

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**Procedimento R.G.E. N° 204/2020, riunito al Procedimento R.G.E. 571/2021 promosso da:**

per il Procedimento RGE 204/2020

**XXXX**

(con Avv.to XXX)

**contro**

**XXXX, XXXX**

per il Procedimento RGE 571/2021

**XXXX**

(con Avv.to XXX)

**contro**

**XXX**

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

**PERIZIA DI STIMA**

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



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



**Quesito:**

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 06/10/2020 dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Marialuisa Nitti, con comunicazione ricevuta via pec in data 06/10/2020, che ne disponeva il giuramento telematico entro 7 giorni. L'Esperto provvedeva al giuramento telematico in data 07/10/2020.

Il Giudice gli affidava il quesito di seguito riportato:

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

Dopo il deposito della relazione peritale facente capo alla Procedura Esecutiva RGE 204/2020, il precedente provvedeva ad eseguire i passaggi necessari al pignoramento della quota spettante agli esecutati della strada di accesso ai beni già stimati.

L'Espero quindi, veniva convocato all'udienza del 21/04/2022 durante la quale veniva chiesto al sottoscritto di procedere con l'integrazione del proprio elaborato peritale comprendendo la comproprietà dell'area di strada esclusa dal precedente procedimento.

**Svolgimento delle operazioni:**

A seguito di affidamento dell'incarico l'Esperto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente, innanzi tutto veniva richiesta all'avvocato della creditrice la documentazione mancante nel fascicolo telematico e necessaria alla redazione della check list ed ai controlli preliminari.

In data 12/10/2020 inoltravo richiesta di Certificati anagrafici e di stato civile ai Comuni di Rosà e di Cittadella ed inviavo check list preliminare al Custode Giudiziario, depositata poi in data 25/11/2020 con il visto del Custode stesso

In data 04/12/2020 inviavo comunicazione di primo sopralluogo alle parti ed altresì inviavo richiesta di accesso agli atti e di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Rosà.

Il sopralluogo veniva esperito in data 16/12/2020 presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza degli esecutati, del loro legale Avv.to XXXX del custode Giudiziario. Accedevo agli immobili, sia esternamente che internamente, eseguivo documentazione fotografica e rilievo delle dimensioni per la verifica della regolarità edilizio urbanistica. Durante il rilievo emergevano già alcune importanti differenze rispetto alle planimetrie catastali reperite e presenti agli atti.

In data 17/12/2020 il legale degli esecutati mi forniva parte della documentazione richiesta durante il sopralluogo.



In data 22/12/2020 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Rosà per l'accesso agli atti richiesto dove mi venivano fornite le pratiche relative all'immobile e, appurato che le differenze riscontrate rispetto alle planimetrie catastali si ripetevano anche per gli elaborati progettuali, anticipavo che ci sarebbe stata necessità di un confronto sull'eventuale possibile sanatoria. In pari data ritiravo anche il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 15/01/2021 l'Esperto inviava al Comune di Rosà, degli elaborati grafici con la stesura del rilievo eseguito durante il sopralluogo e la sovrapposizione dello stesso al progetto approvato, indicando in modo dettagliato quali fossero le difformità rilevate.

In data 27/01/2021 inoltravo richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato sugli immobili oggetto di esecuzione (la parte eseguita mi aveva già fornito copia di un contratto in essere).

In data 03/02/2021, non avendo ancora avuto riscontro da parte del Comune ed essendo emerse delle problematiche che dovevano essere approfondite circa la regolarità dell'immobile, il sottoscritto chiedeva una proroga per il deposito della relazione peritale.

In data 05/02/2021 mi confrontavo telefonicamente con il Geom. Celotto del Comune di Rosà relativamente alla sanabilità delle difformità riscontrate.

In data 05/02/2021 venivano richiesti ulteriori certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Rosà e copia di ulteriori atti di provenienza, per meglio chiarire i passaggi immobiliari intervenuti.

Altresì venivano richiesti i libretti degli impianti non ancora forniti dalla ditta eseguita.

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

Con il nuovo incarico provvedevo al reperimento della documentazione del procedimento RGE 571/2021, tramite l'Avvocato in quanto non possibile l'accesso al fascicolo telematico e successivamente al reperimento della documentazione necessaria alla redazione della presente. Ho inoltre provveduto a reperire la documentazione catastale aggiornata di tutti gli immobili oggetto della presente, nonché i certificati anagrafici e di stato civile, il Certificato di Destinazione Urbanistica nonché le visure ipotecarie.

È stata inoltrata anche richiesta di aggiornamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

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

- 1) **Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, suddivisione in lotti**
- 2) **Identificazione catastale dei beni pignorati**
- 3) **Descrizione materiale di ciascun lotto**
- 4) **Valutazione dei beni pignorati**
- 5) **Schema sintetico-descrittivo dei lotti**
- 6) **Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati**
- 7) **Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati**
- 8) **Ricostruzione dei passaggi di proprietà**



- 9) *Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati*
- 10) *Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni pignorati*
- 11) *Acquisizione dei certificati anagrafici degli esecutati*
- 12) *Osservazioni finali*

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



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

Oggetto della presente esecuzione è un compendio costituito da un fabbricato accatastato quale laboratorio ma, in parte utilizzato come tale ed in parte come abitazione, e dei terreni agricoli utilizzati quali aree pertinenziali all'edificio.

Il tutto ricade, ai sensi della normativa urbanistica, in zona agricola. La costruzione è iniziata a fine anni '80 e precisamente nel 1988 e successivamente sono state eseguite opere di ampliamento. L'ultima porzione è stata costruita tra il 2003 ed il 2007.

L'immobile sorge in via San Marco, n. 16, nel Comune di Rosà, in una zona periferica posta a circa 3 Km in direzione sud est rispetto al centro del Comune di Rosà, ai confini con il Comune di Rossano Veneto.

La proprietà degli immobili è in parte in capo ai soggetti privati ed in parte all'azienda, più precisamente:

- i Sig.ri XXXX in regime di comunione legale dei beni detengono la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili N.C.T. foglio 8° Comune di Rosà, mappali 376, 382, 383, 384, 385, 386, 413, 522, 381 e 535 ed N.C.E.U. foglio 8° Comune di Rosà mappale 535;
- la società XXX detiene la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al N.C.E.U. del Comune di Rosà, foglio 8° mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2;
- i Sig.ri XXXXX in regime di comunione legale dei beni detengono la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile N.C.T. foglio 8° Comune di Rosà, mappale 521.

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

- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 376**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 382**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 383**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 384**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 385**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 386**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 413**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 522**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 381**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 535**, categoria ente urbano. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.E.U., **foglio 8° mappale 535**, categoria C/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.E.U., **foglio 8° mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2**, categoria C/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Rosà N.C.T., **foglio 8° mappale 521**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa che nell'atto di pignoramento è indicata erroneamente la quota di proprietà, corretta invece sia nella trascrizione che nelle premesse del pignoramento stesso.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto corrispondono in modo abbastanza preciso (vedasi allegato n. 3 alla presente). Si sottolinea la presenza di alcuni manufatti non inseriti in mappa e non regolari dal punto di vista edilizio urbanistico.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale, della presenza di importanti irregolarità catastali ed edilizio urbanistiche, dell'utilizzo dei fabbricati e dei terreni e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto che sarà così composto:

**Lotto unico:**

Compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso laboratorio artigianale e terreni pertinenziali. Trattasi di un fabbricato sviluppato su un piano fuori terra ed un piano interrato, quest'ultimo non regolare dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico. Il fabbricato è in parte utilizzato quale laboratorio ed in parte quale abitazione; la destinazione residenziale risulta irregolare. I terreni corrispondono all'area pertinenziale e sugli stessi sono presenti dei manufatti privi di titoli edilizi. Agli stessi si accede attraverso l'accesso al fabbricato/lotto.

Nel lotto è compresa anche la quota parte di 1/2 del terreno adibito a strada di accesso al lotto.

