TRIBUNALE DI VICENZA

Procedura R.G.E N° 610/2021, promosso da:

contro

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto: Simone Bucco Geometra

PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 1

(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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 10/02/2022 dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca Prendini, con comunicazione ricevuta via pec in data 10/02/2022, che ne disponeva il giuramento telematico entro 7 giorni. L'Esperto provvedeva al giuramento telematico in data 14/02/2022.

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 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 di affidamento dell'incarico l'Esperto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 16/02/2022 inoltravo richiesta di verifica della presenza di contratti di locazione e/o comodato all'Agenzia delle Entrate nonché, dei certificati anagrafici e di stato civile ai comuni di Thiene e Lusiana-Conco.

Il 18/02/2022 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Thiene nonché richiesta di CDU ai Comuni di Gallio e Thiene.

In data 25/02/2022 inviavo check list al Custode Giudiziario per il visto, depositata poi in data 25/03/2022.

Il sopralluogo veniva fissato per il 31/03/2022 ore 9:30 presso gli immobili di Thiene e per il successivo 07/04/2022 ore 13:00 per gli immobili di Gallio. Ne davo comunicazione in data 08/03/2002.

Come stabilito in data 31/03/2022 esperivo primo sopralluogo presso gli immobili di Thiene alla presenza del Custode Giudiziario, accedevo ai fabbricati, eseguivo documentazione fotografica, rilievo delle dimensioni per la verifica della conformità edilizio urbanistica e richiedevo alcune informazioni agli esecutati.

In data 07/04/2022 mi recavo presso gli immobili di Gallio accompagnato dal Custode Giudiziario, non erano presenti gli esecutati, ma trattandosi di terreni accedevamo comunque agli stessi; eseguivo documentazione fotografica.

Reperivo poi l'ulteriore documentazione necessaria alla redazione della presente, eseguivo richieste integrative di accesso agli atti e di altra documentazione presso i pubblici uffici. Eseguivo ricerche sulla paternità dei soggetti precedenti proprietari al fine di eseguire ispezioni cartacee all'Agenzia delle Entrate sulla provenienza degli immobili, ricerche sui contratti di locazione, nonché sul pagamento dei canoni per l'irrigazione.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

In data 27/05/2022 stante la mancata consegna di documentazione da parte di alcuni uffici, l'Esperto chiedeva una proroga per il deposito dell'elaborato peritale così da poter completarne la stesura.

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***
12) ***Osservazioni finali***

ASTAlegale.net

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

La presente riguarda dei fabbricati in parte ad uso agricolo ed in parte ad uso residenziale nel Comune di Thiene (VI), dei terreni agricoli sempre nel Comune di Thiene (VI), nonché dei terreni in Comune di Gallio (VI).

Gli esecutati, detengono quote differenti di proprietà sugli immobili e le stesse sono confermate sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali. Più precisamente:

- piena proprietà per la quota di 1/1 del , per gli immobili del Comune di Thiene N.C.T., foglio 16° mappali 142, 30, 96, 120, 35, 87, 9, 139, 140 e 158 N.C.E.U. foglio 16° mappale 283 sub. 1 (ente comune), sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5.
- Piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni tra i per gli immobili del Comune di Thiene N.C.T. foglio 16° mappali 80 e foglio 19° mappale 50, Comune di Gallio N.C.T. foglio 25° mappali 137 e 139, foglio 31° mappali 95, 113, 119, 120, 147, 161, 4, 5, 91, 93, 128, 148 e 150 e foglio 32° mappale 901.

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 Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 142**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa che l'intestazione di detto bene non risultava corretta. Infatti catastalmente l'immobile era in proprietà al Sig. mentre nell'atto di provenienza il mappale era stato acquistato dal Sig. . Altresì il Sig. è dotato di secondo ovvero successivamente a tale atto di provenienza. L'Esperto ha provveduto ad eseguire segnalazione tramite contact center e correggere i dati anagrafici.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 30**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 96**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 120**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 35**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 87**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 9**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 139**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 140**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.E.U., **foglio 16° mappale 283 sub. 1**, categoria ente comune. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.E.U., **foglio 16° mappale 283 sub. 2**, categoria D/10. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.E.U., **foglio 16° mappale 283 sub. 3**, categoria C/2. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.E.U., **foglio 16° mappale 283 sub. 4**, categoria C/2. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.E.U., **foglio 16° mappale 283 sub. 5**, categoria A/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 158**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa che catastalmente l'immobile è ancora in proprietà alla
  20/08/1928. Sarà necessario eseguire una voltura catastale sulla base dell'atto di provenienza rep. 75.324 del 28/04/1994 del Notaio Dott. Giancarlo Muraro di Asiago.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 16° mappale 80**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Thiene N.C.T., **foglio 19° mappale 50**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 25° mappale 137**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 25° mappale 139**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 95**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 113**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 119**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 120**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 147**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 161**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 4**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 5**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 91**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 93**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 128**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 148**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 31° mappale 150**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Gallio N.C.T., **foglio 32° mappale 901**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra le mappe catastali e le foto satellitari; premesso che trattasi di sovrapposizioni non del tutto corrette 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 la sagoma dei fabbricati e dei lotti di terreno riportati nelle mappe catastali si sovrappongono con un buon livello di approssimazione alle ortofoto. Le linee di confine, anche con riferimento alla viabilità esistente ben combaciano con le linee di mappa; i leggeri scostamenti, non sono di rilevante importanza (vedasi allegato n. 3 alla presente).

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 tre lotti distinti.

A maggior chiarimento della decisione si specifica che per quanto riguarda il lotto n. 1 si ritiene di andare a vendere l'intera azienda agricola sita in Comune di Thiene con parte dei terreni confinanti, il lotto n. 2 prevede invece la vendita degli altri terreni con un'adeguata estensione così da rendere maggiormente appetibile rispetto alla vendita dei singoli fabbricati o dei singoli terreni; il lotto n. 3 invece ricomprenderà i terreni siti in Comune di Gallio pur essendo posizionati su tre differenti fogli di mappa. I terreni di Gallio sono infatti piccoli/medi lotti con valori singoli bassi che, nel caso di vendita in lotti separati comporterebbero spese elevate di procedura di vendita rispetto al loro singolo valore.

Lotto n. 1:

Compendio agricolo/residenziale, ovvero azienda agricola costituita da edificio in parte agricolo ed in parte residenziale in cui vivono gli esecutati, oltre a edifici agricoli adibiti ad uso stalla, ricovero animali e ricovero

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

attrezzi, nonché edificio uso annesso rustico parzialmente crollato nel tetto, oltre a compendio di terreni ad uso agricolo, per lo più confinanti con i fabbricati. Il tutto si sviluppa nel Comune di Thiene in via dei Trifogli, nella zona di Rozzampia.

Il compendio di terreni è composto da quelli identificati al N.C.T. del Comune di Thiene foglio 16° mappali 9 e 80.

In un unico lotto i mappali 283, 9 e 80 del foglio 16° sono confinanti a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con la pubblica via, con la pubblica via e con i mappali 143, 144, 145, 156, 122, 146, 142 e 139 (gli ultimi due ricompresi nel lotto n. 2), slavo più precisi.

I fabbricati sono contraddistinti catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Thiene, foglio 16° mappale 283 subb. 1 (bene comune non censibile), 2, 3, 4 e 5.

I terreni hanno un'estensione pari a 29.823 mq.

Il mappale 283 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con la strada pubblica e con i mappali 9 (stesso lotto) e 139 (ricompreso nel lotto n. 2), salvo più precisi.

Più precisamente il mappale 283 sub. 1 corrisponde al bene comune non censibile, il sub. 2 corrisponde al fabbricato agricolo ad uso stalla e deposito attrezzi agricoli, il sub 3 corrisponde ad una porzione di fabbricato adibita a stalla, fienile e portico, confinante sul lato est al sub. 5 corrispondente all'abitazione; il sub. 4 corrisponde al fabbricato uso annesso rustico parzialmente crollato nella copertura.

Le unità hanno diritto alle parti comuni e condominiali.

ASTAlegale.net

Lotto n. 2:

Compendio di terreni agricoli, per lo più tra loro confinanti, salvo un terreno posizionato più a sud, a qualche centinaio di metri. Attualmente i terreni sono tutti limitrofi e confinanti ad un'azienda agricola di cui al lotto n. 1. L'accesso sia dei terreni di cui al foglio 16° che del terreno di cui al foglio 19° è diretto dalla strada. Il tutto si sviluppa nel Comune di Thiene in via dei Trifogli, nella zona di Rozzampia.

Il compendio di terreni è composto da quelli identificati al N.C.T. del Comune di Thiene foglio 16° mappali 142, 30, 96, 120, 35, 87, 139, 140 e 158, foglio 19° mappale 50.

In un unico lotto i mappali del foglio 16° sono confinanti a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 283 e 9 (lotto n. 1), e con i mappali 146, 122, 327, 149, 148, 39, 68, 65, 66, 67, 79, corso d'acqua demaniale, mappali 16, 368, 370 e 369, slavo più precisi.

Il mappale 50 del foglio 19° è confinante a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 308, 43, 51, con la pubblica via e con il mappale 49, slavo più precisi.

I terreni hanno un'estensione pari a 35.467 mq.

Lotto n. 3:

Compendio di terreni agricoli in parte coperti da bosco posti in zona montuosa a nord del centro del Comune di Gallio.

Il lotto è composto dai terreni identificati catastalmente al N.C.T. del Comune di Gallio, foglio 25° mappali 137 e 139, foglio 31° mappali 95, 113, 119, 120, 147, 161, 4, 5, 91, 93, 128, 148 e 150 e foglio 32° mappale 901.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il mappale 137 del foglio 25° è confinante a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 69, 138, 217, 135 e 134, salvo più precisi.

