Le unità non sono costituite in condominio.

Da quanto riferito in sede di sopralluogo però, gli impianti ed i contattori sono unici per più unità e vi è una divisione sommaria delle spese.

L'energia elettrica ha un unico contattore intestato alla ditta conduttrice dei fabbricati, l'acquedotto è intestato al Sig. _____ mentre il gas è intestato al figlio del Sig. _____ I contattori servono sia i beni di cui al lotto 1 che quelli di cui ai lotti 2 e 3.

Le fognature sono costituite da vasche autonome comuni.

Dalla documentazione in atti non sono emersi procedimenti in corso, salvo evidenziare che l'unità di cui al mappale 1077 sub. 12 fa parte della procedura di fallimento R.G.F. n. _____ con curatore Dott. _____

L'immobile dovrebbe già essere stato aggiudicato all'asta.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati 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.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Non essendo stato possibile individuare un numero sufficiente di compravendite di immobili simili a quelli in esame si è stabilito di usare il metodo del costo (*CA Cost Approach*), che prevede o il costo di ricostruzione nel caso in cui l'immobile non possa essere trasformato, o il valore di trasformazione nel caso contrario.

Il metodo del Cost Approach prevede il calcolo del valore dei beni mediante determinazione delle superfici dei beni e dei costi di deprezzamento dei beni medesimi, in particolare del deprezzamento fisico, funzionale e del deprezzamento esterno, valutato sulla base del costo di ricostruzione.

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.

In particolare per ottenere il valore finale l'Esperto ha individuato le superfici delle unità, lo stato di manutenzione, il numero di servizi ed i relativi deprezzamenti.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

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

- che l'immobile in esame è utilizzato direttamente dalla proprietà;
- che vi è necessità di regolarizzazione dei beni;
- la presenza di autorimessa pertinenziale che nelle contrade risulta importante;
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili.

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dal costo di ricostruzione detratto il deprezzamento relativo all'obsolescenza dei beni come allo stato attuale.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 05/06/2025 risulti essere pari a:

€ 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00 €), pari a 714,29 €/m² tenuto in considerazione che la superficie commerciale è pari a 658,00 mq.

Al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia come si vedrà con maggiore dettaglio al paragrafo successivo”.

Si rimanda alla visione dell'allegato n. 8 alla presente per le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- *costi per la regolarizzazione catastale:* € X.000
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:* € 32.000,00
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:* € X.000
- *altri costi/oneri:* € X.000

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni. Si precisa che la detrazione tiene in considerazione anche le problematiche relative all'accessibilità tramite servitù non trascritta e la necessità di concedere la servitù di passaggio ai proprietari dei beni ad ovest del fabbricato in questione, nonché alla mancanza di servitù per i sottoservizi mancanti (gas e fognatura).

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 367.000,00 (€ trecentosessantasettemila /00).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I trasferimenti pregressi risalgono al 1975 e corrispondono ad un atto di divisione.

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile ha una buona appetibilità, trattasi infatti di fabbricati produttivi di dimensione contenuta che non sono facilmente reperibili sul mercato e possono essere utilizzati oltre che per piccole lavorazioni artigianali anche quali depositi/magazzini per alcune aziende locali.

Al lotto possono essere interessate sia aziende del luogo che dei comuni limitrofi.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento in questione è relativo all'intera proprietà in capo agli esecutati, ciascuno per 1/2, ovvero per la quota di 1/1, e riguarda più immobili che sono stati suddivisi in n. 3 lotti distinti. La presente è relativa al lotto n. 1.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore



15. LOTTI

I beni oggetto della presente sono solo parte dei beni pignorati; la presente procedura prevede la vendita di immobili in n. 3 lotti distinti. I beni in oggetto sono inseriti nel lotto n. 1.

16. 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 immobile produttivo, costituito da due fabbricati tra loro confinanti ma staccati, oltre a terreni agricoli e porzione di aree esterne pertinenziali, il tutto sito in Comune di Schiavon in via Scovazzolo n. 18; via Scovazzolo è una via interna del Comune di Schiavon a circa 900 m a nord est del centro del Comune stesso.
- I fabbricati sono stati realizzati tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90, in momenti diversi e sono stati successivamente oggetto di manutenzioni di lieve entità.
- Sono presenti sul lotto numerosi manufatti privi di provvedimento autorizzativo che dovranno essere rimossi.

- Le condizioni degli immobili sono complessivamente discrete.
- Vi è promiscuità degli impianti con le unità confinanti e limitrofe nonché facenti parte dei lotti 2 e 3 della presente procedura di stima.
- I fabbricati sono occupati senza titolo dall'azienda del figlio di uno dei proprietari del bene.
- **Si precisa che le aree esterne saranno parzialmente gravate da servitù di passaggio a favore dell'immobile di cui al lotto n. 2 della presente procedura, così come individuato nell'allegato n 3.**
- Il lotto ha un'appetibilità buona.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Si precisa che uno dei due esecutati è deceduto in corso di procedimento.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.
Valore di mercato € 470.000,00.
Valore di stima corretto € 367.000,00.

Marostica, li 05/06/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Documentazione urbanistica, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto di matrimonio
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia alle parti

