

# TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

Procedura promossa da:

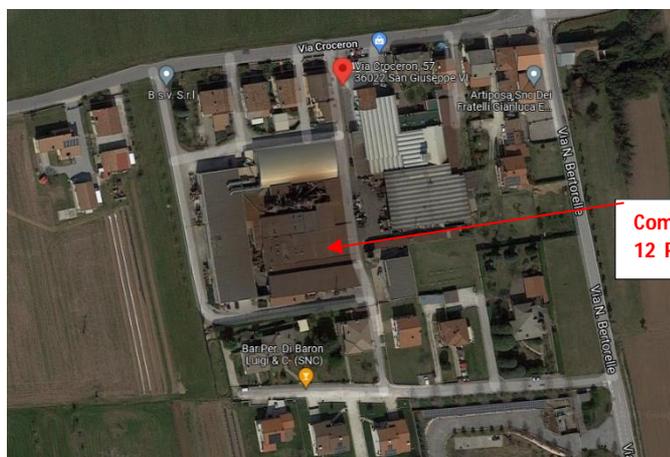
-----

-----

contro:

-----

**R.G.E. n. 201/2021 Tribunale di Vicenza**



**Giudice: Dott.re PANTANO SONIA**

**Data Ricevimento Conferimento incarico: 23 Giugno 2021**

**Data Giuramento: 28 Giugno 2021**

**Data Udiienza: 25 Gennaio 2022**

## PERIZIA DI STIMA

**Beni in Comune di Cassola (VI) Fg. 12 particella 85 Sub.2**

**LOTTO UNICO**

**Fabbricato Produttivo completo di aree esterne esclusive**

*L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante*

*iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza*

*CF: MRCGCM60T30E472R*

*con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11*

*telefono: 042432697 fax: 042432697*

*email: [geometramercadante@gmail.com](mailto:geometramercadante@gmail.com) (pec): [giacomo.mercadante@geopec.it](mailto:giacomo.mercadante@geopec.it)*

*Data 10/01/2022*

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**SCHEDA SINTETICA**

**E INDICE**

**R.G.E. n.201/2021 Tribunale di Vicenza**

Giudice Dott.ssa SONIA PANTANO promossa da:

-----  
**contro:**  
-----

**Diritto pignorato** (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia Bene** (pag. 7): Fabbricato Produttivo completo di aree esterne esclusive

**Ubicazione** (pag. 7): Comune di Cassola Via Croceron, 57

**Dati Catastali attuali** (pag. 26): Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2

**Metri quadrati** (pag. 26): commerciali mq. 1.270,21

**Stato** (pag. 26): condizioni scarse

**Situazione catasto** (pag. 32): difforme, risolvibile con la spesa di €2.500,00

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 38): difforme, risolvibile con la spesa di €15.000,00

**Valore di mercato** (pag. 47): €513.202,09

**Date/Valori comparabili reperiti** (Vedere All. 33): Per assenza di dati utili nessun comparabile reperito.

Valutazione con il metodo del Costo di Costruzione deprezzato (COST APPROACH)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti:** (pag. 48 e All. 34) Verifica non eseguita per assenza di “Comparabili” da confrontare con il bene oggetto di relazione

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 47): **€436.220,00**

**Valore mutuo** (pag. 42) : Vari importi

**Vendibilità/appetibilità:** media

**Possibili interessati:** società

**Iniziative di vendita:** siti internet specializzati quali “Astegiudiziarie.it” – “real estate discount aste immobiliari online” – “asteimmobili.it” – “Immobiliare.it” – “asteannunci.it” – “trova casa.net”, etc. quotidiani d’informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d’informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (pag. 39): occupato da soggetto terzo con titolo

**Titolo di occupazione** (pag. 39): Contratto di Locazione Commerciale opponibile alla procedura (Vedi note successive)

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità :** (pag. 47):

- il bene identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 risulta locato. Il contratto di locazione Commerciale essendo stato registrato in data 22/04/2020, **risulta opponibile** alla procedura (dato che la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 23/04/2021);

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- il canone di locazione pattuito relativo al contratto di locazione Commerciale, registrato in data 22/04/2020 risulta **CONGRUO**;

- si segnalano difformità catastali ed urbanistiche; si precisa che i costi relativi a queste problematiche sono stati dedotti dal valore a base d'asta;

- si segnala che l'accesso dalla pubblica strada "Via Croceron" al bene oggetto di procedura avviene da percorso individuato sulla base di servitù di passaggio descritte in opportuni atti;

- si precisa che ai fini di rendere autonoma l'U.I. oggetto di procedura ed evitare promiscuità, e al fine di risolvere le problematiche di sicurezza relative alla porzione di U.I. "Soppalco", sono stati previsti lavori. I costi per eseguire quest'ultimi sono stati dedotti dal valore a base d'asta;

- si segnala che al fine di rendere quanto oggetto di procedura attraente, anche per eventuali acquirenti che intendano svolgere attività diverse dall'attuale, è stato previsto lo smontaggio/smantellamento di n. 2 esistenti impianti di granigliatura, questi non stabilmente connessi/integrati alla U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2. I costi per eseguire tale attività sono stati dedotti dal valore a base d'asta.



## QUESITO FORMULATO

*“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 dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”*

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

**1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 7);**

*1.1 Diritto reale pignorato (pag. 7)*

*1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 7)*

**2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 8);**

*2.1 Bene e ubicazione (pag. 8)*

**3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 26);**

*3.1 Identificazione catastale (pag. 26)*

*3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag.26)*

*3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 26)*

*3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag.26)*

*3.5 Storia catastale (pag. 27)*

*3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 28)*

*3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento (pag. 28)*

*3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 28)*

**4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 32);**

**5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 32);**

*5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag 32)*

*5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 32)*

*5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 33)*

**6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 33);**

*6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 33)*

*6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 34)*

*6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag.34)*

*6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 38)*

*6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 38)*

**7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 39);**

*7.1 Debitore (pag. 39)*

*7.2 Residenza del Debitore (pag. 39)*

*7.3 Possesso (pag. 39)*

*7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 39)*

**8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 41);**

*8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 41)*

*8.2 Verificare l’esistenza di regolamento condominiale (pag. 42)*

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



8.3 *Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 42)*

8.4 *Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 43)*

**9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 43);**

**10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 43);**

**11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 43);**

**12) Valutazione e stima dei beni (pag. 43);**

*12.1 Metodo di valutazione (pag. 43)*

*12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 44)*

**13) Valutazione della quota (pag. 47);**

**14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 47);**

**15) Problemi (pag. 48);**

**16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 48).**



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 16 Giugno 2021 (ricevuto in data 23 Giugno 2021), prestando giuramento in data 28 Giugno 2021.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;

- verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappa, di planimetria, di elaborato planimetrico;

- controllo, telematico, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo di procedura;

- ottenuto copia dall'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza dell'Atto con il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità della U.I. oggetto di Esecuzione;

- ottenuto copia dall'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza dell'Atto con il quale è stata costituita servitù di Elettrodotto in cavo sotterraneo che ha interessato l'area oggetto di procedura;

- ottenuto copia, dalla parte Esecutata, di atto attraverso il quale sono stati definite servitù di passaggio che interessano oltre ad altro i beni oggetto di procedura;

- attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cassola verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;

- attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Cassola acquisito informazioni sui percorsi carrai presenti nell'area, ottenendo, in particolare, l'informazione che li stessi non fanno parte delle strade comunali; non fanno parte delle strade ad uso pubblico; ma trattasi di strade private;

- attraverso puntuale richiesta all'Ente E-Distribuzione S.P.A. ottenuto informazioni su cabina di sezionamento, trasformazione e distribuzione energia elettrica presente all'interno dell'area oggetto di esecuzione;

- attraverso puntuale richiesta all'Agenzia delle Entrate DPVI UT Bassano del Grappa ottenuto informazioni su Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data 17/04/2020;

- attraverso puntuale richiesta a Ditta specializzata chiesto ed ottenuto preventivo di spesa per la rimozione di alcune attrezzature, presenti presso i luoghi, non stabilmente connesse/integrate alla U.I. oggetto di procedura;

- attraverso puntuale richiesta alla Camera di Commercio di Vicenza ottenuta, per la parte Esecutata, opportuna Visura Ordinaria Società di Persone;

- eseguito sopralluogo in data 12 Ottobre 2021 presenti, oltre al sottoscritto, il Signor ----- in qualità di Amministratore Unico della Società Esecutata, il Dipendente dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode) ed il Geometra -----, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto, al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione dell'APE.

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Nell'occasione, premesso che la parte Esecutata intervenuta è stata collaborativa fornendo al sottoscritto la necessaria assistenza e tutte le informazioni alla stessa note, è stato verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico.

A completare stesura della perizia finale.

## **1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **1.1 Diritto reale pignorato:**

Proprietà per la quota di 1/1 di **Fabbricato Produttivo completo di aree esterne esclusive** il tutto toponomasticamente situato in Comune di Cassola in Via Croceron "57".

Si precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata (Società "-----") in forza dell'atto (Vedi All. 1) registrato a suo favore.

### **1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:**

il bene pignorato, per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risulta identificato con:

COMUNE DI CASSOLA – Catasto Fabbricati

Fg. 12 mapp. 85 sub. 2, Via Croceron 57, p. T-1, Cat. D/1 R.C.E. 8.232,00;

Risulta inoltre riportato nell'atto sopra citato il seguente testo:

*"pignoro i sopradescritti beni immobili, con le pertinenze ed i frutti relativi..."*

Non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

**Per l'esatta individuazione della U.I. interessata dal pignoramento**

## **SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS FG. 12 COMUNE DI CASSOLA AD ORTOFOTO**



giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Si ritiene importante precisare da subito che l'U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 verrà stimata come U.I. con accesso alla/dalla pubblica strada "Via Croceron" anche se la stessa non confina con la via citata. L'accesso risulta certo dato che attraverso opportuni atti notarili (Vedi All.ti 2 e 6) è stata costituita puntuale servitù incondizionata di passaggio, con ogni mezzo, che interessa, oltre la particella 85, anche altri lotti, di altra proprietà, non interessati dalla presente procedura.

Il tutto verrà meglio precisato in altra parte della presente relazione (Vedere successivo paragrafo 2).

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali –:

• **dell'intero lotto identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 (vedi All. 3), lo stesso:**

- confina a Nord con Comune di Cassola Fg. 12 particella 97; ad Est con Comune di Cassola Fg. 12 particelle 249, 533 e 651; a Sud con Comune di Cassola Fg. 12 particelle 266, 183, 224, 223, 213; ad Ovest con Comune di Cassola Fg. 12 particelle 551, 550 e 97;

• **della U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2:**

- confina a Nord (Vedi All. 3) con Comune di Cassola Fg. 12 particelle 97 (N.B. su All. 4 con Comune di Cassola Fg. 12 particelle 97 e 165); ad Est (Vedi All. 3) con Comune di Cassola Fg. 12 particelle 249, 533 e 651 (N.B. su All. 4 con Comune di Cassola Fg. 12 particella 857); a Sud (Vedi All. 3) con Comune di Cassola Fg. 12 particelle 266 e 183 (N.B. su All. 4 con Comune di Cassola Fg. 12 particella 226); a Ovest con U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 1 e con Comune di Cassola Fg. 12 particella 97 (Vedi All. 3-4).

**2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;**

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche del bene interessato dalla presente procedura;  
- viste le caratteristiche del mercato locale;  
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità produttiva completa di aree esterne esclusive;

il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

**2.1 Bene e ubicazione:**

l'oggetto della presente relazione è un Fabbricato Produttivo, parte di un più ampio complesso Industriale/Artigianale suddiviso in vari comparti, di diversa proprietà, situato all'interno del Comune di Cassola.

Il lotto, di cui fa parte l'U.I. oggetto di procedura, identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 ha una superficie di circa mq. 4.071,00 (dato indicato nella Visura Catasto Terreni, Vedi All. 5).

Sulla particella 85 risultano presenti n. 2 U.I. Quella oggetto di procedura, identificata presso il Catasto fabbricati, con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2, si colloca sull'estremo sud/est del lotto.

L'U.I., ha forma regolare, con sviluppo, in genere, su un piano fuori terra.

L'accesso al bene oggetto di procedura avviene dalla pubblica strada "Via Croceron", anche se il lotto in questione (particella 85) non confina direttamente con quest'ultima.

L'accesso in questione avviene attraverso un puntuale percorso carraio/pedonale, ad anello, che in parte interessa anche lotti di proprietà diversa, non interessati dalla presente procedura.



Sul punto, di seguito, vengono fornite alcune informazioni che chiariscono i diritti/doveri della particella 85 sul percorso sopra richiamato.

- **Riferimento atto di Compravendita stipulato in data ----- Rep. n.----- del Notaio -----**  
----- (Vedi Nota di Trascrizione, All. 6).

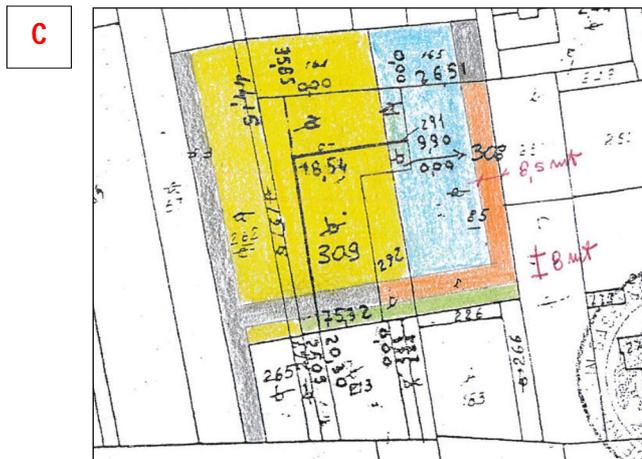
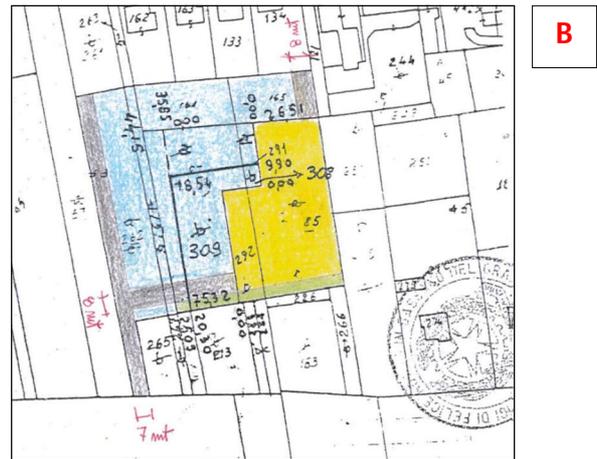
Nel documento risulta riportato il seguente testo:

“**A)** una striscia di terreno, larga m.5 ed avente ubicazione lungo tutto il lato Sud dei m.nn. 97=292=85 – Sez. U – Fig. 12 – viene destinata a verde privato, comune, per i m. nn.: 164=165=161=262=97=85=291=292, come indicato dal Comune di Cassola.