Il mappale 139 del foglio 25° è confinante a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 217, 294, altro foglio di mappa e mappale 135, salvo più precisi.

I mappali 113, 119, 147, 91, 4, 148, 93 e 128 del foglio 31°, in un unico lotto confinano a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 3, 92, 145, 149, 16 e con la pubblica via, salvo più precisi.

I mappali 120, 5, 150 e 95 del foglio 31°, in unico lotto confinano a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 94, 6, 137, 152 e 149, salvo più precisi

Il mappale 161 del foglio 31°, confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 149, 152, 154 e 16, salvo più precisi.

Il mappale 901 del foglio 32° confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 99, 101, con la pubblica via e con i mappali 756 e 689, salvo più precisi.

I terreni hanno un'estensione pari a 45.667 mq.

STAlegale.net

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

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

- Comune di Thiene N.C.T., foglio 16° **mappale 9**, qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 27.183 mq, reddito dominicale € 210,58 e reddito agrario € 126,35.
  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.
- Comune di Thiene N.C.E.U., foglio 16° **mappale 283 sub. 1**, bene comune non censibile, via dei Trifogli, piano T.
  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla costituzione del 14/10/1999 n. F04467.2/1999.
  Il mappale 283 al N.C.T. risulta essere ente urbano di 11.917 mq a seguito di tipo mappale del 26/08/1999 n. 4093.1/1999. Il mappale 283 deriva dal mappale 8 che ricomprende i mappali 6, 7 e 60.
- Comune di Thiene N.C.E.U., foglio 16° **mappale 283 sub. 2**, categoria D/10, rendita € 7.271,71, via dei Trifogli, piano T.
  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla costituzione del 14/10/1999 n. F04467.1/1999.
  Il mappale 283 al N.C.T. risulta essere ente urbano di 11.917 mq a seguito di tipo mappale del 26/08/1999 n. 4093.1/1999. Il mappale 283 deriva dal mappale 8 che ricomprende i mappali 6, 7 e 60.
- Comune di Thiene N.C.E.U., foglio 16° **mappale 283 sub. 3**, categoria C/2, classe 2, consistenza 197 mq, superficie catastale totale 181 mq rendita € 366,27, via dei Trifogli, piano T-1. Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. VI0395239 del 16/11/2011.
  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla costituzione del 14/10/1999 n. F04467.1/1999.
  Il mappale 283 al N.C.T. risulta essere ente urbano di 11.917 mq a seguito di tipo mappale del 26/08/1999 n. 4093.1/1999. Il mappale 283 deriva dal mappale 8 che ricomprende i mappali 6, 7 e 60.
- Comune di Thiene N.C.E.U., foglio 16° **mappale 283 sub. 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza 204 mq, superficie catastale totale 169 mq rendita € 316,07, via dei Trifogli, piano T-1. Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. VI0395239 del 16/11/2011.
  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla costituzione del 14/10/1999 n. F04467.1/1999.
  Il mappale 283 al N.C.T. risulta essere ente urbano di 11.917 mq a seguito di tipo mappale del 26/08/1999 n. 4093.1/1999. Il mappale 283 deriva dal mappale 8 che ricomprende i mappali 6, 7 e 60.
- Comune di Thiene N.C.E.U., foglio 16° **mappale 283 sub. 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 255 mq, escluse aree scoperte 255 mq, rendita € 852,15, via dei Trifogli, piano T-1 - 2. Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. VI0395239 del 16/11/2011.
  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla costituzione del 14/10/1999 n. F04467.1/1999.

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il mappale 283 al N.C.T. risulta essere ente urbano di 11.917 mq a seguito di tipo mappale del 26/08/1999 n. 4093.1/1999. Il mappale 283 deriva dal mappale 8 che ricomprende i mappali 6, 7 e 60.

- Comune di Thiene N.C.T., foglio 16° **mappale 80**, qualità seminativo irriguo, classe U, consistenza 2.640 mq, reddito dominicale € 25,91 e reddito agrario € 15,00.
  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

In un unico lotto i mappali 283, 9 e 80 del foglio 16° sono confinanti a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con la pubblica via, con la pubblica via e con i mappali 143, 144, 145, 156, 122, 146, 142 e 139 (gli ultimi due ricompresi nel lotto n. 2), slavo più precisi.

I fabbricati sono contraddistinti catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Thiene, foglio 16° mappale 283 subb. 1 (bene comune non censibile), 2, 3, 4 e 5.

Il mappale 283 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con la strada pubblica e con i mappali 9 (stesso lotto) e 139 (ricompreso nel lotto n. 2), salvo più precisi.

In riferimento alla conformità catastale si precisa che le intestazioni corrispondono a quanto rilevato negli atti provenienza. Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita del Comune di Lusiana Conco la risulta iscritto

quale

Si renderà eventualmente necessario provvedere ad una voltura catastale dell'immobile mappale 80 per inserire il corretto nominativo della

Per quanto concerne la conformazione dei mappali e dei terreni si rimanda invece alla sovrapposizione tra le mappe catastali e l'ortofoto in cui i confini e le strade sembrano ben combaciare con lo stato attuale salvo discostamenti poco significativi.

In merito ai fabbricati l'Esperto ha eseguito un rilievo degli stessi per poter poi sovrapporre lo stesso alle planimetrie catastali reperite e presenti in banca dati (vedasi allegati n. 6 e 7 allegati alla presente).

Si precisa che a causa della non curanza dei fabbricati, nonché il parziale crollo di parte del sub. 4, non è stato possibile procedere ad un rilievo dettagliato e preciso; ciò nonostante il rilievo eseguito corrisponde in modo abbastanza preciso alle planimetrie catastali, salvo alcune lievi differenze che non influiscono sulla consistenza e sul classamento attuale. Va anche detto che le planimetrie di cui al sub. 2 presenti agli atti non sono in scala quindi le differenze che si notano dalla sovrapposizione potrebbero non essere effettivamente esistenti.

Visto quanto sopra e soprattutto vista l'impossibilità di rilevare in modo preciso e dettagliato le unità in questione l'Esperto indica comunque un importo minimo per eventuali variazioni catastali si rendessero necessarie. L'importo ritenuto congruo è pari ad € 3.500,00 comprensivi di accessori (IVA e Cassa Previdenziale).

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Descrizione della zona.

Trattasi di un'azienda agricola completa di fabbricati residenziali ed agricoli, nonché di porzione di terreni a destinazione agricola.

Il tutto si sviluppa in Comune di Thiene, in via dei Trifogli n. 12 e più precisamente nella zona di Rozzampia, a circa 3,5 Km a sud-est rispetto al centro del Comune.

Si tratta di una zona periferica dotata di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi.

Il Comune di Thiene 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, sanitaria, attività artigianali, direzionali e commerciali varie. Sono presenti asili nido, scuole materne, scuole elementari, medie e istituti superiori.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con una fermata a circa 2 Km. Gli autobus collegano Thiene a tutti i principali comuni limitrofi con facilità e in tutti gli orari.

La stazione ferroviaria si trova a circa 3 Km.

Il casello autostradale più vicino è quello di Thiene a circa 3,5 km.

L'immobile si affaccia direttamente su via dei Trifogli, una strada comunale non molto trafficata.

Qualità e rating interno immobile.

La presente riguarda sostanzialmente quattro unità di cui una ad uso residenziale mentre le altre sono a destinazione agricola.

L'unità residenziale (sub. 5) è direttamente confinante con una porzione di vecchia stalla con soprastante fienile e antistante portico ad uso agricolo (sub. 3), ed insieme costituiscono un unico fabbricato parzialmente confinante direttamente con la strada sui lati nord ed est.

La porzione residenziale ha esposizione sui lati nord, est e sud mentre ad ovest confina con l'altra unità. I vani godono di buona luminosità in quanto sono tutti dotati di forometrie che garantiscono il corretto apporto di luce ed aria dirette. La panoramicità è ritenersi discreta: la zona su cui sorge l'immobile è periferica, in zona agricola e le unità fan parte di un'azienda agricola.

Gli impianti sono al di sotto di quelli minimi previsti per l'uso residenziale e vista l'epoca di realizzazione non sono a norma.

L'immobile è in condizioni di manutenzione sufficienti.

I servizi dell'unità presentano qualità medio bassa per l'epoca di ristrutturazione.

L'unità di cui al sub. 3 ha esposizione sui lati nord, sud ed ovest per la stessa sono presenti solo gli impianti elettrico ed idraulico ed anche in questo caso non sono a norma. Lo stato di manutenzione risulta appena sufficiente. I vani sono dotati di forometrie per l'apporto di luci ed aria dirette.

L'unità di cui al sub. 4 corrisponde ad un deposito il cui tetto è parzialmente crollato; è sito a sud rispetto ai subb. 3 e 5, ed ha esposizione su tutti i lati, precisando che il prospetto est confina, in parte, direttamente con

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

la pubblica via. L'edificio è dotato di impianto elettrico ed impianto idraulico, trattasi di vecchi impianti a vista non a norma.

Lo stato di manutenzione risulta insufficiente, anche in questo caso sono presenti forometrie per il corretto apporto di luci ed aria diretta.

L'unità di cui al sub. 5 è costituita sostanzialmente da due fabbricati. Il primo corrisponde all'attuale stalla ed il secondo ad un fienile.

L'esposizione di entrambi i fabbricati è su tutti e quattro i lati. Il fienile è privo di impianti mentre la stalla è dotata di impianti elettrico ed idrico. Gli impianti dovranno essere verificati in quanto lo stato di manutenzione del fabbricato non ha permesso delle idonee verifiche. Si precisa comunque che alcuni apparecchi non risultano rispondenti alla normativa vigente in materia.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto, suddividendo tra i vari fabbricati componenti il lotto.

