
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

n. Gen. Rep. 476/2019 + 2

Giudice **dott.ssa Sonia Pantano**
Custode: IVG

ELABORATO PERITALE
ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.
come modificato per effetto del D.L.83/2015

LOTTO 004



ESPERTO INCARICATO arch. GABRIELLA BRODESCO

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza n° 299
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza n° 1335

con studio in via delle Rose n° 11 – 36030 Caldogno (VI)
Tel.: 0444/985074 – c.f. BRDGRL53H69E864R
e-mail: gabriella.brodesco@libero.it PEC: gabriella.brodesco@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 476/2019 R.G. + 2 (631/2021 R.G. + 455/2022 R.G.) -Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 18/04/2023

IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.

Trattasi di unità immobiliari urbane e terreni con serre dedicate all'attività florovivaistica.

Immobili:

Lotto 001: **corpo A** appartamento mansardato (in realtà magazzino), **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.

Lotto 002: **corpo A** negozio, **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.

Lotto 003: **corpo A** ufficio, **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.

Lotto 004: **corpo A** terreni con serre dedicate all'attività florovivaistica, **corpo B** quota di 1/8 di strada privata.

Immobili siti nel Comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1. L'accesso agli immobili avviene mediante strada privata le cui particelle sono intestate agli esecutati per la quota di 1/4 ciascuno. Per dare ad ogni lotto una quota di strada le particelle della strada saranno assegnate ad ogni lotto per la quota di 1/8.

Lotto 004: corpo A - Terreni con serre dedicate all'attività florovivaistica, corpo B quota di 1/8 di strada privata.

Diritto (cfr punto 1): piena proprietà 1/1 di terreni con serre e comproprietà di quota di 1/8 della strada privata.

Tipologia del bene (cfr punto 1.): terreni con serre e strada privata di accesso e transito non asfaltata.

Ubicazione (cfr punto 1): comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1.

Stato (cfr punto 2 - 11.1 - 11.2): gli immobili si presentano nelle normali condizioni d'uso.

Corpi (cfr punto 1 - 11.1 - 11.2): Corpo A - Corpo B

Dati Catastali attuali (cfr punto 1 - 11.1 - 11.2):,

Corpo A

- **particella 718** - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato:

CT: fg. 2 particella 718 - qualità seminativo cl. 3 - superficie 2.458 mq. Reddito Dominicale Euro 17,77 - Reddito Agrario Euro 8,89.

- **particella 714** - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato:

CT: fg. 2 particella 714 - qualità seminativo arborato cl. 3 - superficie 4.926 mq. Reddito Dominicale Euro 35,62 - Reddito Agrario Euro 17,81.

- **particella 709** - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato:

CT: fg. 2 particella 709 - qualità seminativo cl. 2 - superficie 14 mq. Reddito Dominicale Euro 0,11 - Reddito Agrario Euro 0,06.

- **particella 249** - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato:

CT: fg. 2 particella 249 - qualità seminativo arborato cl. 3 - superficie 25 mq. Reddito Dominicale Euro 0,18 - Reddito Agrario Euro 0,09.

Corpo B

- **particella 711** - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI) - Intestato a:

Proprietà per 1/2 in regime

di separazione dei beni.

Proprietà per 1/4 in regime

di separazione dei beni.

Proprietà per 1/4.

CF: fg. 2 particella 711 - Categoria: area urbana - Superficie 160 mq.- Rendita: assente -Via San Pietro piano T.

- **particella 712** - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI) - Intestato a:

Proprietà per 1/2 in regime

di separazione dei beni.

Proprietà per 1/4 in regime

di separazione dei beni.

- Proprietà per 1/4.

Giudice dott.sa Sonia Pantano
Custode: IVG - Vicenza
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



CF: fg. 2 particella 712 - Categoria: area urbana - Superficie 48 mq – Rendita: assente - Via San Pietro P. T.
- **particella 715** - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI) - Intestato a:

di separazione dei beni. Proprietà per 1/2 in regime

di separazione dei beni. Proprietà per 1/4 in regime

CT: fg. 2 particella 715 - Qualità: seminativo arborato - cl. 3 - Superficie are 00 ca 60 – Reddito Dominicale Euro 0,43 – Reddito Agrario Euro 0,22.

- **particella 719** - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI) - Intestato a:
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

di separazione dei beni. Proprietà per 1/4 in regime

CT: fg. 2 particella 719 - Qualità: seminativo - cl. 3 - Superficie are 02 ca 38 – Reddito Dominicale Euro 1,72 – Reddito Agrario Euro 0,86.

Conformità urbanistico-edilizia corpo A e B (cfr punto 1-9).

Corpo A - Serre su particella 718. La serra approvata con C.E. 128 del 2002 è stata oggetto di ordinanza di arretramento dal confine Est a seguito di una Causa Civile, durante l'ispezione si è constatato che la proprietà ha provveduto ad arretrare la serra della distanza di ml. 5,00 come previsto, però non ha effettuato la comunicazione dell'avvenuta ottemperanza all'Ufficio Tecnico. Inoltre, durante l'ispezione si è constatato che la proprietà ha realizzato un pergolato tra la serra ed il confine che non rispetta la distanza di ml. 1,50 come previsto dal Reg. Ed. Corpo A - Serre su particelle 714 – 709 - 249. Le serre sulle attuali particelle 714 – 709 – 249 sono corrispondenti a quelle approvate con pratiche edilizie: CE gratuita n. 39 del 1987 e CE 111-1988 con rilasciata agibilità il 22/03/1989.

Corpo B - Il corpo riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso all'immobile, non sono presenti difformità.

Conformità catastale (cfr punto 1- 9).

Corpo A - Serre particelle 718 - 714 – 709 - 249. Tutte le serre non risultano inserite in mappa wegis e non risultano presentate le planimetrie catastali.

Corpo B - Il corpo riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso all'immobile e non sono presenti difformità. La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Valore di stima (cfr punto 12): € 1.150.577,00.

Date/valori comparabili riferiti (cfr relazioni allegate): serre - stima con capitalizzazione del reddito.

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati): strada - A 2018 € 8.940,00, B 2016 € 5.000,00, C 2016 € 54.000,00.

Valori medi aggiudicazioni precedenti di strade e serre similari (dati da Astalegale): assenti

Valore di vendita forzata proposto (cfr punto 12): € 961.822,00 con spese a carico dell'acquirente.

Valore mutui (cfr punto 5.2): importi € 304.000,00 - € 243.000,00 - € 228.000,00.

Vendibilità/appetibilità: possibile.

Motivo: le serre sono attive e funzionanti.

Possibili interessati: non noti.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr punto 4): occupato dalla conduttrice delle serre ma **con affitto non congruo.**

Oneri (cfr punto 5): nessuno.

APE (cfr punto 1) non necessaria

Condizioni: la strada privata e le serre si presentano secondo le normali condizioni d'uso.



Beni in comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni con serre dedicate all'attività florovivaistica sito in comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1

- **Corpo A** - Terreni con serre dedicate all'attività florovivaistica.

- **Corpo B** - 1/8 di quota in comproprietà di strada privata di accesso e transito.

La quota di 1/8 deriva dalla suddivisione in quattro parti della quota di 1/2 della proprietà della strada privata di accesso e transito.

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni con serre dedicate all'attività florovivaistica.

Composto da:

Particelle di terreno con sovrastanti serre.

Il terreno sviluppa una superficie complessiva di circa **mq. 7.423**.

Le serre sviluppano una superficie complessiva di circa **mq. 5.483,05**.

Il pergolato sviluppa una superficie complessiva di circa **mq. 418,25**.

Identificate al catasto terreni.

Le particelle di cui si descrive l'identificativo sono: particelle 718 - 714 - 709 - 249.

Particella 718 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato:

CT: fg. 2 particella 718 - qualità seminativo cl. 3 - superficie 2.458 mq. Reddito Dominicale Euro 17,77 - Reddito Agrario Euro 8,89.

Particella 714 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato:

CT: fg. 2 particella 714 - qualità seminativo arborato cl. 3 - superficie 4.926 mq. Reddito Dominicale Euro 35,62 - Reddito Agrario Euro 17,81.

Particella 709 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato:

CT: fg. 2 particella 709 - qualità seminativo cl. 2 - superficie 14 mq. Reddito Dominicale Euro 0,11 - Reddito Agrario Euro 0,06.

Particella 249 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato:

CT: fg. 2 particella 249 - qualità seminativo arborato cl. 3 - superficie 25 mq. Reddito Dominicale Euro 0,18 - Reddito Agrario Euro 0,09

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): strada privata part. 719 e particelle: 56-77-543-542-722-716 strada privata particella 715.