**B)** A favore dei m. nn. 85=292, viene costituita servitù di passaggio su una striscia di terreno della larghezza media di m. 8 gravante lungo tutto il lato Est del m. n. 165, nonché su una striscia di terreno larga m. 8 gravante lungo tutto il lato Sud dei m.nn. 262=161=97 e su una striscia di terreno, larga m. 7 corrente lungo tutto il lato Ovest del m. n. 262 e gravante sullo stesso.

**C)** A carico del **m. n. 85** viene costituita servitù incondizionata di passaggio su una striscia larga mediamente m. 8,50 lungo tutto il suo lato Est e su una striscia larga m.8, corrente lungo il lato Sud ed adiacente allo spazio destinato a verde, gravante sui m. nn. 85=292, a favore dei m. nn. 262=161=164=97=292”.

Inserito quanto sopra in opportuni grafici (Vedi All. 6/A) sono stati ottenuti i seguenti risultati, con riferimento alla porzione di testo:



giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**Nota:** con tipo di frazionamento n. 16 del 16/02/1984 (Vedi All. 2) dall'originaria particella:

- 291 sono state ottenute le particelle 291 e 308;
- 97 sono state ottenute le particelle 97 e 309;

- **Riferimento atto di cessione di quote - Compravendita stipulato in data ----- Rep. n. ----- del Notaio -----** (Vedi All. 2).

Nel documento risulta riportato al punto 17) il seguente testo:

*“A favore dei m.nn. 164 – 165 – 262 – 161 – 97 – 291 – 308 – 309 – 292 – 85 – Foglio 12 viene costituita e confermata servitù incondizionata di passaggio, con ogni mezzo, su una striscia di terreno larga ml. 7,00 (sette) gravante lungo il lato:*

*OVEST dei mappali numeri 261 – 262;*

*SUD dei mappali numeri 262 – 161 – 97 – 309 – 292 – 85 – 162 – 163 – 133 – 134;*

*EST dei mappali numeri 134 – 165 – 85 e lungo tutto il mappale 266.*

Inserito quanto sopra in opportuno grafico (Vedi All. 2/A) è stato ottenuto il seguente risultato (Vedi All. 2):



con la precisazione che è stato indicato con il colore:

- grigio il percorso definito come servitù;
- verde la zona adibita a prato, nei termini così come indicato nell'Allegato 6;
- in giallo le particelle a favore delle quali la servitù di passaggio incondizionato, con ogni mezzo, è stata costituita.

Quest'ultimo risultato, al fine di ricondurlo all'attualità, viene riportato, anche, sulla mappa wegis Fg. 12 del Comune di Cassola (Vedi All. 7), ottenendo:

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





con significato dei colori così come già precedentemente riportato.

Cono Fotografico 1



Cono Fotografico 2



Cono Fotografico 3



Cono Fotografico 4



Cono Fotografico 5



giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





Cono Fotografico 6

**Nota:** quanto restituito sui grafici deriva dalla più probabile interpretazione di quanto riportato nei documenti richiamati (allegati).

L'U.I. catastalmente identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 risulta parzialmente delimitata da recinzioni lungo il lato est (muratura in calcestruzzo) e lungo il lato sud (muretta con stanti e rete plastificata).

L'area libera da fabbricati, generalmente asfaltata, risulta suddivisa in due parti, una esterna al fabbricato principale, una interna.

In particolare per quanto riguarda quella:

- esterna



questa risulta interessata:

- lungo i lati est e sud, dai percorsi definiti sulla base delle precedenti citate servitù incondizionate di passaggio, con ogni mezzo;
- lungo il lato est da:
  - servitù di elettrodotto di cui all' Atto di Costituzione Notaio ----- Rep. n. ----- del ----- e Rep. n. ----- del -----; registrato a Bassano del Grappa il ----- al n. ----- Vol. -----; trascritto a Bassano del Grappa ai n.ri ----- RG/RP il ----- (Vedi All. 8);
  - servitù di elettrodotto di cui all' Atto di Costituzione Notaio ----- Rep. n. ----- del ----- e Rep. n. ----- del -----; registrato a Bassano del Grappa il ----- al n. ---- Mod. --- (Vedi All. 9);
- lungo il lato sud da area destinata a verde.
  - interna, collocata a nord, risulta attualmente parzialmente occupata da silos, vasche, tubazioni, tettoie

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





oltre che da una parte di un modesto fabbricato (la porzione residua risulta collocata sulla limitrofa particella 97, di altra ditta, non interessata dalla presente procedura), realizzato in calcestruzzo; con altezza sotto cornice di circa mt. 1,75; che da informazioni ottenute dalla parte Esecutata durante il sopralluogo:

- risulta dalla stessa non utilizzata;
- utilizzata, forse precedentemente, da altra proprietà a nord come vasca di deposito materiali inerti derivanti da lavorazioni.



**Nota:** dal punto di vista estimativo il modesto fabbricato descritto non viene considerato viste le sue caratteristiche ed il suo utilizzo.

**Nota:** sul lato ovest della stessa risulta presente una ulteriore area che fa parte della particella 97 (questa di altra Ditta, non interessata dalla presente procedura).

Con riferimento a quest'ultima di seguito si riporta (vedere in particolare il punto 18) il testo inserito all'interno dell'Atto di Cessione di quote - Compravendita Rep. n. ----- del ----- Notaio ----- (Vedi All. 2):

*“ Il mapp. 97 (ex 97/A) a partire dalla sua estremità EST e fino al prolungamento del lato Ovest del m. n. 309 nonché i m.n. 291 rimangono gravati di servitù di deposito silos e materiale di risulta a favore sia dei mappali*

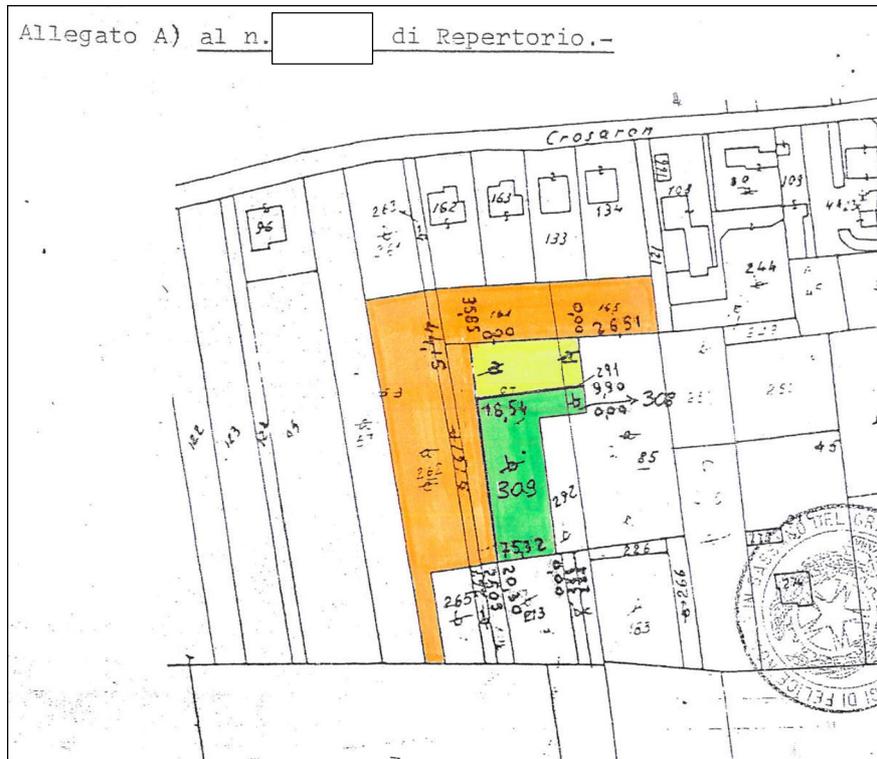
giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



di proprietà dei Signori ----- sia dei mappali di proprietà della società “-----”.

Inserito quanto sopra in opportuno grafico (Vedi All. 2/B) è stato ottenuto il seguente risultato:



precisando che è stato indicato con il colore:

- giallo l'area oggetto di servitù;
- arancione i mappali di proprietà dei Signori -----  
-----;
- verde i mappali di proprietà della società “-----  
-----”.

Successivamente:

**A)** (Vedi All. 5) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1990 protocollo n. 104852, in atti dal 21/03/2003 (n. 7.1/1990) le particelle 308 e 309 venivano insieme alla particella 292, tutte del Comune di Cassola Fg. 12, fuse alla particella 85 Comune di Cassola Fg. 12 Qualità: SEMIN ARBOR Classe: 2 superficie mq. 4.071.

**Nota:** proprietà particelle 85 e 292 Società “-----  
-----” a seguito di Atto di Costituzione di Società del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----  
-----; registrato a Bassano del Grappa il ----- al n. ----- Vol. --; trascritto a Bassano del Grappa in data ----- ai n.ri ----- RG/RP (Vedi Nota di Trascrizione, All. 10);

**B)** (Vedi All. 11) a seguito di VARIAZIONE del 03/12/2003 protocollo n. 460155 in atti in pari data DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 125728.1/2003) veniva costituita l'Unità Immobiliare identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 Categoria D/1.

L'aggiornamento del precedente grafico (Vedi All. 2/B), considerato:

- quanto sopra riportato ai punti A) e B);

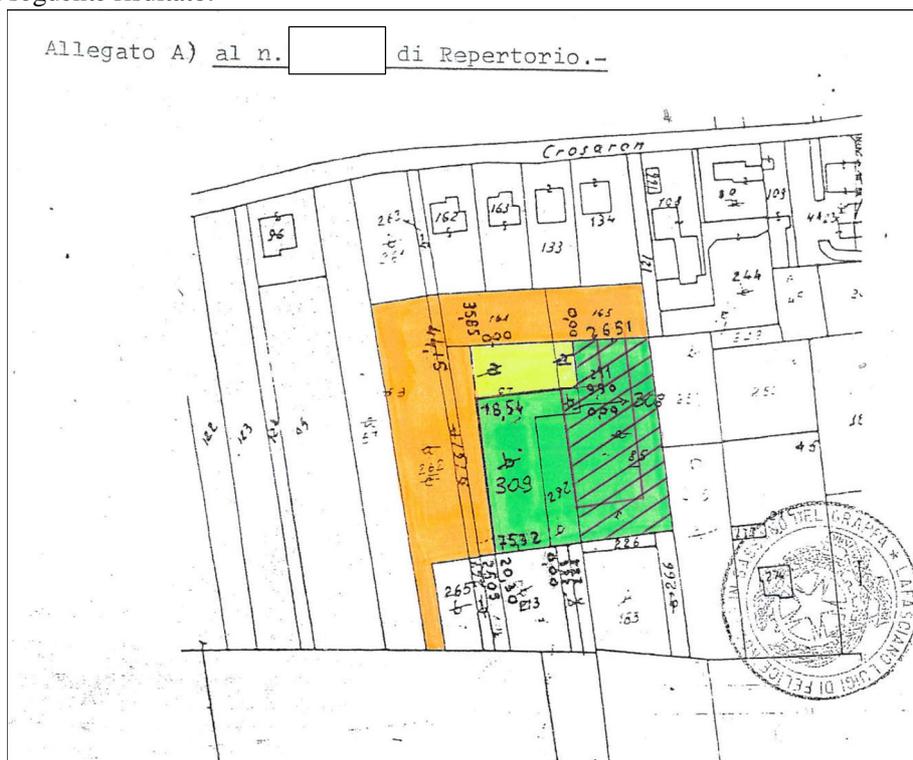
giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- in tutti i casi le eventuali tolleranze dovute alla scala/grafia;

porta al seguente risultato:



precisando che è stato indicato con il colore:

- giallo l'area oggetto di servitù;
- arancione i mappali di proprietà dei Signori -----  
-----;
- verde i mappali di proprietà della società "-----  
-----".
- verde, con tratteggio, l'U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 (oggetto di procedura).

Considerato quanto sopra:

- risulta che l'iniziale particella 308 è stata inglobata all'interno dell'attuale U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2;

- conseguentemente, a parere del sottoscritto esperto, la servitù di "*deposito silos e materiale di risulta*" sopra richiamata, probabilmente, risulta a favore anche dell'U.I. oggetto di procedura.

La certezza assoluta si potrà avere solo a seguito di puntuale ricostruzione, presso i luoghi, di quanto riportato/previsto nei diversi documenti presenti nell'Archivio dell'Agenzia delle Entrate.

Dal lato est dell'area libera sempre ad est, attraverso due passaggi carrai, si accede al lotto limitrofo, identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 249, di altra proprietà, non interessata dalla presente procedura.

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

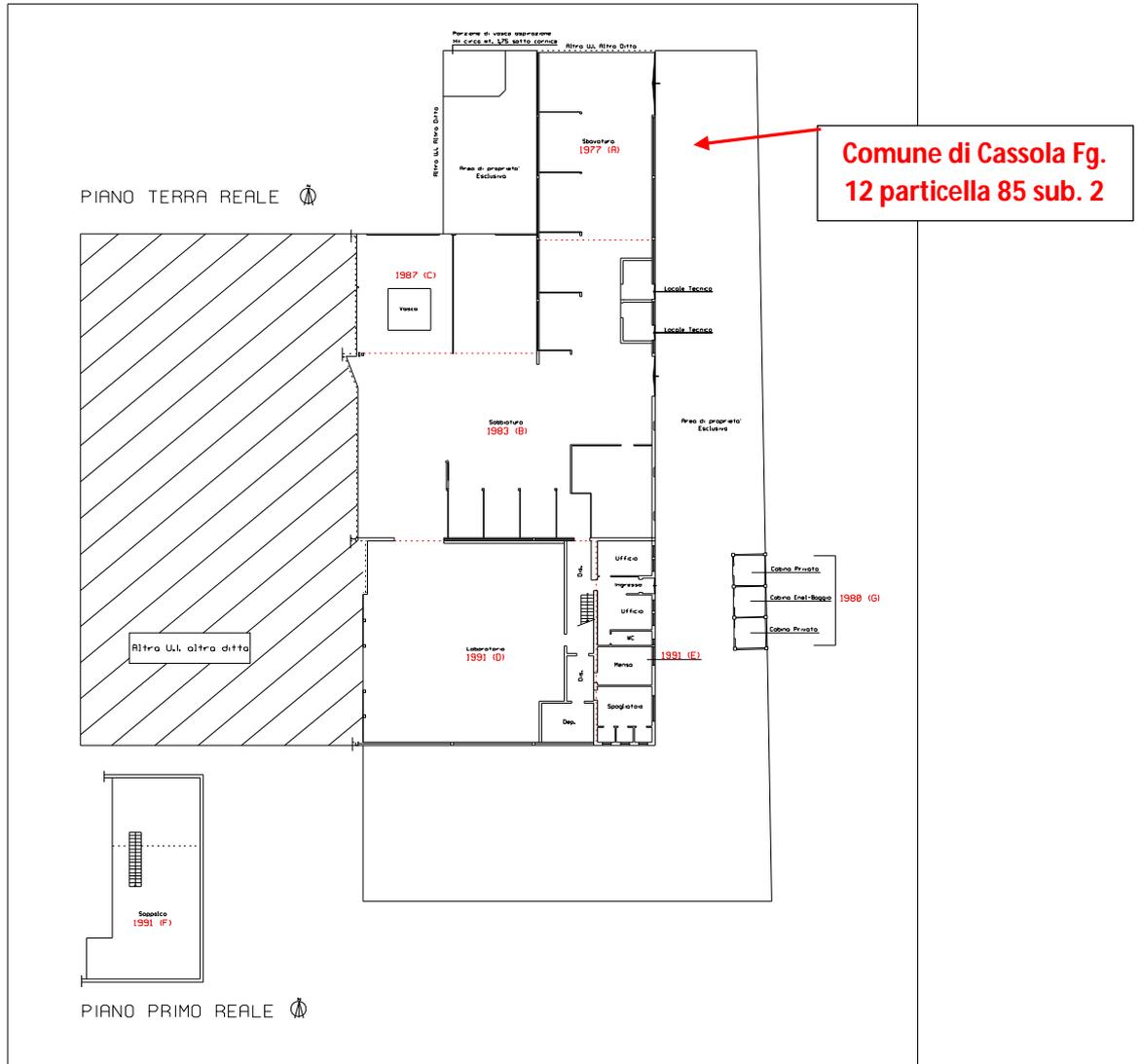
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





La zona (a destinazione mista industriale – artigianale – commerciale) in cui si trova il complesso di cui fa parte il bene oggetto di perizia, risulta dotata, nell’ambito di un raggio limitato, di servizi quali (elenco non esaustivo) bar; Ufficio postale; vicinanza a strada di particolare importanza viabile (SS.47 e Strada Pedemontana Veneta); etc..