Per quanto concerne il fabbricato di cui fa parte l'unità residenziale, si tratta di un edificio in parte presente fin dalle mappe catastali d'impianto risalenti alla fine del 1800 inizi 1900, successivamente ampliato e oggetto di manutenzione straordinaria. Le murature in parte sono in pietra ed in parte in laterizio, intonacate a greggio e fino. La copertura è in laterocemento con travi in calcestruzzo e interposto laterizio e manto in tegole.

I solai intermedi sono anch'essi in laterocemento. Le scale di collegamento tra i piani sono in calcestruzzo con rivestimento in marmo. Nella porzione agricola i pilastri sono realizzati in mattoni pieni.

Le murature del deposito agricolo sub. 4 sono in pietra con solaio intermedio in laterocemento e struttura di copertura in legno con manto in coppi. La scala di collegamento esterna è in calcestruzzo. La tettoia posta sul lato sud è in parte realizzata con blocchi in cemento ed in parte con pilastri e tavole di legno. Il manto è in lamiera.

I due edifici ad uso stalla e fienile hanno la medesima tipologia costruttiva, sono dotati di pilastri e travi in mento armato, con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo splittato. I solai di copertura sono in laterocemento con manto in tegole.

Elementi di finitura.

Nel complesso le finiture sono tipiche della destinazione d'uso ed anche per quanto riguarda l'uso residenziale sono di tipo economico e comunque risalenti all'epoca di manutenzione dell'edificio.

I vani abitativi presentano pavimentazioni piastrelle ceramiche e/o in grès di diversa tipologia in parte con battiscopa in legno ed in parte prive di battiscopa; la soffitta è priva di pavimentazione e con canalette degli impianti a vista. In grès sono anche i rivestimenti di cucinino e dei bagni.

I serramenti a chiusura dei fori esterni sono in allumini completi di vetro singolo e scuri in legno. Le porte interne sono in legno. Soglie e davanzali sono in marmo bianco.

L'attigua porzione a destinazione agricola presenta pavimentazioni in calcestruzzo. I serramenti a chiusura dei fori esterni sono in parte in ferro e vetro singolo ed in parte in alluminio completi di vetro singolo e scuri in legno. Il portone di accesso alla stalla è in legno.

Le lattonerie del fabbricato sono in alluminio.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per quanto riguarda il deposito con tetto parzialmente crollato, fermo restando quanto già riferito sull'accesso allo stesso, da quanto potuto vedere, risulta avere pavimentazione in calcestruzzo, non sono presenti serramenti a chiusura dei fori esterni salvo la presenza di portone in legno e alcune finestre presentano solo gli scuri in legno. Non sono presenti lattonerie.

I fabbricati ad uso stalla e fienile hanno finiture diverse in base all'effettivo utilizzo degli spazi. Il fienile ha pavimentazione in calcestruzzo e non vi sono serramenti.

L'edificio ad uso stalla, per quanto concerne la porzione dove sono presenti gli animali, presenta pavimentazione in calcestruzzo con serramenti in parte in ferro e vetro singolo ed in parte i fori sono chiusi da stanti in legno e teli di nylon. I portoni sono in alluminio, mentre per quanto concerne la zona mungitura, sala tecnica, servizi ecc., sono presenti pavimenti in piastrelle di grès con battiscopa o rivestimento in grès, e serramenti in alluminio completi di vetrocamera con davanzali e soglie in marmo bianco. Le porte interne sono alluminio e vetro come quelle esterne.

Le lattonerie sono in rame.

In merito all'area pertinenziale si precisa che è lasciata in parte a verde ed in parte è sterrata. Sulla stessa sono presenti le strutture collegate alla stalla ovvero gli spazi per i silos nonché le vasche per i liquami.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 per ogni maggiore dettaglio.

Impianti.

Come già anticipato i fabbricati presentano impianti di tipologia differente sia in quanto aventi diversa destinazione d'uso sia per epoca costruttiva differente.

Innanzi tutto si precisa che vi sono due linee differenti sia per l'energia elettrica che per l'acquedotto, ovvero una legata all'abitazione ed una legata all'uso agricolo.

Non vi sono allacciamenti al metano ed alla fognatura pubblica, ma solo all'acquedotto comunale ed all'energia elettrica.

L'abitazione è dotata di impianto sottotraccia con un boiler funzionante a legna per l'acqua calda sanitaria e con una stufa a legna per il riscaldamento. Per il riscaldamento sono utilizzate anche delle stufette portatili elettriche. Sono presenti termosifoni in ghisa. Da quanto riferito vi è la predisposizione per l'impianto di riscaldamento con caldaia ma la stessa non è mai stata installata. La stufa a legna non è a norma, è priva di numeri di matricola.

Per quanto riguarda il limitrofo deposito/fienile l'impianto elettrico ed idrico sono a vista. È presente un caminetto a legna, ed il boiler anch'esso a legna che scalda l'acqua anche per l'abitazione.

Nel deposito con il tetto parzialmente crollato sono presenti l'impianto elettrico ed idrico con tubazioni a vista di vecchia epoca.

Gli impianti della stalla sono anch'essi eseguiti in parte sotto traccia ed in parte in apposite canalette a vista. Nonostante la più recente esecuzione degli stessi non risultano a norme. Anche in questo caso sono presenti solo l'impianto elettrico e quello idrico. Non sono presenti impianti di riscaldamento.

Gli impianti non sono a norma.

Descrizione dettagliata.

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il presente lotto comprende sia edifici che terreni. Per quanto concerne gli edifici si specifica che trattasi di un'abitazione e delle unità a destinazione agricola.

Più precisamente il compendio si sviluppa tra due strade pubbliche, via dei Trifogli e via Rozzampia nel Comune di Thiene, in zona periferica rispetto al centro Città (la strada sul lato nord è una strada senza sbocco). Sono presenti un fabbricato posto nell'angolo nordest del lotto a destinazione d'uso in parte residenziale ed in parte agricola, uno a sud di questo e confinante sul lato est con la pubblica via a destinazione d'uso agricola e parzialmente crollato nella copertura, un fabbricato ad ovest a destinazione d'uso agricola ed adibito a stalla ed in fine un fabbricato a sud della stalla anche questo a destinazione d'uso agricola adibito a fienile e deposito.

I terreni di cui al presente lotto si sviluppano a sud dei fabbricati.

L'intero compendio è in zona pianeggiante.

Il lotto è parzialmente delimitato da recinzioni eseguite in parte con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro, in parte da muro in calcestruzzo, in parte da pali in legno e rete metallica ed in parte da paline in ferro e rete metallica. Per la maggior parte però il lotto è privo di delimitazioni nei confini, salvo la presenza della strada sul lato est con filari di alberi.

In riferimento ai terreni, escluso il lotto su cui sorge il fabbricato, questi si estendono per una superficie di 29.823 mq catastali, sono coltivati direttamente dagli esecutati secondo la prassi delle colture agricole ovvero a rotazione tra prato e seminativo. Non sono presenti colture di particolare qualità o tipologia.

L'area di pertinenza dei fabbricati è lasciata in parte a prato ed in parte in ghiaino utilizzata quale area di manovra, parcheggio di mezzi agricoli, deposito, ecc.

I terreni in questione hanno accesso diretto dai fabbricati essendo direttamente confinanti con gli stessi quindi dalla pubblica via presente sul lato nord.

In merito ai fabbricati come già ampiamente precisato si tratta di fabbricati distinti.

Il primo fabbricato che si trova sull'angolo nord est del lotto, ad est dell'accesso dalla pubblica via presente sul lato nord (accesso delimitato da due pilastri con rivestimento di mattoni a faccia vista) ma privo di cancello è appunto quello in cui è sita l'abitazione degli esecutati. La stessa si sviluppa sulla parte più ad est.

La conformazione dello stabile è pressoché rettangolare con uno scanso in corrispondenza dell'angolo nord est. Si sviluppa su due piani fuori terra per la parte agricola e su tre piani fuori terra per la parte residenziale.

I prospetti sono semplici, quello sud e quello ovest è caratterizzato da alcuni archi in parte aperti ed in parte parzialmente chiusi, sui prospetti ovest ed est. Le forometrie sono inserite in modo armonioso e sono allineate tra i piani. L'accesso all'abitazione avviene dal portico ed alcune forometrie dell'abitazione danno direttamente sul portico. All'abitazione si può accedere anche attraverso una porta di collegamento con il vano ripostiglio ad uso agricolo.

L'ingresso all'abitazione corrisponde ad un disimpegno di circa 9 mq sul quale si affaccia la scala di collegamento ai piani superiori ed un vano che funge da soggiorno di circa 18 mq (definito nella progetto edilizio approvato tinello), allo stesso si affaccia la sala da pranzo di circa 11 mq ed alla stessa il cucinino di circa 5 mq. Il piano terra ha altezza pari a 2,40 ml e, pertanto, non possono essere eseguite destinazione di vani principali salvo quelle preesistenti.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Al piano primo poi si trovano una camera di circa 17 mq ed un bagno di circa 8 mq antistanti ad un disimpegno posto sulla sommità della scala dallo stesso si passa ad un ulteriore disimpegno di circa 12 mq sul quale si affacciano due camere di circa 14 e 18 mq. le altezze dei vani sono pari a 2,60 ml

Al piano secondo poi vi è un disimpegno di circa 5mq al quale si affacciano un bagno di circa 4 mq, due camere rispettivamente di circa 12 e 14 mq ed una soffitta di circa 44,97 mq. Le altezze sono variabili in quanto è presente la copertura in andamento.

Lo stato di manutenzione è appena sufficiente. Sono presenti alcune muffe al piano secondo.

Il portico su cui si prospetta l'ingresso all'abitazione ha una superficie di circa 115 mq e si sviluppa su un solo piano fuori terra con un'altezza minima pari a 6,20 ml ed un'altezza massima pari a 8,40 ml. Allo stesso si affacciano una stalla di circa 75 mq con altezza pari a 2,90 ml circa ed un ripostiglio di circa 31 mq con altezza pari a 2,40 ml; al di sopra della stalla con copertura in andamento si sviluppa il fienile.

