



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 230/21

G.E. dott. Luca Prendini

Procedente:

Esecutato:

Tecnico incaricato:

Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

monicadalzotto architetto - via Trento, 83 Piovene R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail monica.dalzotto@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 230/21 R.G. promossa da

Procedente:	Esecutato:	
Udienza ex art. 569 cpc del	23.02.2023	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1 e terreni quota 1/1	pag. 8
Tipologia beni	Immobili a destinazione commerciale, accessoria e terreni	pag. 13
Ubicazione	Cornedo Vicentino (VI) Via Strambay n. 6/D	pag. 12
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Cornedo Vicentino (VI) Fg. 17 Particella 1189 Sub 5 cat. C/1 Fg. 17 Particella 1189 Sub 8 cat. C/6 Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI) Fg. 17 Particella 62 terreno agricolo Fg. 17 Particella 1186 terreno agricolo Fg. 17 Particella 1226 terreno agricolo Fg. 17 Particella 1266 terreno agricolo Fg. 17 Particella 1268 terreno agricolo Fg. 17 Particella 1271 terreno agricolo	pag. 20
Metri quadri commerciali	Clubhouse mq. 52.00 Scuderia mq 71.00	pag. 19
Stato	Sufficiente	pag. 19
Situazione urbanistico/edilizia	Difforme	pag. 51
Valore compendio	euro 78.600,00	pag. 66
Date/valori comparabili reperiti	nessuno	
Valori medi aggiudicazioni		

precedenti	nessuna	
Valore di vendita forzata		
proposto	euro 48.600,00	pag. 68
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Scarsa	pag. 69
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 69
Occupazione	beni occupati dall'esecutato	pag. 54
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 54
Problemi particolari - informazioni		
utili - criticità	Pignoramento parziale e difformità urbanistiche	



INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 17 Particelle 1189 - 62 - 1186 - 1226 - 1266 - 1268 - 1271
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 17 Particella 1189 Sub 5 e Sub 8
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 17 Particelle 1189 Sub 5 e Sub 8
Fg. 17 Particelle 62-1186-1226-1266-1268-1271
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Convenzione Comune di Cornedo Vicentino (VI)
- Allegato 09 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificati di residenza e stato famiglia
- Allegato 11 Verbale d'incarico 13.07.2021
- Allegato 12 Giuramento telematico 15.07.2021
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 8
1.2	Titolo di provenienza	pag. 11
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 12
2.2	Descrizione della zona	pag. 12
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 13
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	pag. 18
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 19
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 20
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 20
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 22
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 26
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 27
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 27
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 27
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 28
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 29
6.2	Titoli edilizi	pag. 36

6.3	Oneri e vincoli opponibili all'aggiudicatario - Convenzione edilizia	pag. 36
6.4	Abitabilità/agibilità	pag. 50
6.5	Abusi	pag. 51
6.6	Difformità edilizie e catastali	pag. 51
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 54
7.2	Occupazione	pag. 54
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 54
8.2	Trascrizioni	pag. 55
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione - Fabbricati	pag. 63
9.2	Determinazione del costo di costruzione deprezzato	pag. 64
9.3	Metodo di valutazione - Terreni agricoli	pag. 65
9.4	Valore di mercato attribuito	pag. 65
9.5	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 66
9.6	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 68
9.7	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 69
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 70

RELAZIONE DEL CTU

In data 13.07.2021 l'Ill.mo dott. Luca Prendini, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 15.07.2021 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 11 - 12), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- | | |
|-------------------------|---|
| 15.07.2021 | Comunicazione del conferimento dell'incarico |
| 15.07.2021 | Giuramento |
| 15.07.2021 – 30.11.2022 | Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Cornedo Vicentino (VI) |
| 15.07.2021 – 30.11.2022 | Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Cornedo Vicentino (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione |
| 15.07.2021 – 30.11.2022 | ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie |
| 15.07.2021 – 30.11.2022 | ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti |

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Cornedo Vicentino (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN CORNEDO VICENTINO (VI) – VIA STRAMBAY n. 6/D

LOTTO UNICO

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE
--------	---

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per 1/1

A. Clubhouse maneggio (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI) Via Strambay n. 6/D

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

CF - Foglio 17 - Particella 1189 Sub 5

Piano T - Cat. C/1 - Classe 6 - Consistenza mq 50 - Superficie catastale mq 51 - Rendita catastale euro 932,20.

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 1189 Sub 6 - A.U.I. particella 1189 Sub 7 - A.U.I. particella 1189 Sub 6 - A.U.I. particella 1189 Sub 6.

B. Scuderia (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI) Strambay n. 6/D

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

CF - Foglio 17 - Particella 1189 Sub 8

Piano T - Cat. C/6 - Consistenza mq 71 - Superficie catastale mq 71

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 1189 Sub 9 - A.U.I. particella 1189 Sub 7 - A.U.I. particella 1189 Sub 9 - A.U.I. particella 1189 Sub 9.

C. Terreno (Allegato n. 04)

CF - Foglio 17 - Particella 1226

Categoria area urbana - Consistenza mq 140.00

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 1269 - A.U.I. particella 1193 - A.U.I. particella 65 - A.U.I. particella 1269.

Identificati al Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

D. Terreno (Allegato n. 04)

CT - Foglio 17 - Particella 62

Qualità seminativo arbor. - Classe 4 - Superficie are 16.90 - Reddito dominicale euro 6,98 - Reddito agrario euro 6,11

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 1186 - A.U.I. particella 14 - A.U.I. particella 1266 e A.U.I. particella 1268 - A.U.I. particella 1189.

E. Terreno (Allegato n. 04)

Foglio 17 - Particella 1186

Qualità bosco ceduo - Classe 2 - Superficie are 33.07 - Reddito dominicale euro 3,42 - Reddito agrario euro 0,68

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 599 - A.U.I. particella 13 - A.U.I. particella 14 - A.U.I. particella 62 - A.U.I. particella 1189 e A.U.I. particella 1271.

F. Terreno (Allegato n. 04)

Foglio 17 - Particella 1266

Qualità bosco ceduo - Classe 4 - Superficie are 15.28 - Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,32

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 62 - A.U.I. particella 15 - A.U.I. particella 895 - A.U.I. particella 93 - A.U.I. particella 92 - A.U.I. particella 1225 - A.U.I. particella 1267 - A.U.I. particella 1268.

G. Terreno (Allegato n. 04)

Foglio 17 - Particella 1268

Qualità seminativo - Classe 5 - Superficie are 14.23 - Reddito dominicale euro 4,04 - Reddito agrario euro 4,78

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 1189 - A.U.I. particella 62 - A.U.I. particella 1266 - A.U.I. particella 1269.

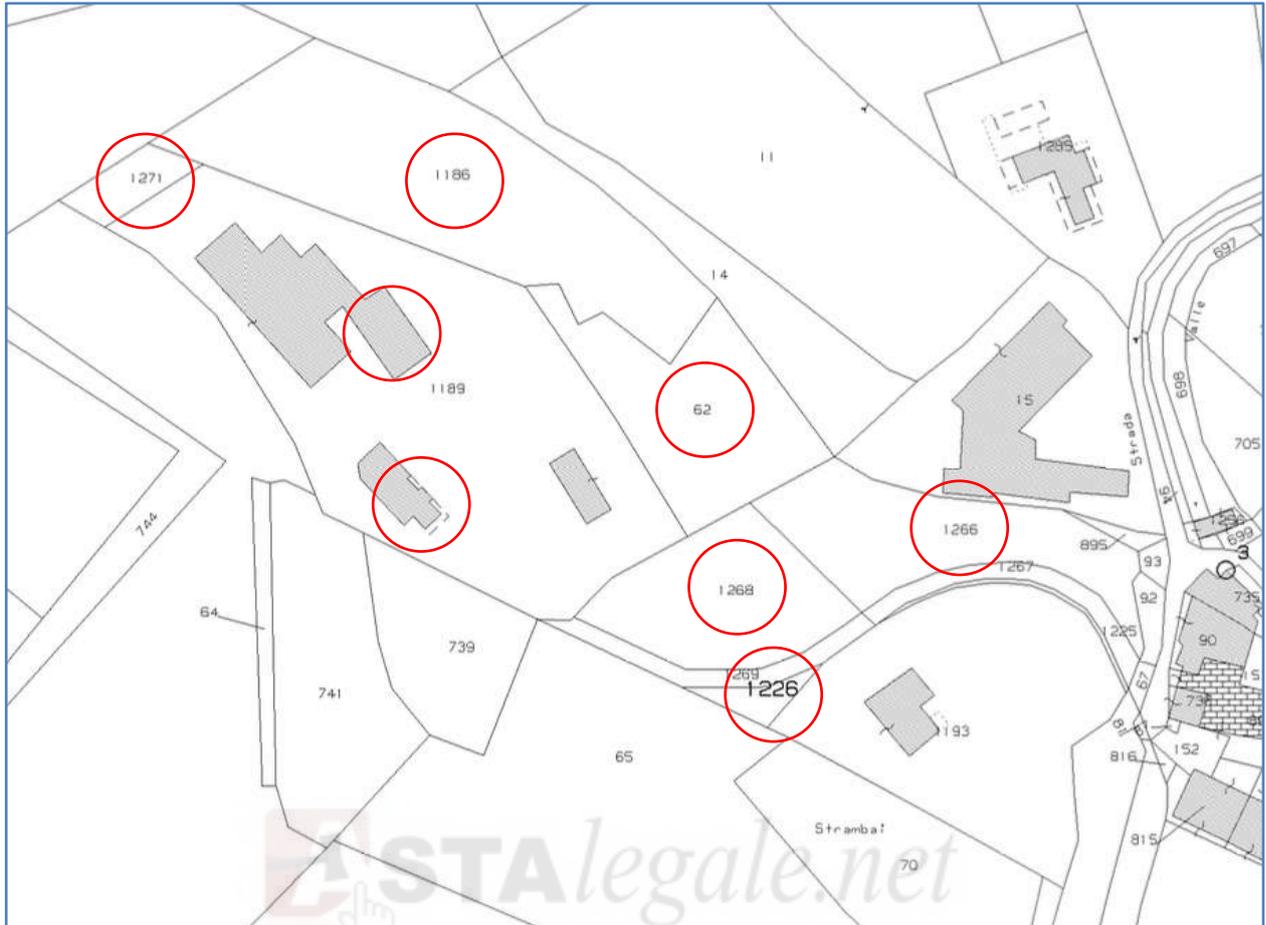
H. Terreno (Allegato n. 04)

Foglio 17 - Particella 1271

Qualità seminativo - Classe 5 - Superficie are 02.16 - Reddito dominicale euro 0,61 - Reddito agrario euro 0,73.

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 599 - A.U.I. particella 1186 - A.U.I. particella 1189 - A.U.I. particella 882.



Estratto di mappa Comune di Cornedo Vicentino (VI) Foglio 17

Beni immobili di proprietà di:

Proprietà per 1/1

nato a C.F.

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

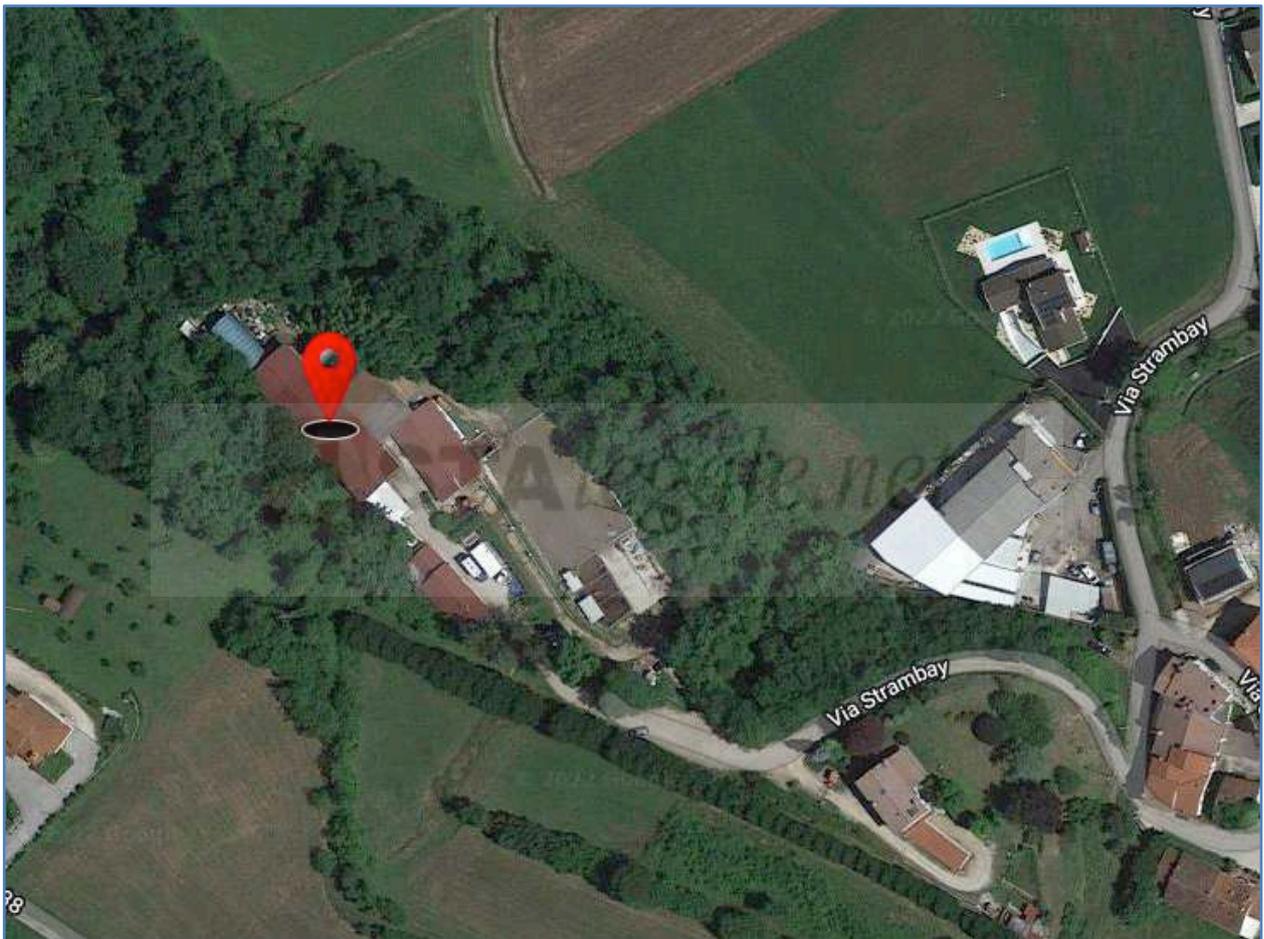
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza delle denunce di successione trascritte a suo favore.