Il compendio sorge in comune di Rosà, in via San Marco n. 20 in una zona periferica posta a circa 3 Km in direzione sud est rispetto al centro del Comune di Rosà, ed ai confini con il Comune di Rossano Veneto.

Il fabbricato è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Rosà, foglio 8° mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2 e mappale 535. In un unico lotto il fabbricato confina a nord con le unità di cui al mappale 366 subb. 1 e 4, ad est, sud ed ovest con l'esterno, salvo più precisi.

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 [simone@simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@simonebuccogeometra.eu) [simone@pec.simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@pec.simonebuccogeometra.eu)

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



I terreni sono identificati catastalmente al N.C.T. del Comune di Rosà, foglio 8° mappali 376, 382, 383, 384, 385, 386, 413, 522, 381 e 535. In un unico lotto i terreni sono confinanti a nord con i mappali 521, 412, 366, 388, 76, 477 e 74, salvo più precisi.

La strada di accesso è identificata al N.C.T. del Comune di Rosà, foglio 8° mappale 521 ed è confinante a nord con la pubblica via, ad est con i mappali 378, 379 e 412, a sud con il mappale 522 e ad ovest con il mappale 74, salvo più precisi.

Le unità hanno diritto sulle parti comuni e condominiali.



## **2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

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

- Comune di Rosà N.C.E.U., foglio 8° **mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2**, categoria C/3, classe 3, consistenza 264 mq, superficie catastale totale 318 mq, rendita € 708,99, Via San Marco, 20, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per ampliamento e ristrutturazione del 31/05/2011, protocollo n. VI0226843 (n. 88481.1/2011). Successivamente sono intervenute variazioni che non hanno comportato modifiche ai dati identificativi del bene. Precedentemente l'unità corrispondeva al mappale 366 sub. 7 graffata al mappale 388 sub. 1 esistente fin dalla costituzione per unità afferenti edificate su aree di corte del 29/10/1999 n. L06812.1/1999.

Il mappale 366 al N.C.T. è un ente urbano derivante da tipo mappale del 04/04/2003 prot. 8822 (n. 3294.1/2003). Originariamente il mappale 366 deriva da frazionamento del 15/01/1991 n. 8 del mappale 181 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

Il mappale 388 al N.C.T. è un ente urbano derivante da tipo mappale del 04/04/2003 prot. 8822 (n. 3294.1/2003); ancor prima è stato interessato da tipo mappale del 14/03/1992. Originariamente il mappale 388 deriva da frazionamento del 15/01/1991 n. 8 del mappale 365 ed ancor prima dal mappale 181 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.E.U., foglio 8° **mappale 535**, categoria C/3, classe 3, consistenza 171 mq, superficie catastale totale 279 mq, rendita € 459,23, Via San Marco, 20, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da costituzione del 31/05/2011, protocollo n. VI0226901 (n. 3498.1/2011).

Il mappale 535 al N.C.T. è un ente urbano derivante da tabella di variazione del 26/04/2011 prot. n. VI0188803. Il mappale 535 deriva dal mappale 387 ed ancor prima dal mappale 181 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.E.U., foglio 8° **mappale 376**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 1.094 mq, reddito dominicale € 8,48, reddito agrario € 3,96.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 11/04/1991 n. 802.1/1991, in atti dal 08/02/2000. Il mappale 376 deriva dal mappale 75 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.T., foglio 8° **mappale 382**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 20 mq, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,07.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 11/04/1991 n. 802.1/1991, in atti dal 08/02/2000. Il mappale 382 deriva dal mappale 75 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.T., foglio 8° **mappale 383**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 676 mq, reddito dominicale € 5,24, reddito agrario € 2,44.

---

### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 [simone@simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@simonebuccogeometra.eu) [simone@pec.simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@pec.simonebuccogeometra.eu)

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



Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 11/04/1991 n. 802.2/1991, in atti dal 08/02/2000. Il mappale 383 deriva dal mappale 181 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.T., foglio 8° **mappale 384**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 37 mq, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,13.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 11/04/1991 n. 802.2/1991, in atti dal 08/02/2000. Il mappale 384 deriva dal mappale 181 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.T., foglio 8° **mappale 385**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 24 mq, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,09.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 11/04/1991 n. 802.2/1991, in atti dal 08/02/2000. Il mappale 385 deriva dal mappale 181 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.T., foglio 8° **mappale 386**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 494 mq, reddito dominicale € 3,83, reddito agrario € 1,79.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 11/04/1991 n. 802.2/1991, in atti dal 08/02/2000. Il mappale 383 deriva dal mappale 181 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.T., foglio 8° **mappale 413**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 67 mq, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 0,24.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 02/02/1993 n. 332.1/1993, in atti dal 08/02/2000. Il mappale 413 deriva dal mappale 380 ed ancor prima dal mappale 75 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.T., foglio 8° **mappale 522**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 34 mq, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,12.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 26/10/2007 n. VI0422345. Il mappale 522 deriva dal mappale 377 ed ancor prima dal mappale 75 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.T., foglio 8° **mappale 381**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 37 mq, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,13.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 11/04/1991 n. 802.1/1991, in atti dal 08/02/2000. Il mappale 381 deriva dal mappale 75 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.

- Comune di Rosà N.C.T., foglio 8° **mappale 521**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 210 mq, reddito dominicale € 1,63, reddito agrario € 0,76.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 11/04/1991 n. 802.1/1991, in atti dal 08/02/2000. Il mappale 521 deriva dal mappale 75 presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.



Il compendio in un unico lotto, compresa la quota parte di strada di accesso, confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 378, 379, 412, 413, 366 subb. 1 e 4, 76, 477 e 74, salvo più precisi.

In riferimento alla situazione catastale si sottolinea che in mappa non sono riportati alcuni manufatti presenti sull'area esterna i quali risultano però irregolari e non sanabili anche dal punto di vista edilizio urbanistico e, pertanto, dovranno essere oggetto di demolizione/rimozione.

Si sottolinea inoltre che il mappale 521 corrisponde all'accesso al lotto in questione ed è attualmente in comproprietà per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno agli esecutati (persone fisiche) e per  $\frac{1}{2}$  ad un terzo soggetto. La stessa particella è quella di collegamento con la pubblica via.

Particolare attenzione va prestata alla differenza di destinazione d'uso di parte dell'unità di cui al mappale 535 ed alla presenza di un piano interrato che ricade al di sotto dell'unità di cui al mappale 535 e ad una porzione dell'unità di cui al mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2.

Sentito il comune di Rosà né la destinazione residenziale né la presenza del piano interrato possono essere sanate. Ne deriva che i vani abitativi del mappale 535 dovranno essere trasformati in vani ad uso ufficio, deposito e mostra ed altresì il piano interrato dovrà diventare un terrapieno.

Le planimetrie catastali, salvo le destinazioni d'uso e la presenza del piano interrato e della scala di collegamento, presentano comunque alcune lievi differenze che andranno corrette presentando una variazione docfa (vedasi allegato n. 8 alla presente).

Il costo per la regolarizzazione, ammonta a circa € 1.000,00 complessivi di spese tecniche (compresi accessori IVA e Cassa Previdenziale) e diritti. Si precisa che gli oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile non sono inclusi e saranno dettagliati al successivo paragrafo 6).



### **3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

Il lotto corrisponde ad un fabbricato a destinazione laboratorio artigianale, parzialmente utilizzato a residenza, in modo irregolare, con area pertinenziale esterna, il tutto ricadente in zona agricola.

È situato ad 3,0 Km circa dal centro di Rosà, in zona periferica vicino al confine con il comune di Rossano Veneto.

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

#### Servizi.

Il comune di Rosà offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie di primo e di secondo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestre, campi di calcio, tennis, piscina, cinema/teatro, ecc. L'ospedale più vicino è quello di Bassano del Grappa. Per le altre scuole bisogna recarsi a Bassano del Grappa o a Cittadella entrambi a circa 11 Km.