Conformità urbanistico-edilizia.

Serre su particella 718.

La serra approvata con C.E. 128 del 2002 è stata oggetto di ordinanza di arretramento dal confine Est a seguito di una Causa Civile, durante l'ispezione si è constatato che la proprietà ha provveduto ad arretrare la serra della distanza di ml. 5,00 come previsto, però non ha effettuato la comunicazione dell'avvenuta ottemperanza all'Ufficio Tecnico.

Inoltre, durante l'ispezione si è constatato che la proprietà ha realizzato un pergolato tra la serra ed il confine Est che non rispetta la distanza di m. 1,50 come previsto dal Regolamento Edilizio, pertanto dovrà essere arretrato di circa 30-40 cm. (la misura esatta dovrà essere determinata con rilievo strumentale e in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale).
Serre su particelle 714 – 709 - 249.

Le serre sulle attuali particelle 714 – 709 – 249 sono corrispondenti a quelle approvate con la pratica edilizia CE 111-1988 e munite di agibilità.

Conformità catastale (cfr punto 1 – 8 - 9).

Serre particelle 718 - 714 – 709 - 249.

Tutte le serre non risultano inserite in mappa wegis e non risultano presentate le planimetrie catastali.

Accessi.

Gli accessi pedonale e carraio si hanno da via San Pietro.

Da via San Pietro diparte una strada privata che porta a diversi immobili, la strada è composta da più particelle catastali appartenenti a più proprietari tra i quali ci sono anche gli eseguiti.

Dalla strada privata (corpo B) prosegue un'altra strada non riportata nella mappa catastale in quanto è una strada di servitù utilizzata per i movimenti con macchine operatrici all'interno del vivaio, per raggiungere il canale di prelievo dell'acqua utile al vivaio e per raggiungere proprietà intercluse.

La strada di servitù è situata tra la particella 714 e le particelle 718 – 77, tra le particelle 714 – 249 - 709 e le particelle 544 – 543 – 542, tra la particella 722 e le particelle 542 – 76.

Il vivaio non è cintato, il civico dell'immobile risulta essere il n° 1.

Servitù di passaggio.

Sono presenti delle servitù sulle particelle del corpo A a favore e contro le particelle del medesimo corpo A ed a favore di altri (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

Certificazione energetica.

Per le serre non necessita redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

B. Piena proprietà per la quota di 1/8 di strada bianca privata di accesso e transito all'immobile da assegnarsi al presente lotto.

Composta da:

Quota di 1/8 di particelle di terreno.

Il terreno sviluppa una superficie commerciale per la sola quota di 1/8 di mq. 506 pari a mq. 63,25.

Le particelle di cui si descrive l'identificativo due sono censite al Catasto Terreni e due sono



censite al Catasto Fabbricati: particelle 711 - 712 – 715 - 719.

Particella 711 - Catasto Fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1.

2.

3.

CF: fg. 2 particella 711 - Categoria: area urbana - Superficie 160 mq. – Rendita: assente -
Via San Pietro piano T.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 712 – 278 – 719 – 715 – 716.

Particella 712 - Catasto Fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1.

2.

3.

CF: fg. 2 particella 712 - Categoria: area urbana - Superficie 48 mq. – Rendita: assente -
Via San Pietro piano T.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 713 – 278 – 711 – 716 – 260.

Particella 715 - Catasto Terreni.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1.

2.

3.

CT: fg. 2 particella 715 - Qualità: seminativo arborato - cl. 3 - Superficie are 00 ca 60 –
Reddito Dominicale Euro 0,43 – Reddito Agrario Euro 0,22.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 711 – 719 – 714 – 716.

Particella 719 - Catasto Terreni.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:



-
- 1.
 - 2.
 - 3.

CT: fg. 2 particella 719 - Qualità: seminativo - cl. 3 - Superficie are 02 ca 38 – Reddito Dominicale Euro 1,72 – Reddito Agrario Euro 0,86.

Si precisa che

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni è comproprietaria non eseguita.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 590 – 718 – 715 – 711 – 278.

Conformità catastale.

Il corpo B riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso e transito all'immobile, non sono presenti difformità.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Accessi.

L'accesso pedonale e carraio della strada privata si ha da via San Pietro e si presenta privo di cancelli.

Servitù.

Sono presenti delle servitù sulle particelle della strada privata corpo B a favore e contro le particelle del medesimo corpo B ed a favore di altri (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

2. DESCRIZIONE SINTETICA.

Corpi A - B

Gli immobili del corpo A e B sono ubicati in Comune di Mussolente (VI) in posizione periferica rispetto il centro del paese in una zona tranquilla ed aperta con traffico limitato.

Al corpo A si accede da via San Pietro, da strada privata detta corpo B e da strada di servitù.

Corpo A.

Il corpo A è composto da due serre collocate sulla particella 718 e da due gruppi di serre collocate sulle particelle 714 - 709 – 249 con un'avanserra che le collega.

Serre su particella 718.

Le serre si estendono per quasi tutta la lunghezza della particella e presentano le seguenti dimensioni: serra piccola non ancorata al suolo, mobile circa ml. 6,20 x ml. 14,20 con Hmin circa ml. 2,00 Hmax circa ml. 2,65, serra grande ancorata al suolo circa ml. 9,18 x 96,15 con Hmin.circa ml. 3,45 e Hmax. circa ml. 6,75.

La serra piccola è una serra fredda d'esposizione per piantine e fiori stagionali collocati su bancali.



La serra principale è molto estesa ed è suddivisa in più parti dedite a mansioni diverse.

Lungo il lato Est ha addossato un pergolato della profondità di circa ml. 4,65 coperto in parte da rete ombreggiante e in parte da telo in polietilene e viene utilizzato per la sistemazione di alberelli, piante da esterno e deposito.

All'interno della serra, nella parte iniziale, c'è un punto vendita che si estende con una zona espositiva per piante ornamentali da interno sia verdi che da fiore. Nella seconda parte della serra c'è una zona dedita alla coltivazione forzata di piantine orticole e floreali. In una terza parte si eseguono lavori di semina e d'invaso ed è presente un deposito. Nella parte terminale della serra è installata in un ampio locale la centrale termica. La caldaia è alimentata con truciolo stivato sotto una copertura fuori serra con sottostante alimentatore a cascata delle dimensioni di circa ml. 7,60 x 6,00 con un'altezza di circa ml. 6,00. La caldaia riscalda tutto il complesso serricolo.

L'acqua per le coltivazioni delle varie piantine viene estratta mediante una pompa da un canale artificiale che è una deviazione del torrente Volon. Il corso d'acqua è gestito dal Consorzio di Bonifica Brenta con sede in Cittadella e ad esso si paga una tassa per l'estrazione dell'acqua.

La serra è stata recentemente manutentata e si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

Serre su particelle 714 – 709 - 249.

I due gruppi di serre sono composti ciascuno da cinque tunnel con copertura ad arco e sono collegati all'avanserra della larghezza di circa ml. 6,50. Il complesso copre quasi completamente le tre particelle e ciascun gruppo forma all'interno un unico ambiente serricolo. Dei cinque tunnel, quattro presentano nella sommità della volta uno shed di aerazione ed hanno un'altezza massima di ml. 3,80 e ml. 3,40.

Le serre ad Ovest sono allineate con serre d'altri proprietà.

Il complesso è riscaldato dalla caldaia a cippato che si trova nella serra della particella 718 ed anche per queste serre l'acqua per le varie colture viene prelevata dal canale artificiale.

Le serre sono state recentemente manutentate e si presentano secondo le normali condizioni d'uso.

Corpo B.

La strada di accesso e transito privata dipende da via San Pietro e porta a diversi immobili, è composta da più particelle catastali appartenenti a tre comproprietari tra i quali ci sono anche gli esecutati.

Le varie particelle che compongono la strada sono oggetto di varie servitù a favore e contro.

In particolare sulla particella 590 (non in esecuzione), appartenente ad altri e posta all'inizio della strada ed aderente alla particella 719, è costituita una servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) anche a favore del corpo A (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

Sulle particelle 713 e 400 sub 1 censite al CF appartenenti ad altri è costituita una servitù di passaggio per accedere ai bomboloni di GPL, anche a favore del corpo A, attraverso l'esistente cancelletto posto sul lato sud della particella 713 (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

La particella 719 facente parte per la quota di 1/2 del corpo B, nella sua interezza è oggetto di servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi a favore dei seguenti beni immobili particella 488 e particelle 54 sub 1, sub 2 e sub 5 (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

La particella 719 facente parte per la quota di 1/2 del corpo B, nella sua interezza è anche oggetto di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della particella 78 (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

La strada privata è delimitata solo sommariamente dal nastro stradale non asfaltato che è tenuto a strada bianca.