Nel complesso lo stabile si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti dovute per lo più all'incuranza degli esecutati, allo stato degli impianti ed alla destinazione d'uso.

Lo stabile a sud dell'abitazione si presenta con il tetto parzialmente crollato ed al quale il sottoscritto ha avuto un accesso limitato. Come già specificato si tratta di un edificio in parte confinante con la pubblica via che confina sul lato est del lotto, sviluppato su due piani fuori terra collegati da una scala esterna in calcestruzzo.

Al piano terra è presente un ampio vano adibito a deposito/magazzino ed un vano più piccolo ad esso collegato con la medesima destinazione mentre al piano primo da quanto reperito nei progetti approvati, è presente un granaio con tetto in andamento. A sud del fabbricato si sviluppa, su un solo piano una tettoia di fattura semplice.

La costruzione principale si presenta con murature in pietra e forometrie inserite in modo armonioso, per lo più allineate tra i piani salvo trovare al piano terra i più ampi portoni per gli accessi. Le finiture soprattutto della pietra, indicano delle modifiche a livello di forometrie, realizzate negli anni, (trattasi comunque di vecchie modifiche).

Gli ultimi fabbricati sono quelli che ospitano la stalla ed il fienile posizionati ad ovest rispetto ai due fabbricati descritti e suddivisi in due stabili, uno di più ampie dimensioni ad uso stalla ed uno ad uso fienile.

Gli stabili sono sviluppati su un solo piano fuori terra con tetto a doppia falda con colmi in direzione est ovest.

La stalla è costituita da tre corpi accostati della medesima tipologia strutturale, ad est dei quali, in area centrale è stata ricavata la zona servizi (ufficio, bagno, sala mungitura, ecc.).

I prospetti sono semplici, caratterizzati dalla struttura a pilastri e travi di copertura in calcestruzzo con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo con sovrastanti forometrie a nastro, con portoni per gli accessi sui lati est ed ovest posti in entrata/uscita delle corsie di alimentazione.

Le stanze a servizio sul lato est sono la sala mungitura, la sala lavaggio, la sala contenente la vasca per la raccolta del latte, la sala motori, ed un disimpegno su cui si affacciano un servizio igienico ed un ufficio attualmente utilizzato quale camera.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica e degli elaborati grafici, nonché delle mappe catastali, per una maggiore comprensione ed un maggiore dettaglio della descrizione degli immobili e dell'intero lotto.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto ha fatto eseguire l'Attestato di Prestazione Energetica delle unità per le quali è necessario, Più precisamente le unità ad uso deposito di cui ai subb. 3 e 4 sono inserite per destinazione d'uso all'interno dei casi di esclusione previsti all'appendice A del Decreto Ministeriale che riporta le linee guida per la redazione degli APE.

Si precisa comunque che le unità di cui ai subb. 2 e 5 sono sprovviste di impianto e, conseguentemente, l'APE è stato redatto con impianti simulati.

L'unità adibita a stalla di cui al mappale 283 sub. 2 è risultata essere in classe energetica "G" con indice pari a 136,55 kWh/m^3anno mentre l'unità residenziale di cui al mappale 283 sub. 5 è risultata essere in classe energetica "G" con indice pari a 237,93 kWh/m^3anno. L'APE del sub. 2 è valido fino al 27/06/2032 mentre quello del sub. 5 ha validità fino al 12/06/2032, entrambi salvo modifiche agli impianti e/o all'involucro.

ASTAlegale.net

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

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.

Più precisamente saranno utilizzati due differenti metodi, il criterio del 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.

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.

Questo metodo viene utilizzato per la stima dei terreni per i quali sono effettivamente stati reperiti atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni e per gli stessi saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di accessibilità diretta, ecc.

L'Esperto ha quindi eseguito, per i terreni, la valutazione con l'M.C.A.; nelle tabelle di calcolo di cui all'allegato n. 15 alla presente sono stati riportati i conteggi in modo dettagliato oltre alle note esplicative.

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

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

- non sono numerose le compravendite di terreni di ampie dimensioni come l'area in oggetto, ma le compravendite riguardano per lo più piccoli e medi appezzamenti;
- Sono state individuate delle compravendite di terreni provenienti da procedure concorsuali per le quali i valori non sono corrispondenti a quelli di mercato in quanto rientranti nelle procedure giudiziarie.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Sono state trovate compravendite di terreni agricoli posti a poca distanza da quelli in esame, comunque rientranti nell'ambito agricolo anche se di dimensioni inferiori rispetto a quanto in oggetto;
- Le compravendite ritenute attendibili sono avvenute negli ultimi 12 mesi e, pertanto, già con una situazione di mercato immobiliare di crisi dovuta alla pandemia globale.

Sono state tenute in considerazione anche le condizioni di accessibilità ai lotti sia dei comparabili che del subject.

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

- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili ed in particolare il protrarsi del periodo pandemico, la crisi economica relativa all'aumento dei costi e dei prezzi delle materie prime che mette in grosse difficoltà alcuni settori delle aziende, comprese le aziende agricole;
- le condizioni di manutenzione degli immobili.
- la posizione rispetto agli accessi;
- la conformazione del lotto.

Differente è la questione relativa ai fabbricati, per gli stessi infatti non è stato possibile reperire degli atti di compravendita comparabili 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 utilizzando il metodo dei costi (Cost Approch) 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.

L'Esperto ha eseguito delle visure per la ricerca di comparabili ma la tipologia strutturale del fabbricato, il posizionamento dello stesso, le dimensioni, l'ubicazione, nonché l'attuale situazione economica del mercato non hanno permesso l'individuazione di compravendite recenti.

Vista la particolarità dell'ubicazione del bene, ma soprattutto visto il carente mercato nel Comune in esame di aree similari, 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 mettendoli in relazione a valori di vendita nonché a saggi di interesse correnti, ma non è stato possibile reperire un numero di dati tali che potesse essere attendibile a definire dei valori corretti.

L'Esperto ha quindi eseguito, per i fabbricati, la valutazione con il metodo dei costi; nelle tabelle di calcolo di cui all'allegato n. 15 alla presente sono stati riportati i conteggi in modo dettagliato oltre alle note esplicative. Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili ed in particolare il protrarsi del periodo pandemico, la crisi economica relativa all'aumento dei costi e dei prezzi delle materie prime che mette in grosse difficoltà alcuni settori delle aziende, comprese le aziende agricole;
- le condizioni di manutenzione degli immobili.
- le altezze interne in funzione della destinazione d'uso;
- l'area pertinenziale esterna su cui sono presenti anche i servizi e gli impianti accessori;
- le difformità edilizio urbanistiche dell'immobile;
- La necessità di eseguire bonifica delle aree.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, le superfici del fabbricato sono state suddivise in funzione dell'epoca costruttiva dei vari ampliamenti ed in funzione della destinazione d'uso. Entrambi gli aspetti influenzano il valore di costruzione a nuovo ed i deprezzamenti in quanto ci sono differenti vetustà ed altresì anche finiture ed impianti hanno pesi diversi rispetto al valore della struttura.

L'Esperto inoltre, secondo il vademecum da seguire per la redazione dell'elaborato peritale, "*proporrà al Giudice dell'Esecuzione un prezzo 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, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- *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;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara."*

Considerate le premesse sopra elencate, l'Esperto applicherà un abbattimento forfettario, determinato nel 15 % dell'importo stimato per quanto concerne i terreni e nel 20 % per quanto concerne i fabbricati.

Il valore di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà dei terreni agricoli è pari a:

€ 184.000,00 - (€ 184.000,00 X 0,15) = € 156.400,00 arrotondato ad € 156.000,00.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La superficie commerciale dei terreni è quella che risulta nella tabella di cui all'allegato n. 15, corrispondente a quella catastale, ovvero mq 29.823,00.
Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:
184.000,00 € / 29.823,00 mq = 6,17 €/mq sul valore di stima
156.000,00 € / 29.823,00 mq = 5,23 €/mq sul valore di vendita forzosa.

Il valore di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà dei fabbricati con area pertinenziale:
€ 1.292.000,00 - (€ 1.292.000,00 X 0,20) - € 5.000,00 (pratica catastale) - € 45.000,00 (pratica edilizia) – 15.000,00 (demolizioni e ripristini) = € 968.600,00 arrotondato ad € 970.000,00.

La superficie commerciale dei fabbricati è quella che risulta nella tabella di cui all'allegato n. 14, considerati i coefficienti riduttivi per la superficie commerciale esterna lorda, ovvero mq 3.331,00.
Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:
1.292.000,00 € / 3.331,00 mq = 387,87 €/mq sul valore di stima
970.000,00 € / 3.331,00 mq = 291,20 €/mq sul valore di vendita forzosa.

Il valore complessivo del lotto è pari a:
€ 1.292.000,00 + € 184.000,00 = € 1.476.000,00 di valore di stima
€ 970.000,00 + € 156.000,00 = € 1.126.000,00 di valore di vendita forzosa

ASTAlegale.net

Fermo restando i valori sopra indicati che derivano da ricerche di comprabili e sono stati calcolati con metodo empirico secondo quanto previsto dal metodo degli M.C.A., l'Esperto, come 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 immediato al lotto di cui alla presente. In particolare è stato tenuto in considerazione lo studio dei geometri avvenuto sugli esperimenti dell'anno 2017. Il valore però è da considerarsi puramente indicativo.

Lo studio è basato su numerosi casi tra cui molti su perizie realizzate tramite MCA, ovvero maggiormente attendibili rispetto alle stime sommarie. Va precisato che da quanto rilevato dalle tabelle di vendita dei beni all'asta, nel Comune di Thiene il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato si attesta intorno al 37,48 % e l'aggiudicazione avviene intorno al 4° tentativo (4,53).