Testamento olografo del 21.01.2011, in morte di , sede Valdagno, registrazione vol. 9990 n. 65 del 26.01.2016, denuncia di successione del 04.08.2015 trascritta a Valdagno (VI) in data 12.11.2015 ai numeri 19332 R.G. e 13894 R.P. e denuncia di successione del 26.01.2016 trascritta a Valdagno (VI) in data 06.05.2016 ai numeri 8190 R.G. e 5881 R.P. (Allegato n. 06)

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Cornedo Vicentino (VI) via Strambay n. 6/D, in zona periferica rispetto al centro urbano, in contesto agricolo. I fabbricati sono situati adiacenti ad una strada con traffico scarso e buone possibilità di parcheggio.



Mappa estratta da Google Maps Via Strambay n. 6/D Cornedo Vicentino (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

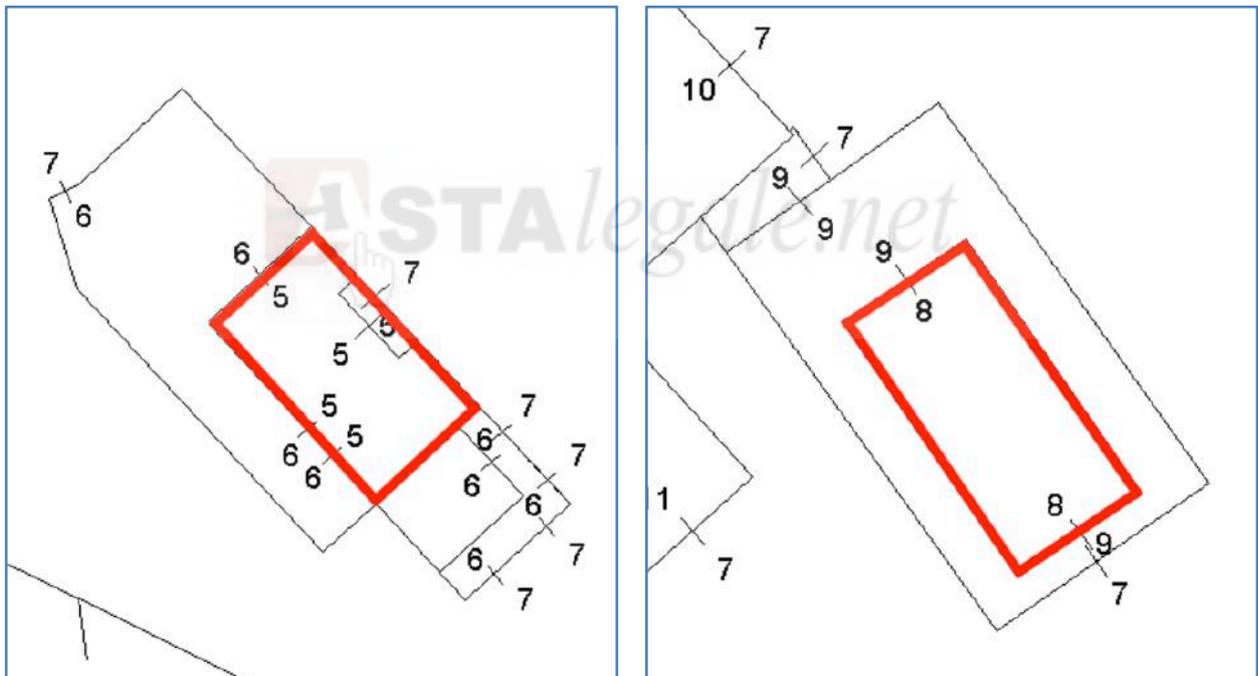
Caratteristiche della zona: zona periferica di Cornedo Vicentino, a circa km. 2.2 dal centro urbano, a destinazione prevalentemente residenziale e agricola. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: centro di Cornedo Vicentino (VI) km. 2.2, autostrada A31 casello di Montecchio Maggiore km. 34.4, Trissino (VI) km. 6.5, Arzignano (VI) km.14.2, Vicenza km. 23.0.

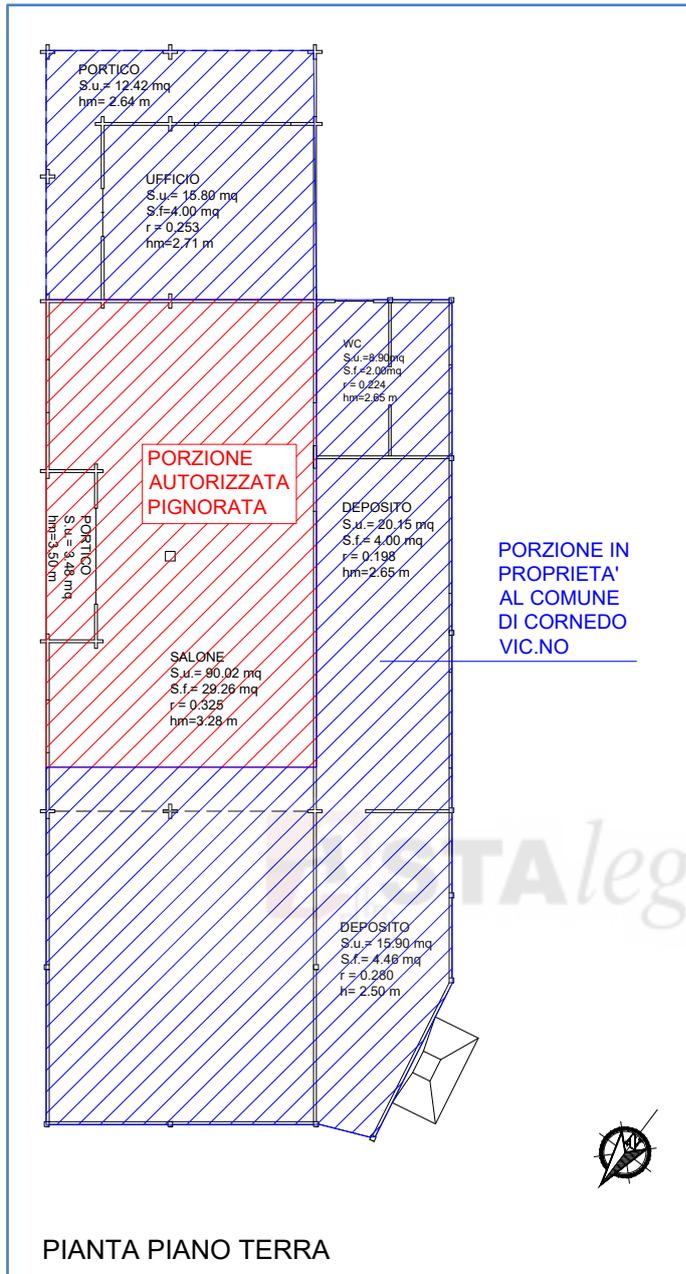
2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono una porzione della Clubhouse di un centro ippico, che si sviluppa su un piano fuori terra, una porzione della scuderia e dei terreni agricoli in prossimità dei 2 fabbricati.

Si precisa che entrambi gli edifici sono stati colpiti dal pignoramento in maniera parziale, come si evince dalla planimetria sottostante. Le rimanenti porzioni dei fabbricati sono state acquisite, dal Comune di Cornedo Vicentino, in seguito alla non ottemperanza dell'ordine di demolizione che colpiva le parti costruite abusivamente.

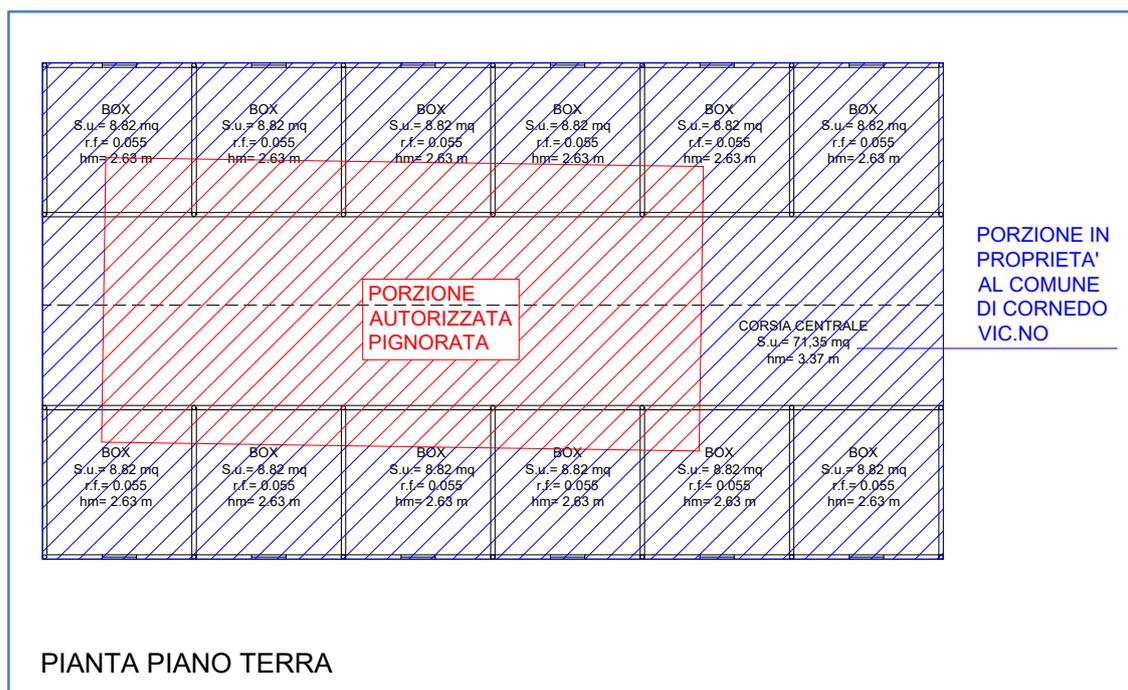


Elaborato planimetrico con evidenziati i fabbricati pignorati Sub 5 (Clubhouse) e Sub 8 (Scuderia)



Pianta piano terra - Clubhouse Fabricato Sub 5

La Clubhouse al piano terra è composta da ingresso, salone/bar, ufficio, servizi, deposito e piccolo portico antistante il locale ufficio, **il pignoramento colpisce parzialmente il locale salone/bar**. L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata varia da circa m. 3.26 a m. 3.93.



Pianta piano terra - Scuderia Fabbricato Sub 8

La scuderia è composta da zona centrale di accesso e n. 12 box cavalli, il pignoramento, come meglio evidenziato dall'immagine sopra inserita, colpisce parzialmente l'area centrale e alcuni box.

I fabbricati risultano quindi non indipendenti, sia sotto il profilo funzionale che sotto il profilo degli impianti, la Clubhouse non può essere utilizzata senza il locale cucina ed i servizi, la scuderia risulta pignorata per la porzione centrale di accesso ed in minima parte per alcuni box, quindi è di fatto interclusa.

Gli edifici sono in sufficiente stato manutentivo, l'accesso carraio e pedonale avvengono da via Strambay, attraverso l'area adibita a parcheggio, il complesso è recintato.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria degli immobili (Allegato n. 03)



01. Clubhouse - Prospetto Est



02. Clubhouse - Ingresso



03. Salone/Bar



04. Salone/Bar



05. Salone/Bar



06. Salone/Bar



07. Salone/Bar



08. Salone/Bar



09. Scuderia



10. Scuderia



11. Scuderia



12. Scuderia

La superficie commerciale lorda del locale **Clubhouse** è complessivamente pari a circa **mq. 52.00**, e quella della **scuderia** è pari a circa **mq 71.00**, così come meglio specificato nella tabella sotto riportata.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

CLUBHOUSE – CARATTERISTICHE TECNICHE		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato Clubhouse	sufficienti
Fondazioni	non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in legno	sufficienti
Copertura	Tetto a falde con manto di copertura in lamiera	sufficienti
Prospetti esterni	Legno	sufficienti
Androni e scale	Assenti	
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	sufficienti

SCUDERIA – CARATTERISTICHE TECNICHE		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato Scuderia	sufficienti
Fondazioni	non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in acciaio	sufficienti
Copertura	Tetto a falde con manto di copertura in lamiera	sufficienti
Prospetti esterni		sufficienti
Androni e scale	Assenti	
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	sufficienti

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Clubhouse	52.00	1.00	52.00
Totale superficie commerciale			52.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in legno	sufficienti
Pareti interne		in legno	sufficienti
Infissi interni	porte	in legno	sufficienti
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetro singolo	sufficienti
		balconi in legno	sufficienti
Pavimenti	piano terra	piastrelle di ceramica	sufficienti

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Scuderia	71.00	1.00	71.00
Totale superficie commerciale			71.00

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente i fabbricati, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in sufficiente stato di manutenzione.