Trattasi, ricapitolando, di un Fabbricato Produttivo, costituito da più porzioni realizzate in tempi diversi, che considerata/te la documentazione ottenuta dal Comune di Cassola; le informazioni ottenute durante i sopralluoghi, anche dalla parte Esecutata; risulta avere le seguenti caratteristiche:



giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



• **porzione realizzata nel 1977 (parte locale sbavatura, -A- Vedere sopra e All. 12):**

- si sviluppa al piano terra;
- ha una altezza di circa mt. 5,20;
- ha superficie lorda di circa mq. 153,00;
- ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo la parete Est;
- risulta avere struttura portante verticale di tipo misto (profilati metallici/muratura in calcestruzzo);

tamponature perimetrali in parte in muratura intonacata/tinteggiata; coperto piano con struttura portante in metallo e pannelli termoisolati (tipo sandwich); lattonerie coperto in metallo; pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo; separazioni interne a creazione dei vari posti di lavoro realizzate con profili in metallo e pannelli/reti sempre in metallo; portone carraio esterno (su parete est) in metallo con apertura a scorrere dotato di porta pedonale; serramenti esterni in metallo dotati di vetro.

In questo caso, per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 1,00;



• **porzione realizzata nel 1983 (parte locale sabbiatura/parte locale sbavatura -B- Vedere grafico precedente e All. 12):**

- si sviluppa al piano terra;
- ha una altezza di circa mt. 5,20;
- ha superficie lorda di circa mq. 472,00;
- ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo la parete Est;
- risulta avere struttura portante verticale di tipo misto (profilati metallici/muratura in calcestruzzo);

tamponature perimetrali in parte in muratura, intonacata/tinteggiata (lato est); muratura di separazione con la limitrofa U.I. a ovest, di altra ditta, non interessata dalla procedura, in calcestruzzo; coperto in parte piano in parte semipiano con struttura portante in metallo e pannelli termoisolati (tipo sandwich); lattonerie coperto in metallo; pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo; separazioni interne a creazione dei vari posti di lavoro realizzate con profili in metallo e pannelli/reti sempre in metallo; portone carraio esterno (su parete est) in metallo con apertura a scorrere dotato di porta pedonale; per quanto riguarda i due locali tecnici presenti sul lato est, con altezza interna di circa mt. 2,80, questi hanno muratura perimetrale in calcestruzzo, muratura di separazione in blocchi in calcestruzzo; solaio in laterocemento privo di intonaco; pavimentazione in ceramica; porte verso l'esterno e verso l'interno in metallo; serramenti verso l'esterno in metallo dotati di vetro.

In questo caso, per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 1,00;



Locali Tecnici

zona sabbiatura/sbavatura



zona sabbiatura/sbavatura



● **porzione realizzata nel 1987 (parte locale sabbiatura -C- Vedere grafico precedente e All. 12):**

- si sviluppa al piano terra;
  - ha una altezza di circa mt. 7,50;
  - ha superficie lorda di circa mq. 148,00;
  - risulta avere struttura portante verticale di tipo misto (profilati metallici/pannelli in lamiera gregata);
- muratura di separazione con la limitrofa U.I. a ovest, di altra ditta, non interessata dalla procedura, sempre in

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



materiale misto (profilati metallici/pannelli in lamiera gregata); coperto piano con struttura portante in metallo e pannelli termoisolati (tipo sandwich); pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo; portone carraio esterno, collocato sulla facciata nord, in metallo con apertura a scorrere; presente una vasca, delle dimensioni in pianta di circa mt. 3,50 x 3, 50, profondità circa mt. 2,00.

In questo caso, per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 1,00;



Impianto di granigliatura n.1



Impianto di granigliatura n. 2

**Nota 1:** da questa porzione (C) attraverso n. 2 passaggi pedonali, oltre all'area di proprietà esclusiva interna, si accede anche all'area "gravata di servitù di deposito silos e materiali di risulta" (vedasi quanto riportato nell'Atto di Cessione di quote- Compavendita Rep. n. ----- del ----- Notaio -----, Vedi All. 2) su cui precedentemente, all'interno della presente relazione, si è già relazionato. Su questa area risulta presente una tettoia che, ai fini estimativi, non viene considerata dato che, probabilmente, risulta realizzata su particella (97) di altra Ditta, non interessata dalla presente procedura;

**Nota 2:** all'interno di questa porzione di fabbricato risultano presenti numero due particolari attrezzature, di proprietà della parte Esecutata (come dalla stessa dichiarato durante il sopralluogo), di importanti dimensioni; complete di filtri/accessori; costruite/installate (da informazioni ottenute durante l'attività peritale) una nell'anno 1978, una nell'anno 2001; in condizioni manutentive "scarse".

Trattasi, in definitiva di due "impianti di granigliatura" della ditta ----- (-----) -----) che per le loro caratteristiche:

- non risultano stabilmente connesse/integrate all'U.I;
- risultano specifiche per l'attività che attualmente, presso i luoghi, viene svolta (sabbiatura, sbavatura, tornitura di fusioni in ghisa, etc.).

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Il sottoscritto esperto, al fine di rendere l'acquisto della U.I. attraente anche per eventuali acquirenti che intendano svolgere, presso l'U.I. oggetto di procedura, attività diverse dall'attuale, prevede il loro completo smontaggio/smantellamento.

A tale fine è stata contattata Ditta specializzata (in definitiva la stessa ditta che a suo tempo ha fornito le attrezzature in questione) che a seguito puntuale sopralluogo ha fornito al sottoscritto esperto opportuna offerta (Vedi All. 13).

Dalla lettura della stessa risulta che per svolgere l'attività prevista di smontaggio/smantellamento delle attrezzature in questione, comprendendo manodopera/trasferimenti/vitto ed alloggio/noleggj/trasporti/recupero del rottame/etc., alla data di redazione dell'offerta (03/11/2021), il costo previsto è pari a € 22.000,00, importo quest'ultimo che sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

N.B. Viene precisato che il costo certo potrà essere definito solo nel momento in cui verrà presa la decisione di eseguire il citato smontaggio/smantellamento attraverso richiesta, puntuale, alla ditta che dovrà eseguire l'opera, pertanto si tenga in considerazione che lo stesso (importo) potrebbe variare;

• **porzione realizzata nel 1991 (laboratorio/disimpegno/deposito -D- Vedere grafico allegato e All. 12):**

- si sviluppa al piano terra;
- ha una altezza media ponderata di circa mt. 5,30;
- ha superficie lorda di circa mq. 328,00;
- risulta avere struttura portante verticale, principalmente, in calcestruzzo; murature interne di separazione tra laboratorio e locali disimpegno e deposito in blocchi di calcestruzzo; parete di separazione con la limitrofa U.I. a ovest, di altra ditta, non interessata dalla procedura, in materiale misto (profilati metallici/pannelli in lamiera/pannelli in materiale plastico); coperto a falde con struttura portante in metallo e pannelli termoisolati (tipo sandwich); lattonerie coperto in metallo; la zona disimpegno/deposito, con altezza minima di circa mt. 2,60 e massima di circa mt. 2,90, ha solaio in lastre predalles; pavimentazione di tutti i locali di tipo industriale in calcestruzzo;

In questo caso, per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 1,00.

**Nota:** sulla parete ovest di questa porzione risulta presente un passaggio carraio che permette il collegamento con l'U.I. limitrofa identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 1, di altra ditta, non interessata dalla presente procedura.

Al fine di rendere autonoma l'U.I. oggetto di procedura, nel suo complesso, evitando promiscuità, si prevede la chiusura del citato passaggio presente sulla parete "Ovest", così da realizzare l'opportuna separazione con l'U.I. limitrofa, si ribadisce, non interessata dalla presente procedura.

Per la concretizzazione di quanto sopra (in definitiva per chiusura con materiali simili a quelli utilizzati per le pareti limitrofe, profilati metallici, pannelli in metallo) il costo delle opere, compreso materiali/manodopera/attrezzature/etc., stimato a corpo, risulta essere di circa €3.100,00 importo quest'ultimo che sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

N.B. l'importo indicato deriva da una stima. Il Costo certo potrà essere definito solo a seguito di puntuale offerta da parte della ditta che dovrà eseguire l'opera, pertanto lo stesso (importo) potrebbe variare;



locale laboratorio



Passaggio carraio da chiudere



Disimpegno



Deposito



- porzione realizzata nel 1991 (zona ufficio/servizi -E- Vedere grafico precedente e All. 12):
  - si sviluppa al piano terra;
  - ha una altezza di circa mt. 2,70;

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- ha superficie lorda di circa mq. 85,40;

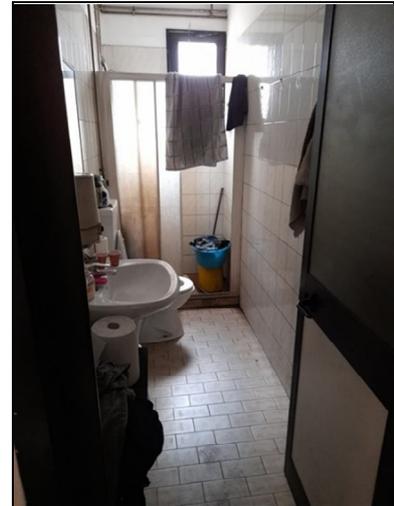
- risulta avere struttura portante verticale, principalmente, in muratura in laterizio, intonacata/tinteggiata; solaio in lastre predalles, intonacate e tinteggiate; distribuzione interna costituita da un locale ufficio, un bagno, una mensa ed uno spogliatoio; dall'esterno si accede attraverso un portoncino pedonale in metallo/vetro, protetto esternamente da griglia in metallo pieghevole; serramenti esterni in metallo/vetro protetti, quelli della zona ufficio, da grate in metallo; pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate; pavimentazione zona uffici in laminato; pavimenti in ceramica per il bagno, la mensa e per lo spogliatoio, così come, in questi locali, in ceramica risultano le superfici verticali rivestite; le porte interne sono in metallo/vetro; il bagno della parte uffici risulta dotato di doccia, lavabo e water; lo spogliatoio risulta dotato di n. 4 lavabi, n. 2 turche ed una doccia.

In questo caso, per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 1,50;

Ufficio



Bagno



Mensa



Spogliatoio



• **porzione realizzata nel 1991 (zona soppalco -F- Vedere grafico precedente e All. 12):**

- si sviluppa al piano primo;



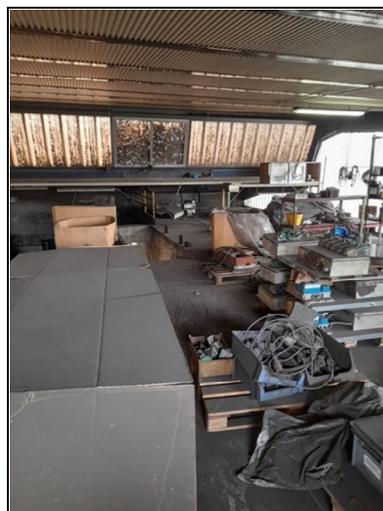
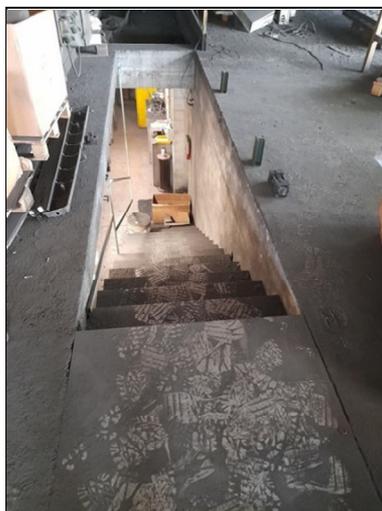
- ha una altezza minima di circa mt. 2,20, massima di circa mt. 3,10 (**Nota:** non considerata superficie con altezza inferiore a circa mt. 1,80; quest'ultima ha una altezza minima di circa mt. 1,00, massima di circa mt. 1,40);
- ha superficie lorda di circa mq. 92,00 (**Nota:** non considerata superficie con altezza inferiore a circa mt. 1,80; questa ha una superficie lorda di circa mq. 44,00);
- trattasi della superficie che costituisce l'estradosso del solaio della zona Uffici/Servizi (**zona -E-**) e della zona Disimpegno/Deposito (**porzione zona -D-**);
- l'accesso dal piano terra avviene dal disimpegno precedentemente descritto (rif. porz. D), attraverso una scala con struttura, pedate, alzate, parapetto in metallo;
- risulta delimitata, in genere, lungo il lato est da muratura in laterizio e serramenti in metallo/vetro; il lato sud da muratura in calcestruzzo e serramenti in metallo/vetro; il lato ovest risulta privo di parapetto a protezione della caduta verso il vuoto;
- il foro vano scala risulta privo di parapetto a protezione, anche in questo caso, della caduta verso il vuoto;
- la superficie di calpestio è in calcestruzzo (corrispondente al getto superiore del solaio predalles).

In questo caso, per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 0,33.

**Nota:** al fine di ristabilire le minime condizioni di sicurezza si prevede l'installazione, sia lungo il perimetro del foro vano scala, sia lungo il lato ovest del soppalco, di opportuni parapetti in metallo che impediscano l'indesiderata caduta verso il basso.