Applicando tale valore al lotto in esame, il valore di liquidazione potrebbe essere pari a:

€ 1.476.000,00 X 37,48 % = € 553.204,80 arrotondato ad € 555.000,00.

Sempre a titolo indicativo, come previsto da richiesta dell'Ill.mo Giudice, sono stati inoltre richiesti i dati di aggiudicazione ad Astalegale dai quali per il Comune di Thiene non sono state individuate aggiudicazioni di fabbricati e terreni simili.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'Esperto, valutato nel complesso l'immobile può indicare come valore di immediato realizzo, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice quello determinato in base alla detrazione minima prevista, ovvero il prezzo di stima corretto sopra indicato in € 555.000,00.

Il lotto ha una discreta appetibilità, ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni che siano agricoltori a titolo principale o che vogliano avviare un'attività agricola.

Per quanto concerne le unità in esame, si consiglia di eseguire pubblicità con cartello fuori dalla proprietà, su siti internet quali quello di astalegale.net e del Tribunale di Vicenza e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza e di Astalegale.

ASTAlegale.net

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

Lotto n. 1:

Piena proprietà per l'intero di compendio agricolo/residenziale, ovvero azienda agricola costituita da edificio in parte agricolo ed in parte residenziale in cui vivono gli esecutati, oltre a edifici agricoli adibiti ad uso stalla, ricovero animali e ricovero attrezzi, nonché edificio parzialmente crollato nel tetto, oltre a compendio di terreni ad uso agricolo, per lo più confinanti con i fabbricati. Il tutto si sviluppa nel Comune di Thiene in via dei Trifogli, nella zona di Rozzampia.

Il compendio di terreni è composto da quelli identificati al N.C.T. del Comune di Thiene foglio 16° mappali 9 e 80.

In un unico lotto i mappali 283, 9 e 80 del foglio 16° sono confinanti a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con la pubblica via, con la pubblica via e con i mappali 143, 144, 145, 156, 122, 146, 142 e 139 (gli ultimi due ricompresi nel lotto n. 2), slavo più precisi.

I fabbricati sono contraddistinti catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Thiene, foglio 16° mappale 283 subb. 1 (bene comune non censibile), 2, 3, 4 e 5.

I terreni hanno un'estensione pari a 29.823 mq.

Il mappale 283 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con la strada pubblica e con i mappali 9 (stesso lotto) e 139 (ricompreso nel lotto n. 2), salvo più precisi.

Più precisamente il mappale 283 sub. 1 corrisponde al bene comune non censibile, il sub. 2 corrisponde al fabbricato agricolo ad uso stalla e deposito attrezzi agricoli, il sub 3 corrisponde ad una porzione di fabbricato adibita a stalla, fienile e portico, confinante sul lato est al sub. 5 corrispondente all'abitazione; il sub. 4 corrisponde al fabbricato parzialmente crollato nella copertura.

Le unità hanno diritto alle parti comuni e condominiali.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, sono state reperite Licenza Edilizia n. 122/76 del 25/10/1976, Concessione Edilizia n. 122/76/V del 08/08/1977, Concessione Edilizia n. 60/81 del 06/05/1981, Concessione Edilizia n. 105-86-1 del 06/06/1986, Concessione Edilizia n. 146-90-1 del 30/07/1990, Concessione Edilizia n. 134-94-1 del 13/09/1994, Concessione Edilizia n. 134-94-1 V1 del 06/11/1995, Concessione Edilizia n. 122-96-1 del 16/09/1996, Concessione Edilizia n. 154-96-1 del 11/11/1996, Concessione Edilizia n. 104-98-1 del 14/05/1998, Concessione Edilizia n. 154-96-1 V1 del 20/05/1998, Comunicazione Inizio Attività 154-96-1 V2, prot. 1023/98 del 22/12/1998, Comunicazione Inizio Attività 154-96-1 V3, prot. 522/99 del 26/05/1999 e Concessione Edilizia n. 128-02-1 del 28/10/2002.

Sono stati rilasciati il Certificato di Abitabilità-Agibilità n. 122/76 del 06/10/1978 per l'abitazione rurale e la stalla, il Certificato di Agibilità n. 60/81 del 10/09/1982 rilasciata per la stalla con concimaia, il Certificato di Agibilità della Concessione Edilizia n. 122/96/1 prot. part. n. 0812/99, cert. Part. 0292000A del 09/03/2000 relativamente alla costruzione di annesso rustico per ricovero attrezzi agricoli e fienile mappale 283 sub. 2 ed il Certificato di Agibilità della Concessione Edilizia n. 154/96/1 prot. part. n. 0812/99, cert. Part. 0282000A del 09/03/2000 relativamente al mappale 283 con destinazione agricola composta da stalla, sala mungitura, sala lavaggio, sala latte, sala motori, w.c. e ufficio.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Gli immobili, dal punto di vista edilizio, risultano in parte conformi ed in parte non conformi ma regolarizzabili con opportune pratiche e con ripristino parziale delle opere come da progetto approvato.

L'unità adibita a stalla di cui al mappale 283 sub. 2 è risultata essere in classe energetica "G" con indice pari a 136,55 kWh/m^3anno.

L'unità residenziale di cui al mappale 283 sub. 5 è risultata essere in classe energetica "G" con indice pari a 237,93 kWh/m^3anno.

Per quanto concerne i terreni è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 45/2022 del 16/05/2022

I terreni, dal punto di vista edilizio, risultano conformi.

Valore di mercato € 1.476.000,00

Valore di stima corretto € 1.126.000,00.

ASTAlegale.net

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Thiene e per quanto concerne i fabbricati oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 5 alla presente).

- Licenza Edilizia n.122/76 del 25/10/1976, rilasciata a per riattare la stalla portico ed ampliare l'abitazione rurale;
- Concessione Edilizia n. 122/76/V del 08/08/1977, rilasciata a per il fabbricato ad uso abitazione rurale e stalla;
- Certificato di Abitabilità – Agibilità n. 122/76 del 06/10/1978 rilasciata a per riattare e ampliare il fabbricato ad uso abitazione rurale
- Concessione Edilizia n. 60/81 del 06/05/1981, rilasciata a per eseguire la costruzione di una stalla e di una concimaia;
- Certificato di Agibilità n. 60/81 del 10/09/1982 rilasciata a per la stalla con concimaia;
- Concessione Edilizia n. 105-86-1 del 06/06/1986, rilasciata a per costruzione di annesso rustico;
- Concessione Edilizia n. 146-90-1 del 30/07/1990, rilasciata a per ultimazione lavori della Concessione Edilizia n. 105-86-1;
- Concessione Edilizia n. 134-94-1 del 13/09/1994, rilasciata a per ultimazione lavori della Concessione Edilizia n. 105-86-1 decaduta per decorrenza dei termini;
- Concessione Edilizia n. 134-94-1 V1 del 06/11/1995, rilasciata a per variante alla C.E. n. 134-94-1;
- Concessione Edilizia n. 122-96-1 del 16/09/1996, rilasciata a per costruzione annesso rustico per ricovero attrezzi agricoli e fienile;
- Concessione Edilizia n. 154-96-1 del 11/11/1996, rilasciata a per variante alla C.E. n. 134-94-1;
- Concessione Edilizia n. 104-98-1 del 14/05/1998, rilasciata a per ristrutturazione di un fabbricato residenziale e di annessi rustici;
- Concessione Edilizia n. 154-96-1 V1 del 20/05/1998, rilasciata a per variante alla C.E. n. 154-96-1 per trasformazione di annesso rustico da ricovero macchine agricole a stalla. Si precisa che nella Concessione è riportato il nome ma che trattasi di errore in quanto anche il Codice Fiscale corrisponde a quello del ;
- Comunicazione Inizio Attività 154-96-1 V2, prot. 1023/98 del 22/12/1998 presentata da per impianti tecnologici e per variante a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia U.T. 154-96-1 V1 del 20/05/1998;
- Comunicazione Inizio Attività 154-96-1 V3, prot. 522/99 del 26/05/1999 presentata da per variante a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia U.T. 154-96-1 V1 del 20/05/1998;

- Certificato di Agibilità della Concessione Edilizia n. 122/96/1 prot. part. n. 0812/99, cert. Part. 0282000A del 09/03/2000 rilasciata a relativamente alla costruzione di annesso rustico per ricovero attrezzi agricoli e fienile mappale 283 sub. 2;
- Certificato di Agibilità della Concessione Edilizia n. 154/96/1 prot. part. n. 0813/99, cert. Part. 0292000A del 09/03/2000 rilasciata a al mappale 283 con destinazione agricola composta da stalla, sala mungitura, sala lavaggio, sala latte, sala motori, w.c. e ufficio;
- Concessione Edilizia n. 128-02-1 del 28/10/2002, rilasciata a per ristrutturazione di un fabbricato residenziale e di annessi rustici. Nuova Concessione per esecuzione dei lavori relativi alla C.E. n. 104-98-1.

In riferimento al lotto in esame al fine di verificare la regolarità edilizio urbanistica degli immobili, l'Esperto ha eseguito dei rilievi dei fabbricati anche se purtroppo, visto le condizioni e l'utilizzo degli stessi non è stato possibile accedere a tutte le porzioni di fabbricato in modo preciso e tanto meno è stato possibile accedere al fabbricato di cui al mappale 283 sub. 4 in quanto l'edificio ha la copertura parzialmente crollata e le condizioni di sicurezza non ne permettevano l'ingresso.

Per semplicità nella descrizione della conformità edilizio urbanistica di seguito verranno suddivisi gli immobili in base alla divisione delle unità catastali.