Si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno della Clubhouse siano, considerando lo stato di vetustà, di livello sufficiente.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente sufficiente.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti. Si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Assente.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua presumibilmente attraverso un boiler elettrico.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari.

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI) Via Strambay n. 6/D

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

CF - Foglio 17 - Particella 1189 Sub 5

Piano T - Cat. C/1 - Classe 6 - Consistenza mq 50 - Superficie catastale mq 51 - Rendita catastale euro 932,20

CF - Foglio 17 - Particella 1189 Sub 8

Piano T - Cat. C/6 - Consistenza mq 71 - Superficie catastale mq 71

CF - Foglio 17 - Particella 1226

Categoria area urbana - Consistenza mq 140.00

Identificati al Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

CT - Foglio 17 - Particella 62

Qualità seminativo arbor. - Classe 4 - Superficie are 16.90 - Reddito dominicale euro 6,98 - Reddito agrario euro 6,11

CT - Foglio 17 - Particella 1186

Qualità bosco ceduo - Classe 2 - Superficie are 33.07 - Reddito dominicale euro 3,42 - Reddito agrario euro 0,68

CT - Foglio 17 - Particella 1266

Qualità bosco ceduo - Classe 4 - Superficie are 15.28 - Reddito dominicale euro 0,71 - Reddito agrario euro 0,32

CT - Foglio 17 - Particella 1268

Qualità seminativo - Classe 5 - Superficie are 14.23 - Reddito dominicale euro 4,04 - Reddito agrario euro 4,78

CT - Foglio 17 - Particella 1271

Qualità seminativo - Classe 5 - Superficie are 02.16 - Reddito dominicale euro 0,61 - Reddito agrario euro 0,73.

sono intestati a:

Proprietà per 1/1

nato a C.F.

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 21.01.2011, in morte di , sede Valdagno, registrazione vol. 9990 n. 65 del 26.01.2016, denuncia di successione del 04.08.2015 trascritta a Valdagno (VI) in data 12.11.2015 ai numeri 19332 R.G. e 13894 R.P. e denuncia di successione del 26.01.2016 trascritta a Valdagno (VI) in data 06.05.2016 ai numeri 8190 R.G. e 5881 R.P. (Allegato n. 06)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 5

Dal 12.01.2016

VARIAZIONE del 12/01/2016 protocollo n. VI0001913 in atti dal 12/01/2016 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 648.1/2016)

Dal 03.10.2018

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2016 protocollo n. VI0113760 in atti dal 24/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37978.1/2016)

Dal 04.10.2018

VARIAZIONE del 03/10/2018 protocollo n. VI0103490 in atti dal 04/10/2018 CAMBIO D'USO E DIVISIONE (n. 35059.1/2018)

Dal 04.10.2019

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2019 protocollo n. VI0111365 in atti dal 04/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48998.1/2019)

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 8

Dal 05.10.2018

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 04/10/2018 protocollo n. VI0104249 in atti dal 05/10/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2880.1/2018)

Dal 05.10.2019

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2019 protocollo n. VI0111411 in atti dal 05/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49021.1/2019)

Catasto Terreni – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 62 - are 16.90

Dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 31.12.1974.

Catasto Terreni – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1186 - are 33.07

Dall'impianto meccanografico

Foglio 17 - Particella 61 - ha 6.89.75

Impianto meccanografico del 31.12.1974.

Dal 19.08.1986

Foglio 17 - Particella 522 - ha 6.86.55

FRAZIONAMENTO in atti dal 19/08/1986 (n. 7573)

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19.08.1986

Foglio 17 - Particella 522 - ha 5.32.80

FRAZIONAMENTO in atti dal 19/08/1986 (n. 6376)

Dal 17.04.1998

Foglio 17 - Particella 745 - are 65.00

FRAZIONAMENTO del 17/04/1998 in atti dal 17/04/1998 (n. 2677.3/1998)

Dal 08.07.2011

Foglio 17 - Particella 1186 - are 33.07

FRAZIONAMENTO del 08/07/2011 protocollo n. VI0258146 in atti dal 08/07/2011 presentato il 08/07/2011 (n. 258146.1/2011)

Catasto Fabbricati – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1226 - mq 140.00

Dal 21.07.2015

COSTITUZIONE del 21/07/2015 protocollo n. VI0108685 in atti dal 21/07/2015 COSTITUZIONE (n. 1888.1/2015)

Catasto Terreni – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1266 - are 15.28

Dall'impianto meccanografico

Foglio 17 - Particella 66 - are 35.57

Impianto meccanografico del 31.12.1974.

Dal 08.07.2011

Foglio 17 - Particella 1184 - are 18.23

FRAZIONAMENTO del 08/07/2011 protocollo n. VI0258146 in atti dal 08/07/2011 presentato il 08/07/2011 (n. 258146.1/2011)

Dal 01.08.2018

Foglio 17 - Particella 1184 - are 15.28

FRAZIONAMENTO del 01/08/2018 protocollo n. VI0084145 in atti dal 01/08/2018 presentato il 01/08/2018 (n. 84145.1/2018)

Catasto Terreni – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1268 - are 14.23

Dall'impianto meccanografico

Foglio 17 - Particella 66 - are 35.57

Impianto meccanografico del 31.12.1974.

Dal 08.07.2011

Foglio 17 - Particella 1185 - are 17.34

FRAZIONAMENTO del 08/07/2011 protocollo n. VI0258146 in atti dal 08/07/2011 presentato il 08/07/2011 (n. 258146.1/2011)

Dal 20.07.2011

Foglio 17 - Particella 1185 - are 17.34

Tabella di variazione del 20/07/2011 protocollo n. VI0267266 in atti dal 20/07/2011 (n.1753.1/2011)

Dal 01.08.2018

Foglio 17 - Particella 1268 - are 14.23

FRAZIONAMENTO del 01/08/2018 protocollo n. VI0084145 in atti dal 01/08/2018 presentato il 01/08/2018 (n. 84145.1/2018)

Catasto Terreni – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1271 - are 02.16

Dall'impianto meccanografico

Foglio 17 - Particella 61 - ha 6.89.75

Impianto meccanografico del 31.12.1974.

Dal 19.08.1986

Foglio 17 - Particella 522 - ha 6.86.55

FRAZIONAMENTO in atti dal 19/08/1986 (n. 7573)

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19.08.1986

Foglio 17 - Particella 522 - ha 5.32.80

FRAZIONAMENTO in atti dal 19/08/1986 (n. 6376)

Dal 17.04.1998

Foglio 17 - Particella 745 - are 65.00

FRAZIONAMENTO del 17/04/1998 in atti dal 17/04/1998 (n. 2677.3/1998)

Dal 08.07.2011

Foglio 17 - Particella 1187 - are 31.93

FRAZIONAMENTO del 08/07/2011 protocollo n. VI0258146 in atti dal 08/07/2011 presentato il 08/07/2011 (n. 258146.1/2011)

Dal 20.07.2011

Foglio 17 - Particella 1187 - are 31.93

Tabella di variazione del 20/07/2011 protocollo n. VI0267266 in atti dal 20/07/2011 (n.1753.1/2011)

Dal 22.09.2011

Foglio 17 - Particella 1188 - are 28.86

Tipo mappale del 22/09/2011 protocollo n. VI0357625 in atti dal 22/09/2011 presentato il 22/09/2011 (n. 357625.1/2011)

Dal 22.09.2011

Foglio 17 - Particella 1188 - are 28.86

Tabella di variazione del 22/09/2011 protocollo n. VI0357625 in atti dal 22/09/2011 presentato il 22/09/2011 (n. 357625.1/2011)

Numero di mappa soppresso dal 20.07.2018

Foglio 17 - Particella 1188 - soppresso

Tipo mappale del 20/07/2018 protocollo n. VI0079997 in atti dal 20/07/2018 presentato il 20/07/2018 (n. 79997.1/2018)

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23.07.2018

Foglio 17 - Particella 1188 - are 28.86

VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/07/2018 protocollo n. VI0080523 in atti dal 23/07/2018
ANNULLAMENTO T. M. 79997/2018 PROC. OPER. NR.136/2010 (n. 79997.1/2018)

Dal 01.08.2018

Foglio 17 - Particella 1271 - are 02.16

Tipo mappale del 01/08/2018 protocollo n. VI0084396 in atti dal 01/08/2018 presentato il 01/08/2018 (n. 84396.1/2018)

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 5

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 8

Foglio 17 - Particella 1226

Catasto Terreni – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 62

Foglio 17 - Particella 1186

Foglio 17 - Particella 1266

Foglio 17 - Particella 1268

Foglio 17 - Particella 1271

Antecedente il 21.01.2011

Proprietà per 1/1 fino al 21/01/2011

nato a

Situazione degli intestati dal 21.01.2011

nato a Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 06.07.2011, notaio Mario Misomalo sede di Vicenza repertorio n. 29869, registrato a Vicenza il 20.07.2011 al n. 4922 serie 1T, denunce di successione registrate a Valdagno (VI) il 04.08.2015 al n. 840 vol. 9990 e il 26.01.2016 al volume 9990 n. 65, in morte di trascritte rispettivamente il 12.11.2015 ai nn. 19332/13894 ed il 06.05.2016 ai nn. 5881/40.

Cap. 4

REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.

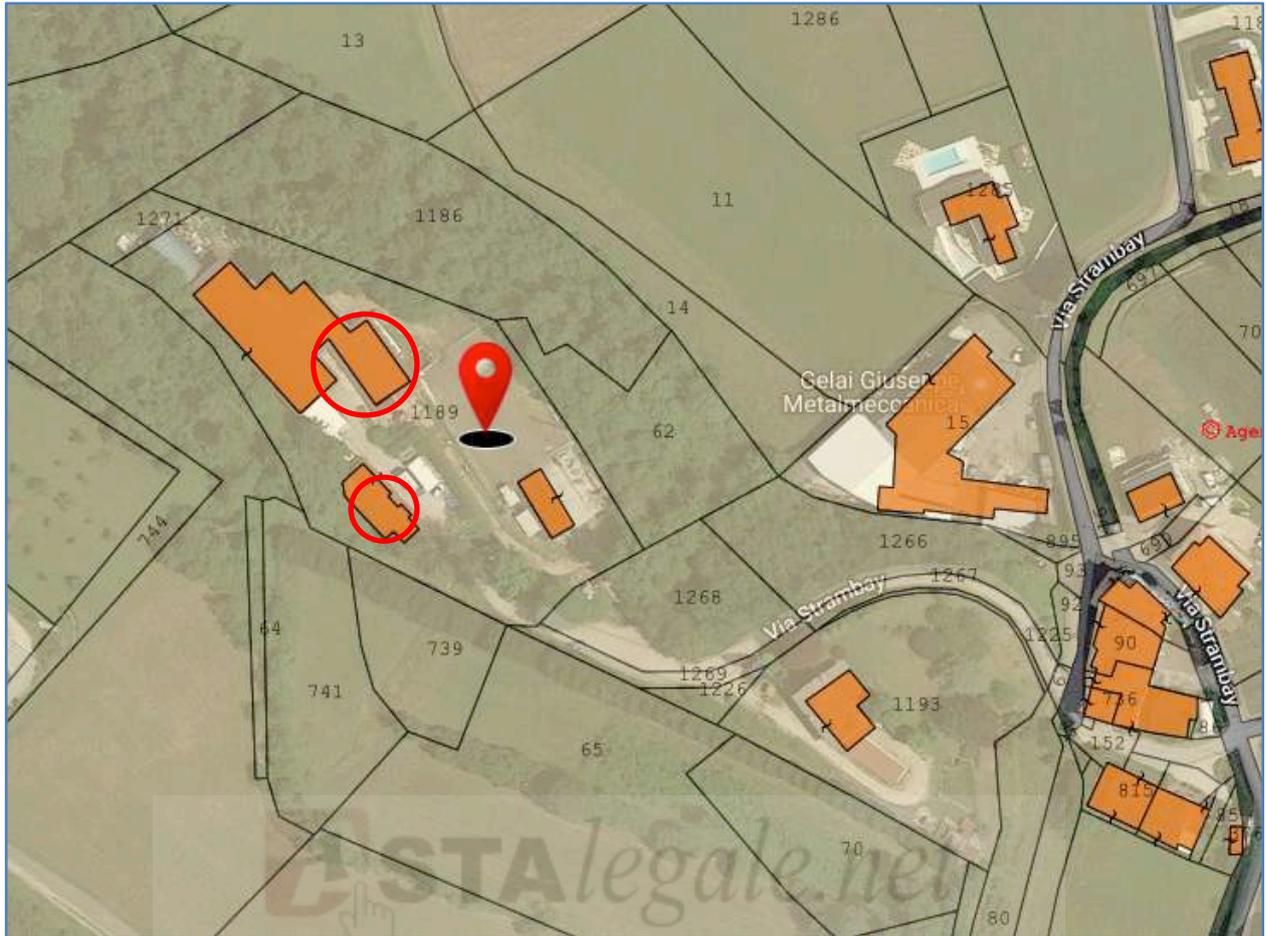


Foto satellitare tratta da Google Maps con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni dell'esecutato, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Fabbricati – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 5

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 8

Foglio 17 - Particella 1226

Catasto Terreni – Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 62

Foglio 17 - Particella 1186

Foglio 17 - Particella 1266

Foglio 17 - Particella 1268

Foglio 17 - Particella 1271

Antecedente il 21.01.2011

Proprietà per 1/1 fino al 21/01/2011

nato a

Situazione degli intestati dal 21.01.2011

nato a Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 06.07.2011, notaio Mario Misomalo sede di Vicenza repertorio n. 29869, registrato a Vicenza il 20.07.2011 al n. 4922 serie 1T, denunce di successione registrate a Valdagno (VI) il 04.08.2015 al n. 840 vol. 9990 e il 26.01.2016 al volume 9990 n. 65, in morte di , trascritte rispettivamente il 12.11.2015 ai nn. 19332/13894 ed il 06.05.2016 ai nn. 5881/40.