Per la concretizzazione di quanto sopra, in definitiva per la fornitura e la posa in opera di materiale opportunamente lavorato, compreso ancoraggi, tagli, sfridi, trasporti e quanto altro per dare l'opera eseguita a regola d'arte, il costo stimato a corpo, risulta essere di circa **€2.700,00** importo quest'ultimo che sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

N.B. l'importo indicato deriva da una stima. Il Costo certo potrà essere definito solo a seguito di puntuale offerta da parte della ditta che dovrà eseguire l'opera, pertanto lo stesso (importo) potrebbe variare;



- *fabbricato realizzato nel 1980 (cabina di sezionamento/trasformazione e distribuzione energia elettrica*

**-G- Vedere grafico precedente e All. 12):**

- ha superficie lorda di circa mq. 21,50;



- ha struttura portante in calcestruzzo, tamponata con muratura in laterizio, intonacata/tinteggiata; porte di accesso in metallo; fori protetti da griglie in metallo;

- risulta suddiviso in tre porzioni, tutte contenenti attrezzature per il sezionamento, la trasformazione e la distribuzione di energia elettrica;

- le tre porzioni hanno circa le stesse dimensioni in pianta; circa la stessa superficie; ma non lo stesso volume;

- risulta costruito sulla base di Concessione Gratuita per opere Edilizie n. 258 rilasciata dal Comune di Cassola in data 30/07/1980 (Vedi All. 14); ditta richiedente : -----;

- la porzione centrale si sviluppa su una altezza maggiore rispetto alle due porzioni limitrofe e risulta assoggettata a “Servitù” a favore dell’-----; questo sulla base di Atto di Costituzione di Servitù di Elettrodotto Notaio ----- Rep. n. ----- del ----- Rep. n. ----- del -----; trascritto a Bassano del Grappa ai n.ri ----- RG/RP in data -----; registrato a Bassano del Grappa il ----- al n. ---- Vol. ---- (vedi All. 8);

- le porzioni nord e sud sono utilizzate per le stesse motivazioni della porzione centrale, ma a fini privati;

- da informazioni ottenute dalla parte Esecutata durante il sopralluogo, la porzione a nord è utilizzata dalla proprietà del lotto limitrofo a est; la porzione a sud è utilizzata dalla U.I. oggetto di procedura;

- risulta di proprietà della parte Esecutata “-----” e questo in considerazione del fatto che il fabbricato in questione è parte dell’U.I. identificata con Comune di cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 (oggetto di procedura).

A conferma di seguito informazioni/dati/documenti:

**A)** Proprietari originari: Signori ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il ----- (Nota: I signori in questione intervenivano nel precedentemente citato atto di “Costituzione di Servitù di Elettrodotto” come “Concedenti” quali proprietari dello stabile di mq. 800 in pianta, sito in Comune di Cassola, insistente sul mappale 85 della Sez. Unica – Fg. 12);

**B)** con Atto di Compravendita del ----- n. ----- Rep. Notaio -----; trascritto a Bassano del Grappa ai n.ri ----- RG/RP il -----, i Signori ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il ----- cedevano e vendevano alla società di fatto “-----” in persona dei Signori ----- nato a ----- il ----- e ----- nato a ----- il -----, la quota di 3/5 dei seguenti immobili: Comune di Cassola Catasto Terreni Fg. 12 (già Sez. B – Fg. 6) m. n. 85 (ex 85/A) – 292 (ex 97/B) di totali aree 27.66;

**C)** con Atto in data ----- n. ----- di Rep. Notaio -----; trascritto a Bassano del Grappa ai n.ri ----- RG/RP il -----; registrato a Bassano del Grappa in data ----- al n. ----- Vol. ---, i soci della “-----” deliberavano di regolarizzare la società tra loro corrente, nella forma della società in nome collettivo, sotto la ragione sociale “-----”. Veniva precisato che la società trasformata possedeva i seguenti Immobili: COMUNE DI CASSOLA Catasto Terreni Fg. 12 (già sez. B – Fg. 6) – m. n. 85 (ex 85/A) – 292 (ex 97/a) di totali are 27.66 con insistente un fabbricato ad uso artigianale in corso di avanzata costruzione;

**D)** con Atto in data ----- n. ----- di Rep. Notaio -----; trascritto a Bassano del Grappa ai n.ri ----- RG/RP il ----- la Società “-----”



conferiva alla Società “-----” il seguente Immobile: COMUNE DI CASSOLA Catasto Fabbricati Fg. 12 – particella 85 sub. 2;

E) con Atto in data ----- al n. ----- di Rep/Racc Notaio -----; trascritto a Bassano del Grappa ai n.ri ----- RG/RP il ----- la Società “-----” conferiva alla Società “-----” il seguente Immobile: COMUNE DI CASSOLA Catasto Fabbricati Fg. 12 – particella 85 sub. 2;

Vista da Sud



Vista da Nord



In questo caso, per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 0,50, al fine di considerare il servizio fornito e la possibilità nel tempo che il fabbricato in questione, totalmente o parzialmente, possa essere riconvertito ad altro uso; sempre, comunque, a servizio della U.I. oggetto di procedura.

Per quanto riguarda gli impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e delle informazioni ottenute nell’occasione dalla parte Esecutata presente, generalmente l’U.I. oggetto di procedura (Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2) risulta dotata di impianto elettrico (luce e FM), idrico; impianto fognario privato.

La zona riscaldata è solo quella relativa agli uffici, che a tale fine risulta dotata di caldaia autonoma a gas metano e radiatori di tipo lamellare. Sempre la stessa zona risulta, inoltre, dotata di impianto di condizionamento del tipo a “Split”, di impianto telefonico, di impianto antintrusione.

Con riferimento agli impianti, considerato il periodo di realizzazione del fabbricato (1977/1991) e vista la situazione riscontrata durante il sopralluogo, il sottoscritto ritiene:

- che li stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica da parte di professionista specializzato;
- che li stessi debbano essere considerati non rispondenti alla normativa vigente;
- non utile stimare gli oneri per il loro eventuale adeguamento dato che quest’ultimi (costi) potranno variare sensibilmente a seconda della tipologia di lavorazione svolta all’interno del capannone medesimo.

La superficie:

- netta dell’intera U.I. escluso zona uffici/servizi, cabina di trasformazione/etc. energia elettrica, soppalco, aree esterne, quindi con riferimento all’All.12 porzioni A,B,C,D, risulta pari a circa mq. 1.060,00;

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- netta della zona uffici/servizi, quindi con riferimento all'All.12 porzione E risulta pari a circa mq. 73,70;
- netta della cabina trasformazione/etc. energia elettrica, non risulta nota per difficoltà di accesso per chiavi non in possesso della parte Esecutata; per problematiche legate alla sicurezza (considerata la presenza di apparecchiature perennemente in tensione);
- netta del soppalco, esclusa la zona con altezza inferiore a mt. 1,80, risulta pari a circa mq. 87,50;
- dell'area esclusiva esterna, con sviluppo lungo i lati est e sud del fabbricato principale (calcolata graficamente) risulta essere pari a circa mq. 926,00;
- dell'area esclusiva interna, collocata a nord del fabbricato principale (calcolata graficamente), risulta pari a circa mq. 98,00 (non comprende la superficie del modesto fabbricato con altezza di circa mt. 1,75);
- complessiva, costruito (sedime) e aree libere, risulta essere pari a circa mq. 2.250,00.

Le condizioni manutentive dell'intero bene oggetto di procedura (porzioni A-B-C-D-E-F- Fabbricato G) risultano "scarse".

La superficie commerciale del bene oggetto di procedura (Fabbricato Produttivo completo di aree esterne esclusive, escluso parte di fabbricato con altezza di circa mt. 1,75 presente nell'area esclusiva interna (non considerato viste le sue caratteristiche e funzioni) risulta pari a circa mq. 1.270,21.

A seguito del sopralluogo, attraverso la parte Esecutata, per il bene considerato nella presente relazione è stato possibile il recupero dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**, Vedi All. 15).

Dal documento in questione risulta che quanto oggetto di procedura, considerata ovviamente la sola parte riscaldata, per le sue caratteristiche è in **Classe Energetica G**.

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 11):**

il bene oggetto di procedura, pignorato, risulta identificato catastalmente con:

**COMUNE DI CASSOLA** Catasto Fabbricati Foglio 12

- particella 85 sub. 2 Cat. D/1 Via Croceron piano T-1;

il tutto intestato **per la proprietà di 1/1** alla Società:

#### **3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

sono stati acquisiti gli estratti in questione (Vedi All.ti 5 – 11).

#### **3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo la planimetria allegata alla presente perizia con l'identificativo "16".

#### **3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:**

premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 23/04/2021;
- il termine del periodo anteriore dei 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 23/04/2001;
- a seguito della lettura della documentazione messa a disposizione in PCT, dalle verifiche ipotecarie-catastali eseguite, dall'ottenimento di copia degli atti di provenienza, è stata riscontrata la presenza di atto stipulato in data 30/06/1981 (Vedi successivo Quesito 5, punto 5.2 e All. 6);
- la data di meccanizzazione del Catasto corrisponde al 31/01/1972;



il sottoscritto non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), con data precedente alla meccanizzazione del catasto, non produce l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione.

### **3.5 Storia catastale:**

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per l'U.I. oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione Catasto Terreni** (Vedi All. 5):

**A)** particella iniziale identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 Qualità: SEMIN ARBOR Classe: 2 superficie mq. 6.425, dall'impianto meccanografico del 31/01/1972;

**B)** a seguito di FRAZIONAMENTO del 19/02/1973, in atti dal 16/01/1979 (n. 10578), veniva ridotta la superficie della particella 85 Comune di Cassola Fg. 12 Qualità: SEMIN ARBOR Classe: 2 da mq. 6.425 a mq. 5.425; veniva costituita altra particella non interessata dalla presente procedura;

**C)** a seguito di FRAZIONAMENTO del 28/12/1974, in atti dal 16/01/1979 (n. 38278), veniva ridotta la superficie della particella 85 Comune di Cassola Fg. 12 Qualità: SEMIN ARBOR Classe: 2 da mq. 5.425 a mq. 2.725; venivano costituite altre particelle non interessate dalla presente procedura;

**D)** a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 1580), veniva ridotta la superficie della particella 85 Comune di Cassola Fg. 12 Qualità: SEMIN ARBOR Classe: 2 da mq. 2.725 a mq. 2.446; veniva costituita altra particella non interessata dalla presente procedura;

**E)** a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 5581), veniva ridotta la superficie della particella 85 Comune di Cassola Fg. 12 Qualità: SEMIN ARBOR Classe: 2 da mq. 2.446 a mq. 2.286; veniva costituita altra particella non interessata dalla presente procedura;

**F)** a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1990 protocollo n. 104852, in atti dal 21/03/2003 (n. 7.1/1990), la particella 85 Comune di Cassola Fg. 12 Qualità: SEMIN ARBOR Classe: 2 variava la superficie da mq. 2.286 a mq. 4.071; le particelle 292, 308, 309 venivano soppresse e fuse alla particella 85;

**G)** a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1990 protocollo n. 105046, in atti dal 21/03/2003 (n. 6.1/1990) la particella 85 Comune di Cassola Fg. 12 cambiava la qualità/classe, da SEMIN ARBOR Classe: 2 a ENTE URBANO;

**H)** a seguito di TIPO MAPPALE dell'08/10/2004 protocollo n. VI0254470, in atti dall'08/10/2004 (n. 311519.1/1994), veniva costituita la particella 85 Comune di Cassola Fg. 12 Qualità Classe ENTE URBANO di mq. 4.071; **Nota in Visura:** Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune C037 - Sezione - SezUrb - Foglio 12 - Particella 85;

- **presso la Sezione Catasto Fabbricati** (Vedi All. 11):

**A)** particella iniziale identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 Via Croceron, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

**B)** a seguito di VARIAZIONE del 30/03/1987 in atti dal 04/12/1999 AMPLIAMENTO PF 98.99 (n. 3651/B/1987) per l'Unità Immobiliare identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 veniva inserito il civico ed il piano;

**C)** a seguito di VARIAZIONE del 29/05/1990 in atti dal 04/12/1999 AMPLIAMENTO (n. 4992/1990) per l'Unità Immobiliare identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 veniva eliminato il civico;

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**D)** a seguito di VARIAZIONE del 13/01/1995 in atti dal 04/12/1999 AMPLIAMENTO (n. 430/1995) per l'Unità Immobiliare identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 veniva inserito/ta il civico, la categoria, la rendita;

**E)** a seguito di VARIAZIONE del 03/12/2003 protocollo n. 460155 in atti in pari data DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 125728.1/2003) veniva costituita l'Unità Immobiliare identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 Categoria D/1; veniva proposta la rendita;

**F)** a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dell'08/03/2005 protocollo n. VI0059965 in atti in pari data (n. 13168.1/2005) veniva validata la rendita;

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il terreno sui cui è stata edificata l'U.I. oggetto di procedura risulta identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85.

**3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:**

i dati catastali così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione notarile ottenuta risultano formalmente rispondenti.