Caratteristiche zona: il Comune di Mussolente è situato nella zona Nord Est del Vicentino, in prossimità della cittadina di Bassano del Grappa. La zona dove è situato l'edificio è una zona



periferica rispetto il centro del paese con traffico locale e parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi, verde attrezzato, supermercati, farmacie, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti si trovano in paese.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria esclusa la rete del gas e dei servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente zone residenziali ed agricole. Il centro del paese è facilmente raggiungibile. I principali centri limitrofi sono Romano D'Ezzelino, San Zenone degli Ezzelini, Cassola, Bassano del Grappa. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono la zona pedemontana.



Foto aerea della posizione del Comune di Mussolente rispetto Bassano del Grappa



Foto aerea dove sono situati gli immobili corpo A e B

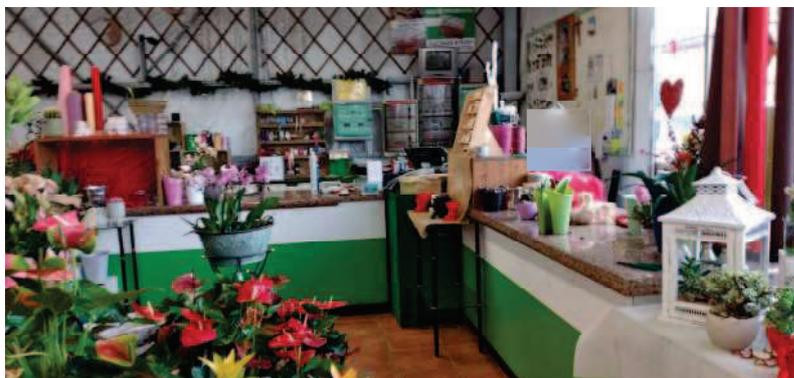




Ingresso della strada privata che diparte da via San Pietro e vista delle serre su particella 718



Serra su particella 718



Particella 718 - Punto vendita





Particella 718 - Interno di più settori della serra



Particelle 714 - 709 – 249 - Serre su lato Nord



Particelle 714 - 709 – 249 - Serre aperte lato Est





Particelle 714 - 709 – 249 - Interno delle serre su particella 714

3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI.

3.1. Residenza, stato di famiglia.

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:



Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

3.2. Stato Civile e Regime Patrimoniale.

Giudice dott.sa Sonia Pantano
Custode: IVG – Vicenza
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



4. STATO DI POSSESSO.

Risultano presenti due contratti di affitto.

1- Contratto di affitto di fondo rustico tra

Il contratto risulta stipulato in data 01/10/2019 e registrato a Feltre in data 16/10/2019 al n. 001229 serie 3T con durata di 15 anni a partire dal 01/10/2019 scadenza 10/11/2034.

Tra le parti:

Si concede e si accetta il terreno sito in Comune di Mussolente, fg. 2 particelle 249 – 709 – 714 ed un'altra particella 77 non pignorata.

Canone annuo di affitto € 200,00 annualmente aggiornabile in base alla svalutazione monetaria con riferimento agli indici della Commissione Provinciale per la determinazione dell'equo canone dei fondi rustici.

In particolare l'art. 7 cita: “ *Le spese relative alle opere di manutenzione ordinaria saranno a carico della conduttrice, mentre le opere di natura straordinaria, fatto salvo per danni dovuti a incuria o negligenza della parte conduttrice saranno a carico della parte concedente. Eventuali richieste da parte del conduttore per sostenere le serre esistenti o per nuovi interventi strutturali e/o migliorie, saranno discusse e concordate con la proprietà.* ”

Si precisa la data del pignoramento e la data del contratto d'affitto.

Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 16/10/2019 rep. n. 6539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data **27/12/2019** ai numeri 12534/8607 quindi posteriore alla registrazione in data **16/10/2019** del Contratto di affitto.

Il Contratto ultranovennale non essendo trascritto ha una validità di 9 anni.



2- Contratto di affitto di fondo rustico tra

Il contratto risulta stipulato il 08/04/2021 e registrato a Treviso il 15-04-2021 al n. 12344 serie 1T con durata di 15 anni a partire dal 08/04/2021 scadenza 31/12/2036, trascritto a Bassano del Grappa il 16/04/2021 ai nn.3924/2765.

Tra le parti:

Si concede e si accetta il fondo rustico sito in Comune di Mussolente, fg. 2 particella 718 di ha 00.24.58.

Canone annuo di affitto € 200,00 dalla terza annata in poi sarà soggetto a rivalutazione annuale secondo i coefficienti di adeguamento all'uopo previsti in conformità all'art.10 della legge 203 del 1982.

In particolare l'art. 10 cita: “ *Le spese relative alla manutenzione ordinaria saranno a carico della conduttrice, mentre le spese inerenti la manutenzione straordinaria, salvo i danni derivati da incuria e/o negligenza della parte conduttrice saranno a carico della parte concedente. Eventuali richieste da parte della parte conduttrice saranno a carico della parte concedente. Eventuali richieste da parte della conduttrice per interventi e miglioriei sulle serre mobili saranno concordate con il concedente.*”

Si precisano la data del pignoramento e la data del contratto d'affitto.

Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 07/10/2022 rep. n. 5474, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data **17/11/2022** ai numeri 11842/8389, quindi posteriore alla trascrizione in data **16/04/2021** del Contratto d'affitto.

Calcolo dei canoni d'affitto e congruità del canone di locazione del contratto di affitto.

Dalle ricerche effettuate sul sito OMI dell'Agenzia delle Entrate e presso la Coldiretti di Vicenza e Bassano del Grappa è risultato che non ci sono dati disponibili relativi a canoni di locazione per immobili agricoli di questo tipo.

In agricoltura si affittano terreni o fondi rustici che sono costituiti da terreni con fabbricati aziendali, la composizione dei fondi rustici può essere la più varia nella combinazione tra terreno ed edifici dedicati all'attività agricola, per cui ogni caso è un unico che non può dare dei dati medi trasferibili ad altre situazioni.

Stante questa situazione è stata fatta una ricerca in Internet per trovare offerte relative a questo settore o a settori simili, sul sito immobiliare.it/affitto-capannoni/vicenza-provincia si sono trovati degli annunci che possono essere di valido riferimento per avere dei valori con cui confrontarsi.

Gli annunci presi come riferimento sono i seguenti:



Capannoni in affitto in provincia

immobiliare.it Vicenza • Provincia MODIFICA PUBBLICA ANNUNCI Accedi

Affitto Capannoni Prezzo Superficie SALVA RICERCA Mappa

PREMIUM 5 professionalcassa VISITA MESSAGGIO

Capannone, Pianezze
 € 1.500/mese 1.000 m² superficie
 Capannone
 In posizione di grande visibilità fronte SP 248 Schiavonesca-Marosticana, affittasi locale commerciale su superficie di 3000 mq composto da due serre ...
 Gabetti VISITA MESSAGGIO

Capannone, Belvedere, Tezze sul Brenta
 € 2.000/mese 3 locali 1.000 m² superficie 2 bagni
 Affittasi capannone
 Propongo in affitto capannone di mq 1.000, a Stroppari di Tezze sul Brenta (VI). Sviluppato tutto su un piano, l'immobile ha tre accessi carrai, un piano di caric...

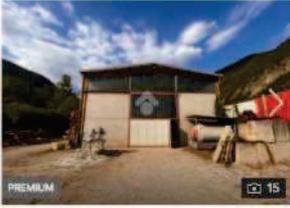
Capannone via Sant'Antonio 2, Casoni, Mussolente
 € 700/mese 550 m² superficie 2 bagni
 Comodo al centro di Casoni di Mussolente (VI) si affitta capannone artigianale/industriale di circa 550 mq al piano seminterrato finestrato e con portone di carico/scarico merci. L'immobile è composto da una zona ufficio,...

Capannone quartier pre 214, Prè, Bassano del Grappa
 € 1.500/mese 1.000 m² superficie
 COSA SAPERE DELL'IMMOBILE Proponiamo in locazione un capannone ad uso deposito di 650mq in zona Bassano del Grappa. DESCRIZIONE E PARTICOLARITA' Trattasi di un capannone di 650mq con altezza sottotrave di...