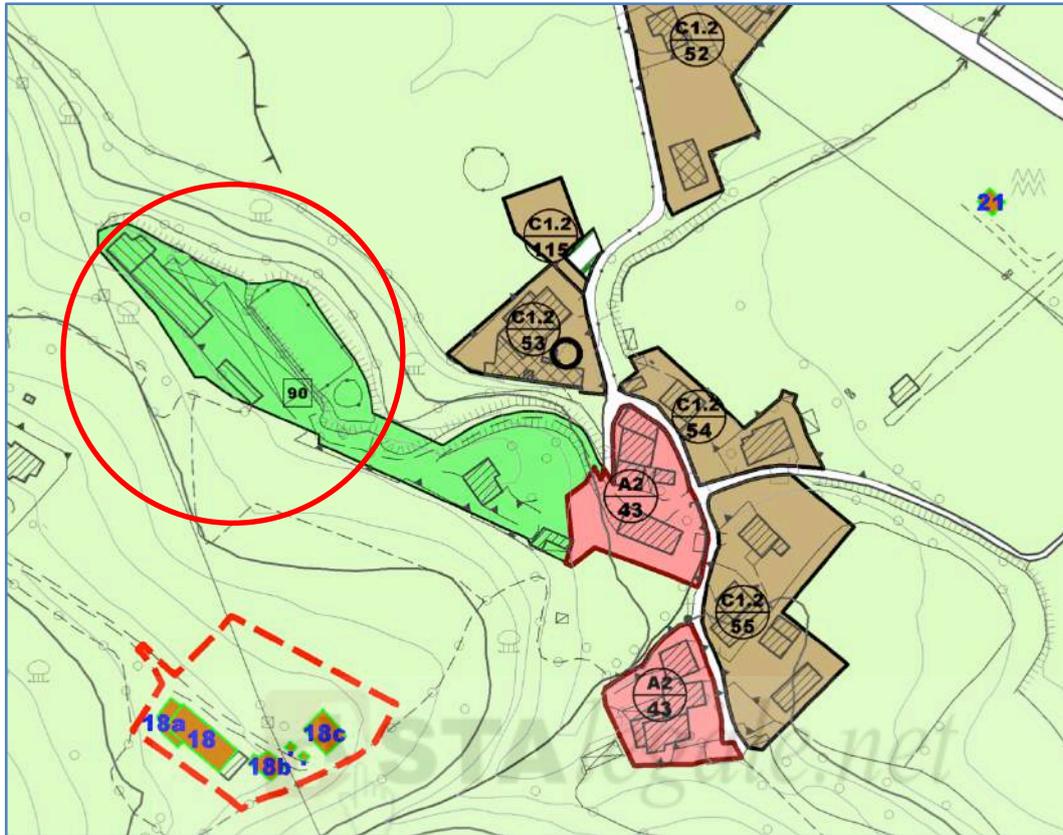
Cap. 6

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

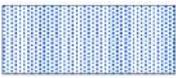
6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi Variante generale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 04.07.2018, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata come F3 Zona

per attrezzature di interesse generale “Area per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport”. (art. 33 Norme Tecniche Operative).



Estratto Piano degli Interventi

Zone per attrezzature di interesse generale		Riferimento attrezzatura	
	F1 Aree per l'istruzione		Esistente
	F2 Aree per attrezzature di interesse comune		Progetto
	F3 Aree per attr. a parco e per il gioco e lo sport		Esistente
	F4 Aree per parcheggi		Progetto

Legenda Piano degli Interventi

Art. 33 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI PUBBLICO INTERESSE.

1. In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sport ivi e fabbricati per centrali telefoniche o elettriche.
2. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di IED, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi: i parametri edificatori sono determinati o possono essere variati dal Comune in sede di approvazione del singolo progetto di opera pubblica o di pubblico interesse.
3. La destinazione specifica, nell'ambito degli usi consentiti dal successivo punto 5, potrà essere variata da Comune senza che ciò costituisca variante al P.I., purché nel rispetto degli standard complessivi di Piano.
4. I servizi e gli impianti di interesse comune possono essere realizzati:
 - dagli Enti istituzionalmente preposti;
 - da altri soggetti, pubblici o privati, su aree pubbliche previa concessione temporanea del diritto di superficie, che si impegnano, mediante apposita convenzione, a costruire sull'area pubblica (secondo un progetto conforme alle esigenze comunali) a loro cura e spese, i servizi, assumendo la gestione degli impianti rispettandone i fini sociali, garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune. Scaduto il termine della concessione temporanea del diritto di superficie, il Comune entra in piena proprietà degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.
 - da parte dei privati proprietari dell'area, previa apposita e specifica convenzione che disciplini, in particolare, le modalità di fruizione dei servizi.

F3 Parco gioco, sport:

- Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate ecc..
- In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro, purché a servizio degli impianti ricreativi.
- Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc. secondo la seguente numerazione:
 - 82 Area gioco bambini
 - 83 Giardino pubblico di quartiere
 - 84 Impianti sportivi non agonistici

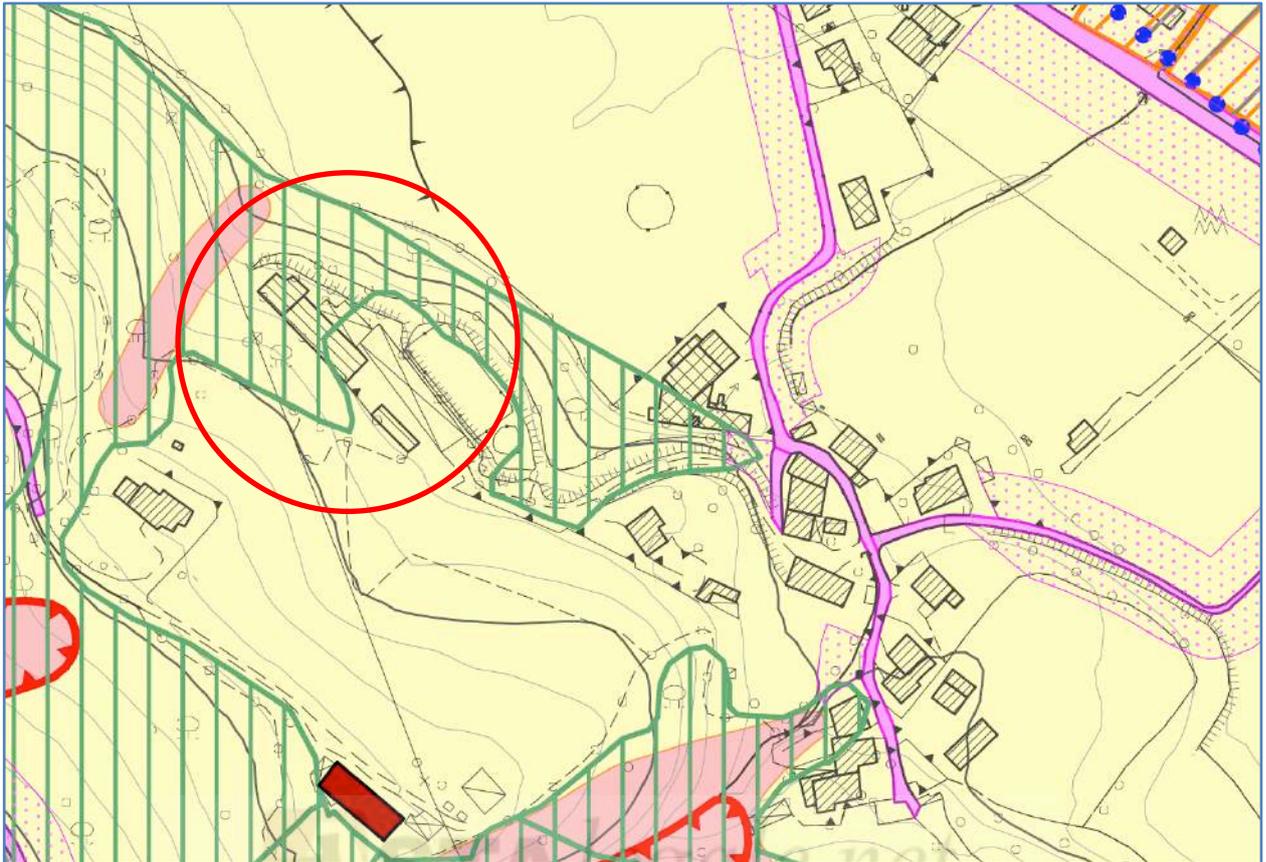
- 85 Impianti sportivi agonistici
- 86 Parco urbano
- 90 Maneggio
- 91 Percorsi attrezzati
- 92 Parchi extraurbani
- 93 Palestre – palazzotti dello sport
- 94 Aree boscate pubbliche / aree di mitigazione

- In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro, purché a servizio degli impianti ricreativi. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.
- Gli interventi edilizi ammessi non possono superare il 10% di superficie coperta, mt 3 di altezza e devono rispettare la distanza dai confini di 5 mt ed il distacco tra fabbricati di 10 mt.

Estratto art. 33 – Norme Tecniche Operative

L'area è parzialmente soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III art. 142 lettera g).
(art. 34 Norme Tecniche Operative).





Estratto Piano degli Interventi - Tavola vincoli

Vincoli	
	Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 Beni culturali (art. 10)
	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 Aree notevole interesse pubblico (art. 136)
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (lett. C, art. 142)
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Aree boscate (lett. G, art. 142)
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 usi civici (lett. H, art. 142)
	Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3267
	Aree rischio archeologico

Estratto Piano degli Interventi - Tavola vincoli - Legenda

Art. 34 - VINCOLI

1. Nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele con il seguente significato:
 - a) vincoli e tutele disposti in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportati a titolo ricognitivo rimandando, in caso di incertezza interpretativa, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
 - b) vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione.
2. Il vincolo e la tutela si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dal vincolo o dalla tutela, i quali risultano prevalenti, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo / servitù e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela



2.3. Vincolo paesaggistico – aree boscate (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g)

Nelle zone boscate, come definite dall'Art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i., sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

È vietata la riduzione di qualsiasi superficie forestale, salvo i casi espressamente autorizzati dagli organi competenti in applicazione della Legge Regionale 13 settembre 1978, n. 52 e fatte salve le opere a servizio dei boschi stessi.

E' fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'Art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

Gli interventi sulle superfici boscate di proprietà privata dovranno essere eseguite in conformità alle "Prescrizioni di massima e di polizia forestale", in attesa dell'approvazione del Piano di Riordino Forestale. Sono vietate le conversioni dei boschi di alto fusto in ceduo, o dei cedui composti in cedui semplici.

Per i boschi di protezione esistenti sui versanti ripari dei corsi d'acqua sono consentite le sole opere di manutenzione e di reimpianto, salvo quanto previsto dalla legislazione in materia.

Per il miglioramento della superficie boscata è di notevole importanza l'applicazione delle indicazioni contenute nel Piano di Riordino Forestale, in quanto esso riveste:

1. una funzione normativa finalizzata a dettare le norme di utilizzazione della foresta da parte dei proprietari boschivi e a individuare le situazioni più significative per le quali, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n. 52/78, come modificato dalla L.R. n. 25/97, è autorizzabile il recupero ai fini produttivi primari senza l'attivazione di misure compensative;

2. una funzione conoscitiva con lo scopo di fornire un quadro aggiornato sui dinamismi evolutivi della foresta, sullo stato dendrocronologico, strutturale e fitosanitario della stessa, e indicando le aree prioritariamente bisognose di azioni di miglioramento boschivo. In questo contesto i piani di riordino forestale permettono l'aggiornamento della base conoscitiva della Carta Forestale Regionale e degli Inventari Forestali Regionali, nonché possono costituire supporti tecnico-conoscitivi per la valutazione di possibili aree di rischio idrogeologico.

I piani di riordino forestale, come previsto dall'Art. 23 della L.R. n. 52/78, così come modificato dall'Art 3 della L.R. n. 25/97, sostituiscono le Prescrizioni di massima e di Polizia forestale e le infrazioni alle discipline di piano sono punite in base alle stesse PMPF vigenti. Per gli argomenti non specificatamente trattati nei piani di riordino forestale valgono le norme riportate nelle Prescrizioni di massima e di Polizia forestale vigenti.

Il P.I., provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare puntualmente le zone boscate in conformità con gli indirizzi dettati dalla normativa in materia forestale, integrando le previsioni e le indicazioni del P.A.T. sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

Il Prontuario allegato precisa le modalità operative per l'attuazione degli interventi ammessi che sono comunque subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte.