Tutti i servizi sono a pochi chilometri dall'immobile in questione.

#### Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici lungo la strada statale n. 47 che collega Rosà a Bassano del Grappa e a Cittadella, strada che dista circa 3 Km dal lotto in questione.

Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Rossano Veneto a circa 1 Km e di Rosà a circa 2,0 km. Da entrambe sono presenti linee che conducono ad altre stazioni principali per poter raggiungere i centri limitrofi e non.

Per l'accesso all'autostrada bisogna raggiungere il casello di Bassano Ovest di S.P.V. a circa 8 km dall'immobile in esame.

#### Qualità e rating interno immobile.

L'immobile in esame ha esposizione sui lati est, ovest e sud mentre sul lato nord confina con altro immobile.

La panoramicità è da ritenersi discreta: l'edificio infatti, sorge in una zona agricola periferica.

I vani sono dotati di forometrie che garantiscono il corretto apporto di luce ed aria dirette. I bagni hanno ventilazione diretta con finestre sia per quanto concerne il laboratorio artigianale, sia per quanto riguarda la porzione ad uso residenziale.

Gli impianti di parte del fabbricato risalgono all'epoca della prima costruzione ovvero inizio anni '90 ed in parte sono invece stati eseguiti durante l'ampliamento ovvero tra il 2005 ed il 2007; ad oggi necessitano della normale manutenzione ed eventualmente di verifica sul rispetto delle normative vigenti.

L'immobile nel complesso è in buone condizioni di manutenzione.

#### Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto.

Le murature perimetrali fuori terra sono state realizzate in laterizio, come in laterizio sono le partizioni interne, mentre le murature del piano interrato ed i pilastri sono stati eseguiti in cemento armato.

La porzione ad uso laboratorio artigianale ha tetto in latero cemento con cornice in cemento ed è presente un solaio di divisione con il sottotetto costituito da lastre tipo predalles (vedasi allegato n. 1 foto nn. 15, 18 e 19).



La zona uffici presenta solaio in andamento costituito da lastre tipo predalles (vedasi allegato n. 1 foto n. 12 e 14). La porzione ad uso residenziale ha solaio in andamento in legno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 24 e 25). L'immobile ha tetto a doppia falda con linea di colmo in direzione nord sud (vedasi allegato n. 1 foto nn. 1, 2 e 4).

Il solaio di divisione tra piano interrato e piano terra è in lastre tipo predalles (vedasi allegato n. 1 foto nn. 39, 40 e 41), ma nella parte residenziale è intonacato e tinteggiato (vedasi allegato n. 1 foto nn. 34, 35 e 36), con rivestimento in pietra nel vano adibito a taverna (vedasi allegato n. 1 foto n. 33).

Il piano interrato è raggiungibile dall'esterno attraverso una rampa di accesso carraio realizzata in calcestruzzo e dall'interno attraverso l'abitazione, raggiungibile da una scala eseguita cemento armato con rivestimento in piastrelle di grès (vedasi allegato n. 1 foto nn. 32 e 42).

#### Elementi di finitura.

Per quanto riguarda le finiture queste sono semplici, tipiche dell'epoca di costruzione ed adeguate alla destinazione d'uso degli spazi.

La pavimentazione della zona ufficio/mostra è realizzata in piastrelle di grès con battiscopa anch'esso in grès (vedasi allegato n. 1 foto nn. 13 e 14), le porte interne sono in legno ed i serramenti esterni sono alluminio con vetrocamera. Soglie e davanzali sono in calcestruzzo.

Per quanto riguarda la zona laboratorio la pavimentazione è in calcestruzzo con finitura lisciata al quarzo, privo di battiscopa (vedasi allegato n. 1 foto nn. 15, 16, 18 e 19), le porte interne che corrispondono a quelle del bagno, sono in legno, mentre il portone di suddivisione tra le due aree è in alluminio e vetrocamera. I serramenti esterni sono anch'essi in alluminio completi di vetrocamera. Sono presenti due servizi igienici, uno nella parte di costruzione originaria ed uno nella parte costruita in ampliamento, entrambi hanno pavimentazione e rivestimento in grès (vedasi allegato n. 1 foto nn. 17 e 21).

L'area autorimessa, che corrisponde ad un'area di collegamento tra il laboratorio e la porzione adibita ad abitazione ha la medesima pavimentazione del laboratorio, ovvero in cls con finitura lisciata (vedasi allegato n. 1 foto n. 22). Non vi sono serramenti.

La pavimentazione dell'appartamento al piano terra è in grès con battiscopa anch'esso in grès, le porte interne sono in legno ed in legno sono anche i serramenti, completi di vetrocamera ed inferriate esterne (vedasi allegato n. 1 foto nn. 24, 26, 27, 28 29 e 30). Soglie e davanzali sono in marmo.

La zona residenziale al piano interrato ha pavimentazione e battiscopa in grès, porte interne in legno e serramenti esterni in legno completi di vetrocamera (vedasi allegato n. 1 foto nn. 33, 34 e 36).

I bagni al piano terra ed al piano interrato hanno entrambi pavimentazione e rivestimento in grès (vedasi allegato n. 1 foto nn. 27 e 37).

Il vano cantina al piano interrato ha pavimentazione in mattoni (vedasi allegato n. 1 foto n. 38).

Il vano deposito al piano interrato ha pavimentazione in calcestruzzo con finitura lisciata e serramenti in alluminio completi di vetrocamera (vedasi allegato n. 1 foto nn. 39, 40 e 41). Il portone di accesso è in alluminio del tipo scorrevole.

La porta presente tra il vano deposito del piano interrato e la taverna è del tipo blindato e blindato è anche il portoncino di ingresso all'abitazione al piano terra.



### Impianti.

Gli impianti per quanto concerne l'area produttiva sono stati realizzati a vista, mentre per quanto concerne la parte residenziale sono stati eseguiti sotto traccia.

La porzione produttiva (sia il laboratorio che l'ufficio) è dotata di impianto elettrico ed impianto idrotermosanitario. È presente un caldaia esterna collegata ad aerotermini per il riscaldamento.

Impianti a vista sono presenti anche nel deposito al piano interrato.

Per quanto riguarda la porzione residenziale sono presenti l'impianto elettrico, idrotermosanitario e l'impianto di climatizzazione.

La caldaia è interna e si trova nel vano ripostiglio/C.T., funziona a gas GPL ed è collegata ad un impianto di riscaldamento a pavimento. L'impianto a pavimento è attualmente non funzionante a causa di una perdita non riparata.

È presente un impianto di allarme volumetrico.

Lo schema fognario è costituito da vasche autonome.

L'intero stabile è allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto comunale ed alla linea telefonica.

Sono stati forniti anche i libretti degli impianti.

### Descrizione dettagliata.

In riferimento al fabbricato in esame, si tratta di un immobile a pianta pressoché rettangolare con una piccola porzione sporgente ad ovest in cui sono ricavati gli uffici, il tutto sviluppato su un piano fuori terra ed una porzione di piano interrato.

La tipologia costruttiva è semplice, le forometrie sono inserite in modo armonioso, il fabbricato è sostanzialmente suddiviso in due parti quella a nord adibita a laboratorio e quella a sud adibita a residenza; tra le due vi è una porzione ad uso autorimessa/portico priva di murature est ed ovest ma con copertura in legno (si vedano le foto di cui all'allegato n. 1 alla presente). A nord del passaggio/autorimessa, lungo il prospetto est del fabbricato è presente lo scivolo per l'accesso carraio al piano interrato.

Il fabbricato è confinante a nord con una porzione di edificio di altra proprietà, mentre è inserito in un ampio lotto di terreno lungo gli altri lati. I terreni sono anch'essi pignorati e facenti parte del presente lotto.