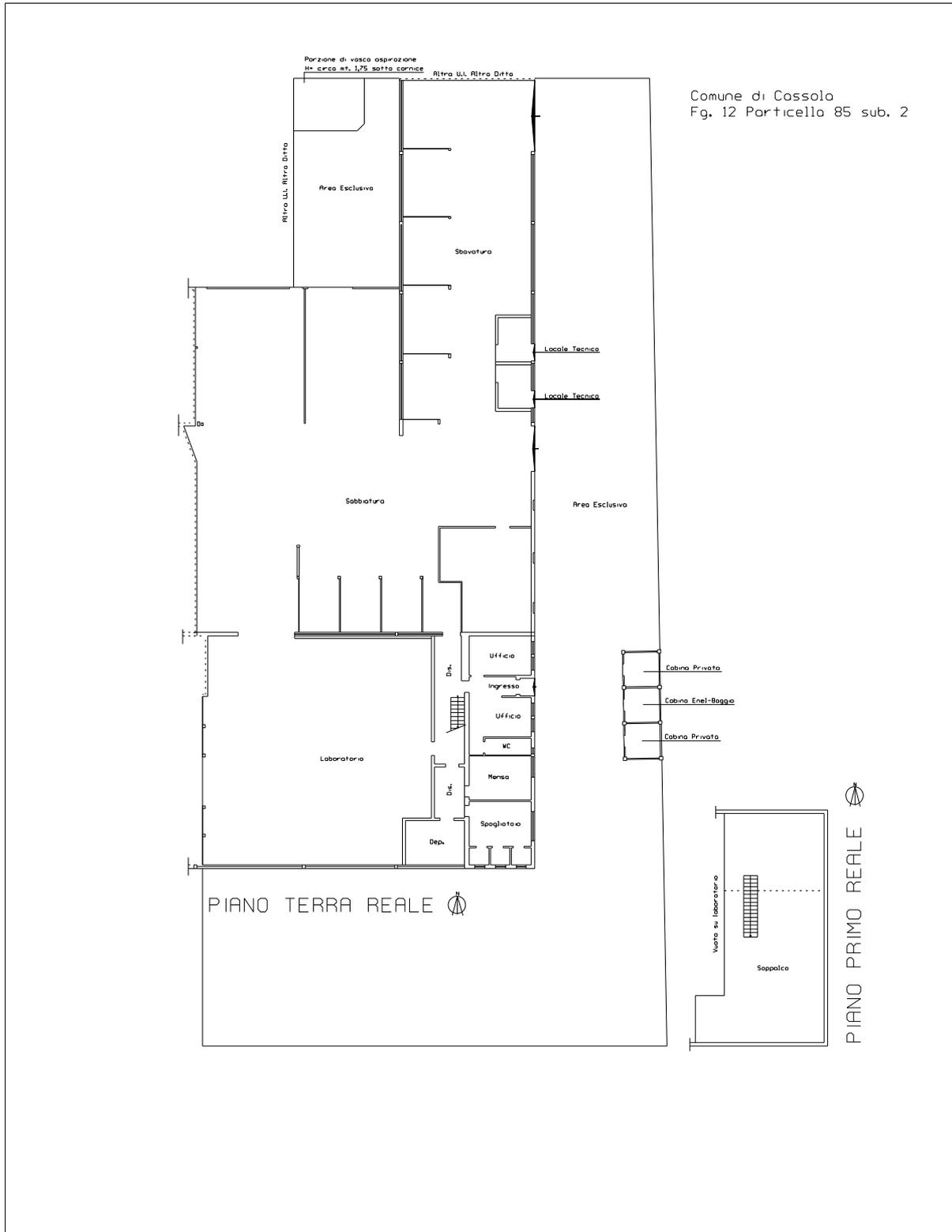
**3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:**

eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

**3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

dal confronto tra la situazione reale dei luoghi

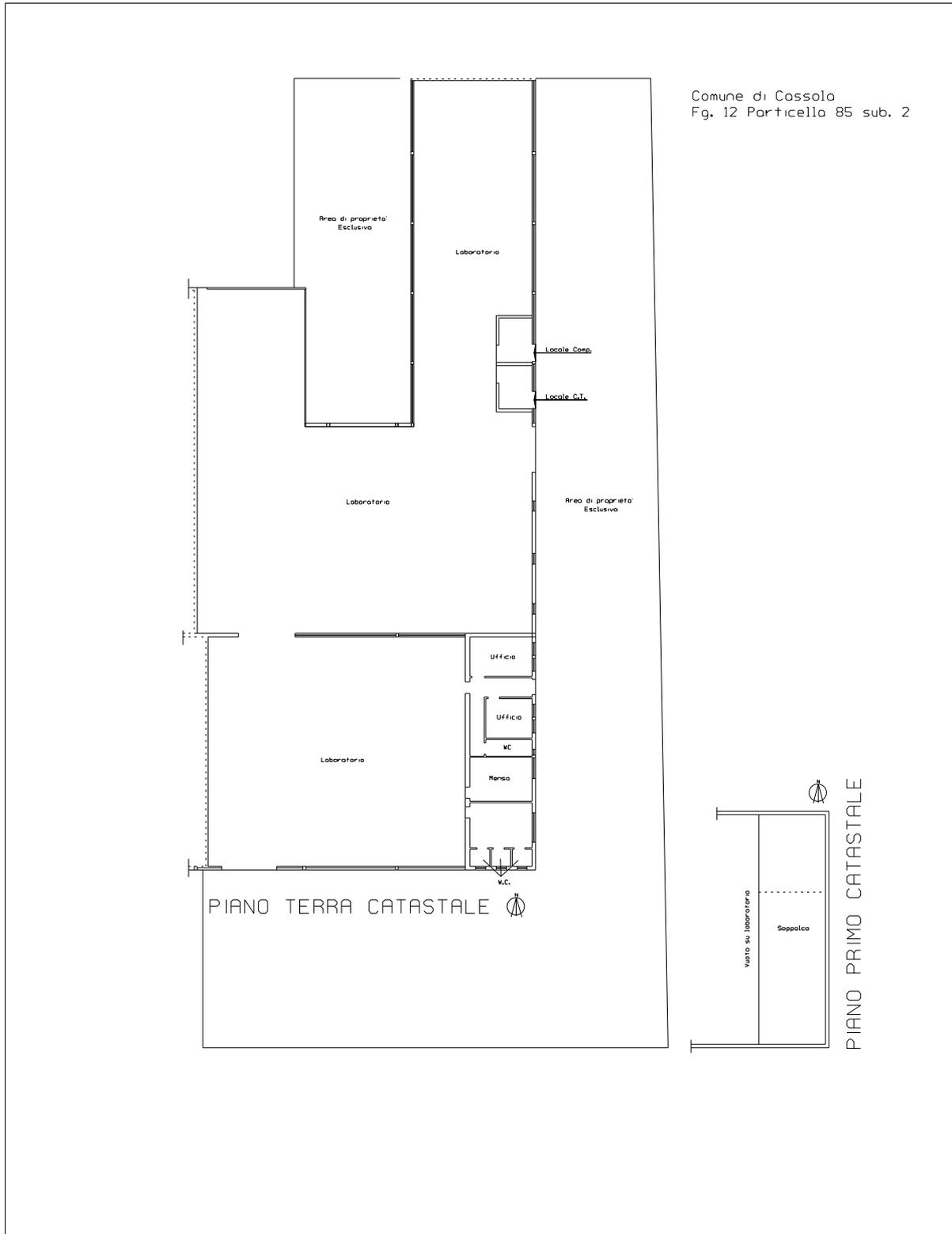




e la situazione riportata nella planimetria catastale

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



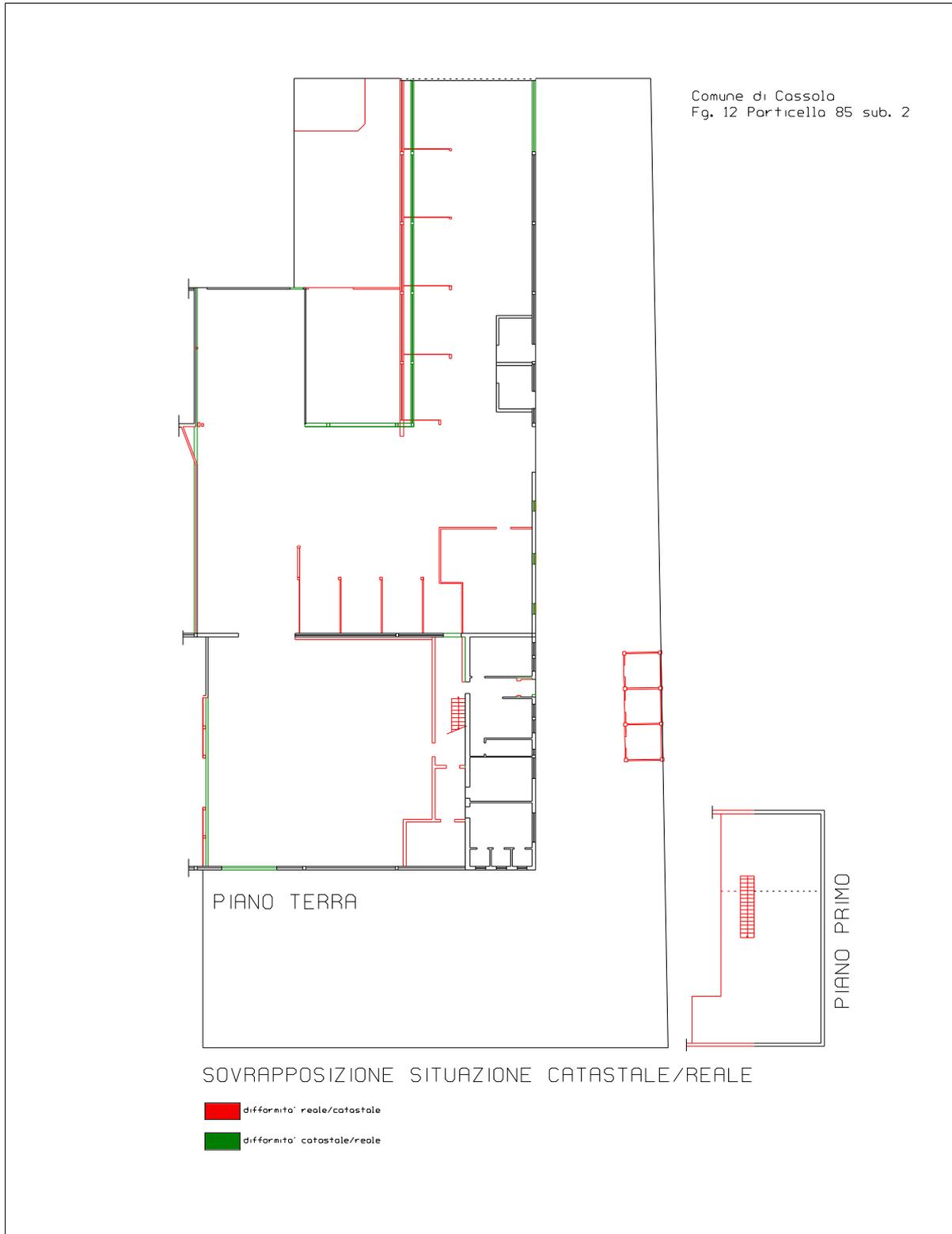


sono state riscontrate difformità riportate nella seguente planimetria con la precisazione che sulla stessa sono state indicate:

- in verde le difformità tra la situazione catastale e la reale;
- in rosso le difformità tra la situazione reale e la catastale;

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





Da quanto sopra risultano principalmente presenti difformità relative (elenco di seguito non esaustivo):

- all'aumento di superficie;
- alla distribuzione interna;
- alla forometria (interna/esterna);
- etc.

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Fino ad ora per quanto riguarda la Sezione Fabbricati.

Inoltre sono state riscontrate difformità anche presso la Sezione Catasto Terreni nel senso che non risultano inserite in mappa ampliamenti (in particolare a nord del fabbricato) e la esistente cabina per il sezionamento, la trasformazione e la distribuzione di energia elettrica (presente all'interno dell'area lungo il confine est).

Sulla base di quanto sopra si ritiene che:

- le difformità riscontrate, relativamente al Catasto Fabbricati, incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria dell'U.I., pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferita all'U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 è da considerare non conforme allo stato dei luoghi;

- al fine di risolvere le problematiche riscontrate, debba essere redatta opportuna pratica di aggiornamento catastale presso il Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa);

- al fine di risolvere le difformità riscontrate, debba essere redatta opportuna pratica di aggiornamento catastale presso il Catasto Terreni (Tipo mappale).

Il costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc. complessivo risulta pari a circa **€2.500,00**;

Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

#### **4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

si veda pag. 2 della presente relazione.

#### **5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

##### **5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:**

**A) Soggetti:** -----

**Titolo:** VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA TOTALITARIA Atto Notaio -----

----- Rep. n. ----- del -----; trascritto a Bassano del Grappa ai n.ri ----- RG/RP in data -----; registrato a Bassano del Grappa l'----- al n. ----- Serie 1T (Vedi All. 1).

##### **5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:**

**A) Soggetto:** -----

----- (fino al 30/06/1981);

**Titolo:** DONAZIONE del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----; trascritta a Bassano del Grappa in data ----- ai n.ri ----- RG/RP;

Beni: Comune di Cassola Fg. 12 m.n. 85 (ex 85/A) di mq. 2.725,00 – m.n. 97 (ex 97/A) di mq. 2.753,00;

##### **Nota:**

- **in forza di frazionamento n. 1580** (in atti dal 14/01/1986) il:

m. n. 85 di are 27.25 crea m. n. 85 di are 24.46;

- **in forza di frazionamento n. 5581** (in atti dal 14/01/1986) il:

m. n. 85 di are 24.46 crea m.n. 85 di are 22.86; m.n. 291 di are 1.60;

m. n. 97 di are 27.53 crea m.n. 97 di are 22.73; m.n. 292 di are 4.80;

- **in forza di frazionamento n. 1684** (in atti dal 14/01/1986) il:

m. n. 291 di are 1.60 crea m.n. 308 di are 0.60;

m. n. 97 di are 22.73 crea m.n. 308 di are 12.45;



**B) Soggetto:** Signori ----- per la Società tra loro ----- (dal 30/06/1981 al 30/06/1981);

**Titolo:** COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----; registrata a Bassano del Grappa il ----- al n. -----; trascritta a Bassano del Grappa in data ----- ai n.ri ----- RG/RP (Vedi All. 6);

Beni: Catasto Terreni Comune di Cassola Fg. 12 m.n. 85 (ex 85/A) – 292 (ex 97/B) di mq. 2.766,00;

**C) Soggetto:** Società ----- (dal 30/06/1981 all'11/06/2004);

**Titolo:** Atto di Costituzione di Società del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----; registrato a Bassano del Grappa il ----- al n. ---- Vol. --; trascritto a Bassano del Grappa in data ----- ai n.ri ----- RG/RP;

Beni: Catasto Terreni Comune di Cassola Fg. 12 m.n. 85 (ex 85/A) – 292 (ex 97/B) di mq. 2.766,00;

**D) Soggetto:** Società ----- (dal 28/12/1974 all'11/06/2004);

**Titolo:** Atto di Compravendita del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----; registrato a Bassano del Grappa il ----- al n. -----; trascritto a Bassano del Grappa in data ----- ai n.ri ----- RG/RP;

Beni: Comune di Cassola Fg. 12 m.n. 308 (ex 291/B) – m.n. 309 (ex 97/B) di mq. 1.305,00;

**E) Soggetto:** Società ----- (dall'11/06/2004 al 22/12/2009);

**Titolo:** Atto DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ dell'----- n. ----- di Rep. Notaio -----; trascritto a Bassano del Grappa in data ----- ai n.ri ----- RG/RP;

Beni: Catasto Fabbricati Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2;

**Nota:**

- in forza di variazione d'ufficio del 31/12/1990 n. 7 il m. n. 85 comprende i m.n. 292 di are 4.80, m.n. 308 di are 0.60, e m.n. 309 di are 12.45 e diventa m.n. 85 seminativo e poi ente urbano di are 40.71;

- il m.n. 85 di are 40.71 ente urbano viene confermato dal tipo mappale n. 311519.1/1994 in atti dal 08/10/2004;

- il m.n. 85 ai fabbricati risulta costituito dall'impianto meccanografico;

- in forza di variazione per diversa distribuzione del 03/12/2003 n. 125728 il m.n. 85 ai fabbricati senza subalterni soppresso crea m.n. 85 sub.2;

**F) Soggetto:** ----- (dal 22/12/2009 ad oggi)

**Titolo:** Vedi Quesito 5.1

Beni: Catasto Fabbricati Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2;

**5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:**

il complesso immobiliare di cui fa parte l'U.I. oggetto di procedura, presso il Catasto Terreni, risulta insistere su terreno identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85.

Si allega (Vedi All. 3) estratto di mappa wegis, attuale, con evidenziato in giallo, la particella.