Estratto art. 34 – Norme Tecniche Operative

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornedo Vicentino (VI), è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Concessione in sanatoria protocollo n. 3936 del 14.04.1998 riguardante la costruzione di annessi rustici, su terreno catastalmente identificato al Foglio 17 Particella 63/a.

6.3 ONERI E VINCOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO - CONVENZIONE EDILIZIA

Come già descritto precedentemente, il pignoramento colpisce solo parzialmente i beni, le rimanenti parti dei fabbricati sono state acquisite, per uso pubblico in forma gratuita, dal Comune di Cornedo Vicentino, a seguito della emanazione, a carico dell'esecutato, di alcune ordinanze di demolizione di opere abusive rimaste non ottemperate.

L'acquisizione da parte del Comune di Cornedo Vicentino (VI) riguarda i seguenti beni:

Catasto Fabbricati Foglio 17

Particella 1189 Sub 6 (unità immobiliare parte della Clubhouse)

Particella 1189 Sub 7 (unità immobiliare che identifica il lotto in cui insiste il complesso)

Particella 1189 Sub 9 (unità immobiliare parte della Scuderia)

Particella 1189 Sub 10

Particella 1189 Sub 11

Particella 1189 Sub 12

Particella 1225 (parte della strada di accesso)

Catasto Terreni Foglio 17

Particella 67 (parte della strada di accesso)

Particella 1267 (parte della strada di accesso)

Particella 1269 (parte della strada di accesso)

Tali aree, comprese quelle oggetto di pignoramento, sono destinate dal vigente P.R.C./P.I. a servizi di interesse generale (F3 - parco gioco e sport), sulle stesse era stato realizzato, dall'attuale esecutato, un maneggio-centro ippico, che risulta funzionale ad ospitare manifestazioni e

competizioni sportive, nonché percorsi e attività di interesse ambientale, sociale, socio-sanitario ed assistenziale, sia di tipo terapeutico che di facilitazione.

In data 07.05.2018 il Comune di Cornedo Vicentino ha stipulato una “*Convenzione per la regolazione degli usi pubblici e dei rapporti di partnership pubblico-privata per la gestione del maneggio-Centro ippico, con realizzazione di opere, ai sensi e per gli effetti dell’art. 33 N.T.O. del vigente P.I.*”, repertorio n. 1944 protocollo n. 7925, trascritta a Vicenza in data 23.05.2018 ai nn. 11009 R.G. e 7520 R.P. (Allegato n. 08)

La Convenzione con il Comune di Cornedo Vicentino (VI) riguarda i seguenti beni:

Catasto Terreni Foglio 17

Particella 67 che identifica parte della strada di accesso

Particella 1184, ora soppressa, che ha originato le attuali Particelle 1266 (pignorata) e 1267

Particella 1185 ora soppressa, che ha originato le attuali Particelle 1268 (pignorata) e 1269

Particella 1188 ora soppressa, che ha originato le attuali Particelle 1270 (soppressa che ha originato a sua volta la particella 1189 parzialmente pignorata) e 1271 (pignorata)

Catasto Fabbricati Foglio 17

Particella 1225 che identifica parte della strada di accesso

Particella 1189 Sub 4, ora soppressa, che ha originato le attuali Particelle 1189 Sub 5 (pignorata) - 1189 Sub 6 e 1189 Sub 7.

Detta convenzione concede all’esecutato di utilizzare le aree sopra indicate per le finalità di pubblico interesse specificate nel documento stesso, che vengono in parte svolte anche in altre aree rimaste nella proprietà del signor e che sono funzionali e necessarie per lo svolgimento delle suddette attività.

Di seguito viene riportato in corsivo il testo della convenzione.

Art. 1 - Le aree

Art. 1 c.4 - Le opere insistenti sulle porzioni immobiliari da acquisire al patrimonio comunale, come indicate nella planimetria allegata all’atto sotto la lettera “A1”, non contrastano con rilevanti interessi urbanistici o ambientali e permangono di eminente pubblico interesse, in quanto indispensabili a garantire l’unitarietà e la continuità strutturale e funzionale del compendio immobiliare, adibendolo a maneggio-centro ippico e, dunque, a soddisfare l’esigenza della comunità locale di disporre di un centro sportivo con valenza anche socio-assistenziale.

Art. 1 c.5 - il Comune intende concedere al signor l'utilizzo delle aree sopra indicate per le finalità di pubblico interesse specificate nella presente convenzione, che verranno in parte svolte anche in altre aree rimaste nella proprietà del signor e che sono funzionali e necessarie per lo svolgimento delle suddette attività.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

Art. 2 c.1 - la convenzione regola le attività e i servizi di interesse pubblico, gli obblighi a carico dei soggetti che agiscono nel maneggio centro ippico, gli spazi, i tempi e le modalità riservati all'uso pubblico e gli interventi edilizi strumentali e funzionali ad assicurare tali attività e servizi, nell'ambito e all'interno delle aree indicate nell'articolo 1, nonché di altre aree che sono rimaste nella proprietà esclusiva del signor .

Art. 2 c.2 - il maneggio centro ippico, in tutte le sue strutture realizzate e realizzante, è funzionale a ospitare manifestazioni e competizioni sportive, nonché percorsi e attività di interesse ambientale, sociale, socio sanitario e assistenziale (sia di tipo terapeutico che di facilitazione).

Art. 2 c.3 - Tutte le condizioni e gli obblighi recati dalla convenzione vincolano le parti, i loro eredi e gli aventi causa a qualunque titolo dei beni oggetto di disciplina.

Art. 3 - Gestione e custodia delle aree

Art. 3 c.1 - il gestore delle aree e del maneggio centro ippico è individuato nel signor , anche in considerazione del fatto che egli è rimasto esclusivo proprietario delle aree limitrofe necessarie per svolgere l'attività di interesse pubblico oggetto della presente convenzione.

Art. 3 c.2 - Le porzioni acquisite dal Comune di Cornedo Vicentino, vengono assegnate in concessione per 40 anni al gestore , che decorrono dalla data di sottoscrizione della concessione.

Art. 3 c.3 - il gestore è costituito custode esclusivo delle aree e dei manufatti e/o fabbricati regolati dalla presente convenzione, con tutti i diritti e gli obblighi inerenti alla custodia, tanto che discendono dalla legge quanto che siano implicati dalla presente convenzione.

Art. 3 c.4 - Il gestore può in ogni tempo sostituire a sé, nei rapporti nascenti dalla presente convenzione e nei diritti e obblighi da questa derivanti, purché non già adempiuti, l'associazione sportiva attualmente denominata centro ippico "Angel's Ranch", costituita con atto del 16 maggio 1998 registrato all'ufficio del registro di Valdagno in data 6 giugno 1998, iscritta all'albo comunale delle associazioni, il cui atto costitutivo e statuto, in copia fotostatica, sono allegati all'atto rispettivamente sotto le lettere B e C, per formarne parte integrante e sostanziale, qualora questa associazione divenga proprietaria delle aree non acquisite dal Comune. La sostituzione è efficace dal momento in cui viene notificata al Comune.

Art. 4 - Progettazione e attuazione degli interventi edilizi necessari

Art. 4 c. 1 - La gestione delle aree e delle attività richiede la realizzazione di alcuni interventi edilizi, che verranno effettuati totalmente a cura e a spese del signor , previo rilascio dei necessari titoli abilitativi edilizi e salvo diverso accordo con il Comune anche in deroga all'articolo 8. Art. 4 c.2 - Gli interventi di cui al comma 1 sono i seguenti, come indicati nella planimetria già allegata all'atto sotto la lettera "A1":

- a) abitazione custode;
- b) ampliamento scuderie esistenti;
- c) nuove scuderie;
- d) ricovero macchine agricole e fienile.

Art. 4 c.3 - Tutte le opere necessarie alla realizzazione dell'impianto ippico dovranno essere realizzate in osservanza di leggi, regolamenti e i vincoli in materia e sarà cura del gestore acquisire tutte le autorizzazioni necessarie dagli enti preposti competenti.

Art. 4 c.4 - Questi beni, al termine della concessione, rimarranno di proprietà comunale, senza corrispettivi o oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune. A garanzia della regolare esecuzione di tutte le opere previste, il signor presterà, in sede di rilascio del permesso di costruire, idonea garanzia (polizza fideiussoria) per un importo corrispondente alle opere da realizzare.

Art. 5 - Attività e servizi generali

Art. 5 c.1 - Il maneggio centro ippico, che sarà denominato centro ippico comunale, e i suoi impianti e pertinenze costituiscono esercizio pubblico e sono accessibili al pubblico. Il Comune, per quanto concerne le opere abusive non sanate, da acquisire al patrimonio disponibile del Comune, ha sottoposto al consiglio comunale, ex art. 31, c. 5 del D.P.R. n. 380/2001, la dichiarazione di pubblico interesse senza demolizione."

Art. 5 c.2 - il gestore esercita il maneggio centro ippico garantendone la più ampia fruibilità al pubblico, secondo criteri di apertura al pubblico.

Art. 5 c.3 - per le attività proprie del maneggio-centro ippico e i servizi forniti al pubblico il gestore percepisce compensi secondo le tariffe che espone in luogo agevolmente accessibile al pubblico.

Il gestore pratica in ogni caso, le seguenti tariffe agevolate:

in favore della popolazione residente nel Comune di Cornedo Vicentino;

in favore delle seguenti categorie di persone: minori di 18 anni, diversamente abili, ultra sessantacinquenni.

Così come deliberate dal Comune di Cornedo Vicentino in accordo con il gestore, e risultanti dall'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera d), per formarne parte integrante e sostanziale. Le tariffe agevolate di cui alla lettera b) saranno applicate anche per i comuni contermini o per le aziende sanitarie con i quali il Comune di Cornedo Vicentino abbia concluso apposita convenzione.

Art. 5 c.4 - le tariffe agevolate di cui al comma 3, in vigore a partire dal momento di sottoscrizione della presente convenzione, sono indicati nella tabella di cui all'allegato "D" e potranno essere modificati solo previo accordo col Comune.

Art. 5 c.5 - il gestore assicura la costante apertura degli impianti, secondo gli orari che espone agli ingressi e all'interno, in luogo agevolmente accessibile al pubblico. L'apertura giornaliera è stabilita della durata minima di 8 ore, tra le quali almeno 2 ore nella mattinata e 3 ore nel pomeriggio.

Art. 5 c.6 - il gestore ha comunque diritto a 2 giorni di chiusura settimanale e a 25 giorni di chiusura feriale nel corso dell'anno anche non continuativi.

Art. 5 c.7 - Durante i periodi di apertura il gestore garantisce l'operatività e l'efficienza degli impianti. Ove sussista la necessità di chiuderli in tutto o in parte per effettuare interventi di riassetto, manutenzione, restauro, risanamento o ristrutturazione, il gestore invia comunicazione al Comune con un anticipo di almeno 30 giorni, salvi i casi di urgenza, indicando tempi, modalità e i motivi dell'intervento.

Art. 5 c.8 - ogni responsabilità per la sicurezza e l'incolumità degli utilizzatori della struttura sarà esclusivamente a carico del signor , il quale si assume altresì l'obbligo di stipulare idonee polizze assicurative per ogni tipo di infortuni e danni, anche verso terzi.

Art. 6 - Attività e servizi di interesse pubblico

Art. 6 c.1 - il gestore si impegna per tutta la durata della convenzione di concessione:

- *a mettere a disposizione l'arena coperta e n. 2 box cavalli, a tempo indeterminato e senza limiti di tempo, a titolo gratuito, per ogni sorta di attività di ippoterapia. La disponibilità è garantita dal gestore al Comune e anche all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, ad associazioni di volontariato o promozione sociale e a qualunque altro ente o soggetto con finalità sociali o socio-sanitarie, sulla base di intesa con esso raggiunta dal Comune;*
- *a organizzare corsi di equitazione a tariffa agevolata (con sconti compresi tra il 10% il 30% ulteriormente elevabili dietro puntuale accordo tra gestore e Comune) per i residenti nel*

comune di Cornedo vicentino e per i residenti di ogni altro comune contermine che abbia a concludere un'apposita convenzione con il Comune di Cornedo Vicentino e con il gestore;

- *a praticare corsi e percorsi didattici e di soggiorno didattico nell'ambito di centri estivi o di soggiorni turistici o turistico-didattici a favore di bambini, giovani e persone di ogni altra età, nel corso della stagione estiva e nel periodo natalizio, dietro convenzione con i relativi gestori o responsabili. Nel concludere tali convenzioni il gestore darà precedenza e prevalenza alle iniziative di soggetti aventi sede o stabile dipendenza presso il Comune di Cornedo Vicentino o altro comune con termine con il quale il Comune di Cornedo Vicentino abbia stipulato apposita convenzione;*
- *a ospitare giornate e serate a tema di rilievo sportivo, culturale, etno-antropologico, artistico, folkloristico, o di altro genere di interesse pubblico, presso l'impianto e presso l'erigenda Club House, per non più di 10 giornate l'anno. Ulteriori giornate o serate potranno essere concesse sulla base di ulteriori convenzioni o di accordi puntuali con il gestore;*
- *a ospitare un punto di ristoro per gli sportivi, i turisti, gli escursionisti, i pellegrini e ogni altro percorritore del territorio comunale e fruitore dell'ambiente e della cultura locali;*
- *a ospitare e supportare, ove possibile anche in termini attivi, l'adattamento, la cura, la riabilitazione, il recupero funzionale e psicologico, l'inserimento o il reinserimento sociale e lavorativo di persone fisicamente o psicologicamente svantaggiate o diversamente abili, dietro convenzione tra il Comune o l'azienda sanitaria locale territorialmente competente o associazioni di volontariato o promozione sociale e il gestore, o ancora dietro puntuali accordi raggiunti dal soggetto interessato col gestore. Tra le attività cui queste persone potranno essere adibite figurano, a mero titolo esemplificativo, piccole attività agricole quale la cura o il contributo alla cura di orti e di frutteti e attività di aiuto e supporto in cucina, in Clubhouse o, ove le circostanze non lo sconsiglino, nella cura dei cavalli e degli altri eventuali animali.*

Art. 6 c.2 - tutte le attività individuate al comma che precede, salvo che non siano espressamente subordinate a convenzione col gestore, sono attivate sulla base di intesa, in modo da consentire al gestore l'adeguata programmazione delle attività del maneggio-centro ippico e la formazione, l'implementazione e il rispetto del calendario/agenda di cui al comma che segue.