PREMIUM 13 Piemonte VISITA MESSAGGIO

PREMIUM 12 TECNOCASA VISITA MESSAGGIO





Capannone via Segna 1, Centro, Bassano del Grappa

€ 750/mese 350 m² superficie

COSA SAPERE DELL'IMMOBILE Proponiamo in locazione un capannone di 350mq con 1000mq di piazzale nella parte Nord di Bassano del Grappa.
DESCRIZIONE E PARTICOLARITA' Trattasi di un capannone di 350mq con...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)



Capannone via Enrico Fermi 17, Baracche, Tezze sul Brenta

€ 1.500/mese 600 m² superficie 2 bagni

COSA SAPERE SULL'IMMOBILE Proponiamo in locazione un capannone di 600mq ideale come deposito o come laboratorio a poche centinaia di metri dalla stazione di Rosà che collega Cittadella a Bassano del Grappa...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITO](#)

Tutti gli annunci si riferiscono ad immobili siti in Comuni nella zona di Mussolente, il primo riporta un complesso di edifici con serre, gli altri capannoni produttivi di tipologia semplice riscontrabile nelle zone agricole.

Tutti hanno delle aree scoperte a servizio degli edifici ed alcuni sono dotati anche di servizi igienici che nel nostro caso però non sono presenti.

Effettuando la media dei valori riportati si ricava un canone di locazione pari a 1,81 €/mq.xmese, questo valore si riferisce ad edifici in muratura mentre le serre in questione sono equiparabili a tettoie dato che hanno la copertura fissa e le pareti per lo più in teli di polietilene e/o reti ombreggianti, si ritiene che per un corretto confronto la loro superficie sia da conteggiare con un rapporto mercantile pari ad 1/2, come indicato nel borsino immobiliare CCIAA di Vicenza.

Applicando questa riduzione per comodità al canone di locazione, lasciando così indicate nell'esposizione dei calcoli le superfici effettive delle serre, si ottiene un canone base di riferimento pari a 0,90 €/mq.xmese che viene applicato alla serra posta sulla particella 718, per le serre poste sulle particelle 714-709-249 dato che sono di minore altezza interna e prive della zona destinata alla vendita si ritiene congruo un canone inferiore pari a 0,80 €/mq.xmese.

Per i terreni la sottoscritta aveva già giudicato congruo il canone pattuito tra le parti per le particelle 714-709-249 pari 0,037 €/mq.xanno, come da comunicazione inviata con il primo pignoramento al Custode IVG quando ancora non era stata inoltrata la richiesta per effettuare anche la stima delle serre non presenti nella documentazione.

Fatte queste premesse si ottengono i seguenti canoni di locazione da considerare congrui per le serre in questione:

a) serra posta sulla particella 718 (costruita nel 2000-2002)

Superficie serra	= 882,65 mq.
Pergolato adiacente	= 418,25 mq.
Area scoperta rimanente	= 1.157,10 mq.
Superficie commerciale serra	= 882,65 + 418,25 x 1/3 = 1.022,07 mq.

Canone mensile = 1.022,07 x 0,90 + 1.157,10 x 0,037/12 = 920,40 €/mese



Inoltre, considerando che sulla particella insiste una serra mobile fredda, non ancorata, utilizzata solo per l'esposizione di piantine stagionali, una copertura a protezione del truciolo/cippato in polietilene trasparente e nel punto vendita sussistono finiture migliori e particolari, si effettua un arrotondamento del canone mensile.

Si ritiene congruo un canone di 1.000,00 €/mese.

a) serre poste sulle particelle 714-709-249 (costruite nel 1982-1989)

Superficie serre = 4.600,40 mq.
Area scoperta rimanente = 364,60 mq.
Canone mensile = $4.600,40 \times 0,80 + 364,60 \times 0,037/12 = 3.681,44$ €/mese

Si ritiene congruo un canone di 3.700,00 €/mese.

1- Congruità canone di locazione del contratto di affitto delle particelle 77-249-709-714

Nel contratto d'affitto si dice all'art. 1 che viene affittato un fondo di complessivi 5.354 mq. destinato alla floricoltura in serra.

Il canone annuo di affitto venne stabilito in 200,00 €/anno.

Tale canone è stato dichiarato congruo dalla sottoscritta relativamente all'affitto di soli terreni, ma alla luce di quanto precedentemente esposto è decisamente **non congruo** se si considera che sopra i terreni esistono quasi 4.600 mq. di serre destinate alla floricoltura.

2- Congruità canone di locazione del contratto di affitto della particella 718

Nel contratto d'affitto si dice all'art. 1 che viene affittato un fondo di complessivi 2.458 mq. senza cenno alcuno alle serre.

Il canone annuo di affitto relativamente al terreno venne stabilito in 200,00 €/anno.

Tale canone, alla luce di quanto precedentemente esposto, è decisamente **non congruo** se si considera che sopra i terreni esistono più di 1.300 mq. di serre destinate alla floricoltura.

Precisazioni

Per completezza si fa presente che la sig.ra _____ ha prodotto due fatture emesse dalla ditta _____ in data 29/03/2019 e 31/05/2021 ed intestate per complessivi € 17.934,00, relative alla fornitura di materiali (tubi in acciaio, pannelli policarbonato, film in pvc, ecc.) e anche a lavori per la straordinaria manutenzione delle serre.

Tali lavori non sono sufficientemente normati nei due contratti di affitto sopra citati, la prima fattura è addirittura antecedente il primo contratto d'affitto.

Ha inoltre prodotto una fattura di acquisto all'Asta Giudiziaria, datata 25/03/2021, relativa ad una caldaia a cippato per € 400,27, caldaia poi installata nel locale appositamente destinato posto nella parte sud della serra sulla particella 718, ed usata per il riscaldamento di tutte le serre.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.



Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della

in qualità di terzo datore di ipoteca, a firma del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 29/09/2003 rep. 130407, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 08/10/2003 ai nn. 10623/2155.

Somma complessiva € 304.000,00.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1.

Nota: debitore non datore di ipoteca

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della banca

qualità di terzo datore di ipoteca a firma del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 29/10/2012 rep. 202204 racc. n. 70546, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 07/11/2012 ai nn. 8916/1161.

Capitale € 135.000,00.

Somma complessiva € 243.000,00.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro
e C.T. fg. 2 mappale 718 terreno di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1 contro

Ipoteca volontaria (ATTIVA) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della banca

in qualità di terzo



datore di ipoteca e contro

in qualità di terzo datore di ipoteca a firma del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 14/05/2014 rep. 207963 racc. n. 74343, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 19/05/2014 ai nn. 3623/504.

Somma complessiva € 228.000,00.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro

Nota: debitore non datore di ipoteca

Ipoteca giudiziale sorta in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Vicenza in data 21/01/2015, rep. n. 466/2010 a favore della sig.ra

contro

iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 30/10/2019 ai nn. 10350/1686.

Somma complessiva € 127.000,00.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contr

C.T. fg. 2 mappale 718 di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1 contro

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI) - C.T. Fg. 2 mappali 715 di ca. 60 - 719 di are 20 ca 38 - C.F e fg. 2 mappali 711, area urbana di 160 mq. - 712, area urbana di 48 mq. in ragione di 1/4 (un quarto) di proprietà ciascuno e per la quota complessiva di 1/2 (un mezzo) di proprietà.

Pignoramenti.

1) - Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 16/10/2019 rep. n. 6539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 27/12/2019 ai numeri 12534/8607 a favore della banca

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI) , via San Pietro – C.F. Fg. 2, mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12 per la quota di 1/1 contro



IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI) , via San Pietro, C.T. fg. 2 mappali 249 di ha 00.00.25 – 709 di ha 00.00.14 – 714 di ha 00.49.26 per la quota di 1/1 contro

2) - Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 10/12/2021 rep. n. 5724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 14/02/2022 ai numeri 1228/870 a favore della

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), C.F. Fg. 2 mappali 711, area urbana di 160 mq. - 712, area urbana di 48 mq. - C.T. Fg. 2 mappali 715 di ca. 60 - 719 di are 20 ca 38 in ragione di 1/4 (un quarto) di proprietà ciascuno e per la quota complessiva di 1/2 (un mezzo) di proprietà.

3) - Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, il 07/10/2022 rep. n. 5474, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 17/11/2022 ai numeri 11842/8389 a favore di

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), C.T. Fg. 2 mappale 718 di 24 are 58 centiare per la quota di 1/1.

Altre trascrizioni ed iscrizioni.

Locazione Ultranovennale.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 08/04/2021 rep. 1171/920 dal Notaio Battistella Anna sede Pieve del Grappa (TV).

IMMOBILI in Comune di MUSSOLENTE (VI), C.T. Fg. 2 mappale 718 di 24 are 58 centiare.

Il contratto avrà decorrenza dalla data dell'atto in trascrizione e avrà termine una volta ultimate le operazioni di raccolta delle produzioni dell'annata 2036 e, in ogni caso, entro e non oltre il 31/12/2036, previa disdetta da inviarsi con raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza.