Al compendio si accede tramite una strada sterrata che collega lo stesso alla pubblica via San Marco. La parte sterrata (mappale 521) è in proprietà agli eseguiti per la quota di ½ complessivo. L'accesso al lotto è delimitato da un cancello carraio ad apertura automatizzata, scorrevole, inserito in un muretto di calcestruzzo, lungo il lato ovest del compendio stesso. Lungo i confini del lotto sono presenti delle siepi e delle recinzioni costituite da rete metallica plastificata e pali in cemento o paline in ferro.

I terreni inseriti nel compendio corrispondono, in parte all'area di passaggio/manovra antistante l'attività ed in parte all'area a giardino dell'abitazione. Si tratta di un compendio pianeggiante, con la presenza di alcune piantumazioni ed uno stagno.

Sui terreni sono presenti alcuni manufatti non regolari, in particolare: uno corrisponde ad una struttura su cui si erge una pianta di kiwi e funge nella parte sottostante da ricovero per le macchine (vedasi allegato n. 1 foto n. 7), uno corrisponde ad una struttura in legno avente una superficie di circa 22 mq con altezza media pari a 3,00 ml con copertura in eternit (vedasi allegato n. 1 foto nn. 44 e 45). Un terzo manufatto che funge da riparo



per animali da cortile ed è costituito da pali verticali in legno e sovrastanti onduline in ferro (vedasi allegato n. 1 foto n. 43). I manufatti non sono regolari dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale

Per quanto riguarda l'attività, con accesso dall'esterno c'è una porzione di fabbricato costituita da un ingresso di circa 7 mq su cui si affacciano un vano ufficio di circa 7 mq ed un vano adibito a mostra di circa 19 mq; questi vani hanno solaio in andamento con un'altezza minima pari a 2,58 ml ed un'altezza massima pari a 3,74 ml.

Sempre con accesso dall'esterno vi è un ampio laboratorio di circa 156 mq su cui è presente un servizio igienico costituito da w.c. ed anti w.c. di circa 4 mq complessivi; separato con un portone è presente un secondo vano laboratorio di circa 101 mq anche questo con un servizio igienico costituito da w.c. ed anti w.c. di circa mq complessivi. Entrambi i vani hanno solaio piano con un'altezza pari a 3,50 ml.

Vi è poi una porzione di fabbricato coperta e priva di pareti est ed ovest ad uso autorimessa/passaggio avente una superficie di circa 27 mq.

A sud del vano autorimessa è presente una porzione di immobile a destinazione d'uso residenziale con accesso dal prospetto ovest costituito da una zona giorno di circa 59 mq da cui attraverso un disimpegno di circa 5 mq si accede alla zona notte, quest'ultima composta da bagno di circa 8 mq, camera di circa 14 mq, studio di circa 10 mq e ripostiglio/centrale termica di circa 8 mq. Il piano terra ha tetto in andamento con altezza minima pari a 4,16 ml ed altezza massima pari a 5,21 ml. Dalla zona giorno, attraverso il vano scala si giunge al piano interrato in cui è presente una taverna di circa 72 mq sulla quale si affaccia una cantina di circa 13 mq ed un disimpegno di circa 8 mq; al disimpegno si affacciano tre stanze utilizzate quali camere di superficie rispettivamente pari a circa 16 mq, 12 e 12 mq ed un bagno/lavanderia di circa 13 mq. La taverna ha un'altezza minima pari a 2,30 ml ed un'altezza massima pari a 2,50 ml in quanto il soffitto è rivestito in pietra e lo stesso ricrea una volta. Le altre stanze hanno un'altezza pari a 2,60 ml.

Dalla taverna vi è poi una porta che conduce ad un ampio vano deposito di circa 166 mq con altezza pari a 2,65 ml. Sull'angolo nord est del vano è presente un portone affacciato al fondo dello scivolo (fondo coperto di circa 16 mq) da cui avviene l'accesso carraio.

Si sottolinea nuovamente che la destinazione d'uso residenziale non potrà essere sanata e dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso prevista da progetto approvato (ovvero uffici), con la realizzazione di un solaio piano e la chiusura del piano interrato (il tutto verrà meglio spiegato al successivo paragrafo n. 6).

Sono presenti segni di umidità di risalita nelle stanze ad uso residenziale al piano interrato (vedasi allegato n. 1 foto nn. 34, 35 e 36).

Nel complesso le unità sono in buone condizioni di manutenzione.

Per quanto concerne la certificazione energetica delle unità in questione sono stati redatti due attestati di prestazione energetica in quanto sono presenti due differenti impianti, uno che riguarda il laboratorio ed uno che riguarda i vani ad uso residenziale. Per quanto riguarda la porzione ad uso laboratorio la stessa risulta essere in classe energetica "G" con prestazione energetica globale pari a 181,60 kWh/m<sup>2</sup>anno, mentre la porzione ad uso residenziale risulta essere in classe energetica "D" con prestazione energetica globale pari a



143,51 kWh/m<sup>2</sup>anno. Entrambi gli attestati, riportati all'allegato n. 13 alla presente, sono validi fino al 07/04/2031, salvo modifiche all'involucro edilizio e/o agli impianti.

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



#### **4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

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

Normalmente il criterio di stima è il valore di mercato che non può però essere utilizzato per il presente lotto in quanto non sono state trovate compravendite di immobili simili nelle vicinanze e recenti (negli ultimi due anni); ovvero non sono stati trovati immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per la loro conformazione, la destinazione d'uso, la tipologia le dimensioni e le finiture. L'esperto quindi, eseguirà la valutazione utilizzando il metodo dei costi (Cost Approach) che prevede la determinazione del valore di mercato del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del deprezzamento, quest'ultimo visto per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e o obsolescenza esterna.

il Market Comparison Approach (M.C.A.), è un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche e che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

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

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

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

L'Esperto ha eseguito delle visure per la ricerca di comparabili ma la tipologia strutturale del fabbricato, le ridotte altezze dello stesso, il posizionamento su una zona impropria, la realizzazione dello stesso solo previa costituzione di vincoli e convenzioni con il comune, la schedatura dell'attività, la presenza di una porzione di immobile residenziale, non ha permesso l'individuazione di immobili simili.

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

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

Vista la particolarità del bene, nella tabella di calcolo di cui all'allegato n. 14 alla presente sono stati riportati i conteggi in modo dettagliato oltre alle note esplicative. Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile.



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

- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili ed in particolare il protrarsi del periodo pandemico e la situazione economica mondiale, che mette in grosse difficoltà le aziende;
- le condizioni di manutenzione dell'immobile;
- le altezze interne in funzione della destinazione d'uso;
- il fatto che l'immobile in parte è occupato con contratto di locazione;
- la necessità di importanti opere di demolizione e ripristino per le difformità edilizie rilevate;
- la zona urbanistica in cui si trova l'immobile, ovvero la classificazione quale attività impropria.

Valutato quanto sopra descritto, l'esperto ritiene di applicare l'abbattimento forfettario del 20 % al prezzo di vendita sotto calcolato.

In sintesi il valore di vendita del compendio costituito da fabbricato e terreni è il seguente.

**Quota di 1/1 di fabbricato artigianale con terreni pertinenziali, il tutto ricadente in zona agricola:**

€ 357.000,00 valore stimato con il metodo dei costi al quale vanno dedotti i seguenti importi:

- € 71.400,00 per abbattimento forfettario del 20%
- € 10.000,00 per sanatoria edilizia comprese sanzioni, bolli e diritti
- € 1.000,00 per variazioni catastali compresi diritti
- € 55.000,00 per demolizioni e ripristino difformità edilizie

**= € 219.600,00 arrotondato ad € 220.000,00**

La superficie commerciale dell'immobile è quella che risulta nella tabella di cui all'allegato n. 14, considerati i coefficienti riduttivi per la superficie commerciale (superficie esterna lorda), ovvero mq 572,00.

Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:

$357.000,00 \text{ €} / 572,00 \text{ mq} = 624,13 \text{ €/mq}$  sul valore di stima 220.000,00

$\text{€} / 572,00 \text{ mq} = 384,62 \text{ €/mq}$  sul valore di vendita forzata

Si precisa che nelle superfici non è stata tenuta in considerazione quella della strada di accesso in proprietà agli esecutati per la quota di  $\frac{1}{2}$  in quanto non influente in modo diretto sul valore economico e in quanto la vendita della stessa da sola non avrebbe un valore, pur nella consapevolezza che in assenza di tale comproprietà non sarebbe possibile l'accesso al lotto.

L'Esperto, secondo quanto disposto dall'III.mo Giudice delle Esecuzioni ha eseguito un accertamento sulle compravendite avvenute per aste immobiliari al fine di poter dare un valore di liquidazione al lotto di cui alla presente. In particolare è stato tenuto in considerazione lo studio dei geometri avvenuto sugli esperimenti dell'anno 2017.

Lo studio è basato su numerosi casi tra cui molti su perizie realizzate tramite MCA, ovvero maggiormente attendibili rispetto alle stime sommarie. Va precisato che da quanto rilevato dalle tabelle di vendita dei beni



all'asta, nel Comune di Rosà il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato si attesta intorno al 35,22% e l'aggiudicazione avviene dopo il 4° tentativo (4,52).

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

$€ 357.000,00 \times 35,22 \% = € 125.735,40$  arrotondato ad € 126.000,00.

Sono stati inoltre richiesti i dati di aggiudicazione ad Astalegale dai quali per il Comune di Rosà; non sono state rilevate molte aggiudicazioni di immobili produttivi che contenessero i dati necessaria all'individuazione di un valore €/mq ed è quindi stata calcolata la percentuale media di rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il prezzo di stima di immobili produttivi con un risultato pari a circa 41,67 %.

A fronte di quanto emerso dallo studio degli esperimenti sopra indicato ed i valori indicati da asta legale, il valore di immediato realizzo potrebbe corrispondere ad € 130.000,00.

Il lotto ha una scarsa appetibilità ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo, con attività che non necessitino di altezze elevate.

Per quanto concerne la vendita, si consiglia di eseguire pubblicità su siti internet quali quello di astalegale.net e del Tribunale di Vicenza e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza e di Astalegale.



## **5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI**

### **Lotto Unico:**

Compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso laboratorio artigianale e terreni pertinenziali. Trattasi di un fabbricato sviluppato su un piano fuori terra ed un piano interrato, quest'ultimo non regolare dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico e non sanabile. Il fabbricato è in parte utilizzato quale laboratorio ed in parte quale abitazione, anche in questo caso la destinazione residenziale risulta irregolare e non sanabile. I terreni corrispondono all'area pertinenziale e sugli stessi sono presenti dei manufatti non regolari e non sanabili. Agli stessi si accede attraverso l'accesso al fabbricato.

Il compendio sorge in comune di Rosà, in via San Marco n. 20 in una zona periferica posta a circa 3 Km in direzione sud est rispetto al centro del Comune di Rosà, ed ai confini con il Comune di Rossano Veneto.

Il fabbricato è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Rosà, foglio 8° mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2 e mappale 535. In un unico lotto il fabbricato confina a nord con le unità di cui al mappale 366 subb. 1 e 4, ad est, sud ed ovest con l'esterno, salvo più precisi.

I terreni sono identificati catastalmente al N.C.T. del Comune di Rosà, foglio 8° mappali 376, 382, 383, 384, 385, 386, 413, 522, 381 e 535. In un unico lotto i terreni sono confinanti a nord con i mappali 521, 412, 366, 388, 76, 477 e 74, salvo più precisi.

La strada di accesso è identificata al N.C.T. del Comune di Rosà, foglio 8° mappale 521 ed è confinante a nord con la pubblica via, ad est con i mappali 378, 379 e 412, a sud con il mappale 522 e ad ovest con il mappale 74, salvo più precisi. Si precisa che gli esecutati detengono la proprietà per ½ della strada.

Le unità hanno diritto sulle parti comuni e condominiali.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. In particolare allo stato attuale, parte del fabbricato viene utilizzato con destinazione d'uso residenziale ed è presente un piano interrato. Né l'uso residenziale, né il piano interrato possono essere sanati e dovranno essere ripristinati i luoghi come da planimetrie agli atti; per tale motivo le planimetrie dovranno essere modificate solo per la presenza di alcune lievi differenze riscontrate. Sarà necessaria una variazione catastale Docfa.

In riferimento alle pratiche edilizie, ci sono, la Concessione Edilizia n. 3264 del 31/10/1988, Concessione Edilizia n. 3502/90 del 31/07/1990, Concessione Edilizia a sanatoria n. 186/c-94 del 23/09/2002, Autorizzazione n. 61/2002 del 16/12/2002, Concessione Edilizia n. 219/2002 del 16/12/2002 e Permesso di Costruire n. 61/2003 del 29/09/2003.

Sono stati rilasciati Certificati di Agibilità prot. 1091 del 21/07/1992 e prot. 4907 del 23/04/2007.

L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta non conforme e regolarizzabile solo mediante messa in pristino delle opere difformi.

La porzione di immobile utilizzata quale laboratorio è in classe energetica "G" con indice pari a 181,60 kWh/m<sup>2</sup>anno, mentre la porzione utilizzata quale residenza è in classe energetica "D" con indice pari a 143,51 kWh/m<sup>2</sup>anno.

**Valore di mercato stimato € 357.000,00**

**Prezzo base di stima corretto € 220.000,00**

**Prezzo di immediato realizzo € 130.000,00**

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



## **6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI**

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Rosà e per quanto concerne l'immobile in oggetto sono state prodotte dall'ufficio le seguenti pratiche edilizie (vedasi allegato n. 5 alla presente). Si precisa che la costruzione originaria è antecedente il 01/09/1967.

- Concessione Edilizia n. 3264 del 31/10/1988, pratica n. 3264, prot. n. 6048, rilasciata ai Sig.ri XXXX per ampliamento di fabbricato artigianale;
- Concessione Edilizia n. 3502/90 del 31/07/1990, pratica n. 3264, prot. n. 1309, rilasciata ai Sig.ri XXX per variante al progetto di ampliamento di fabbricato artigianale di cui alla C.E. n. 3264 del 31/10/1988;
- Certificato di Agibilità prot. 1091 del 21/07/1992, n. 3264 registro concessioni, pratica n. 3264, rilasciata ai Sig.ri XXXX per ampliamento di fabbricato artigianale;
- Concessione Edilizia a sanatoria n. 186/c-94 del 23/09/2002, pratica n. 3264, rilasciata a XXXX per ampliamento di fabbricato artigianale ad uso magazzino, tettoia aperta e cambio di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale con realizzazione di due unità distinte;
- Autorizzazione a sanatoria n. 61/2002 del 16/12/2002, pratica n. 3264, prot. n. 14572, rilasciata a XXXX per demolizione di una tettoia;
- Concessione Edilizia n. 219/2002 del 16/12/2002, pratica n. 3264, prot. n. 12276, rilasciata a XXXX per ampliamento di fabbricato artigianale;
- Permesso di Costruire n. 61/2003 del 29/09/2003, pratica n. 3264, prot. n. 7112, rilasciata a XXXXX per variante in corso d'opera alla C.E. n. 219/2002 relativa all'ampliamento di un capannone artigianale;
- Certificato di Agibilità n. prot. 4907 del 23/04/2007, pratica n. 3264, n. 61/2003 Reg. C.E., rilasciata a XXXX per ampliamento di un capannone artigianale.

In riferimento alla conformità edilizia urbanistica dell'immobile oggetto della presente l'Esperto ha eseguito il rilievo dello stesso riportato all'allegato n. 6 alla presente e lo ha confrontato con gli elaborati progettuali approvati. La sovrapposizione corrisponde quindi a quanto riportato all'allegato n. 8 alla presente.