Art. 6 c.3 - il gestore registra tutte le attività oggetto di programmazione in un apposito calendario agenda, tenuto sempre a disposizione del Comune e del pubblico, all'interno del quale regola l'uso delle attrezzature di maneggio-centro ippico e i periodi di impiego degli impianti per gli usi pubblici o collettivi, con la specificazione degli impianti o attrezzature e di volta in volta coinvolti.

Art. 6 c.4 - il calendario agenda è andato dal gestore entro il 30 novembre di ciascun anno in riferimento all'anno successivo, ed è aggiornato entro il giorno 15 di ogni mese in relazione alle attività che di volta in volta vengono in rilievo per il futuro. Entro gli stessi termini il calendario agenda redatto e trasmesso al Comune. Ove il Comune non concordi sul calendario/agenda, né da avviso al gestore entro 10 giorni dalla ricezione, invitando lo stesso all'osservanza della convenzione ove se si è discostato o, in ogni altro caso, concordando con lo stesso le opportune modifiche.

Art. 6 c.5 - il calendario/agenda trasmesso all'amministrazione e da questa non contestato in termini, ovvero riconciliato tra le parti in seguito a contestazione, resta vincolante per entrambe le parti.

Art. 6 c.6 - nelle occasioni durante le quali gli impianti e le attrezzature del compendio a maneggio siano affidati per utilizzo a terzi, la custodia degli impianti e delle attrezzature utilizzate è rimessa in via esclusiva all'utilizzatore, che risponde verso i terzi dei danni subiti da persone e/o cose per effetto dell'utilizzo.

Art. 7 - Spese di pulizia, manutenzione e rimessa in pristino

Art. 7 c.1 - il gestore direttamente o per il tramite di soggetto incaricato o dell'utilizzatore degli impianti del maneggio-centro ippico, cura la pulizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la restituzione in pristino dei luoghi, degli impianti e delle attrezzature utilizzate in occasione delle attività o eventi di cui all'art. 6, a sue esclusive spese. Nel caso indicato dall'art. 6, comma 6, invece, le spese per la pulizia, la manutenzione e la rimessa in pristino sono a carico esclusivo dell'utilizzatore.

Art. 8 - Canone concessorio

Art. 8 c.1 - il canone concessorio è determinato nella misura di euro 15.000 annui, oltre agli annuali aggiornamenti Istat, da corrispondersi al concedente Comune di Cornedo Vicentino in via anticipata entro il giorno 31 gennaio di ciascuna annualità di concessione.

Art. 8 c.2 - il gestore ha facoltà di scomputare dal canone concessorio, fino anche al suo azzeramento, il valore degli investimenti, delle opere di manutenzione e delle addizioni realizzati nelle aree concesse e nel compendio a maneggio, secondo il programma di sviluppo e il piano economico finanziario che si allegano al presente atto sotto la lettera "E", per formarne parte integrante e sostanziale.

Art. 8 c.3 - il gestore corrisponde al Comune la differenza tra la misura del canone concessorio e il valore degli investimenti effettuati o delle opere o addizioni realizzate in ciascuna annualità. Egli ha però il diritto, che prevale sull'obbligo di versamento pecuniario della differenza, di compensare previamente tale differenza con il residuo valore degli investimenti od opere o addizioni effettuati nelle annualità pregresse o inseriti nel programma di sviluppo per le cinque annualità successive.

Art. 8 c.4 - il gestore si impegna fin d'ora a realizzare le seguenti opere di riassetto e implementazione del compendio a maneggio, più specificatamente dettagliate nell'allegato programma di sviluppo:

- a) entro il 30 giugno 2018 la manutenzione straordinaria dell'arena coperta;*
- b) entro il 31 gennaio 2023 la realizzazione delle nuove scuderie e la sistemazione delle aree esterne;*
- c) entro il 31 gennaio 2028 la realizzazione della nuova casa di abitazione del custode.*

Art. 8 c.5 - in nessun caso il gestore può vantare diritti di ripetizione o rifusione di tutto o parte del canone concessorio, quantunque il valore degli investimenti, opere o addizioni ecceda la misura del canone concessorio.

Art. 9 - Vigilanza. Risoluzione della convenzione. Clausola penale.

Art. 9 c.1 - Il Comune, per il tramite dei suoi servizi competenti, esercita la vigilanza sugli impianti regolati dalla presente convenzione e può in ogni momento, accedere ai luoghi per controllarne la gestione e le attività svolte, in via di svolgimento e in programmazione.

Art. 9 c.2 - il mutamento da parte del gestore delle destinazioni impresse dalla presente convenzione o mutamento dello stato dei luoghi senza la previa modifica o deroga alla presente convenzione nelle forme dell'articolo 12, comma due, da cessazione da parte del gestore, senza giusto motivo, delle attività di cui agli artt. 5 o 6, ovvero la loro reiterata interruzione, senza giusto motivo, per intervalli temporali di oltre 48 ore, che si verifichi per più di cinque volte nel corso di un anno, integra inadempimento grave della presente convenzione e ne comporta la risoluzione di diritto, oltre al risarcimento di tutti i danni conseguenti. Lo stesso effetto produce l'inosservanza da parte del Comune, senza giusto motivo, delle incombenze recate dagli articoli 3 e 4.

Art. 9 c.3 - la contestazione del grave inadempimento di cui al comma 2 è rivolta dalla parte non inadempiente nei confronti della parte inadempiente con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure sottoscritta con firma digitale e inviata a mezzo di posta elettronica certificata e contiene le circostanze di spazio e di tempo della violazione e, i suoi motivi e la dichiarazione dell'avvenuta risoluzione della convenzione. Qualora la contestazione investa interruzioni delle attività o dei servizi di cui agli artt. 5 o 6, fino alla quinta interruzione rilevante e nel corso dell'anno si procede ai sensi del comma 5; alla sesta interruzione si procede ai sensi del periodo precedente, ovvero sia la risoluzione di diritto.

Art. 9 c.4 - ogni inadempimento delle previsioni della convenzione o degli atti a essa annessi o richiamati, diverso da quelli elencati al comma 2, comporta il versamento, da parte della parte

inadempiente a favore dell'altra parte, di una penale determinata nella misura di euro 100 per ciascuna violazione, salvo il diritto a risarcimento degli eventuali danni eccedenti la penale.

Art. 9 c.5 - la contestazione di inadempimento di cui al comma 4 è rivolta dalla parte non inadempiente nei confronti dell'altra parte inadempiente con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure sottoscritta con firma digitale e inviata a mezzo di posta elettronica certificata e contiene le circostanze di spazio e di tempo della violazione, i suoi motivi, la quantificazione della penale dovuta e dell'eventuale risarcimento ulteriore e l'invito a versarne l'importo risultante entro e non oltre 30 giorni dalla ricezione dell'invito.

Art. 9 c.6 - la comunicazione della risoluzione di diritto della presente convenzione comporta l'effetto immediato di cui all'articolo 4 comma 4, ovvero la restituzione dell'intero compendio maneggio centro ippico, come individuato nell'allegata planimetria A1 ed evidenziato in verde, al Comune di Cornedo vicentino.

Art. 10 - Registrazione e trascrizione nei registri immobiliari. Spese tecniche.

Art. 10 c.1 - le parti autorizzano la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 10 c.2 - tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nessuna esclusa, sono a carico del gestore il signor ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007, trattandosi di contratto soggetto a registrazione telematica, l'imposta di bollo è fissata in euro 155,00. Le imposte di bollo, registro e trascrizione saranno versate con modalità telematica, mediante modello unico informatico, utilizzando il software UNIMOD. Il contratto sarà prodotto all'Agenzia delle Entrate mediante piattaforma Sister.

Art. 10 c.3 - le spese tecniche e di progettazione che si rendono necessarie per l'attuazione della presente convenzione restano a carico esclusivo del gestore.

Art. 11 - Estinzione dei contenziosi pendenti

Art. 11 c.1 - Tutti i giudizi e i procedimenti contenziosi pendenti tra le parti e concernenti le aree e gli immobili, oggetto della presente convenzione, vengono espressamente rinunciati entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione nei modi di legge e a spese interamente compensate tra le parti.

Art. 12 - Previsioni finali

Art. 12 c.1 - la presente convenzione eletta, approvata e sottoscritta dalle due parti, che la riconoscono in tutto conforme alla loro volontà, e acquista efficacia per entrambe le parti nel momento della sua sottoscrizione, a seguito della presa di esecutività della Delibera di Consiglio Comunale che ne ha approvato lo schema.

Art. 12 c.2 - È nulla ogni modifica o deroga alla presente convenzione che non sia apportata con le stesse forme e modalità della sua formazione.

Art. 13 - Regime patrimoniale

Art. 13 c.1 - ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 numero 151, il signor dichiara di essere di stato civile libero. I componenti tutti dispensano me Ufficiale rogante dalla lettura di tutti gli allegati e dichiarando di averne preso conoscenza.

ALLEGATO “D”

TARIFFE PROPOSTE PER CENTRO IPPICO

- Scuola di equitazione singola: € 20,00/lezione;
- Scuola di equitazione in gruppo: € 10,00-15,00/lezione;
- Mantenimento cavallo € 280,00 - € 350,00/mese;
- Scuola didattica centri estivi compreso pranzo € 15,00/giorno.

Vengono di seguito inseriti i **lavori di manutenzione straordinaria annuale**, inseriti nell'**allegato “E”** al contratto rep. n. 1944 del 07.05.2018.

ALLEGATO “E”

PROGRAMMA DI SVILUPPO

Il progetto prevede lo sviluppo dell'attività di maneggio centro ippico esistente attualmente dotata delle seguenti strutture:

Club House: struttura prefabbricata in legno, suddivisa in aree ufficio amministrativo, area ricreativa con angolo bar, sala pranzo, cucina, bagni;

Scuderie: struttura in acciaio legno con copertura in lamiera preverniciata coibentata su platea in cemento armato dimensionato per ospitare n. 12 box;

Arena coperta: struttura in acciaio con copertura in lastre ondulate destinata all'attività ippica al coperto su fondo in sabbia;

Fienile: struttura in acciaio con copertura in lamiera preverniciata su platea in cemento armato destinata al deposito di fieno;

Ricovero macchine agricole: struttura metallica prefabbricata con copertura in PVC, su platea in cemento armato, destinata al ricovero di macchine agricole ed attrezzature.

Il progetto di sviluppo prevede l'ampliamento delle strutture esistenti al fine di poter ospitare un numero massimo di 26 cavalli con relativi servizi. Per raggiungere tale scopo il progetto prevede l'incremento delle strutture esistenti nel seguente modo:

- manutenzione straordinaria della copertura dell'arena coperta;
- ampliamento delle scuderie esistenti aggiungendo n. 4 box;
- nuova struttura scuderie per ricavare ulteriori n. 10 box;
- realizzazione abitazione custode;
- realizzazione nuova struttura fienile;
- sistemazioni aree esterne per ricavo giardino ed area di attività estive, area gioco bambini e parcheggi.

Al fine della stipula dell'accordo il gestore si accolla anche l'onere relativo ai frazionamenti ed agli accatastamenti degli edifici acquisiti al patrimonio comunale.