Servitù.

1) – Servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del



Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9303/6413 **a carico** del bene immobile censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 590.

a favore dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappali 722 – 716 – 77 – 249 - 714 – 709 - 718 – 715 – 719 ed al C.F. con foglio 2 mappale 278 sub 6 - sub 8 - sub 9 - sub 10 - sub 11- sub 12 e B.C.N.C. - mappali 711 – 712.

2) – Servitù di passaggio e di condotte tecnologiche di sottoservizi (energia elettrica, telefono, gas, acquedotto, fognatura nera, acque meteoriche, illuminazione) costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9304/6414 **a carico** del bene immobile censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 719

a favore dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappali 488 ed al C.F. con foglio 2 mappali 54 sub 1 - sub 2 - sub 5.

3) - Servitù di passaggio per accedere ai bomboloni di gpl costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, **registrato** a Bassano del Grappa il 21/08/2003 al n. 1814 Mod. 1T, **trascritto** presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9305/6415 **a carico** dei beni immobile del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T. con foglio 2, mappale 713 e C.F. fg. 2 mappale 400 sub 1, **a favore** dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T. fg. 2, mappali 715 - 719 e C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6 - sub 8 - sub 9 - sub 10 – sub 11 - sub 12 e B.C.N.C. e mappali 711 - 712.

4) – Servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9306/6416 **a carico** del bene immobile censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 722 **a favore** dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappali 77 – 249 - 714 – 709 - 718.

Nel quadro “D” della nota di trascrizione viene precisato quanto segue: *“servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 3 posta sul lato sud del fondo servente e meglio evidenziata in colore celeste nel prospetto planimetrico allegato sotto la lettera C”*.

5) – Servitù di passaggio per accedere al torrente posto ad ovest ed attingere acqua costituita con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870; trascritte presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 22/08/2003 ai nn. 9307/6417 **a carico** dei beni immobili censito al C.T. del Comune di Mussolente (VI) con foglio 2 mappali 77 – 249 – 714 – 709 **a favore** dei beni immobili del Comune di Mussolente (VI) censiti al C.T con foglio 2 mappale 718.

Nel quadro “D” della nota di trascrizione viene precisato quanto segue: *“servitù da esercitarsi su una fascia di terreno della larghezza di ml. 3 posta sul lato sud del fondo servente e meglio evidenziata in colore celeste nel prospetto planimetrico allegato sotto la lettera “D”*”.

6) - Servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto del Notaio Anna Battistella di Pieve del Grappa (TV) in data 6/08/2019 rep. 598 e racc. n. 448; trascritta presso



C.T. fg. 2, mappale 589 di mq. 2.696.

Il citato mappale 589 in proprietà _____ diviene oggetto di frazionamento, n. 2245.1/2003 del 10/03/2003 protocollo 42439, ed origina il mappale 718 di mq. 2.458 e il mappale 719 di mq. 238.

Successivamente con atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9299/6409 la _____ vende il mappale 719 rimanendo piena proprietaria del mappale 718 di mq. 2.458.

Particelle 714 - 709 – 249

Proprietario in ragione di 1/1 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9301/6411 da parte di _____

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI) , via San Pietro

C.F. fg. 2 mappali 249 di mq. 25 – 709 di mq. 14 – 714 di mq. 4.923

Nel quadro “D” della presente nota di trascrizione viene precisato che il sig. _____

dichiara di essere a conoscenza dei patti e servitù di cui all’atto del Notaio Valerio Grispi Manetti di Bassano del Grappa (VI) in data 12/09/1988, rep. 88207, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 15/09/1988 ai nn. 5511/4261.

CORPO B (Particelle 711 – 712 – 715 – 719).

Proprietaria in ragione di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9302/6412 da parte di _____

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.F. fg. 2 mappale 711 area urbana di mq. 160 – Fg. 2 mappale 712 area urbana di mq. 48.

C.T. fg. 2 mappale 715 semin-arborato di are 0.60.

Proprietaria in ragione della quota indivisa di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9299/6409 da parte della medesima _____

Riferito limitatamente a:



IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.T. fg. 2 mappale 719 seminativo di are 2.38.

Con il presente atto la signora **cede e vende** la quota di 1/4 al sig.
e la quota di 2/4 alla signora **mantenendo della particella 719 la**
proprietà della quota indivisa di 1/4.

Proprietario in ragione di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9301/6411 da parte di

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.F. fg. 2 mappale 711 area urbana di mq. 160 – Fg. 2 mappale 712 area urbana di mq. 48.

C.T. fg. 2 mappale 715 semin-arborato di are 0.60.

Proprietario in ragione della quota indivisa di 1/4 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) atto del 01/08/2003 rep. 128738 racc. 36870, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 22/08/2003 ai nn. 9299/6409 da parte della

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.T. fg. 2 mappale 719 seminativo di are 2.38.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio.

CORPO A (Particelle 714 - 709 – 249)

Particelle 714 - 709 – 249

Proprietaria in ragione di 1/1 in forza di atto di donazione del Notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (VI) in data 12/05/1987, rep. 99143 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 01/06/1987 ai nn. 3201/2477, da parte della sig.ra ,

IMMOBILI – Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.T. fg. 2 mappale 522 di are 49.86

Il citato mappale 522 ha originato in forza di frazionamento n. 2245.1/2003 del 10/03/2023 anche il mappale 714 di mq. 4.926.



Proprietaria in ragione di 1/1 in forza di atto di compravendita del Notaio Valerio Grisipini Manetti di Bassano del Grappa (VI) in data 12/09/1988, rep. 88207, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 15/09/1988 ai nn. 5511/4261, da parte del sig.

in regime di separazione dei beni.

IMMOBILI – Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.T. fg. 2 mappale 248 di mq. 23 e 249 di mq. 25

Il citato mappale 248 ha originato in forza di frazionamento n. 2245.1/2003 del 10/03/2023 anche il mappale 709 di mq. 14.

CORPO B (Particelle 711 – 712 – 715 – 719).

Particelle 711 – 712 – 715

Proprietaria in ragione di 1/1 in forza di atto di donazione del Notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (VI) in data 12/05/1987, rep. 99143 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 01/06/1987 ai nn. 3201/2477, da parte della sig.ra

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI - Comune di MUSSOLENTE (VI), via San Pietro

C.F. fg. 2 mappali 278 sub 6, sub 9, sub 11, sub 12, 711, 712.

I citati mappali sono stati originati per soppressione dei mappali 278 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e in forza di variazione n. 9979.1/2003 del 18/07/2003 prot. n. 223378 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato urbano.

IMMOBILI – Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.T. fg. 2 mappale 715 di are 2.38.

Il citato mappale è stato originato in forza di frazionamento n. 2245.1/2003 del 10/03/2023 del mappale 522 di are 49.86.

la quota indivisa di 1/4 delle particelle

711, 712 censite al C.F. e la quota indivisa di 1/4 della particella 715 di are 2.38 censita al C.T.

Particella 719

Proprietaria in ragione di 1/1 in forza di atto di compravendita del Notaio Lafasciano Luigi di Bassano del Grappa (VI) atto del 08/06/1995 rep. 107233, registrato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa (VI) – in data 21/06/1995 al nn. 994 md. 2 da parte dei sig.ri:

in ragione di 396/34020 di proprietà,

in ragione

di 396/34020 di proprietà ,

in ragione di 4633/34020 di proprietà,

in ragione di



4633/34020 di proprietà,
in ragione di 396/34020 di proprietà,
5544/34020 di proprietà,
, in ragione di 3696/34020 di proprietà,
in ragione di 4633/34020
di proprietà,
in ragione di 9693/34020 di proprietà che tutti congiuntamente hanno
venduto.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILE - Comune di MUSSOLENTE (VI)

C.T. fg. 2, mappale 589 di are 26.96.

Il citato mappale in proprietà a _____ diviene oggetto di frazionamento, n.
2245.1/2003 del 10/03/2003 protocollo 42439, ed origina anche il mappale 719 di are 2.38.

**proprietaria in ragione di 1/1 dell'immobile C.T. Fg. 2, particella 719 di
are 2.38, vende la quota indivisa di 1/4 al sig _____ e la quota indivisa di 2/4
alla signora _____ ed 1/4 indivisa le rimane in proprietà.**

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel Comune di Mussolente è il Piano degli Interventi. Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Comune di Mussolente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30/09/2019 ha approvato il quarto Piano degli Interventi.

Vedasi anche Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato.