Le differenze riscontrate sono numerose e per semplicità vengono elencate come segue:

- lievi differenze sulla sagoma, prospettiche ed interne. Tali lievi modifiche rientrano nei limiti previsti dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e, pertanto non sono da considerarsi difformità.
- Variazione di destinazione d'uso di parte del fabbricato. Trattasi della porzione posta più a sud, dove allo stato attuale risultano l'autorimessa e l'appartamento. Da progetto approvato l'autorimessa dovrebbe corrispondere ad un deposito e l'appartamento dovrebbe essere stato zona mostra con depositi, bagno, ufficio e ripostiglio. Sentito il Comune di Rosà, essendo l'immobile ricadente in zona agricola ed essendo il fabbricato artigianale realizzato in deroga allo strumento urbanistico, non vi è alcuna possibilità di prevedere la sanatoria del cambio di destinazione d'uso. L'unica soluzione è quella della messa in pristino con ritorno alla destinazione d'uso artigianale.

---

### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 [simone@simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@simonebuccogeometra.eu) [simone@pec.simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@pec.simonebuccogeometra.eu)

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



- Presenza di solaio in andamento sulle porzioni a destinazione residenziale e sull'autorimessa. Non è possibile prevedere la sanatoria di tale opera in quanto trattasi di un aumento di cubatura. Sarà necessario prevedere la realizzazione di un solaio piano interno costituito da pannelli coibentati come previsto nella sezione di progetto approvato.
- Variazione di destinazione d'uso della porzione di edificio nord-ovest. Al posto degli spogliatoi sono stati realizzati un ufficio ed una sala mostra di fatto lasciando l'attività priva di spogliatoi. Dovrà essere ripristinata la presenza degli spogliatoi, prevista da normativa igienico sanitaria. Nel caso non si prevedesse la messa in pristino, sarà necessario prevedere la realizzazione degli spogliatoi in un altro punto del fabbricato.
- Presenza di un ampio piano interrato. Da rilievo eseguito dal sottoscritto risulta che è stato realizzato un ampio piano interrato con duplice accesso, dall'interno attraverso un vano scala presente nella zona giorno della porzione residenziale, e dall'esterno attraverso uno scivolo di accesso carraio presente sul lato est del fabbricato. Il piano interrato in parte viene utilizzato ai fini residenziali ed in parte quale deposito. Anche in questo caso non è possibile prevedere la sanatoria in quanto pur essendo volume interrato e quindi non essendo considerato volume urbanistico, si tratta di un aumento della superficie utile, non concedibile. Per la messa in pristino sarà necessario chiudere la scala di collegamento interno mediante la realizzazione di un idoneo solaio e ripristinare al posto dello stesso, il ripostiglio. Altresì, per quanto concerne i rimanenti vani del piano interrato è necessario prevedere il loro riempimento con materiale idoneo, creando un terrapieno.

Le differenze sopra dettagliate hanno un'importanza notevole e l'Esperto ha quindi provveduto alla determinazione dei costi per la loro regolarizzazione che prevedono per lo più la messa in pristino dello stato approvato. Il costo complessivo è pari ad € 55.000,00 circa, ai quali andranno aggiunti i costi per la presentazione di pratiche presso l'ufficio tecnico del Comune, diritti e direzione dei lavori, oltre a calcoli strutturali per il solaio di chiusura della scala e per il solaio con pannelli coibentati previsto per la delimitazione dell'altezza nella porzione con solaio in andamento a vista che ammontano ad € 10.000,00 (compreso oneri, accessori, Iva e cassa previdenziale). Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile è, quindi pari ad € 65.000,00.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, essendo il lotto composto da fabbricati e terreni è stato richiesto al Comune di Rosà il Certificato di Destinazione Urbanistica; è stato rilasciato il CDU n. 95/2020 del 14/12/2020 (vedi allegato n. 4 alla presente), nonché il CDU n. 36/2022 prot. 7982 del 05/05/2022 ricomprendente anche il terreno utilizzato quale strada di accesso.

In base al CDU il lotto ricade nel P.A.T. all'interno dell'ATO 4 ovvero ambito territoriale omogeneo dello spazio agricolo ed in zone a prevalente destinazione agricola con elevata dispersione residenziale. In base al Piano degli Interventi il lotto ricade in zona agricola E/3. L'area è quasi totalmente ricadente all'interno del vincolo paesaggistico ed il mappale 521 ricade anche in viabilità pubblica e distanze dalle strade. Il fabbricato è parzialmente individuato quale attività produttiva in zona impropria.

---

#### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 [simone@simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@simonebuccogeometra.eu) [simone@pec.simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@pec.simonebuccogeometra.eu)

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



Le sottozone E/3 sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario. Nella zona agricola sono consentite le case di abitazione per la conduzione del fondo, gli annessi rustici, allevamenti intensivi esistenti, infrastrutture tecniche e difesa del suolo, impianti tecnici, piscine, campi da gioco ed attrezzature sportive ad uso privato e nelle pertinenze dei fabbricati residenziali esistenti, manufatti per la distribuzione dei prodotti latteo-caseari e prodotti agricoli tipici locali.

Il cambio di destinazione d'uso con o senza opere non può essere concesso o autorizzato, salvo il caso che la nuova destinazione rientri tra quelle previste. È consentita la destinazione di edifici ad attività agrituristiche.

Il piano si attua tramite intervento edilizio diretto.

Per ogni maggiore chiarimento si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente.



## **7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 01/04/2021 i beni oggetto di pignoramento sono così intestati:

- i Sig.ri XXXX in regime di comunione legale dei beni detengono la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili N.C.T. foglio 8° Comune di Rosà, mappali 76, 382, 383, 384, 385, 386, 413, 522, 381 e 535 ed N.C.E.U. foglio 8° Comune di Rosà mappale 535;
- la società XXXX detiene la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al N.C.E.U. del Comune di Rosà, foglio 8° mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2;
- i Sig.ri XXXX in regime di comunione legale dei beni detengono la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili N.C.T. foglio 8° Comune di Rosà, mappale 521.

L'unità di cui al mappale 366 sub. 8 graffata al mappale 388 sub. 2 comprensivo di terreno adiacente, è oggetto di contratto di locazione commerciale registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate al n. 002631 serie 3T in data 12/05/2016, codice identificativo T5G16T002631000NE. La società esecutata XXXXX ha concesso gli immobili in locazione alla ditta XXXXX con sede in XXXXX, C.F. XXXX, P.IVA XXXXX.

La durata della locazione è pari a 12 anni rinnovabile di ulteriori 6 anni se non verrà comunicata la disdetta almeno 12 mesi dalla scadenza, la durata è quindi, dal 01/05/2016 al 30/04/2028 salvo ulteriore rinnovo. Il canone è stabilito in € 3.600,00 ovvero € 300,00 mensili. Il canone viene aggiornato annualmente in modo automatico nella misura del 75% della variazione ISTAT a partire dal terzo anno. Non risulta alcuna trascrizione del contratto di locazione in essere

Va precisato che di fatto la ditta conduttrice utilizza sia l'unità di cui al mappale 366 sub. 8 graffata al mappale 388 sub. 2, sia una porzione dell'unità di cui al mappale 535. Come si vede dalla planimetria di cui all'allegato n. 6 alla presente, parte del laboratorio ricade anche all'interno del citato mappale 535 in quanto non vi è una netta separazione tra le due unità. Le stesse sono unite di fatto.

La superficie dell'unità ricadente nei mappali 388/366 è pari a circa 305 mq, mentre quella ricadente nel mappale 535 è pari a circa 36 mq.

Il sottoscritto ha quindi, appurato la congruità del canone di locazione contattando alcune agenzie immobiliari della zona senza però ottenere la copia dei contratti ma solo le indicazioni verbali.

Non sono molti i laboratori oggetto di locazione ma, considerate le superfici concesse e le altezze, il canone di locazione mensile ritenuto congruo è pari ad € 500,00. Il canone indicato nel contratto è inferiore a quello indicato dal sottoscritto ma al di sopra del limite di 1/3 del giusto prezzo. In riferimento alla data di stipula del contratto, il pignoramento è avvenuto in data successiva.