CRONOPROGRAMMA

Gli investimenti vengono previsti in un arco temporale di 10 anni nel seguente modo:

- entro il primo anno di gestione: frazionamenti ed accatastamenti degli edifici e rifacimento della copertura dell'area coperta;
- entro i primi cinque anni: realizzazione nuove scuderie e sistemazione aree esterne;
- entro i primi 10 anni: realizzazione casa custode.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ANNUALE

Il gestore si accolla tutte le opere di manutenzione straordinaria degli edifici e delle strutture che, su base annuale, può essere così sinteticamente riassunta:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| ▪ Manutenzione quotidiana del verde | euro 1.500,00 |
| ▪ Manutenzione strutture edifici | euro 3.000,00 |

▪ Manutenzione staccionate e pareti in legno	euro 2.000,00
▪ Ripristino campi da lavoro/allenamento	euro 2.000,00
▪ Manutenzione strada di accesso	euro 800,00
▪ Manutenzione impianto idrico scuderie	euro 500,00
▪ Manutenzione impianti elettrico ed idraulico	euro 1.000,00
Totale lavori di manutenzione straordinaria	euro 10.800,00 annui

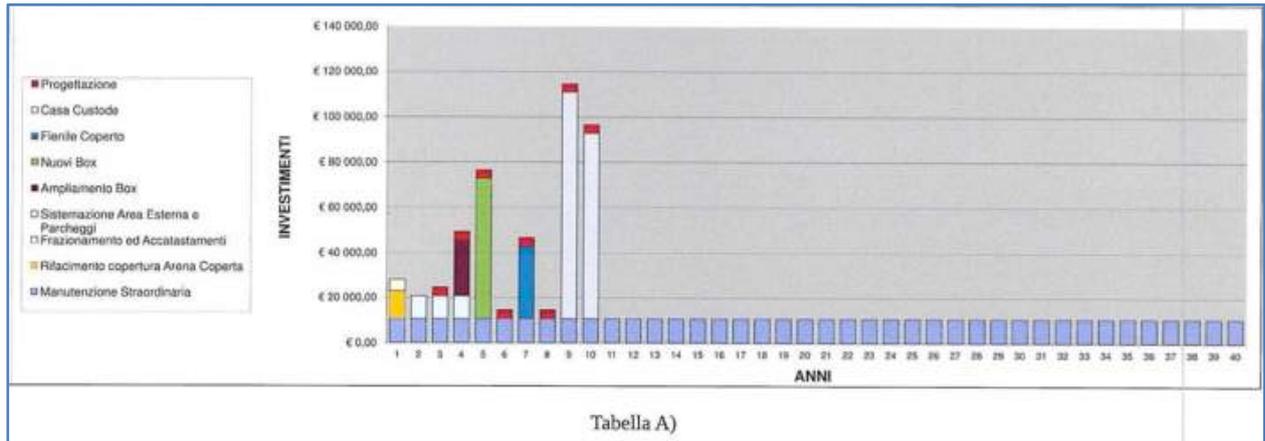
LAVORI DI INVESTIMENTO

Il gestore si accolla tutte le spese di investimento delle opere che resteranno di proprietà del Comune di Cornedo vicentino alla fine dell'affidamento e che possono essere così riassunte:

- rifacimento copertura arena coperta:	euro 12.000,00
- ampliamento box esistenti: mq 62 x euro 400,00	euro 24.800,00
- realizzazione nuovi box: mq 155 x euro 400,00	euro 62.000,00
- Realizzazione casa custode: mq 130,00 x euro 1.400,00	euro 182.000,00
- Realizzazione nuova struttura fienile: mq 160,00 x euro 200,00	euro 32.000,00
- Sistemazione area esterna e parcheggi	euro 30.000,00
- Frazionamento aree ed accatastamento fabbricati da cedere	euro 5.000,00
- Spese tecniche di progettazione	euro 30.000,00
Totale lavori di investimento	euro 377.800,00

CALCOLO MATEMATICO INVESTIMENTO MEDIO ANNUO

Calcolando un affidamento del servizio per un tempo di 40 (quaranta) anni gli investimenti eseguiti entro i primi 10 (dieci) anni, sommati all'importo medio annuo dei lavori di manutenzione straordinaria a carico del gestore, portano ad un investimento medio annuo pari ad euro 20.245,00 (ventimiladuecentoquarantacinque/00) come rappresentato nel grafico esplicativo allegato in tabella 1, di seguito inserita.



Per quanto non trascritto si rimanda all'allegato n. 08.

Il Comune di Cornedo Vicentino ha altresì precisato, con comunicazione del 17.05.2022 prot. n. 9039, che *“Relativamente all’eventualità di concludere il contratto di costituzione del diritto di uso con un soggetto diverso dal sig. si ritiene che, ove, tramite asta pubblica dovesse essere individuato un nuovo proprietario delle aree sottoposte a pignoramento, già individuate come funzionali all’attività affidata in gestione da questo Ente al Sig. , detto nuovo proprietario potrà subentrare al sig. solo se in possesso dei requisiti per la conduzione del maneggio, assumendo, altresì, tutti gli oneri ed impegni di cui il predetto sig. si trova gravato nei confronti del Comune di Cornedo Vicentino.”*



COMUNE DI CORNEDO VICENTINO

C.A.P. 36073

PROVINCIA DI VICENZA

COD.FISC. E PARTITA IVA 00295160246

pec: comedovicentino.vi@cert.ip-veneto.net

Prot. n. **9039** -/ds -
pec: monica.dalzotto@archiworldpec.it

li, 17.05.2022

Gent.le
Dal Zotto arch. Monica
Via Trento n. 83
36013 – Piovene Rocchette (VI)

OGGETTO: Tribunale di Vicenza – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/21
Credito Fondiario S.p.A./

Con la presente si fa seguito alle richieste di informazioni pervenute in data 10.05.2022 e 11.05.2022 relative alla convenzione stipulata tra il Comune e il Sig. _____ per la gestione dei beni, di proprietà comunale, adibiti a maneggio pubblico.

Ad oggi è stata stipulata la convenzione suddetta ed è in corso di perfezionamento la stipula del contratto di costituzione del diritto di uso sui beni di proprietà comunale a favore del Sig. _____

Non è possibile stabilire ancora una data certa per la sottoscrizione del contratto, in quanto sono stati richiesti dei documenti alla parte interessata che non sono ancora pervenuti al protocollo del Comune.

Relativamente all'eventualità di concludere il contratto di costituzione del diritto di uso con un soggetto diverso dal Sig. _____ si ritiene che, ove, tramite asta pubblica dovesse essere individuato un nuovo proprietario delle aree sottoposte a pignoramento, già individuate come funzionali all'attività affidata in gestione da questo Ente al Sig. _____, detto nuovo proprietario potrà subentrare al Sig. _____ solo se in possesso dei requisiti per la conduzione del maneggio, assumendo, altresì, tutti gli oneri ed impegni di cui il predetto Sig. _____ si trova gravato nei confronti del Comune di Cornedo Vicentino.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Tonegato arch. Giampaolo



Successivamente, in data 20.12.2022, la sottoscritta ha richiesto al Comune di Cornedo Vicentino di esplicitare i requisiti richiesti per l'eventuale aggiudicatario subentrante, di cui si riporta di seguito la risposta inviata.

Da: cornedovicentino.vi@cert.ip-veneto.net cornedovicentino.vi@cert.ip-Veneto.net
Oggetto: Prot.N.0000813/2023 - RISCONTRO - RIF.0000399/2023 - TRIBUNALE DI VICENZA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 230/21
Data: 16 gennaio 2023, 12:03
A: monica.dalzotto@archiworldpec.it, giampaolo.tonegato@comune.cornedo-vicentino.vi.it

C

Buongiorno, con la presente si riscontra la nota pervenuta al protocollo generale del Comune in data 10.01.2023 registrata al n. 399 e si comunica che i requisiti necessari alla conduzione del maneggio-centro ippico comunale ubicato in Via Strambay di Cornedo Vicentino, richiesti al soggetto (fisico o giuridico) che opera nell'attività di gestione, prevedono la pratica e la diffusione degli sports equestri, il turismo equestre, l'equitazione di campagna, l'ippoterapia, la coltivazione agricola delle aree associate all'allevamento di animali.

Requisito fondamentale per il soggetto preposto alla gestione del maneggio-centro ippico è l'adempimento di tutti gli impegni e obblighi previsti nella convenzione stipulata con atto a rogito del Segretario Generale in data 07.05.2018 n. 1944 di repertorio.

Si chiede, cortesemente, di informare il Comune in merito alla pubblicazione del bando d'asta dei beni di proprietà del Sig.

Cordiali saluti.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Tonegato arch. Giampaolo

UFFICIO CONTRATTI –

– Tel. 0445/450405

AVVERTENZA: INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI

La presente comunicazione e gli allegati trasmessi unitamente alla stessa, possono contenere informazioni riservate e di natura professionale e sono indirizzati esclusivamente ai destinatari indicati nel messaggio stesso. Nel caso in cui abbiate ricevuto per errore la presente comunicazione, vogliate cortesemente darcene immediata notizia, rispondendo a questo stesso indirizzo di e-mail, e poi procedere alla cancellazione del messaggio dal Vostro sistema e di tutte le copie di esso. Ogni utilizzo improprio è contrario ai principi del nuovo Regolamento Europeo GDPR n. 679/2016.

6.4 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Assente.

6.5 ABUSI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia reperita, la complessa situazione edilizia ed urbanistica non permette in questa sede di poter esprimere un giudizio di regolarizzazione. Come già precedentemente descritto entrambi i fabbricati sono parte di un compendio costruito in assenza di titoli autorizzatori, pertanto è necessaria la regolarizzazione anche delle parti abusive, che non sono state colpite dal pignoramento, in quanto in proprietà del Comune di Cornedo Vicentino, per le quali la scrivente non ha ricevuto apposito incarico.

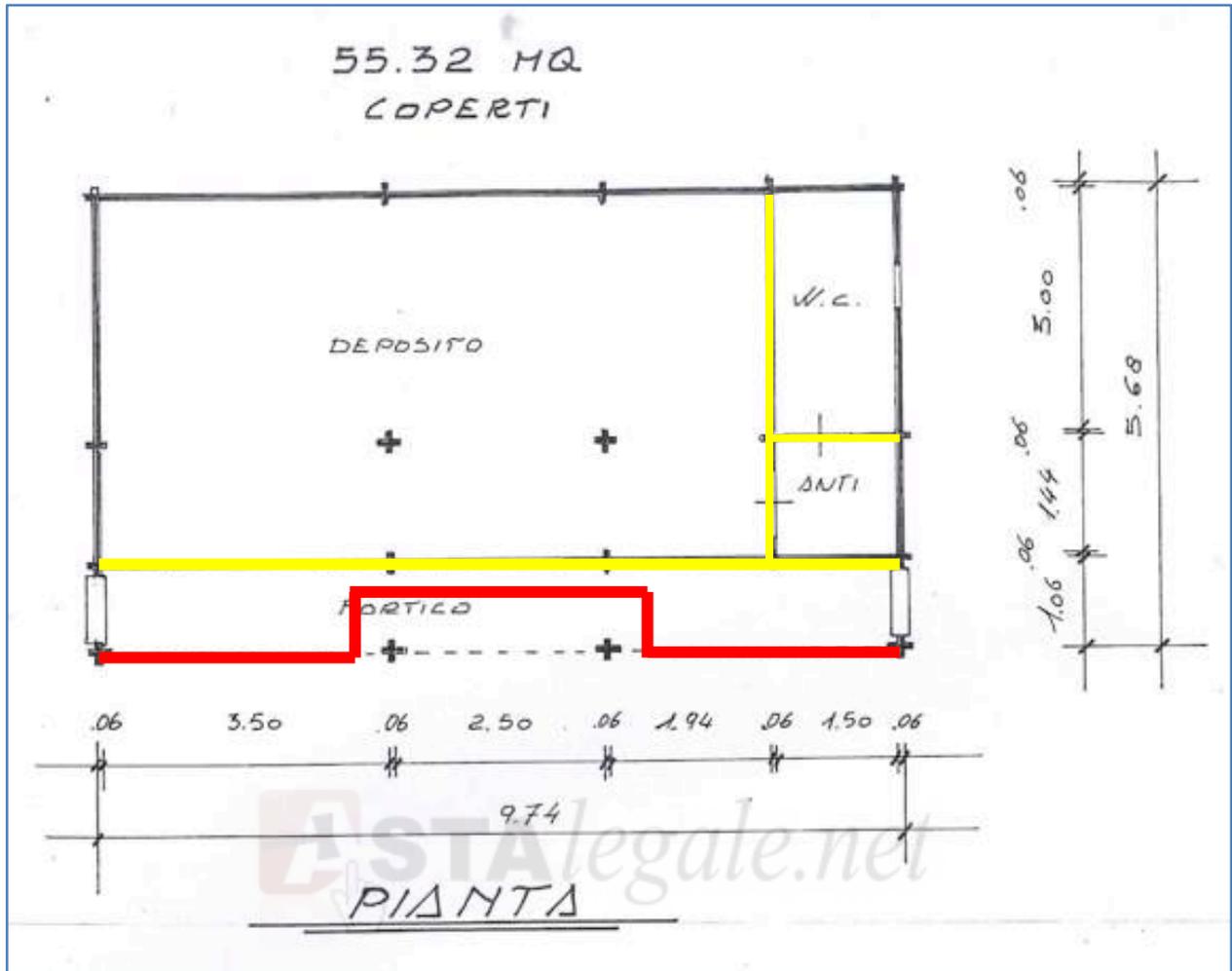
Dalle verifiche eseguite risulta che entrambi i fabbricati sono sprovvisti di conformità urbanistica e catastale.

6.6 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

CLUBHOUSE

Si allegano di seguito gli elaborati grafici che riportano la sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato (tavola sinottica) in cui vengono evidenziate le parti non autorizzate.

Le difformità rilevate riguardano l'ampliamento del locale Salone/bar, alcune pareti, le altezze interne, i prospetti e la destinazione d'uso dell'immobile.



LEGENDA

-  Demolizioni
-  Nuove costruzioni

Pianta piano terra - Stato autorizzato - Tavola sinottica

SCUDERIA

Si allegano di seguito gli elaborati grafici che riportano lo stato autorizzato e lo stato rilevato. Le difformità rilevate riguardano la diversa distribuzione planimetrica, le altezze interne, i prospetti.

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

nato a Proprieta` per 1/1

In forza di:

Testamento olografo del 06.07.2011, notaio Mario Misomalo sede di Vicenza repertorio n. 29869, registrato a Vicenza il 20.07.2011 al n. 4922 serie 1T, denunce di successione registrate a Valdagno (VI) il 04.08.2015 al n. 840 vol. 9990 e il 26.01.2016 al volume 9990 n. 65, in morte di , trascritte rispettivamente il 12.11.2015 ai nn. 19332/13894 ed il 06.05.2016 ai nn. 5881/40.