Gli immobili secondo il P.I. vigente rientrano in zona così classificata:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA:

fg. 2 mappali: 709-711-712-714-715-718-719-249 zona E – aree agricole.

VINCOLI:

fg. 2 mappali: 709-7014: Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua, Corsi d'acqua/Fasce di rispetto idraulico;

fg. 2 mappali: 711-712-715-249: Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua;

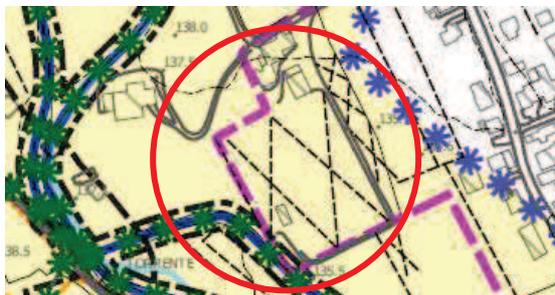
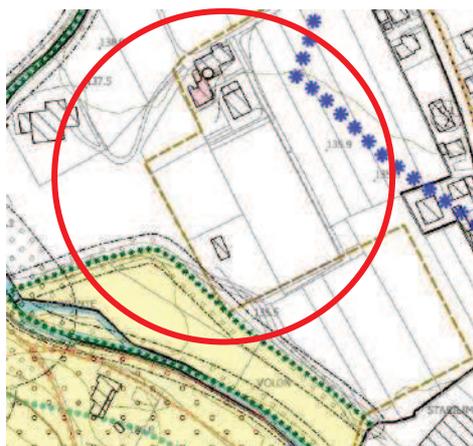
fg. 2 mappali: 718-719: Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua; Viabilità principale/Fasce di rispetto.

Per la zona territoriale omogenea e/o per i vincoli sopra elencati valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente e adottato, in particolare:

art. 45 – Z.T.O. di tipo E : zone agricole;

art. 54 – Zone di tutela e fasce di rispetto.





Estratto P.I. Zonizzazione - Estratto P.I. Zonizzazione Vincoli

8. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI DELLE SERRE.

P.E. Autorizzazione N. 2255/82 del 11/06/1982.

Domanda presentata dalla sig.ra

in data 10/06/1982 n. 2255/82 per installazione di n° 2 serre a tunnel.

P.E. Autorizzazione N. 3004/83 del 30/06/1983.

Domanda presentata dalla sig.ra

in data 30/06/1983 n. 3004 per

installazione di serra per coltivazione ortaggi e fiori della dimensioni di ml. 8,00x 51,00 con altezza di ml. 3,20

Certificato di agibilità rilasciato il 13/06/1984 alla sig.ra

installazione di serre per coltivazione ortaggi e frutta in Mussolente via san Pietro, censita in Catasto: Comune di Mussolente sez. Unica fg. 2 particella 278 per una sup. coperta di 408 mq.

P.E. Autorizzazione N. 2729/84 del 20/06/1984.

Domanda presentata dalla sig.ra

in data 20/06/1984 n. 2729 per installare n.

1 tunnel di ml. 51,00x8,00x3,20 e di 1 combinata di 3 tunnel di ml. 21x20,80x3,20 per coltivazione di giovani piante da orto e fiori.

installazione di serre per coltivazione ortaggi, piante e fiori in Mussolente via san Pietro, censita in Catasto: Comune di Mussolente sez. Unica fg. 2 particella 278 per una superficie coperta di mq. 408 e mq. 436.

P.E. Autorizzazione N. 4547/85 del 04/09/1985. Domanda presentata dalla sig.ra

per installare una serra di ml. 51,00x42,40 (**mq. 2.162,40**) con altezza di ml. 3,80 per coltivazione di giovani piante da orto e fiori con autorizzazione in data 04/09/1985; censita in Catasto: Comune di Mussolente sez. Unica fg. 2 particella 278.

Certificato di agibilità relativo la concessione edilizia N. 4547/85 del 04/09/1985 rilasciato il 06/06/1986 alla sig.ra

per installazione di serre per coltivazione di piante ornamentali e fiori in Mussolente via san Pietro, censita in Catasto: Comune



di Mussolente sez. Unica fg. 2 particella 278 per una superficie coperta **di mq. 785 ca.** (riferiti alla parte ovest) **m. 15,40x51,00.**

Certificato di agibilità relativo la concessione edilizia N. 4547/85 del 04/09/1985 rilasciato il 01/09/1986

per installazione di serre per coltivazione di piante ornamentali e fiori in Mussolente via san Pietro, censita in Catasto Comune di Mussolente sez. Unica fg. 2 particella 522 ex 278 per una superficie coperta **di mq. 1.378 ca** (riferiti alla parte est) **m. 27,00x51,00.**

I due certificati di agibilità sono parziali e si riferiscono entrambi al totale della superficie coperta delle serre autorizzata con unica pratica edilizia **Autorizzazione N. 4547/85 del 04/09/1985.**

P.E. Concessione gratuita N. 39/87 Prot. n. 1604/87 del 14/05/1987 per opere edilizie.

Domanda presentata in data 23/03/1987 dalla sig.ra

per installare un'avanserra, effettuare lo spostamento e la sostituzione di una serra esistente e la costruzione di centrale termica in via San Pietro n. 1 su terreno censito in Catasto: Comune di Mussolente Sez. Unica - fg. 2 particella n. 260-522. Concessione rilasciata in data 25/05/1987.

Certificato di Agibilità rilasciato il 22/03/1989.

P.E. Concessione a titolo non gratuito N. 111/88 Prot. n. 5592/88 del 27/10/1988 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini non abitativi.

Domanda presentata dalla sig.ra

titolare

in data 08/09/1988 intesa ad eseguire lavori di costruzione di un locale da adibirsi a centrale termica annesso alle serre esistenti, nonché l'adeguamento di un'altra serra in via San Pietro n. 1 su terreno censito in Catasto: Comune di Mussolente Sez. Unica fg. 2 particelle n. 260-278. Concessione rilasciata in data 03/11/1988.

Certificato di Agibilità, relativo alle concessioni edilizie n. 39/87 del 14/05/1987 e N. 111/88 del 27/10/1988, rilasciato il 22/03/1989.

P.E. Autorizzazione edilizia N. 1903/2000 Prot. N. 1903/2000 del 30/03/2000 per installazione di n. 4 serre mobili (individuate con lettere G-F-E-H) in Comune di Mussolente Sez. Unica fg. 2 particelle 278-260-55.

Domanda presentata in data 10/03/2000 da parte

Concessione rilasciata in data 30/03/2000.

P.E. Autorizzazione edilizia N. 128/2002 Prot. N. 7079/2002 del 24/10/2002 per eseguire lavori di installazione di serre in luogo di quelle esistenti in Comune di Mussolente Sez. Unica fg. 2 particelle 278-522 – 541 – 589.

Domanda presentata in data 16/09/2002 da

Concessione rilasciata in data 24/10/2002.

A seguito della costruzione di questa serra venne promossa dalla confinante verso Est una causa civile per il mancato rispetto della distanza dal confine.

La causa ha comportato l'emissione di un'ordinanza di demolizione parziale da parte del Tribunale e poi del Comune di Mussolente (VI) in data 17-08-2017 sotto riportata.



ORDINANZA N. 8353 DEL 28/10/2009. Con questa ordinanza venne imposto l'arretramento della serra dal confine, la verifica relativa all'ottemperanza di questa ordinanza ed il deposito della documentazione comprovante la nuova conformazione della serra non è ancora stata conclusa quindi la Pratica Edilizia è ancora aperta.

P.E. SCIA Prot. N. 5751 del 06/08/2013 interventi di manutenzione straordinaria per realizzazione vano tecnico ad uso C.T., vano tecnico interrato per alloggiamento caldaia a cippato di legno e pavimentazione esterna in Comune di Mussolente Sez. Unica fg. 2 particella 718.
Segnalazione presentata da

P.E. SCIA Prot. N. 2276 del 23/03/2015 prima variante alla SCIA Prot. N. 5751 del 06/08/2013 interventi di manutenzione straordinaria per realizzazione vano tecnico ad uso C.T., vano tecnico interrato per alloggiamento caldaia a cippato di legno e pavimentazione esterna in Comune di Mussolente Sez. Unica fg. 2 particella 718.
Segnalazione presentata da

P.E. CILA Prot. N. 1244 del 18/10/2017 sostituzione caldaia serre in Comune di Mussolente Sez. Unica fg. 2 particella 718.
Segnalazione presentata da

Per questa CILA venne emesso un provvedimento di divieto di prosecuzione dato che sull'edificio pendeva una causa civile per mancanza di rispetto della distanza dai confini della serra. Successivamente venne presentata richiesta di riesame per la sola sostituzione del generatore, dato che non interessava l'edificio nel suo complesso.