**6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA**

**6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**



a seguito delle ricerche eseguite (Vedasi, in particolare, quanto riportato nella certificazione recuperata presso il Comune di Cassola attraverso opportuna richiesta di accesso agli atti) risulta che l'U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 è stata realizzata nel periodo 1977/1991.

**6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

sono stati trovati presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Cassola i seguenti riferimenti relativi a provvedimenti autorizzativi:

**A) Licenza Edilizia n. 45/3803 del 23/08/1976** con oggetto "Ampliare fabbricato ad uso artigianale" in Comune di Cassola mapp. 85 in Via Croceron (Vedi All. 17);

**B) Permesso di Agibilità n. 45/3803 del 03/03/1977** (Vedi All. 18).

**C) Concessione n. 88 Prot. n. 1412 del 09/10/1979** con oggetto "per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini artigianali" (Vedi All. 19);

**Nota:** risulta Trascrizione presentata il ----- n.ri ----- RG/RP, di Atto Convenzione per concessione di ampliamento di fabbricato in data ----- n. ----- di Rep. Notaio -----; registrato il ----- al n. ----- Vol. -----; a favore del Comune di Cassola; a carico del Signor -----; gravante sui beni Comune di Cassola Fg. 12 m. n. 85-97-164-165 (Vedi All. 20);

**D) Concessione gratuita per opere edilizie n. 258 Prot. n. 3450 del 30/07/1980** con oggetto "eseguire Cabina Elettrica in Via Croceron Sez. U Fg. 12 mapp. n. 85 (Vedi All. 14);

**E) Permesso di Agibilità del 13/12/1983** (Vedi All. 21);

**F) Concessione n. 165 del 09/07/1985** con oggetto "Ampliamento fabbricato artigianale" in Via Croceron su terreno censito in catasto Comune di Cassola Sez. U. Fg. 12 mapp. n. 97 - 291 (Vedi All. 22);

**G) Concessione Edilizia n. 704 Prot. n. 8944 del 16/11/1987** con oggetto "Variante fabbricato artigianale" (Vedi All. 23);

**H) Certificato di agibilità Prot. n. 165 del 20/10/1988; Nota:** il dato è stato prelevato dall'Atto Rep. n. - ----- del ----- (Vedi All. 1). Il documento in questione non è stato visionato perché nonostante le ricerche eseguite, all'interno dell'archivio del Comune di Cassola, lo stesso non è stato trovato;

**I) Concessione Edilizia n. 758 Prot. n. 10613 del 26/11/1987** con oggetto "ampliamento fabbricato artigianale (uffici e servizi)" (Vedi All. 24);

**L) Concessione Edilizia n. 1627 Prot. n. 10378/88 del 20/03/1989** con oggetto "ampliamento fabbricato artigianale" (Vedi All. 25);

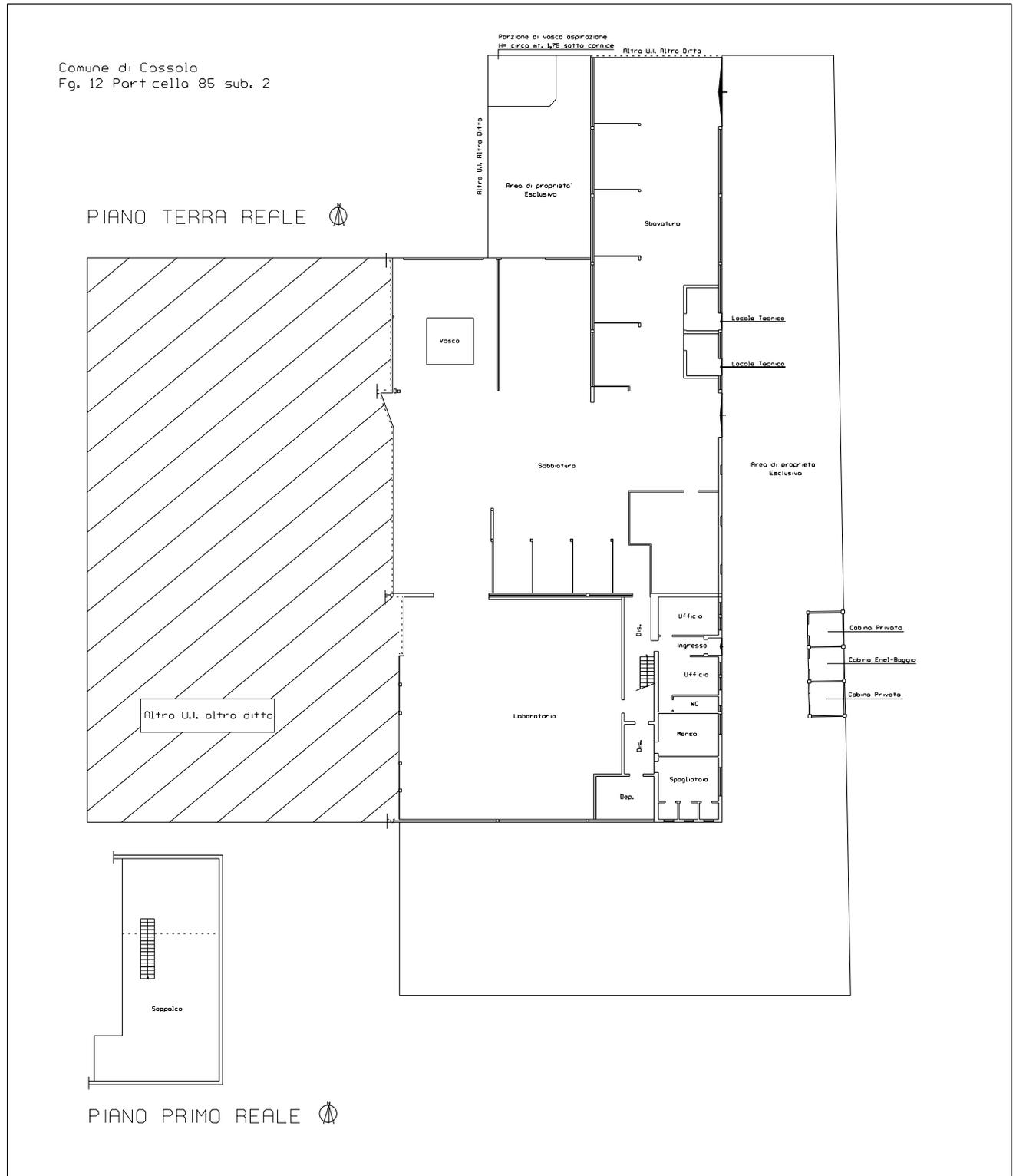
**M) Certificato di Agibilità Prot. n. 10378/88 del 06/03/1991** (Vedi All. 26);

**N) Comunicazione di Inizio Attività Prot. n. 012138 del 04/10/1995** (Vedi All. 26/A) con oggetto "parziale demolizione di muro di recinzione tra due proprietà, per apertura di n. due accessi di comunicazione tra le due diverse proprietà";

**6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

A seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi

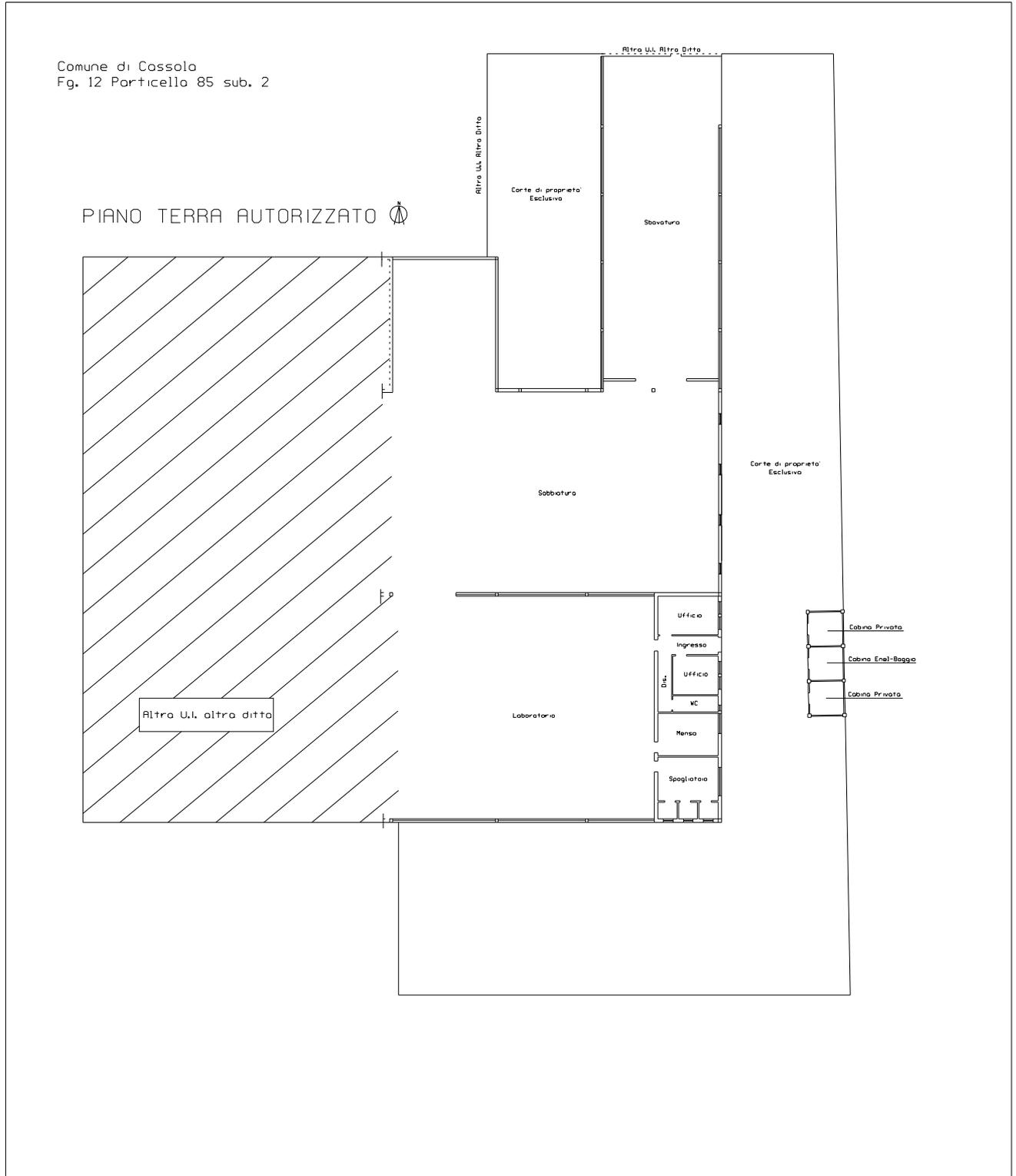




con la situazione ottenuta sulla base di quanto autorizzato

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



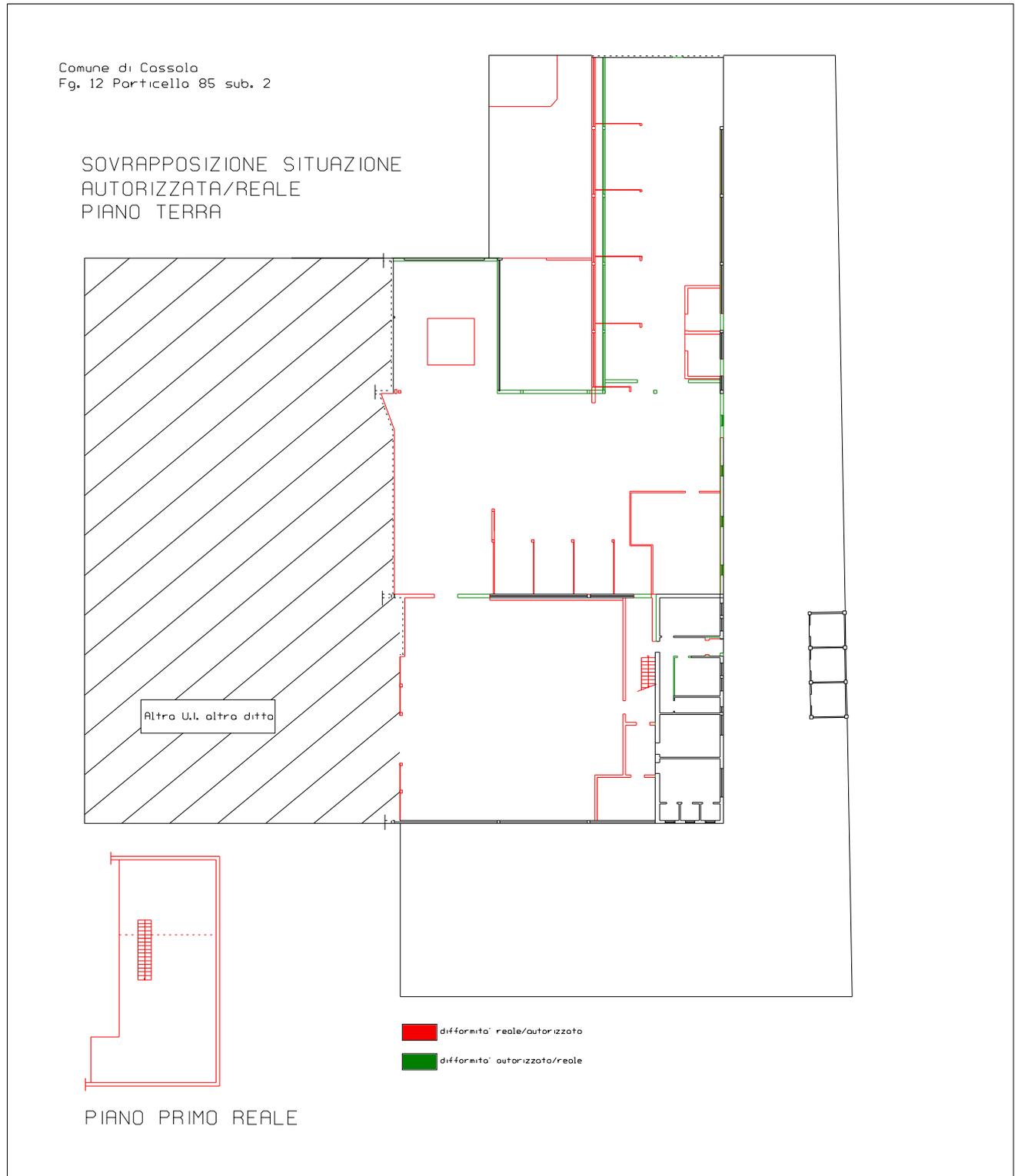


sono state riscontrate difformità riportate nella seguente planimetria con la precisazione che sulla stessa sono state indicate:

- in verde le difformità tra la situazione autorizzata e la reale;
- in rosso le difformità tra la situazione reale e l'autorizzata;

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





Da quanto sopra risultano principalmente presenti difformità relative (elenco di seguito non esaustivo):

- all'aumento di superficie;
- alla distribuzione interna;
- alla forometria (interna/esterna);

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- a come è stata concretizzata la separazione con la limitrofa U.I. ad ovest, di altra ditta, non interessate dalla presente procedura;
- etc.