Il contratto di locazione deve quindi essere ritenuto opponibile alla procedura.

Per quanto riguarda l'unità di cui al mappale 535, salvo la porzione di laboratorio ed il piano interrato sono utilizzati direttamente dai Sig.ri XXXXX in qualità di proprietari.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sugli immobili oggetto di esecuzione, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto con indicazione

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



del contratto sopra descritto (vedasi allegato n. 10 alla presente). Successivamente ha richiesto un aggiornamento all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare non vi fossero modifiche sul contratto già allegato e descritto, senza però, ottenere un riscontro per la consegna del presente elaborato. Si precisa che eventuali documenti aggiuntivi che possano influire nella presente valutazione e a quanto riportato in questo paragrafo, verranno tempestivamente inoltrati.



### **8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

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

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati XXXXXXX in momenti distinti ed in periodi diversi, più precisamente con atti:

- Atto di donazione del 16/09/1987 del Notaio Dott. Antonello Antonucci di Bassano del Grappa rep. 20.097, racc. 957, registrato a Bassano del Grappa in data 02/10/1987 al n. 254 mod. 1V, trascritto a Bassano del Grappa il 25/09/1987 R.G. 5393 R.P. 4156 con il quale il Sig. XXXX nato a XXXX, C.F. XXXX si riservava il diritto di usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie Ceccato Eugenia nata a Rosà (VI) il 31/01/1923 (deceduti rispettivamente il 29/12/2002 ed il 15/02/2003) donando ai figli ed alle figlie parte degli immobili di proprietà.

Con il medesimo atto le Sig.re XXXX nata a XXXX, C.F. XXX e XXXX nata a XXXXX, C.F. XXX e XXXX nata a XXXX, C.F. XXXX vendono a XXXXX la nuda proprietà dell'immobile mapp. 366 sub. 2 e del terreno mappale 365.

- Atto di compravendita del 08/05/1989 del Notaio Dott. Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa rep. 90.980, racc. 15.429, registrato a Bassano del Grappa il 11/05/1989 al n. 631 e trascritto a Bassano del Grappa, il 11/05/1989 R.G. 2541 R.P. 1949 con il quale i Sig.ri XXXX nato a XXXX, C.F. XXXX e XXXX nato a XXXX, C.F. XXXXX vendevano ai coniugi Sig.ri XXXX ed ai coniugi Sig.ri XXXX nato a XXXX, C.F. XXXX e XXXX nata a XXXXX, C.F. XXXX l'immobile di cui al mappale 75.
- Atto di donazione del 28/12/1993 del Notaio Dott. Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa rep. 98.933, racc. 5.456, registrato a Bassano del Grappa in data 14/01/1994 al n. 57 mod. 1, trascritto a Bassano del Grappa il 24/01/1994 R.G. 475 R.P. 346 con il quale il Sig. XXXX dona a XXXX e XXXXX l'usufrutto degli immobili mappale 366 subb. 5 e 6.
- Atto di conferimento in società del 30/06/1997 del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa rep. 57.198, racc. 16.285, registrato a Bassano del Grappa il 09/07/1997 al n. 1211 mod. 1° e trascritto a Bassano del Grappa il 02/09/1997 R.G. 6490 R.P. 4939 i Sig.ri XXXXX e XXXXX conferivano nella società XXXXX gli immobili di cui al mappale 388 e del mappale 366 subb. 5 e 6
- Atto di divisione con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 09/02/2000 del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa rep. 84.309, racc. 24.351, registrato a Bassano del Grappa il 21/02/2000 al n. 348 mod. 2V e trascritto a Bassano del Grappa, il 22/02/2000 R.G. 1561 R.P. 1152 i Sig.ri XXXXX e XXXX e XXXXX e XXXX sciolgono la loro comproprietà

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



sugli immobili mappali 376, 378, 379, 381, 412 e 413 assegnando a XXXX e XXXX gli immobili di cui ai mappali 378, 381 e 413.

- Atto di compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 09/02/2000 del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, rep. 84.310 racc. 24.352, registrato a Bassano del Grappa il 24/02/2000 al n. 380 mod. 2V, trascritto a Bassano del Grappa, il 21/02/2000 R.G: 1537 R.P. 1133 i Sig.ri XXXX e XXXX vendono ai Sigri XXXX e XXX i mappali 384, 385 e 386.
- Trasferimento di beni in attuazione di verbale di separazione personale tra coniugi del 02/05/2005 del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, rep. 154.176, racc. 43.796, registrato a Bassano del Grappa il 12/05/2005 al n. 263 mod. 1V e trascritto a Bassano del Grappa il 13/05/2005 R.G. 5350 R.P. 3532 la Sig.ra XXX trasferisce al Sig. XXXX la quota spettante sui mappali 366 subb. 1, 3 e 4 mappale 291 subb. 1, 4 e 5 , mappali 376, 379, 383, 412, 377 e 382.
- Atto di compravendita del 30/11/2007 del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa rep. 178.683, racc. 54.892, registrato a Bassano del Grappa il 18/12/2007 al n. 8619, mod. 1T e trascritto a Bassano del Grappa il 18/12/2007 R.G. 14284 R.P. 8566 il Sig. XXXX vende ai Sig.ri XXXXX e XXXX gli immobili di cui ai mappali 376, 383, 382 e 522.

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

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



**9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI**

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

Per quanto concerne il Piano Urbanistico del Comune di Rosà il lotto è sottoposto a vincolo paesaggistico.

Per quanto concerne trascrizioni di atti, atti giudiziari, convenzioni, etc. risultano:

- con atto di donazione del 16/09/1987 del Notaio Dott. Antonello Antoniucci di Bassano del Grappa rep. 20.097 veniva costituita servitù di passaggio su una fascia della larghezza di 3,50 ml per dare accesso agli immobili. Nell'atto di compravendita del 30/11/2007 del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa rep. 178.683 si precisa che la menzionata servitù non è più esercitata essendo superata dall'attuale strada mappale 521 e di fatto viene esercitata in un posto differente.
- Convenzione del 16/12/2002 rep. 2011, prot. 19308, del Vice Segretario del Comune di Rosà. Trattasi di convenzione per l'ampliamento di un fabbricato artigianale ai sensi della L.R. n. 11, art. 30 della L.R. n. 61/85, secondo cui veniva individuato l'ambito di intervento, la ditta esecutata si impegnava a dare corso ai lavori per la realizzazione dell'intervento, ad aumentare il numero dei dipendenti della ditta portandolo da 8 a 16, a destinare un'area a parcheggio pari a 50 mq.

Precedentemente in data 21/10/1988 era stata stipulata un'altra convenzione con il Comune di Rosà per l'ampliamento del fabbricato artigianale.

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione notarile ventennale alla data del 10/09/2020, ha eseguito ulteriori verifiche in data 02/04/2021 aggiornate a tutto il 01/04/2021 (vedasi allegato n. 11 alla presente). Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

**Iscrizione in data 02/07/2003 R.G. 7146 R.P. 1387**

Favore: XXXX.

Contro: XXXX con sede in XXXX, XXXX nata a XXXX, C.F. XXXX, XXXXXX nato a XXXXX, C.F. XXXX.

Per: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del Notaio dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa del 20/06/2003 rep. 127024, per un importo capitale di € 250.000,00 e totale di € 500.000,00.

Immobili: N.C.T. Comune di Rosà (VI), foglio 8°, mappale 384, terreno, superficie mq 37, mappale 385, terreno, superficie mq 24, mappale 386, terreno, superficie mq 494, mappale 387, terreno, superficie mq 973, mappale 413, terreno, superficie mq 67, mappale 381, terreno, superficie mq 37. N.C.E.U. Comune di Rosà (VI), foglio 8°, mappale 366 sub. 7, categoria C/3, consistenza 253 mq, mappale 388 sub. 1, categoria C/3.

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



L'ipoteca è stata annotata in data 22/07/2004 R.G. 7714 R.P. 878 con atto del Notaio Dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, rep. 142.046 del 09/07/2004 per erogazione a saldo.