ALLEGATO: disegno dello stato di fatto della serra su particella 718 presentato presso l'Ufficio Tecnico e redatto dall'arch.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Conformità urbanistico-edilizia.

Corpo A.

Serre su particella 718.

La serra approvata con C.E. 128 del 2002 è stata oggetto di ordinanza di arretramento dal confine Est a seguito di una Causa Civile, durante l'ispezione si è constatato che la proprietà ha provveduto ad arretrare la serra della distanza di ml. 5,00 come previsto, però non ha effettuato la comunicazione dell'avvenuta ottemperanza all'Ufficio Tecnico.

Inoltre, durante l'ispezione si è constatato che la proprietà ha realizzato un pergolato tra la serra ed il confine Est che non rispetta la distanza di ml. 1,50 come previsto dal Regolamento Edilizio, pertanto dovrà essere arretrato di circa 30-40 cm. (la misura esatta dovrà essere determinata con rilievo strumentale e in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale).

Serre su particelle 714 – 709 - 249.

Le serre sulle attuali particelle 714 – 709 – 249 sono corrispondenti a quelle approvate con



pratiche edilizie: CE gratuita n. 39 del 1987 e CE 111-1988 con rilasciata agibilità il 22/03/1989.

Corpo B.

Il corpo B riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso e transito all'immobile, non sono presenti difformità.

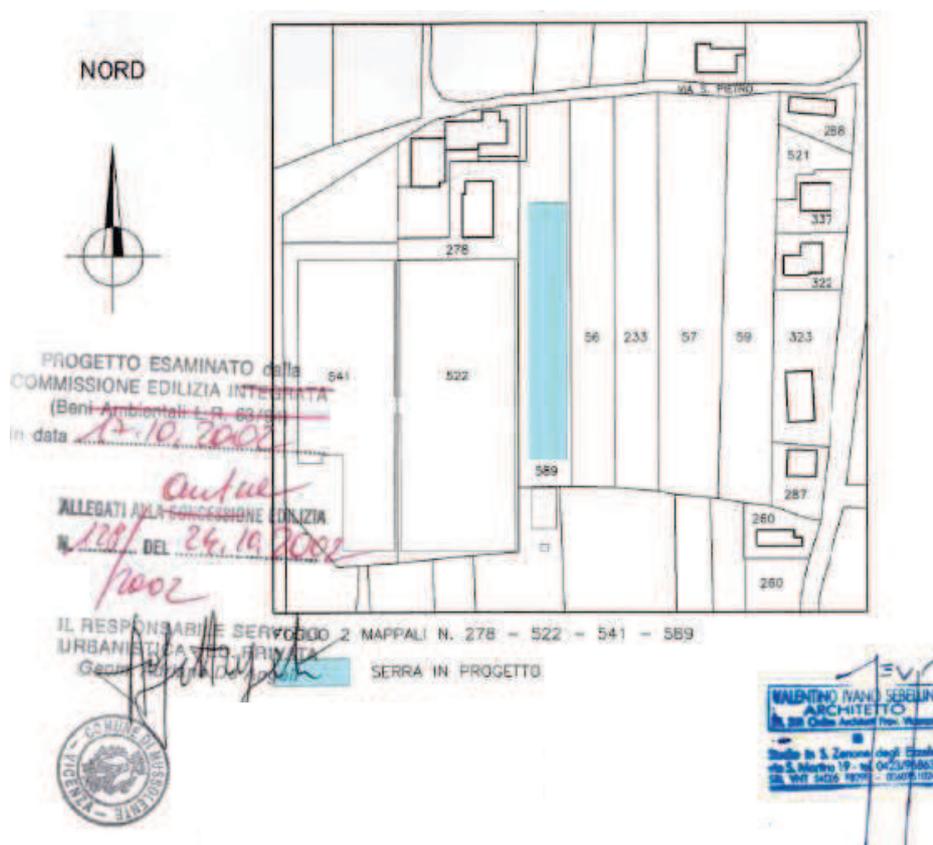
9.2 Estratto di progetto autorizzato e difformità del progetto rispetto lo stato dei luoghi.

Corpo A.

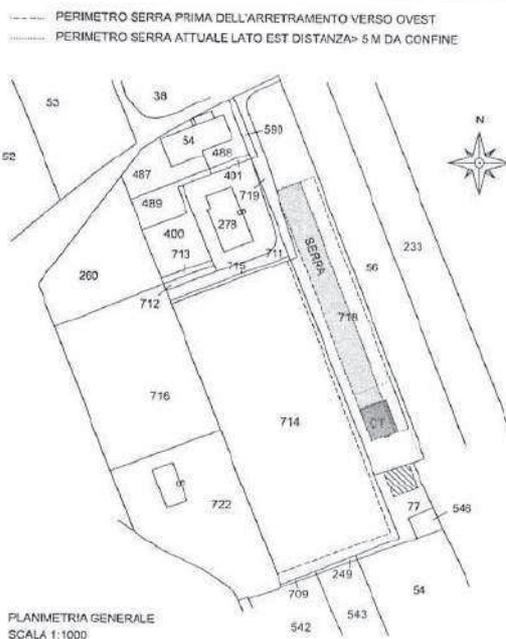
Si riporta la situazione planimetrica e a causa delle dimensioni grafiche si rimanda alla visione più chiara di piante e prospetti nelle Pratiche Edilizie allegate.

Serre su particella 718.

Planimetria estratta dal progetto autorizzato con C.E. 128 del 2002 per sostituzione delle serre precedenti ma oggetto di Causa Civile per il mancato rispetto della distanza dai confini della particella 56 (i numeri di mappa sono diversi da quelli attuali perchè variati).

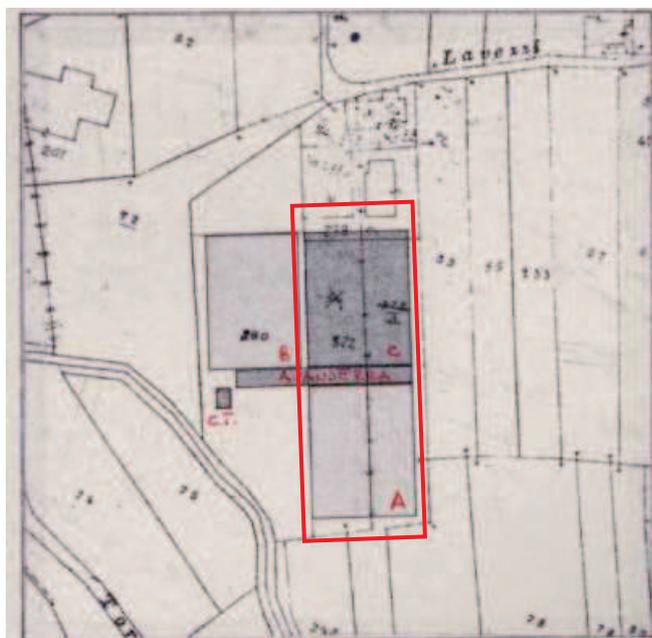


Planimetria illustrante la situazione attuale della serra presentata all'Ufficio Tecnico dal professionista arch. Sara Baggio, pratica ancora in corso di definizione e controllo da parte dell'Ufficio Tecnico



Serre su particelle 714 – 709 - 249.

Planimetria illustrante la situazione delle serre con avanserra, autorizzate sulle attuali particelle 714 - 709 – 249, indicate con lettere A e C e la scritta avanserra (i numeri di mappa sono diversi da quelli attuali perchè variati) **CE gratuita n. 39 del 1987 con rilasciata agibilità il 22/03/1989.**



9.3 Pratiche ed interventi di regolarizzazione urbanistica.

Ufficio Tecnico e spese d'intervento edilizio.

Serra su particella 718.

Per regolarizzare lo stato della serra bisogna provvedere alla presentazione di:

- Variante in Sanatoria alla C.E. 128 del 2002 riportante il rispetto delle distanze richieste dalla sentenza della Causa Civile per la serra ed il rispetto della distanza dal confine per il pergolato su lato Est.
- richiesta di agibilità della nuova struttura.

Spese preventivate:

- spese tecniche per pratica edilizia, oneri/diritti/sanzione compresi € 5.000,00
- per intervento d'arretramento del pergolato esistente € 8.000,00

9.4 Conformità catastale.

Corpo A

Serre particelle 718 - 714 - 709 - 249.

Tutte le serre non sono inserite in mappa wegis e non risultano presentate le planimetrie catastali.

Corpo B.