Per quanto riguarda l'unità di cui al mappale 283 sub. 2 corrispondente alla stalla ed al deposito attrezzi agricoli e fienile sono state presentate diverse pratiche edilizie che riportano alcune in modo solo parziale gli spazi. Per l'unità è stato reperito anche il regolare certificato di Agibilità L'Esperto quindi per quanto concerne le sovrapposizione tra stato attuale e progetto approvato ha eseguito le stesse sulla base delle porzioni rappresentate negli ultimi progetti approvati di ciascuna zona. Sono state evidenziate lievissime differenze che rientrano delle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della Legge n. 120/2020. Sono presenti anche alcune difformità sulle pareti interne degli immobili e su alcune forometrie ma trattasi di differenze che non influiscono sui parametri urbanistici. Va detto che l'ufficio è attualmente utilizzato, in modo irregolare, come camera. Nel complesso le unità pur essendo non del tutto regolari dal punto di vista edilizio urbanistico, sono facilmente sanabili.

In merito alle unità di cui al mappale 283 subb. 3 e 5 queste corrispondono ad una porzione agricola (sub. 3) ed una porzione residenziale (sub. 5), per la quale non è stata trovata la Concessione Edilizia della costruzione originaria in quanto, sia vista la tipologia costruttiva, che quanto riportato nelle mappe catastali, che quanto riferito dagli esecutati, si tratta di un edificio di impianto, successivamente ampliato nella seconda metà degli anni '70.

In merito alle unità subb. 3 e 5 la sagoma in pianta corrisponde a quanto previsto dal progetto approvato salvo alcune lievi differenze che rientrano delle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della Legge n. 120/2020. Sono state invece riscontrate delle differenze importanti riguardo all'altezza, mentre per quanto concerne i piani dell'abitazione il piano terra

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

risulta avere altezza inferiore rispetto a quanto approvato ed il piano primo superiore e, pertanto, si compensano, la zona del portico/stalla presenta un'altezza minima superiore a quella approvata di circa 80 cm. L'altezza massima invece differisce di circa 40 cm.

Altro aspetto da segnalare è quello relativo alla realizzazione di stanze ad uso abitativo al piano sottotetto con altezza media inferiore a quella prevista per norma. Va sottolineato che tali vani sono attualmente adibiti comunque a ripostiglio. Negli elaborati grafici di progetto approvato, è stato sottolineato che le altezze interne sono rimaste invariate rispetto allo stato ante opere, presumendo quindi che le altezze inferiori per i vani abitativi siano quindi da ritenersi autorizzate; va comunque precisato che le altezze interne dei piani terra e primo sono differenti rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto approvato ma non vi è modifica dell'altezza complessiva del fabbricato.

Dopo quanto esposto, vista la zona urbanistica in cui è sito il fabbricato (ovvero zona agricola) si ritiene che il fabbricato non sia regolare dal punto di vista edilizio urbanistico ma che sia possibile procedere alla sanatoria del fabbricato.

Per le unità in esame è stato reperito comunque Certificato di Agibilità.

Per quanto concerne l'unità di cui al sub. 4 la stessa è stata oggetto di diverse pratiche per la sua ristrutturazione; come già premesso il sottoscritto non ha potuto accedere alla stessa in quanto edificio pericolante. Non è stata reperita alcuna pratica di costruzione originaria ma è senza dubbio risalente a data antecedente il 01/09/1967. In merito ai Provvedimenti Edilizi rilasciati, l'ultimo risale al 28/10/2002 e prevedeva la ristrutturazione dell'immobile con demolizione della tettoia presente sul lato sud, il ricavo di una porzione residenziale al piano primo ed il mantenimento del deposito attrezzi agricoli al piano terra. Tale provvedimento risulta essere decaduto e non risultano eseguiti i lavori. L'immobile è da considerarsi regolare dal punto di vista edilizio urbanistico ma vista la situazione statica è da considerarsi inagibile. Si precisa che la schedatura urbanistica dell'immobile prevede la demolizione della tettoia sul lato sud.

Nel complesso i fabbricati in questione possono essere regolarizzati, pur essendo da considerarsi difformi in merito alla regolarità edilizio urbanistica, saranno necessarie alcune pratiche a sanatoria, con rilievo dettagliato di ogni stabile e ripristino di alcune opere come da progetti approvati. Il costo complessivo previsto, compreso di onorari, sanzioni, bolli, diritti e oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale), nonché demolizioni e/o ripristini è pari ad € 60.000,00.

L'Esperto ha inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Thiene essendo presenti nel pignoramento dei terreni.

Il Comune di Thiene ha rilasciato CDU n. 45/2022 del 16/05/2022 sulla base del quale le aree oggetto della presente ricadono in zona E2P territorio di valenza agricolo produttiva. Al fine di salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive di promuoverci la permanenza in condizioni adeguate degli addetti all'agricoltura, di favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole, il Piano si classifica nelle varie sottozone tra cui la E.2P. Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

funzione dell'attività agricola. La zona E2P corrisponde ad ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, quali la contemporanea presenza di aziende agricole vitali, sistemazioni idraulico-agrarie di pregio, allevamenti zootecnici, coltivazioni legnose di qualità, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei loro valori essenziali.

Il fabbricato di cui al mappale 283 subb. 3 e 5 (porzione residenziale ed agricola) è indicato quale fabbricato con grado di protezione 4, ovvero un edificio di interesse ambientale che fa parte del tessuto edilizio storico, molto modificato, tuttavia l'impianto tipologico e la metrica di facciata sono ancora individuabili. Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia parziale di tipo 2, nonché le manutenzioni ordinaria e straordinaria. Altresì il fabbricato di cui al mappale 283 sub. 4 è identificato come annesso non più funzionale alle esigenze del fondo con scheda di progettazione n. 13. Per il riuso è consentito il cambio d'uso da rurale a residenziale della porzione a destinazione agricola. Sono ammesso interventi che mantengano la medesima sagoma dell'edificio in muratura e dovranno essere demolite la scala esterna, le tettoie addossate ed eventuali altre superfetazioni, senza recupero del volume; dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 35 delle N.T.A ed in particolare i prospetti dovranno avere porte e finestre di dimensioni e allineamento secondo le tradizioni degli edifici rurali.

L'intero lotto ricade nella fascia di rispetto per l'ambito di tutela per il rischio connesso all'attività aerea ed i mappali 283 e 9 sono in parte interessati dalla fascia di rispetto stradale.

Per ogni maggiore dettaglio si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente nonché alla lettura delle Norme e dei Regolamenti del Comune di Thiene.

EASTAlegale.net

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 15/07/2022 gli immobili di cui alla presente sono in proprietà ai

e più precisamente:

- gli immobili di cui al N.C.T. foglio 16° mappali 142, 30, 96, 120, 35, 87, 9, 139, 140 intestati per la piena proprietà per la quota di 1/1
- gli immobili di cui al N.C.E.U. foglio 16° mappali 283 subb. 2, 3, 4 e 5 intestati per la piena proprietà per la quota di 1/1
- gli immobili di cui al N.C.T. foglio 16° mappali 158 e 80, oltre al foglio 19° mappale 50 intestati per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno a

Da quanto riferito durante il sopralluogo dal i terreni sono da loro coltivati e gestiti.

La stalla, i depositi attrezzi e comunque gli immobili ad uso agricolo sono utilizzati dagli esecutati direttamente con la propria azienda agricola con macchinari e animali di diversa tipologia.

All'interno dell'abitazione vivono gli esecutati.

Dalle ricerche eseguite è emerso che su parte degli immobili oggetto di esecuzione e di cui al presente lotto è in essere un contratto di locazione registrato a Bassano del Grappa il 13/03/2014 al n. 1.714 serie 3 avente durata di anni 15 a partire dal 01/04/2014. Il canone annuo pattuito è pari ad € 2.000,00 da pagarsi in un'unica rata a fine annata agraria.

Il contratto di affitto di fondo rustico è stato stipulato tra i

Del presente lotto sono stati concessi in locazione gli immobili di cui al N.C.T. Comune di Thiene, foglio 16° mappali 9 e 80 nonché i fabbricati di cui al mappale 283 subb. 2, 3 e 4.

Il contratto pur avendo durata superiore ai 9 anni non è stato trascritto.

Ai fini dell'accertamento sulla congruità del canone di locazione pattuito l'Esperto ha verificato quale fosse la superficie complessiva del lotto concesso e si tratta di una superficie pari a 99.265 mq.

L'Esperto si è messo in contatto con la Coldiretti di Vicenza al fine di poter appurare in modo più preciso possibile quale possa essere un canone ritenuto congruo per un compendio delle dimensioni di cui sopra. Si tratta di un ampio compendio in area pianeggiante, per lo più le aree sono confinanti tra esse, salvo la presenza di scoli a cielo aperto e/o carrarecce.

Che influisce sulla determinazione del valore del canone di locazione per le aree agricole, generalmente sono la presenza o meno di titoli PAC, la posizione dei terreni rispetto all'azienda agricola, la presenza di un lotto unico o appezzamenti distinti, la dimensione del lotto, la presenza di irrigazione o meno, nonché la tipologia di coltivazione eseguita.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Da quanto potuto appurare dalla documentazione in atti e dai sopralluoghi esperiti, nel caso in esame la zona è servita da irrigazione del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, ha titoli PAC a favore del conduttore a cui sono trasferiti in via temporanea, le aree tra esse sono confinanti, i lotti hanno ampia dimensione e sono coltivati a rotazione per lo più a mais e/o a prato.

Il canone medio di locazione annuo di mercato può variare tra i 400,00 e gli 800,00 €/ha, in dipendenza di tutti i fattori sopra citati.

Tenuto in considerazione la superficie massima di 9 ha 92 are 65 ca il canone annuo pattuito, fosse solo riferito ai terreni corrisponderebbe a circa 201,48 €/ha ovvero un canone molto più basso rispetto a quelli medi di mercato.

Va inoltre ribadito che oltre ai terreni sono oggetto di locazione anche i fabbricati corrispondenti a quelli a destinazione d'uso agricola, ovvero la stalla con il fienile attualmente utilizzati per il bestiame, l'edificio il cui tetto è parzialmente crollato nonché la porzione di edificio confinante con l'abitazione.