Considerata la situazione sopra descritta, l'U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 risulta NON REGOLARE dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

Per risolvere quanto sopra, il sottoscritto esperto, stima complessivamente un costo per la redazione delle pratiche; l'invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; oneri sanzionatori; costi/oneri urbanistici; diritti; di circa **€15.000,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

N.B. si consideri che l'importo sopra indicato potrebbe subire in futuro variazioni dato che lo stesso deriva da una mera stima basata su:

- generiche informazioni ricevute dal Comune di Cassola;

- valutazioni/considerazioni sulla documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di Cassola.

La definizione dell'importo certo dei costi da sostenere potrà essere ottenuto, solo ed esclusivamente, nel momento in cui si deciderà di concretizzare la regolarizzazione della U.I. dal punto di vista edilizio/urbanistico attraverso la presentazione di opportuna pratica predisposta nei termini così come verranno concordati con l'ufficio Tecnico del Comune di Cassola.

Si rimane a disposizione dell'illustrissimo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

#### **6.4 Abitabilità e agibilità:**

quanto oggetto della presente relazione considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di CASSOLA, RISULTA DOTATO DI CERTIFICATI DI AGIBILITÀ (Vedi All.ti 18, 21, 26).

Considerato comunque che sono state riscontrate difformità rispetto a quanto autorizzato che comportano modifiche alle condizioni di sicurezza, all'igiene, alla salubrità e agli impianti, il sottoscritto ritiene i documenti in questione superati, pertanto dovrà essere, sulla base dell'attuale situazione, nuovamente richiesto ed ottenuto nuovo Certificato di Agibilità.

#### **6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

è stato acquisito presso il Comune di Cassola il documento in questione (Vedi All. 27).

Dalla lettura dello stesso risulta che il terreno, identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particelle 85, risulta classificato dalla seguente normativa urbanistica:

- in base al **Vigente DECIMO (Primo Stralcio) PIANO DEGLI INTERVENTI**, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 43 DEL 30/07/2020:
  - in Zona destinata per attività economiche, in **tessuto consolidato PI.11 per insediamenti Industriali - Artigianali – Commerciali**, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto; si tratta di una porzione d'ambito PI.11 soggetta principalmente agli artt. 4, 8, 13 (comprensiva di tabella 4.2) – 18 delle *Norme Tecniche Operative*;
- ai sensi del **DECIMO (Secondo Stralcio) PIANO DEGLI INTERVENTI**, ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DELL'11/06/2021:

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- in Zona destinata per attività economiche, in **tessuto consolidato PI.11 per insediamenti Industriali - Artigianali – Commerciali**, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto; si tratta di una porzione d'ambito PI.11 soggetta principalmente agli artt. 4, 8, 13 (comprensiva di tabella 4.2) – 18 delle *Norme Tecniche Operative*;  
etc.

## **7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

### **7.1 Debitore:**

Società -----

### **7.2 Residenza del Debitore (Vedi All. 28):**

attualmente così come alla data del pignoramento la parte Esecutata risulta/risultava avere sede legale in Comune di Cassola (VI) in Via Croceron, 57.

### **7.3 Possesso:**

il bene pignorato, risulta occupato da soggetto terzo in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE (vedi All. 29) stipulato il -----; registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa il ----- al n. ----- – serie --.

### **Note:**

- l'oggetto del contratto di locazione risulta essere "Immobile sito in Cassola (VI) in Via Croceron 57";  
- si mette in evidenza che nel suddetto documento l'identificativo della particella **non risulta corretto essendo stato riportato erroneamente il numero 82 al posto del corretto numero 85**. Trattasi a parere del sottoscritto di un mero errore di battitura considerando che l'U.I. toponomasticamente collocata in Comune di Cassola in Via Croceron n. 57 corrisponde alla U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 oggetto di procedura.

Premesso quanto sopra nel documento in questione risulta pattuito tra le parti, oltre ad altro, che:

- la locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 17/04/2020 e potrà rinnovare con le modalità e nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente;

- il corrispettivo della locazione è stabilito nella somma di Euro 21.600,00 (ventunomilaseicento/00) oltre ad Iva, annuali da pagarsi in rate mensili da Euro 1.800,00 (milleottocento/00) ciascuna, oltre ad Iva, entro i primi cinque giorni di ogni mese;

- il canone di locazione verrà aggiornato, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, annualmente nella stessa misura delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertate dall'Istat;

- la Condittrice, entro quindici giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, dovrà provvedere ad assicurare le unità immobiliari oggetto del presente contratto con polizza "Rischio locativo" poliennale di durata pari al contratto di locazione e/o rinnovi, sottoscrivendo la polizza con primaria compagnia;

Alla luce di quanto sopra il **contratto in questione RISULTA OPPONIBILE alla procedura essendo stato registrato in data 22/04/2020, quindi in data antecedente al pignoramento trascritto in data 23/04/2021.**

### **7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

considerato che il bene pignorato risulta occupato da soggetto terzo con Contratto di Locazione Commerciale **OPPONIBILE** alla procedura viene, di seguito, verificato se il canone di locazione pattuito risulta inferiore di un terzo al "giusto prezzo" di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



La premessa iniziale è che, nonostante le ricerche eseguite, non sono state trovate informazioni **relative a recenti canoni che hanno considerato Contratti di Locazione Commerciali realmente stipulati** per beni simili a quello oggetto di procedura (per caratteristiche tecniche e segmento di mercato).

In alternativa è stata eseguita una verifica nel mercato, ricercando **canoni proposti** per immobili simili a quello da stimare, sia nel Comune di Cassola, sia nel Comune limitrofo di Rosà, ottenendo, in questo caso, diversi dati relativi a offerte locative.

Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti sulla base dei seguenti metodi:

**1) basato sulla superficie commerciale netta utilizzando i coefficienti di adeguamento già utilizzati per la verifica del valore di Vendita (Vedi All.ti 30, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5)**

**A)** estrapolato dati utili dalle offerte locative, in particolare le superfici; i canoni proposti; etc. (Vedi All. 30 Tab. 1);

**B)** applicato alle superfici delle U.I. offerte in locazione, opportuni coefficienti al fine di considerare le diverse destinazione (Vedi All. 30 Tab. 1);

**C)** calcolato la superficie complessiva sommando le superfici delle singole offerte locative ricalibrate sulla base di opportuni coefficienti, pari a circa mq. 3.630,00 (Vedi All. 30, colonna E, Tab. 1);

**D)** calcolato il canone annuo offerto per ogni singola offerta locativa (Vedi All. 30, colonna H, Tab.1);

**E)** ottenuto il canone complessivo dato dalla somma dei diversi canoni annuali proposti relativi alle diverse offerte locative, pari a (Vedi All. 30, colonna H, Tab. 1) €99.000,00;

**F)** calcolato i canoni (a seconda delle diverse offerte locative) sia annuali (Vedi All. 30, Colonna I, Tab. 1) sia mensili (Vedi All. 30, colonna L, Tab. 1) a metro quadrato (rapporto, nel primo caso, tra le colonne H/E; nel secondo caso tra le colonne F/E);

**G)** calcolato il canone annuale medio proposto a metro quadrato applicando il metodo della media, rapporto tra €99.000,00/mq 3.630,00), pari a circa €27,27 (Vedi All. 30, Tab.2);

**H)** applicato il canone annuale medio a metro quadrato (€27,27), ridotto del 20% (percentuale questa considerata al fine di dare un peso alla differenza tra **canoni reali e canoni proposti**) alla superficie commerciale netta pari a circa mq. 1.210,18, questa ottenuta:

- applicando gli stessi coefficienti di omogenizzazione utilizzati per il calcolo del valore di vendita del bene oggetto di procedura (al fine di considerare i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale di riferimento);

- escludendo l'area esterna libera da fabbricati (perché nelle offerte locative tale informazione non risulta sempre riportata);

ottenendo il canone annuo congruo (giusto prezzo) pari a circa €26.403,82 (Vedi All. 30, Tab. 3);

**I)** calcolato il canone annuo congruo (giusto prezzo, sulla base delle offerte locative) **ridotto di un terzo**, ottenendo il risultato di circa **€17.602,55** (Vedi All. 30, Tab. 4);

**L)** rivalutato il canone previsto nel contratto di locazione registrato in data 22/04/2020 sulla base della variazione ISTAT per il periodo Aprile 2020/Novembre 2021, al **100%** (Vedi All. 31), ottenendo un canone annuo pari a circa **€22.269,60**;

**2) basato sulla superficie catastale riferimento D.P.R. 23 Maggio 1998 n. 138 e Manuale Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate (Vedi All. 32)**



A) estrapolato dati utili dalle offerte locative, in particolare le superfici; i canoni proposti; etc. (Vedi All. 32 Tab. 1);

B) applicato alle diverse superfici i coefficienti previsti dalla normativa;

C) calcolato la superficie complessiva sommando le superfici delle singole offerte locative ricalibrate sulla base dei citati coefficienti, pari a circa mq. 3.630,00 (Vedi All. 32, colonna E, Tab. 1);

D) calcolato il canone annuo proposto per ogni singola offerta locativa (Vedi All. 32, colonna H, Tab.1);

E) ottenuto il canone complessivo dato dalla somma dei diversi canoni annuali proposti relativi alle diverse offerte locative, pari a (Vedi All. 32, colonna H, Tab. 1) €99.000,00;

F) calcolato i canoni (a seconda delle diverse offerte locative) sia annuali (Vedi All. 32, colonna I, Tab. 1) sia mensili (Vedi colonna L, Tab. 1) a metro quadrato (rapporto, nel primo caso, tra le colonne H/E; nel secondo caso tra le colonne F/E, Tab. 1);

G) calcolato il canone annuale medio proposto a metro quadrato applicando il metodo della media (rapporto tra €99.000,00/mq 3.630,00), pari a circa €27,27 (Vedi All. 32, Tab.2);

H) applicato il canone annuale medio a metro quadrato (€27,27), ridotto del 20% (percentuale questa considerata al fine di dare un peso alla differenza tra **canoni reali** e **canoni proposti**) alla superficie catastale utile netta pari a circa mq. 1.420,46, questa ottenuta:

- escludendo, come da indicazioni Agenzia delle Entrate, le murature esterne, comprendendo le pareti divisorie;

- applicando i coefficienti previsti dalla normativa, in particolare per la superficie dei locali aventi funzioni principali e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali 1; per la superficie dei locali accessori indiretti dei locali principali se comunicanti con quest'ultimi 0,50; per la superficie dei locali accessori indiretti dei locali principali se non comunicanti con quest'ultimi 0,25; per la superficie dell'area scoperta 0,10;

- applicando una variazione positiva sul risultato di cui sopra, così come previsto dall'Agenzia delle Entrate, per tenere conto degli elementi che aumentano i comodi e le utilità (rif. presenza della zona uffici/servizi di circa mq. 80,00); **Nota:** Agenzia delle Entrate 10%; percentuale considerata nei conteggi 5% viste condizioni zona ufficio; ottenendo il canone annuo congruo (giusto prezzo) pari a circa €30.991,88 (Vedi All. 32, Tab. 3);

I) calcolato il canone annuo congruo (giusto prezzo, sulla base delle offerte locative) **ridotto di un terzo**, ottenendo il risultato di circa **€20.661,25** (Vedi All. 32, Tab. 4);

L) rivalutato il canone previsto nel contratto di locazione registrato in data 22/04/2020 sulla base della variazione ISTAT per il periodo Aprile 2020/Novembre 2021, al **100%** (Vedi All. 31), ottenendo un canone annuo pari a circa **€22.269,60**.

**Da quanto sopra il canone di locazione pattuito (riferimento Contratto di locazione Commerciale, registrato in data 22/04/2020), pari a €21.600,00, rivalutato sulla base della variazione ISTAT per il periodo Aprile 2020/Novembre 2021, pari a circa €22.269,60, risulta, qualsiasi sia il metodo considerato (vedere sopra metodo 1 e 2), superiore (riferimento art. 2923 Cod. civ.) al valore del canone congruo (giusto prezzo) ridotto di un terzo, pertanto lo stesso risulta CONGRUO.**

## **8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

#### **TRASCRIZIONI**

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**A) Atto convenzione per concessione di ampliamento di fabbricato** in data ----- n. ----- di Rep. Notaio -----; registrato il ----- al n. ----- Vol. ----, Nota del ----- n.ri ----- RG/RP; a favore del Comune di -----; a carico del -----; gravante sul bene identificato con Comune di Cassola Fg. 12 m. n. 85-97-164-165 (Vedi All. 20);

**B) servitù di elettrodotto** di cui all'Atto di Costituzione Notaio ----- Rep. n. ----- del ---- e Rep. n. ----- del -----; registrato a Bassano del Grappa il ----- al n. ----- Vol. --- --; trascritto a Bassano del Grappa ai n.ri ----- RG/RP il -----; a favore di -----; a carico del Signor -----; gravante sul bene identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 (Vedi All. 8);

**C) servitù di elettrodotto** di cui all'Atto di Costituzione Notaio ----- Rep. n. ----- del -- e Rep. n. ----- del -----; registrato a Bassano del Grappa il ----- al n. ---- Mod. --; trascritto a Bassano del Grappa ai n.ri ----- RG/RP il -----; a favore di -----; a carico del Signor -----; gravante sul bene identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 (Vedi All. 9); **Nota:** il bene era già stato conferito (in data 30/06/1981) dai Signori ----- alla Società "-----"; (vedi All. 10);

**D) verbale di pignoramento immobili emesso** dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, Rep. n. ----- dell'-----; trascritto a Bassano del Grappa in data ----- ai n.ri ----- RG/RP; a favore di "-----" con sede a ----- (--) c.f. -----; contro "-----" con sede in ----- (--) c.f. -----; gravante sul bene identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2;

**ISCRIZIONI**

**A) ipoteca volontaria**, del ----- ai n.ri ----- di RG/RP; a favore di "-----" con sede a ----- c.f. -----; contro la Società "-----" con sede in ----- c.f. -----; capitale €320.000,00, totale €640.000,00; durata 10; gravante, per la piena proprietà, su Catasto fabbricati Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2;

**B) ipoteca volontaria**, del ----- ai n.ri ----- di RG/RP; a favore di "-----" con sede a ----- c.f. -----; contro la Società "-----" con sede in ----- c.f. -----; capitale €190.000,00, totale €380.000,00; durata 15; gravante, per la piena proprietà, su Catasto fabbricati Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2;

**C) ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione**, del ----- ai n.ri ----- di RG/RP; a favore di "-----" con sede a ----- (--) c.f. -----; contro la Società "-----" con sede in Cassola c.f. -----; capitale €236.646,56, totale €473.293,12; gravante, per la piena proprietà, su Catasto fabbricati Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2.

**8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:**

dalle informazioni ricevute i beni oggetto di procedura non sono parte di un complesso costituito in condominio.

**8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

nessun particolare onere e vincolo.

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

**9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

i beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

**10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

non sono noti pesi ed oneri.