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari situate nel comune di Cornedo Vicentino (VI) Via Strambay n. 6/D, risultavano occupate, nella disponibilità dell'esecutato.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione ipotecaria in data 09.05.2016 ai n.ri 8488 R.G. e 1392 R.P. Vicenza.

in forza di:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.05.2016, notaio Renato Facchin, sede di Schio (VI), repertorio n. 21832/11000.

a favore di:

CREDITO VALTELLINESE Società Coop. sede di Sondrio C.F. 00043260140, per la somma complessiva di euro 216.000,00, capitale euro 120.000,00, durata 15 anni, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà quota di 1/1.

a carico di:

Proprietà 1/1

nato a C.F.

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1184 Consistenza are 18.23

Foglio 17 - Particella 1185 Consistenza are 17.34

Foglio 17 - Particella 1186 Consistenza are 33.07

Foglio 17 - Particella 1188 Consistenza are 28.86

Foglio 17 - Particella 62 Consistenza are 16.90

Foglio 17 - Particella 67 Consistenza are 00.36

Identificate al Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 4 Cat. C/2 Consistenza mq 140,00

Foglio 17 - Particella 1225

Foglio 17 - Particella 1226

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione giudiziaria in data 27.08.2015 ai nn. 15225 R.G. e 11096 R.P. Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 06.08.2015 notaio Renato Facchin, sede di Schio (VI), repertorio n. 21186/10487. (Allegato n. 05)

a favore di:

Servitù di passaggio Servitù di passaggio in regime di comunione legale dei beni,
relativamente all'unità negoziale n. 2

contro:

Servitù di passaggio
relativamente all'unità negoziale n. 1
sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Identificata al N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

CT - Foglio 17 - Particella 67

CT - Foglio 17 - Particella 1125

CT - Foglio 17 - Particella 1184

CT - Foglio 17 - Particella 1185

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

CF - Foglio 17 - Particella 1226

UNITA' NEGOZIALE 2

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Identificata al N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1193

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 3

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 6

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 4

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 5

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 7

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 9.

- b) Trascrizione giudiziaria in data 12.11.2015 ai nn. 19332 R.G. e 13894 R.P. Denuncia di successione del 04.08.2015 sede di Valdagno (VI), repertorio n. 840/9990/15. (Allegato n. 05)

a favore di:

relativamente all'unità negoziale n. 1	diritto di Nuda Proprietà	quota 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2	Proprietà	quota 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 1	Usufrutto	quota 1/1

contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1	Proprietà	quota 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2	Proprietà	quota 1/1

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 3

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 6

UNITA' NEGOZIALE 2

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 4

Foglio 17 - Particella 1193 Sub 5

Foglio 17 - Particella 1225

Foglio 17 - Particella 1226

Identificata al N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 67

Foglio 17 - Particella 1184

Foglio 17 - Particella 1185.

- c) Trascrizione giudiziaria in data 06.05.2016 ai nn. 8190 R.G. e 5881 R.P. Denuncia di successione del 26.01.2016 sede di Valdagno (VI), repertorio n. 65/9990/16. (Allegato n. 05)
a favore di:

relativamente all'unità negoziale n. 1 Proprietà quota 1/1

contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 Proprietà quota 1/1

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 4

Identificata al N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 62

Foglio 17 - Particella 1186

Foglio 17 - Particella 1188.

- d) Trascrizione giudiziaria in data 09.05.2016 ai nn. 8487 R.G. e 6134 R.P. Accettazione tacita di eredità del 05.05.2016 notaio Renato Facchin sede di Schio (VI), repertorio n. 21832/11000. (Allegato n. 05)

a favore di:

relativamente all'unità negoziale n. 1 Proprietà quota 1/1

contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 Proprietà quota 1/1

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Identificate al N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1184

Foglio 17 - Particella 1185

Foglio 17 - Particella 1186

Foglio 17 - Particella 1188

Foglio 17 - Particella 62

Foglio 17 - Particella 67

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 4

Foglio 17 - Particella 1225

Foglio 17 - Particella 1226

- e) Trascrizione di atto amministrativo in data 23.05.2018 ai nn. 11009 R.G. e 7520 R.P. Convenzione amministrativa Comune di Cornedo Vicentino del 07.05.2018 Segretario Generale sede di Cornedo Vicentino (VI), repertorio n. 1944/2018. (Allegato n. 05)

a favore di:

Proprietà quota 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1 Proprietà quota 1/1

contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 Proprietà quota 1/1

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Identificate al N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 67

Foglio 17 - Particella 1184 - ora particella 1266 (pignorata) e particella 1267

Foglio 17 - Particella 1185 - ora particella 1268 (pignorata) e particella 1269

Foglio 17 - Particella 1188 - ora particella 1189 (pignorata) e particella 1271 (pignorata)

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1225

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 4 - ora particelle 1189 sub 5 (pignorata) sub 6 e sub 7

- f) Trascrizione di atto amministrativo in data 05.06.2019 ai nn. 12573 R.G. e 8298 R.P. Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Cornedo Vicentino del 24.05.2019 Comune di Cornedo Vicentino (VI) sede di Cornedo Vicentino (VI), repertorio n. 95/2019. (Allegato n. 05)

Si precisa che tale provvedimento acquisitivo non riguarda i beni pignorati, ma solamente beni attigui, funzionali però allo svolgimento dell'attività del centro ippico.

a favore di:

Proprietà	quota 1/1		
relativamente all'unità negoziale n. 1	Proprietà		quota 1/1

contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1	Proprietà		quota 1/1
--	-----------	--	-----------

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 6

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 7

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 9

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 10

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 11

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 12

Foglio 17 - Particella 1225

Identificate al N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 67

Foglio 17 - Particella 1267

Foglio 17 - Particella 1269

- g) Trascrizione giudiziaria in data 17.05.2021 ai nn. 10915 R.G. e 7813 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 22.04.2021 Tribunale di Vicenza repertorio n. 1826/2021. (Allegato n. 05)

a favore di:

relativamente all'unità negoziale n. 1 Proprietà quota 1/1

contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 Proprietà quota 1/1

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Unità immobiliare sita in Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 1226

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 5

Foglio 17 - Particella 1189 Sub 8

Identificate al N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Cornedo Vicentino (VI)

Foglio 17 - Particella 62

Foglio 17 - Particella 1186

Foglio 17 - Particella 1266

Foglio 17 - Particella 1268

Foglio 17 - Particella 1271.



9.1 METODO DI VALUTAZIONE - FABBRICATI

Dalle verifiche eseguite, non è stato possibile reperire immobili analoghi per stato manutentivo e posizione, che siano stati oggetto di recenti compravendite.

La determinazione del valore di mercato è stata pertanto eseguita mediante il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, confrontando i valori pubblicati da fonti referenziali in ambito immobiliare, così come meglio descritto di seguito.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate, indica, per immobili nuovi a **destinazione produttiva/Capannoni** con stato manutentivo normale, un valore di mercato compreso tra **euro 350,00 ed euro 480,00** e a **destinazione produttiva/Laboratori** con stato manutentivo normale, un valore di mercato compreso tra **euro 550,00 ed euro 650,00**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: CORNEDO VICENTINO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA COLLINARE SUD-OVEST

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	480	L
Laboratori	NORMALE	550	650	L

9.2 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

CLUBHOUSE

Come da tabella allegata (Allegato n. 08), il costo unitario di costruzione, date le caratteristiche del bene, è stato determinato in euro 450,00/mq.

La superficie netta del fabbricato è stata calcolata come segue:

Piano terra Clubhouse mq 52.00

Superficie commerciale arrotondata mq 52.00

Il valore edilizio, calcolato mediante il costo di costruzione deprezzato, considerato il contesto in cui è ubicato l'immobile, è stato determinato in **euro 30.300,00**, pertanto il valore unitario determinato è di **euro 582,69/mq**.

Clubhouse valore di costruzione deprezzato	€	30.329,70
Valore di costruzione deprezzato	€	30.300,00

SCUDERIA

Come da tabella allegata (Allegato n. 08), il costo unitario di costruzione, date le caratteristiche del bene, è stato determinato in **euro 300,00/mq**.

La determinazione della superficie netta del fabbricato è stata calcolata come segue:

Piano terra Scuderia mq 71.00

Superficie commerciale arrotondata mq 71.00

Il valore edilizio, calcolato mediante il costo di costruzione deprezzato, considerato il contesto in cui è ubicato l'immobile, è stato determinato in **euro 27.500,00**.

Scuderia valore di costruzione deprezzato	€	27.519,60
Valore di costruzione deprezzato arrotondato	€	27.500,00

9.3 METODO DI VALUTAZIONE - TERRENI AGRICOLI

La determinazione del valore di mercato, dei terreni oggetto di stima, è stata eseguita considerando:

- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, la configurazione planimetrica, la consistenza e la posizione;
- l'andamento del mercato immobiliare e dei prezzi per beni simili nell'attuale fase economica.

Il metodo di stima utilizzato sarà quindi quello sintetico comparativo per valori unitari (€/mq), che consiste nell'applicare, al metro quadrato di superficie catastale, un valore unitario determinato dai raffronti con prezzi di mercato pubblicati dalle Banche Dati, così come di seguito descritto.

9.4 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Non essendo stati reperiti dati, relativi a terreni agricoli compravenduti nel Comune di Cornedo Vicentino (VI), che possano essere considerati simili a quelli oggetto della presente valutazione estimativa, il più probabile valore di mercato è stato determinato considerando i seguenti dati:

- **Valori Agricoli Medi (VAM)** pubblicati dalla provincia di Vicenza, per tipo di coltura e per Regione Agraria per l'anno 2022, che per il Comune di Cornedo Vicentino (VI), Regione Agraria n. 5, coltura Seminativo indica un valore di **euro 7,82/mq**, per la qualità Bosco ceduo indica un valore di **euro 1,50/mq**, mentre per la qualità Incolto improduttivo indica un valore di **euro 1,35/mq**,
- **Osservatorio dei valori agricoli provincia di Vicenza** rilevazione 2020 (ultima pubblicazione reperita) indica per la qualità di coltura Seminativo un valore minimo di **euro 4,00/mq** ed un valore massimo di **euro 8,50/mq**, mentre per la qualità Bosco ceduo indica un valore minimo di **euro 1,50/mq** ed un valore massimo di **euro 2,60/mq**, mentre per la qualità Incolto sterile indica un valore minimo di **euro 4,10/mq** ed un valore massimo di **euro 8,00/mq**.

Il più probabile valore di mercato dei terreni è stato determinato come da tabella seguente:

Valore unitario terreno agricolo qualità seminativo	€/mq	4,00
Valore unitario terreno agricolo qualità bosco ceduo	€/mq	1,50
Valore unitario terreno agricolo qualità incolto	€/mq	1,35

Terreno agricolo qualità seminativo Fg. 17 particelle 62 -1268 -1271	mq	3.329,00	€/mq 4,00	€ 13.316,00
Terreno agricolo qualità bosco ceduo Fg. 17 particelle 1186 - 1266	mq	4.835,00	€/mq 1,50	€ 7.252,50
Terreno agricolo qualità incolto Fg. 17 particella 1226	mq	140,00	€/mq 1,35	€ 189,00
Valore di mercato atteso				€ 20.757,50
Valore di mercato arrotondato				€ 20.800,00

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, sopra descritta, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

Clubhouse	€	30.300,00
Scuderia	€	27.500,00
Valore atteso arrotondato	€	57.800,00
Terreni	€	20.800,00
Valore atteso arrotondato	€	20.800,00

9.5 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore rispettivamente dei fabbricati e dei terreni.

FABBRICATI

Considerato che gli immobili non risultano essere indipendenti né a livello impiantistico né a livello funzionale, in quanto sono parte di un complesso edilizio che presenta delle importanti difformità urbanistiche, è stato ritenuto congruo determinare un loro deprezzamento del **30%**.

ASSENZA DI GARANZIE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 30%
----------------------------	---	-------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA DEI FABBRICATI – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 10.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi	€ 2.000,00
MANUTENZIONE	eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del	€ 0,00
TOTALE		€ 12.000,00

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 57.800,00	€ 57.800,00
Due diligence urbanistica e catastale			- € 12.000,00
Totale			€ 45.800,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 30%		- € 13.740,00
Totale		€ 57.800,00	€ 32.060,00
Totale valore arrotondato fabbricati			€ 32.000,00

TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli sono ubicati nelle vicinanze dei fabbricati, risultano di difficile accesso, con una

configurazione planimetrica irregolare, quindi poco appetibili sul mercato, si è pertanto ritenuto di applicare al valore di mercato un deprezzamento pari al 20%.

ASSENZA DI GARANZIE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 20%
----------------------------	---	-------

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 20.800,00	€ 20.800,00
Due diligence urbanistica e catastale			- € 0,00
Totale			€ 20.800,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 20%		- € 4.160,00
Totale		€ 20.800,00	€ 16.640,00
Totale valore arrotondato terreni			€ 16.600,00

9.6 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

Fabbricati Clubhouse e Scuderia	€	32.000,00
Terreni	€	16.600,00
Valore atteso complessivo	€	48.600,00

prezzo base d'asta
€ 48.600,00 (quarantottomilaseicentoeuro/00)

9.7 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, posta in vendita forzata, considerando le caratteristiche degli immobili, privi di appetibilità economica, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere scarsa.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio www.astalegale.net, www.aste.com, www.astegudiziarie.it, www.asteimmobili.it, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.



Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Cornedo Vicentino (VI) (Allegato n. 09), risulta che:

Proprietà per 1/1

nato a C.F.

risulta residente:

alla data del pignoramento:

alla data odierna:

Piovene Rocchette, 8 Febbraio 2023



l'Esperto Valutatore



dott. arch. *Monica Dal Zotto*