Non sono state trovate locazioni di edifici agricoli e, pertanto non è stato possibile ottenere dei dati precisi.

Sentita la Coldiretti di Vicenza ha spiegato che la domanda e l'offerta di edifici agricoli a titolo di locazione è rara in quanto la maggior parte delle aziende e dei soggetti proprietari degli stabili sono anche utilizzatori. Altresì visto il carente mercato su locazioni di fabbricati simili l'offerta economica può essere variabile anche di molto in base agli interessi di offerenti e possibili conduttori.

Dai pochi dati assunti stalle di medie dimensioni come quelle in esame con aree pertinenziali e spazi accessori possono essere locate a circa 1.000,00-1.500,00 €/mese.

Appare chiaro che il canone pattuito annuo pari ad € 2.000,00 sia ben inferiore ad 1/3 del giusto prezzo e quindi, pur potendolo ritenere opponibile alla procedura in merito alla data stipula, il canone non è opponibile.

Si ritiene che un canone congruo per il lotto in esame, comprensivo di terreni per una superficie pari 29.823 mq, oltre a stalla, annessi rustici e terreno pertinenziale di 11.917 mq, possa attestarsi intorno a 1.200,00/1.500,00 €/mese corrispondente ad un canone annuo pari a 14.400,00/18.000,00.

Il sottoscritto ritiene che una corretta indennità di occupazione momentanea fino ad eventuale aggiudicazione all'asta del lotto possa essere di € 800,00 mensili.

In riferimento alla data di stipula del contratto lo stesso è del 12/03/2014, il pignoramento di cui alla presente è stato notificato alla ditta esecutata in data 01/12/2021 ed è stato trascritto in data 09/12/2021, ovvero in data successiva.

L'Esperto, non ritenendo congruo il canone di locazione, pur essendo che la stipula della locazione è avvenuta in data antecedente rispetto alla data di pignoramento, lo stesso è da considerarsi non opponibile alla procedura in ordine al canone.

Le dichiarazioni e le copie dei contratti di locazione sono riportate all'allegato n. 10 alla presente.

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'Esperto, di seguito riporterà gli atti che hanno interessato le unità oggetto della presente. Trattandosi di differenti immobili l'Esperto suddividerà i passaggi di proprietà in base agli stessi.

MAPPALE 283 SUBB. 1, 2, 3, 4 e 5, E MAPPALI 9, 139 E 140 DEL FG. 16°

La proprietà si è così trasmessa:

- atto di compravendita del 28/07/1960 rep. 1.345 del Notaio Dott. Giustino Segalla di Montecchio Maggiore, trascritto a Schio il 08/08/1960 R.G. 2802 R.P. 2646 con il quale il Sig. nato a Salcedo (VI) il 17/08/1924 per conto del (mediante procura) vendeva al gli immobili siti in Comune di Thiene Sezione Unica foglio 16° mappali 6, 7, 8, 9, 60, 10/b e 16/b.
- Con denuncia di Successione in morte del presentata all'Ufficio Registro di Thiene al n. 74 vol. 284 e trascritta a Schio il 01/04/1978 R.G. 2065 R.P. 1876 gli immobili siti in Comune di Thiene mappali 6, 7, 8, 9, 60, 139 e 140 passavano al foglio adottivo come da testamento pubblico rep. 65.375 del 18/10/1977 del Notaio Dott. Giustino Segalla di Thiene , registrato a Thiene il 04/11/1977 al n. 1.117 vol. 99 e trascritto a Schio il 12/11/1977 R.G. 6129 R.P. 5360. Veniva lasciato usufrutto in favore della . Risulta accettazione di eredità con atto del Notaio Dott. Fortunato Tessaro di Thiene rep. 62.148 del 13/05/1978, trascritta a Schio il 18/05/1978 R.G. 3065 R.P. 2755.

ASTAlegale.net

MAPPALI 80 DEL FG. 16° e 50 DEL FG. 19°

Con atto di compravendita del 18/02/1991 rep. 39.115, del Notaio Dott. Cornelio Lorettu di Thiene registrato a Thiene il 01/03/1991 al n. 338 serie IIV e trascritto a Schio il 11/03/1991 R.G. 2054 R.P. 1629 il vendeva ai il terreno di cui al foglio 19° mappale 50 del Comune di Thiene, mentre i a Thiene (VI) il 04/04/1956 vendevano il mappale 80 del foglio 16° del Comune di Thiene

All'allegato n. 9 alla presente si riportano gli atti di provenienza recuperati.

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

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 Thiene, 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 6, nonché alla visione del Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato n. 4 alla presente con specificati tutti i vincoli per ciascun terreno.

Non sono stati riscontrati vincoli dagli atti di provenienza reperiti.

Sono invece emersi degli atti di vincolo per la realizzazione delle costruzioni agricole, che verranno di seguito riportati:

- Vincolo di destinazione rep. 14.099 del 04/04/1986 del Notaio Dot. Cornelio Lorettu di Breganze registrato a Thiene il 15/04/1986 al n. 681, serie II e trascritto a Schio il 21/04/1986 R.G. 2538 R.P. 2096, con il quale il a seguito della richiesta al Comune di Thiene di costruire sul mappale 60 del foglio 16° stipulava vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24/85.
- Vincolo di destinazione rep. 58.124 del 23/11/1995 del Notaio Dot. Giorgio Gallo di Thiene registrato a Thiene il 10/11/1995 al n. 786, serie II e trascritto a Schio il 22/11/1995 R.G. 8332 R.P. 6468, costituito dal a seguito della richiesta al Comune di Thiene di costruire sul mappale 60 del foglio 16° fabbricato adibito ad annesso rustico. Veniva precisato che qualora le norme mutassero le destinazioni d'uso dei fabbricati in senso meno restrittivo, verranno a cessare gli obblighi assunti con l'atto in questione.
- Vincolo di destinazione rep. 63.177 del 13/09/1996 del Notaio Dot. Giorgio Gallo di Thiene registrato a Thiene il 20/09/1996 al n. 802, serie 2 e trascritto a Schio il 03/10/1996 R.G. 6691 R.P. 5232, costituito dal a seguito della richiesta al Comune di Thiene di ampliamento sul mappale 60 del foglio 16° si fabbricato adibito ad annesso rustico (ricovero macchine agricole, sala mungitura con locali di pertinenza). Veniva precisato che qualora le norme mutassero le destinazioni d'uso dei fabbricati in senso meno restrittivo, verranno a cessare gli obblighi assunti con l'atto in questione.
- Vincolo rep. 70.972 del 05/12/1997 del Notaio Dot. Giorgio Gallo di Thiene registrato a Thiene il 12/12/1997 al n. 1.014, serie 2 e trascritto a Schio il 22/12/1997 R.G. 9178 R.P. 6844, costituito dal a seguito della richiesta al Comune di Thiene per la ristrutturazione di un fabbricato da adibire ad uso abitazione insistente sul mappale 8 del foglio 16°. In particolare trattasi di vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 24/85, sui mappali 7, 9 e 60. Veniva precisato che qualora le norme mutassero le destinazioni d'uso dei fabbricati in senso meno restrittivo, verranno a cessare gli obblighi assunti con l'atto in questione.

  Nono sono emersi altri vincoli dagli atti reperiti.

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione notarile ventennale alla data del 03/02/2022, ha eseguito ulteriori verifiche in data 05/05/2022 ed in data 18/07/2022 aggiornate a tutto il 15/07/2022 (vedasi allegato n. 12 alla presente).

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sulla base della certificazione notarile 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 11/05/1982 R.G. 2673 R.P. 171

Favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma.

Contro:

Per: atto notarile pubblico, contratto di mutuo, rep. 83.144 del 07/05/1982 del Notaio Dott. Fortunato Tessaro di Thiene per un importo capitale di £ 50.000.000 ed un importo totale di £ 100.000.000.

Immobili: N.C.T. Comune di Thiene (VI), foglio 16°, mappali 6, 7, 8, 9, 60, 139, 140, 142, 30, 96, 120, 87 e 35.

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

Iscrizione in data 03/05/2002 R.G. 4561 R.P. 793

Favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, C.F. 00651990582

Contro:

Per: atto notarile pubblico, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, rep. 83.144 del 07/05/1982 del Notaio Dott. Fortunato Tessaro di Thiene per un importo capitale di € 25.822,84 ed un importo totale di € 51.645,69. Iscrizione di riferimento del 08/07/1978 R.P. 262.

Immobili: N.C.T. Comune di Thiene (VI), foglio 16°, mappali 6, 7, 8, 9, 60, 139, 140, 142, 30, 96, 120, 87 e 35.

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

Iscrizione in data 02/06/1998 R.G. 3749 R.P. 583

Favore: Mediovenezie Banca S.p.a. con sede in Verona, C.F. 00390840239

Contro:

Per: atto notarile pubblico, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, rep. 62.745 del 04/07/1978 del Notaio Dott. Fortunato Tessaro di Thiene per un importo capitale di £ 28.650.000 ed un importo totale di £ 32.000.000. Iscrizione di riferimento del 11/05/1982 R.G. 2673 R.P. 171.

Immobili: N.C.T. Comune di Thiene (VI), foglio 16°, mappali 6, 7, 8, 9, 60, 139, 140, 142, 30, 96, 120, 87 e 35.

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

Iscrizione in data 22/12/2003 R.G. 13961 R.P. 2728

Favore: Banca San Giorgio e Valle Agno Credito Cooperativo di Fara Vicentino Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Fara Vicentino, C.F. 00232120246.

Contro:

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 132.565 racc. 37.993 del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa del 28/11/2003 per un importo totale di € 1.400.000,00.