**11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI**

**IN CORSO**

non ci sono spese di gestione non essendo l'unità Immobiliare oggetto di stima parte di un complesso costituito in condominio.

**12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**12.1 Metodo di valutazione:**

premesso che, nonostante l'impegno, le ricerche effettuate non hanno permesso l'ottenimento di dati di beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva, da confrontare con i beni oggetto di procedura al fine di applicare il Metodo del confronto (Market Comparison Approach), per la definizione del valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato utilizzato, in alternativa, il metodo del costo (Cost Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il valore di mercato è 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”;*

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

l'impiego del metodo “COST APPROACH” è possibile nel caso di assenza di mercato, ed è un metodo che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e il costo di ricostruzione diminuito dal livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente al momento della stima.

Il prezzo del “terreno edificabile” può essere ottenuto, valutata la disponibilità di dati sul mercato:

- attraverso l'ottenimento del prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto;



- attraverso l'applicazione del procedimento Market Comparison Approach (in definitiva trovando dei comparabili);

- attraverso l'applicazione del procedimento di ripartizione del valore dell'immobile ( $V_i$ ) secondo il

rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area) attraverso la formula  $V_i = \frac{V_a}{I_a}$   
ia (%)

dove:  $V_i$  = Valore di costo dell'intervento

$V_a$  = valore di costo dell'area

$I_a$  = incidenza valore costo area/valore costo intervento

La "stima del costo di costruzione a nuovo" va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi recuperando dati dalle imprese edili o, in assenza, da riviste specializzate.

Per il "deprezzamento" maturato, invece, bisogna considerare, a seconda dei casi e se ritenuto opportuno:

- il deperimento fisico, inteso come condizioni dell'immobile a seguito dell'uso e del conseguente logorio delle parti (dello stesso) con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione mentre per altre (parti) può non esservi la giustificazione economica ad intervenire (dovuto, ad esempio, alle caratteristiche del soggetto che lo utilizza, alla esposizione alle intemperie, all'inquinamento, etc.);

- il deperimento funzionale, cioè la non più idoneità, della tipologia di immobile e degli standard costruttivi, alle esigenze dei fruitori (dovuto, ad esempio, al numero dei bagni, alla presenza, o meno dell'ascensore, alla tipologia di riscaldamento, etc.);

- l'obsolescenza economica della costruzione legata, questa, alle condizioni esterne dell'immobile (quali, ad esempio, cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, urbanizzazione della zona, etc.).

### **12.2 Valore di mercato attribuito:**

Premesso che:

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

ai fini delle valutazioni il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno, così da considerare:

- che quanto presente presso i luoghi è stato realizzato in tempi diversi;
- la puntuale destinazione di alcune porzioni di edificio;

suddividere l'edificato presente presso i luoghi in sette parti (Vedi All. 12), ed in particolare:

- A) porzione sup. Sbavatura (anno di costruzione circa 1977);
- B) porzione sup. Sbavatura e porz. Sabbiatura (anno di costruzione circa 1983);
- C) porzione sup. Sabbiatura (anno di costruzione circa 1987);
- D) Laboratorio/Disimpegno/Deposito (anno di costruzione circa 1991);
- E) porzione Ufficio/Servizi (anno di costruzione circa 1991);
- F) porzione soppalco (anno di costruzione circa 1991);
- G) Cabina di sezionamento, trasformazione e distribuzione (anno di costruzione circa 1980).

Eseguite le opportune verifiche, fatte/fatti le opportune considerazioni/i conteggi, il sottoscritto esperto ha quindi:

- definito i "dati" (Vedi All. 33 Punti 1);
- definito il "costo di costruzione" (Vedi All. 33 Punti 2);
- indicato i "rapporti mercantili" (Vedi All. 33 Punti 2);
- definito la "superficie commerciale" (Vedi All. 33 Punti 2);
- definito le "spese tecniche" (Vedi All. 33 Punti 3);
- stimato i "costi/oneri urbanistici" (Vedi All. 33 Punti 4);
- calcolato il "costo di acquisto dell'area" (Vedi All. 33 Punti 5) applicando il procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area);
- calcolato "l'utile del promotore" (Vedi All. 33 Punto 6);
- ai fini del calcolo del deprezzamento fisico (Vedi All. 33 Punto 7) ritenuto di applicare una vetustà:

**sulla parte A) porzione sup. Sbavatura (anno di costruzione circa 1977)**

sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 44 anni su una vita utile di 50 anni;  
sulle finiture di 40 anni su una vita utile di 40 anni;  
sugli impianti di 35 anni su una vita utile di 35 anni;

**sulla parte B) porzione sup. Sbavatura e porz. Sabbiatura (anno di costruzione circa 1983)**

sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 38 anni su una vita utile di 50 anni;  
sulle finiture di 38 anni su una vita utile di 40 anni;  
sugli impianti di 35 anni su una vita utile di 35 anni;

**sulla parte C) porzione sup. Sabbiatura (anno di costruzione circa 1987);**

sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 34 anni su una vita utile di 50 anni;  
sulle finiture di 34 anni su una vita utile di 40 anni;

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



sugli impianti di 34 anni su una vita utile di 35 anni;

**sulla parte D) Laboratorio/Disimpegno/Deposito (anno di costruzione circa 1991);**

sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 30 anni su una vita utile di 50 anni;

sulle finiture di 30 anni su una vita utile di 40 anni;

sugli impianti di 30 anni su una vita utile di 35 anni;

**sulla parte E) porzione Ufficio/Servizi (anno di costruzione circa 1991);**

sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 30 anni su una vita utile di 50 anni;

sulle finiture di 30 anni su una vita utile di 40 anni;

sugli impianti di 30 anni su una vita utile di 35 anni;

**sulla parte F) porzione soppalco (anno di costruzione circa 1991);**

sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 30 anni su una vita utile di 50 anni;

sulle finiture di 30 anni su una vita utile di 40 anni;

sugli impianti di 30 anni su una vita utile di 35 anni;

**sulla parte G) Cabina di sezionamento, trasformazione e distribuzione (anno di costruzione circa 1980)**

sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 41 anni su una vita utile di 50 anni;

sulle finiture di 40 anni su una vita utile di 40 anni;

sugli impianti di 35 anni su una vita utile di 35 anni;

- ritenuto di eseguire i conteggi, ai fini del deprezzamento, utilizzando la formula lineare, in particolare:

$C_t = C \times (1 - t/n)$  dove:

$C_t$  = valore del deprezzamento;

$C$  = costo dell'impianto, delle strutture, delle finiture;

$t$  = vetustà dell'impianto, delle strutture, delle finiture;

$n$  = vita utile dell'impianto, della struttura, delle finiture

ottenendo (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, All. 33 Punto 8) utilizzando il metodo "COST APPROACH" che:

- il valore di mercato dell'intero Fabbricato produttivo con una superficie commerciale di circa mq. 1.270,21, risulta essere di circa €558.502,09 (diconsi Euro cinquecentocinquantomilacinquecentodieci/09);
- il valore unitario a mq relativo alla superficie commerciale risulta essere pari a circa (€ 558.502,09 : 1.270,21 mq) €439,69/mq (diconsi Euro quattrocentotrentanove/69 mq).

Il valore di cui sopra non è quello definitivo dato che dallo stesso devono essere dedotti i costi da sostenere per risolvere le problematiche precedentemente descritte all'interno della presente relazione.

Quindi considerato che i:

- costi stimati da sostenere per smontare/smantellare n. 2 impianti di granigliatura (zona C, vedi All. 12), risultano essere pari a circa €22.000,00;

- costi stimati da sostenere per chiudere il passaggio carraio tra l'U.I. oggetto di procedura e l'U.I. limitrofa ad ovest di altra ditta, non interessata dalla presente procedura, al fine di recuperare l'autonomia ed evitare promiscuità (zona D, vedi All. 12), risultano essere pari a circa €3.100,00;

- costi stimati da sostenere per realizzare opportuno parapetto in corrispondenza del soppalco al fine di evitare indesiderate cadute dall'alto (zona F, vedi All. 12), risultano essere pari a circa €2.700,00;

- costi stimati da sostenere per regolarizzare l'intero complesso immobiliare oggetto di relazione dal punto di vista catastale, risultano essere pari a circa €2.500,00;

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- costi stimati da sostenere per regolarizzare l'intero complesso immobiliare oggetto di relazione dal punto di vista Edilizio/Urbanistico, risultano essere pari a circa €15.000,00;

il valore di mercato dell'intero Complesso Immobiliare identificato catastalmente con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 eseguite le opportune detrazioni, risulta essere pari a circa (€558.502,09 - €22.000,00 - €3.100,00 - €2.700,00 - €2.500,00 - €15.000,00)

**€513.202,09 (diconsi Euro cinquecentotredicimiladuecentodue/09)**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
  - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del 15 % sui valori di mercato stimati.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato risulta essere pari a circa € 513.202,09;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde a (€513.202,09 x 0.15) = € 76.980,31;

il **valore a base d'asta** del bene pignorato identificato catastalmente con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 (dedotti anche i costi per la risoluzione delle problematiche riscontrate) corrisponde a circa (€ 513.202,09 - €76.980,31) **€436.221,78 arrotondato a**

**€436.220,00 (diconsi Euro quattrocentotrentaseimiladuecentoventi/00);**

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

### **14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Per la parte Esecutata è stato richiesto alla Camera di Commercio di Vicenza il Certificato di Iscrizione. Quest'ultima in risposta ha fornito il documento "Visura Ordinaria Società di Capitali" (Vedi All. 28).

### **15) PROBLEMI**

- il bene identificato con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2 risulta locato. Il contratto di locazione Commerciale essendo stato registrato in data 22/04/2020, **risulta opponibile** alla procedura (dato che la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 23/04/2021);

- il canone di locazione pattuito relativo al contratto di locazione Commerciale, registrato in data 22/04/2020 risulta **CONGRUO**;

- si segnalano difformità catastali ed urbanistiche; si precisa che i costi relativi a queste problematiche sono stati dedotti dal valore a base d'asta;

- si segnala che l'accesso dalla pubblica strada "Via Croceron" al bene oggetto di procedura avviene da percorso individuato sulla base di servitù di passaggio descritte in opportuni atti;

- si precisa che ai fini di rendere autonoma l'U.I. oggetto di procedura ed evitare promiscuità, e al fine di risolvere le problematiche di sicurezza relative alla porzione di U.I. "Soppalco", sono stati previsti lavori. I costi per eseguire quest'ultimi sono stati dedotti dal valore a base d'asta;

- si segnala che al fine di rendere quanto oggetto di procedura attraente, anche per eventuali acquirenti che intendano svolgere attività diverse dall'attuale, è stato previsto lo smontaggio/smantellamento di n. 2 esistenti impianti di granigliatura, questi non stabilmente connessi/integrati alla U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2. I costi per eseguire tale attività sono stati dedotti dal valore a base d'asta.

### **16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE**

Il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha recuperato la documentazione necessaria (Vedi All. 34).

Eseguita opportuna analisi della stessa non viene effettuata alcuna verifica dei valori medi di aggiudicazioni precedenti per non avere trovato opportuni "comparabili" da confrontare con quanto oggetto di relazione.

Cassola, lì 10/01/2022

L'esperto Incaricato

(firmato digitalmente)

#### **ALLEGATI:**

- 1 **Atto Verbale di Assemblea Straordinaria Totalitaria Notaio ----- Rep. n. ----- del -----**
- 2 **Atto Cessione di quota - Compravendita Notaio ----- Rep. n. ----- del -----**
- 2/A **Grafico con indicato servitù di passaggio**
- 2/B **Grafici con indicata servitù di deposito silos e materiali**
- 3 **Estratto Wegis Comune di Cassola Fg. 12**
- 4 **Elaborato planimetrico Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 completo di elenco subalterni**
- 5 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni U.I. Comune di Cassola Fg. 12 particella 85**
- 6 **Nota di Trascrizione n.ri ----- RG/RP del ----- completa di grafici con indicazione servitù**
- 6/A **Grafici con indicato servitù incondizionata di passaggio**
- 7 **Estratto Wegis Comune di Cassola Fg. 12 con indicato servitù incondizionata di passaggio**
- 8 **Atto di Costituzione di Servitù di Elettrodotto Rep. n. ----- del ----- e Rep n. ----- del -----**

giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- 
- 9 Atto di Servitù di Elettrodotto Rep. n. ----- del ----- e Rep. n. ----- del -----
  - 10 Nota di Trascrizione n.ri ----- RG/RP del -----
  - 11 Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2
  - 12 Grafico con indicate diverse porzioni a seconda del periodo (circa) di costruzione
  - 13 Offerta per smontaggio/smantellamento impianti di granigliatura
  - 14 Concessione gratuita per opere edilizie n. 258 del 30/07/1980 completa di grafici/autorizzazione
  - 15 Attestazione di prestazione Energetica (APE)
  - 16 Planimetria catastale U.I. Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2
  - 17 Licenza Edilizia n. 45/3803 del 23/08/1976 completa di grafici
  - 18 Permesso di Agibilità n. 45/3803 del 03/03/1977;
  - 19 Concessione n. 88 Prot. n. 1412 del 09/10/1979 completa di grafici e di convenzione
  - 20 Nota di Trascrizione n.ri ----- RG/RP del ----- Convenzione con il Comune
  - 21 Permesso di Agibilità del 13/12/1983;
  - 22 Concessione n. 165 del 09/07/1985 completa di grafici
  - 23 Concessione Edilizia n. 704 Prot. n. 8944 del 16/11/1987 completa di grafici
  - 24 Concessione Edilizia n. 758 Prot. n. 10613 del 26/11/1987 completa di grafici
  - 25 Concessione Edilizia n. 1627 Prot. n. 10378/88 del 20/03/1989 completa di grafici
  - 26 Certificato di Agibilità Prot. n. 10378/88 del 06/03/1991;
  - 26/A Comunicazione Inizio Attività Prot. n. 012138 del 04/10/1995 completa di comunicazione sostituzione grafici
  - 27 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) Comune di Cassola Fg. 12 particelle 85
  - 28 Visura Ordinaria Società di Capitali “ESECUTATO”
  - 29 Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data -----, registrato in data -----;
  - 30 Tabelle verifica congruità canoni, complete di allegati canoni proposti utilizzando la superficie commerciale
  - 31 Rivalutazione canone contratto di locazione sulla base della variazione ISTAT
  - 32 Tabelle verifica congruità canoni, utilizzando la superficie catastale
  - 33 Tabelle, prospetti, valutazioni, dati “COST APPROACH”
  - 34 File excel fornito da ASTALEGALE relativo a vendite forzate Comune di Cassola
  - 35 Sovrapposizione MAPPA CATASTALE/ORTOFOTO
  - 36 Grafici situazione reale/catastale/sovrapposizione U.I. Comune di Cassola Fg. 12 particella 85 sub. 2
  - 37 Grafici situazione reale/autorizzata/sovrapposizione U.I. Comune di Cassola Fg. 12 partic. 85 sub. 2

**FOTO**

Cassola, lì 10/01/2022

L'esperto Incaricato  
(firmato digitalmente)