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

**Iscrizione in data 22/12/2008 R.G. 11874 R.P. 2515**

Favore: XXXX.

Contro: XXXXX con sede in XXXX, XXXX nata a XXXX, C.F. XXXX, XXXXX nato a XXXXX, C.F. XXXXX.

Per: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, del Notaio dott. Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa del 10/12/2008 rep. 184174/58485, per un importo capitale di € 168.640,00 e totale di € 337.280,00.

Immobili: N.C.T. Comune di Rosà (VI), foglio 8°, mappale 376, terreno, superficie mq 1.094, mappale 381, terreno, superficie mq 37, mappale 382, terreno, superficie mq 20, mappale 383, terreno, superficie mq 676, mappale 384, terreno, superficie mq 37, mappale 385, terreno, superficie mq 24, mappale 386, terreno, superficie mq 494, mappale 387, terreno, superficie mq 973, mappale 413, terreno, superficie mq 67, mappale 522, terreno, superficie mq 34. N.C.E.U. Comune di Rosà (VI), foglio 8°, mappale 366 sub. 7 graffato al mappale 388 sub. 1.

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

**Trascrizione in data 17/07/2020 R.G. 5579 R.P. 3916**

Favore: XXXX.

Contro: XXXXX con sede in XXXX, XXXX nata a XXXX, C.F. XXXX, XXXXX nato a XXXXX, C.F. XXXXX.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza rep. 1866 del 05/06/2020.

Immobili: N.C.T. Comune di Rosà (VI), foglio 8°, mappale 376, terreno, superficie mq 1.094, mappale 382, terreno, superficie mq 20, mappale 383, terreno, superficie mq 676, mappale 384, terreno, superficie mq 37, mappale 385, terreno, superficie mq 24, mappale 386, terreno, superficie mq 494, mappale 413, terreno, superficie mq 67, mappale 522, terreno, superficie mq 34, mappale 381, terreno, superficie mq 37, mappale 535, ente urbano, superficie mq 973. N.C.E.U. Comune di Rosà (VI), foglio 8°, mappale 366 sub. 8 graffato al mappale 388 sub. 2, categoria C/3, consistenza 264 mq, via San Marco n. 20, piano T, mappale 535, categoria C/3, consistenza 171 mq, via San Marco n. 20, piano T.

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



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

**Iscrizione in data 06/10/2021 R.G. 10308 R.P. 1618**

Favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, C.F. 13756881002.

Contro: XXXXX nato a XXXXX, C.F. XXXX e XXXXX nata a XXXX, C.F. XXXX.

Per: altro atto, ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, ruolo e avviso di addebito esecutivo, dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione del 05/10/2021 rep. 3151/12421, per un importo capitale di € 384.249,13 e totale di € 768.498,26.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Rosà (VI), foglio 8°, mappale 388 sub. 2 graffato al mappale 388 sub. 8, categoria C3, consistenza mq 264.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 3.937,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta che potrà variare anche in base al valore di aggiudicazione degli immobili.

**Iscrizione in data 18/11/2021 R.G. 11993 R.P. 1855**

Favore: XXXXX.

Contro: XXXX nato a XXXXX, C.F. XXXXX e XXXXX nata a XXXXX, C.F. XXXX.

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, del Tribunale di Verona del 01/07/2021 rep. 2852, per un importo capitale di € 200.000,00 e totale di € 250.000,00.

Immobili: N.C.T. Comune di Rosà (VI), foglio 8°, mappale 521, terreno, superficie mq 210, oltre ad altri non oggetto di esecuzione.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 1.344,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta che potrà variare anche in base al valore di aggiudicazione degli immobili.

**Trascrizione in data 29/11/2021 R.G. 12391 R.P. 8830**

Favore: XXXXX.

Contro: XXXX nato a XXXXX, C.F. XXXX e XXXX nata a XXXX, C.F. XXXX,.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza rep. 4963 del 28/10/2021.

Immobili: N.C.T. Comune di Rosà (VI), foglio 8°, mappale 521, terreno, superficie mq 210.

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

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



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

Il lotto oggetto della presente non è costituito in condominio.

Dalla documentazione in atti non sono emersi procedimenti in corso.



**11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI DEGLI ESECUTATI**

Il sottoscritto Esperto ha provveduto a chiedere i Certificati Anagrafici e di stato civile degli esecutati ai Comuni di XXXX e XXXX, oltre alle visure camerali per la ditta esecutata e per la ditta conduttrice dell'immobile oggetto di contratto di locazione.

Il Sig. XXXX nato a XXXX, C.F. XXXX risulta essere residente in via XXXX.

La Sig.ra XXXX nata a XXXX, C.F. XXXX risulta essere residente in via XXXX

I Sig.ri XXXX e XXXX sono sposati a far data dal 08/09/1973 scegliendo il regime di comunione dei beni.

La ditta XXXXX con sede in XXXXX, C.F. e P.IVA XXXX, iscrizione REA XXXX, risulta avere iniziato l'attività in data 01/09/1982 con iscrizione in data 12/08/1997. Attualmente risulta essere inattiva. I Sig.ri XXXX e XXXX sono entrambi soci dell'attività.

La ditta XXXX con sede in XXXXXX, C.F. XXXX, P.IVA XXXXX, iscrizione REA XXXXX, risulta avere iniziato l'attività in data 06/03/2015 con iscrizione in data 12/03/2015. Attualmente risulta essere attiva.

I Certificati sopra menzionati sono riportati all'allegato n. 12 alla presente. Si precisa che è stato richiesto aggiornamento dell'Estratto di matrimonio al Comune di XXXX ma non è stato rilasciato in tempo utile per la consegna del presente elaborato peritale; nel caso di ottenimento di certificati che modifichino quanto sopra riportato, ne verrà data tempestiva comunicazione.

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

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

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



## 12) OSSERVAZIONI FINALI

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

- compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso laboratorio artigianale e terreni pertinenziali. Trattasi di un fabbricato sviluppato su un piano fuori terra ed un piano interrato, quest'ultimo non regolare dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico e non sanabile. Il fabbricato è in parte utilizzato quale laboratorio ed in parte quale abitazione, anche in questo caso la destinazione residenziale risulta irregolare e non sanabile. I terreni corrispondono all'area pertinenziale e sugli stessi sono presenti dei manufatti non regolari. Agli stessi si accede attraverso l'accesso al fabbricato.
- Il compendio sorge in comune di Rosà, in via San Marco n. 16 in una zona periferica posta a circa 3 Km in direzione sud est rispetto al centro del Comune di Rosà, ai confini con il Comune di Rossano Veneto.
- Attualmente il fabbricato, per la porzione utilizzata quale laboratorio è occupato da una ditta terza in base ad un contratto di locazione registrato prima del pignoramento, mentre per la parte adibita a residenza è occupata dagli esecutati. I terreni sono adibiti ad aree pertinenziali ai fabbricati e sono in parte utilizzati per l'attività ed in parte quale area a giardino per l'abitazione.
- Sono presenti numerose opere difformi e si rimanda alla lettura dettagliata dei paragrafi nn. 2 e 6.
- Lo stato di manutenzione complessivo è buono.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1 e la quota di ½ della strada di accesso.

**Valore di mercato stimato € 357.000,00**

**Prezzo base di stima corretto € 220.000,00**

**Prezzo di immediato realizzo € 130.000,00**

Marostica, li 13 Maggio 2022

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249

Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Rilievo dello stato attuale del fabbricato
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e progetto approvato
8. Sovrapposizione tra stato di fatto e schede catastali
9. Copia atti di provenienza
10. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione/comodato
11. Visure ipotecarie aggiornate
12. Certificati anagrafici e visure camerali
13. Attestati di Prestazione Energetica
14. Tabelle per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 [simone@simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@simonebuccogeometra.eu) [simone@pec.simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@pec.simonebuccogeometra.eu)

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