Immobili: N.C.T. Comune di Thiene (VI), foglio 16°, mappali 134, 135, 80, 37, 39, 68, 9, 30, 35, 87, 96, 120, 139, 140, 142 e 158
N.C.T. Comune di Thiene foglio 19° mappale 50.
N.C.T. Comune di Gallio, foglio 25°, mappali 215, 218 e 305
N.C.E.U. Comune di Thiene, foglio 16° mappale 283 subb. 1, 2, 3, 4 e 5.

Debitore non datore di ipoteca

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

L'iscrizione risulta annotata per:

- restrizione dei beni in data 29/07/2016 R.G. 7056 R.P. 766 con atto in data 15/07/2016 rep. 75.454, racc. 19.173 del Notaio Muraro Giuseppe di Asiago per liberazione degli immobili siti in Comune di Gallio, N.C.E.U. foglio 25° mappale 312 subb. 1, 2, 3 e 4.
- restrizione dei beni in data 06/08/2019 R.G. 8707 R.P. 1402 con atto in data 26/07/2019 rep. 10.756, racc. 6.526 del Notaio Boschetti Gaia di Vicenza per liberazione degli immobili siti in Comune di Thiene, N.C.T. foglio 16° mappali 135, 134, 37, 39 e 68.

Iscrizione in data 17/06/2008 R.G. 6397 R.P. 1228

Favore: Banca San Giorgio e Valle Agno Credito Cooperativo di Fara Vicentino Società Cooperativa con sede in Fara Vicentino, C.F. 00232120246.

Contro:

Per: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 99.864 racc. 25.444 del Notaio Lorettu Cornelio di Thiene del 29/05/2008 per un importo totale di € 600.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Thiene, foglio 16° mappale 283 subb. 1, 2, 3, 4 e 5
N.C.T. Comune di Thiene (VI), foglio 16°, mappali 9, 30, 35, 87, 96, 120, 139, 140 e 142
N.C.T. Comune di Thiene (VI), foglio 16°, mappali 37, 39, 68, 80, 134, 135 e 158
N.C.T. Comune di Thiene (VI), foglio 19°, mappale 50
N.C.E.U. Comune di Gallio, foglio 25° mappale 312 subb. 1, 2, 3 e 4.
N.C.E.U. Comune di Gallio, foglio 32° mappale 1320.
N.C.T. Comune di Gallio (VI), foglio 25°, mappali 137 e 139
N.C.T. Comune di Gallio (VI), foglio 31°, mappali 4, 5, 32, 86, 91, 93, 95, 113, 119, 120, 128, 147, 148, 150, 159 e 161
N.C.T. Comune di Gallio (VI), foglio 32°, mappale 901

Debitore non datore di ipoteca

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

L'iscrizione risulta annotata per:

- restrizione dei beni in data 29/07/2016 R.G. 7057 R.P. 767 con atto in data 15/07/2016 rep. 75.454, racc. 19.173 del Notaio Muraro Giuseppe di Asiago per liberazione degli immobili siti in Comune di Gallio, N.C.E.U. foglio 25° mappale 312 subb. 1, 2, 3 e 4.
- restrizione dei beni in data 06/06/2017 R.G. 5444 R.P. 581 con atto in data 30/05/2017 rep. 54.860, racc. 22.140 del Notaio Muraro Giovanni di Chiampo per liberazione degli immobili siti in Comune di Gallio, foglio 31° N.C.T. mappali 32, 86 e 159.
- restrizione dei beni in data 06/08/2019 R.G. 8708 R.P. 1403 con atto in data 26/07/2019 rep. 10.756, racc. 6.526 del Notaio Boschetti Gaia di Vicenza per liberazione degli immobili siti in Comune di Thiene, foglio 16° N.C.T. mappali 135, 134, 37, 39 e 68.
- restrizione dei beni in data 27/04/2020 R.G. 3573 R.P. 430 con atto in data 22/04/2020 rep. 20.820, racc. 14.402 del Notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa per liberazione degli immobili siti in Comune di Gallio, N.C.E.U. foglio 32° mappale 1385 sub. 1.

Trascrizione in data 09/12/2021 R.G. 13991 R.P. 10442

Favore: Banca di Verona e Vicenza – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Fara Vicentino, C.F. 00232120246.

Contro:

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza rep. 5564/2021 del 01/12/2021.

Immobili: N.C.T. Comune di Thiene foglio 16° mappali 142, 30, 96, 120, 35, 87, 9, 139, 140, 158 e 80
N.C.E.U. Comune di Thiene foglio 16° mappale 283 subb. 1, 2, 3, 4 e 5
N.C.T. Comune di Thiene foglio 19° mappale 50
N.C.T. Comune di Gallio foglio 25° mappali 137 e 139
N.C.T. Comune di Gallio foglio 31° mappali 95, 113, 119, 120, 147, 161, 4, 5, 91, 93, 128, 148 e 150
N.C.T. Comune di Gallio foglio 32° mappale 901

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).

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Il presente lotto riguarda in parte dei terreni ed in parte dei fabbricati. Per quanto concerne i terreni la spesa di gestione è quella relativa alla pulizia ed allo sfalcio degli stessi, nonché il contributo per l'irrigazione.

In merito al contributo per l'irrigazione l'Esperto ha richiesto chiarimenti al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta che ha fornito il dettaglio per ciascun immobile (vedasi allegato n. 13 alla presente).

Per quanto concerne il lotto in esame risultano insoluti i contributi inerenti gli anni 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2020, 2021 e l'anno in corso (2022) per un importo complessivo pari ad € 1.891,96.

Gli importi sono relativi ai soli mappali di cui al presente lotto precisando che il Consorzio ha fornito al sottoscritto anche l'estratto al ruolo degli importi insoluti.

Per quanto concerne i fabbricati gli stessi non sono costituiti in condominio e le spese di gestione corrispondono a quelle di vecchi fabbricati residenziali nonché di fabbricati agricoli.

Va precisato che parte di un edificio risulta avere il tetto crollato e dovrà, pertanto essere sottoposto a manutenzione o, comunque potrà avere pericolo di crollo.

Dalle informazioni ottenute e della documentazione agli atti non risultano procedimenti ulteriori in corso.

ASTAlegale.net

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI

Essendo la proprietà degli immobili in capo a soggetti privati si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile.

Il è residente in Comune di Thiene (VI) in a far data dal 24/07/1998 ad oggi. Va precisato che la prima iscrizione all'indirizzo di Thiene è avvenuta il 16/03/1961 e fino al 1998 vi è stata intermittenza di residenza tra i Comuni di Thiene e di Gallio.

è residente in Comune di Thiene (VI) in a far data dal 09/03/1972 ad oggi.

I hanno contratto matrimonio in data 12/02/1972, non vi sono annotazioni nell'estratto e, pertanto, tra i due coniugi vi è il regime di comunione legale dei beni.

All'allegato n. 11 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

AstaLegale.net

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

12) OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue in merito al lotto n. 1:

- trattasi di compendio agricolo/residenziale, ovvero azienda agricola costituita da edificio in parte agricolo ed in parte residenziale in cui vivono gli esecutati, oltre a edifici agricoli adibiti ad uso stalla, ricovero animali e ricovero attrezzi, nonché edificio parzialmente crollato nel tetto, oltre a compendio di terreni ad uso agricolo, per lo più confinanti con i fabbricati.
- I fabbricati sono siti in Via dei Trifogli n. 12 a Thiene (VI), nella zona di Rozzampia.
- La costruzione dei fabbricati è avvenuta in tempi diversi. Si precisa comunque che quello in cui è sita l'abitazione è presente nelle mappe catastali d'impianto e quindi risalente a fine del 1800 inizi del 1900, mentre le più recenti porzioni di stalla e fienile risalgono a fine degli anni '90.
- Le condizioni dei fabbricati sono appena sufficienti soprattutto a causa dell'incuranza degli esecutati.
- Si precisa che non sono presenti impianti di riscaldamento nell'abitazione salvo una vecchia stufa a legna e delle stufe elettriche. È comunque presente la predisposizione per la messa in opera di una caldaia e sono comunque presenti i radiatori nelle varie stanze.
- Parte del tetto del fabbricato ad uso agricolo di cui al mappale 283 sub. 4 è crollato.
- Risultano lievissime difformità, pur precisando che non è stato possibile procedere ad un rilievo di dettaglio a causa della situazione degli immobili.
- I terreni sono direttamente confinanti con i fabbricati e, pertanto, l'accesso agli stessi avviene dal medesimo ingresso. Hanno un'estensione pari a 29.823 mq.
- Il tutto si sviluppa in area pianeggiante.
- I terreni sono coltivati con colture classiche, a rotazione tra prato e seminativo.
- Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade in zona agricola zona E2P territorio di valenza agricolo produttiva, nella fascia di rispetto per l'ambito di tutela per il rischio connesso all'attività aerea ed i mappali 283 e 9 sono in parte interessati dalla fascia di rispetto stradale. al mappale 283 sub. 4 è identificato come annesso non più funzionale alle esigenze del fondo con scheda di progettazione n. 13. Il fabbricato di cui al mappale 283 subb. 3 e 5 (porzione residenziale ed agricola) è indicato quale fabbricato con grado di protezione 4.
- Gli immobili sono in parte utilizzati direttamente dagli esecutati ed in parte concessi in locazione con contratto stipulato in data antecedente il pignoramento ma non opponibile alla procedura in seno al canone di locazione.
- Il lotto ha una discreta appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.

  Valore di mercato € 1.476.000,00

  Valore di stima corretto € 1.126.000,00.

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Marostica, lì 21 Luglio 2022

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 del fabbricato
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e progetto approvato
8. Sovrapposizione tra stato di fatto e schede catastali
9. Copia atti di provenienza
10. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione/comodato
11. Certificati anagrafici
12. Visure ipotecarie aggiornate
13. Contributi consortili insoluti
14. Attestati di Prestazione Energetica
15. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)

ASTAlegale.net

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

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009