Il corpo B riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso all'immobile e non sono presenti difformità.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

9.5 Pratiche ed interventi di regolarizzazione catastale.

Corpo A

Serre particelle 718 - 714 - 709 - 249.

Per l'inserimento in mappa delle serre bisogna provvedere alla presentazione di un Tipo Mappale (pratica PREGEO).

Per l'accatastamento delle serre bisogna provvedere alla presentazione di una Denuncia di nuova costruzione (pratica DOCFA).

Spese preventivate:

- pratica PREGEO oneri e diritti compresi € 2.000,00
- pratica DOCFA oneri e diritti compresi € 1.000,00

9.6 Estratti delle planimetrie presentate.

Corpo A - Le planimetrie catastali delle serre non sono mai state presentate.



Corpo B – Si evidenzia la strada privata su estratto di mappa wegis.



9.7 Mappa wegis e sovrapposizione mappa wegis ad ortofoto dei corpi A - B.



10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese per la gestione della strada privata vengono ripartite fra i comproprietari in base alle rispettive quote di comproprietà.

Giudice dott.sa Sonia Pantano
Custode: IVG – Vicenza
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco



11. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

11.1 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni con serre dedicate all'attività florovivaistica.

Composto da:

Particelle di terreno con sovrastanti serre.

Il terreno sviluppa una superficie complessiva di **circa mq. 7.423.**

Le serre sviluppano una superficie complessiva di circa **mq. 5.483,05.**

Il pergolato sviluppa una superficie complessiva di circa **mq. 418,25.**

Identificate al catasto terreni.

Le particelle di cui si descrive l'identificativo sono: particelle 718 - 714 - 709 - 249.

Particella 718 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato: Proprietà 1/1
CT: fg. 2 particella 718 – qualità seminativo cl. 3 – superficie 2.458 mq. Reddito Dominicale Euro 17,77 – Reddito Agrario Euro 8,89.

Particella 714 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato: Proprietà 1/1
CT: fg. 2 particella 714 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 4.926 mq. Reddito Dominicale Euro 35,62 – Reddito Agrario Euro 17,81.

Particella 709 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato: Proprietà 1/1
CT: fg. 2 particella 709 – qualità seminativo cl. 2 – superficie 14 mq. Reddito Dominicale Euro 0,11 – Reddito Agrario Euro 0,06.

Particella 249 - IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato: Proprietà 1/1
CT: fg. 2 particella 249 – qualità seminativo arborato cl. 3 – superficie 25 mq. Reddito Dominicale Euro 0,18 – Reddito Agrario Euro 0,09

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): strada privata part. 719 e particelle: 56-77-543-542-722-716 strada privata particella 715.

Conformità urbanistico-edilizia.

Serre su particella 718.

La serra approvata con C.E. 128 del 2002 è stata oggetto di ordinanza di arretramento dal confine Est a seguito di una Causa Civile, durante l'ispezione si è constatato che la proprietà ha provveduto ad arretrare la serra della distanza di m. 5,00 come previsto, però non ha effettuato la comunicazione dell'avvenuta ottemperanza all'Ufficio Tecnico.



Inoltre, durante l'ispezione si è constatato che la proprietà ha realizzato un pergolato tra la serra ed il confine Est che non rispetta la distanza di m. 1,50 come previsto dal Regolamento Edilizio, pertanto dovrà essere arretrato di circa 30-40 cm. (la misura esatta dovrà essere determinata con rilievo strumentale e in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale).

Serre su particelle 714 – 709 - 249.

Le serre sulle attuali particelle 714 – 709 – 249 sono corrispondenti a quelle approvate con la pratica edilizia CE 111-1988 e munite di agibilità.

Conformità catastale.

Serre particelle 718 - 714 – 709 - 249.

Tutte le serre non risultano inserite in mappa wegis e non risultano presentate le planimetrie catastali.

Accessi.

Gli accessi pedonale e carraio si hanno da via San Pietro.

Da via San Pietro diparte una strada privata che porta a diversi immobili, la strada è composta da più particelle catastali appartenenti a più proprietari tra i quali ci sono anche gli esecutati.

Dalla strada privata (corpo B) prosegue un'altra strada non riportata nella mappa catastale in quanto è una strada di servitù utilizzata per i movimenti con macchine operatrici all'interno del vivaio, per raggiungere il canale di prelievo dell'acqua utile al vivaio e per raggiungere proprietà intercluse.

La strada di servitù è situata tra la particella 714 e le particelle 718 – 77, tra le particelle 714 – 249 - 709 e le particelle 544 – 543 – 542, tra la particella 722 e le particelle 542 – 76.

Il vivaio non è cintato, il civico dell'immobile come confermato dall'ufficio anagrafe risulta essere il n° 1.

Servitù di passaggio.

Sono presenti delle servitù sulle particelle del corpo A a favore e contro le particelle del medesimo corpo A ed a favore di altri (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

Certificazione energetica.

Per le serre non necessita redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Epoca di costruzione e condizioni di manutenzione.

Le serre costruite su particella 718 sono state costruite a più riprese con pratiche edilizie che partono dall'anno 2000 e ad oggi l'ultima pratica edilizia non è ancora stata conclusa, nelle pratiche edilizie manca l'inserimento della serra piccola utilizzata come serra d'ausilio al punto vendita.

Le serre su particelle 714 - 709 – 249 sono state costruite a più riprese con pratiche edilizie che partono dall'anno 1982 fino al 1988.

Le serre sono state recentemente manutentate ed il complesso serricolo si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

Dati metrici

Serre su particella 718.

La serra piccola non ancorata al suolo è di circa ml. 6,20 x 14,00 con Hmin circa ml. 2,00 Hmax circa ml. 2,65.

La serra di notevoli dimensioni è di circa ml. 9,18 x 96,15 con Hmin. ml. 3,45 circa e Hmax. ml. 6,75 circa.

Pergolato adiacente alla serra circa ml. 4,35 x 96,15.



Superficie coperta della serra circa mq. 882,65.
Superficie del pergolato adiacente circa mq. 418,25
Superficie coperta serra-pergolato circa mq. 1300,90.
Superficie del terreno mq. 2.458.
Superficie scoperta rimanente circa mq. 1.157,10.

Serre su particelle 714 – 709 - 249.

I due corpi delle serre hanno le medesime dimensioni di circa ml 42,40 x 51,00 e sono collegati da un'avanserra con una larghezza di circa ml. 6,50. Ciascuno dei due corpi è costituito da quattro serre a tunnel affiancate aventi ognuna una larghezza di circa ml. 9,00 più un quinto tunnel con larghezza di circa ml. 6,40.

Quattro tunnel hanno copertura a volta con shed di aerazione in colmo ed un'altezza massima di circa ml. 3,80 mentre il quinto tunnel laterale ha copertura a volta senza shed ed un'altezza massima di circa ml. 3,40.

Superficie coperta del corpo a sud circa mq. 2.162,40.

Superficie coperta del corpo a nord circa mq. 2.162,40.

Superficie avanserra circa mq. 275,60.

Superficie del terreno mq. 4.965.

Superficie scoperta rimanente circa mq. 364,60.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA mq.	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq.
Serra particella 718	882,65	1	882,65
Pergolato adiacente	418,25	1/3	139,42
Serre 714-709-249+avanserra	4.600,40	1	4.600,40
		TOTALE	5.622,47

Descrizione delle caratteristiche strutturali, finiture ed impianti.

Serre su particella 718.

Sulla particella sono presenti due serre, una serra piccola non ancorata al suolo di circa ml. 6,20 x ml. 14,20 ed una serra di notevoli dimensioni di circa ml. 9,18 x 96,15.

La serra piccola presenta una struttura portante in acciaio zincato non ancorata al suolo, ed è coperta in polietilene con un lato avvolgibile ed ha le seguenti altezze Hmin circa ml. 2,00 ed Hmax circa ml. 2,65, è munita di cassoni porta fiori sollevati dal suolo in acciaio zincato, il terreno sottostante è coperto da un telo pacciamante.

Al corpo della serra principale, Verso est, è addossato un pergolato in acciaio zincato con una profondità di circa ml. 4,65 con andamento inclinato coperto per la maggior parte con telo in polietilene ed una parte con rete ombreggiante.

La struttura portante della serra è in profilato metallico zincato ed i pilastri sono ancorati ad una fondazione continua in cemento armato.

La copertura del corpo è a due falde asimmetriche con shed di ventilazione in colmo, l'altezza minima in facciata è di circa ml. 3,45 e l'altezza massima in colmo è di ml. 6,75. La copertura sopra il punto vendita è realizzata con pannelli di lamiera grecata coibentata sporgenti verso Nord di circa ml. 2,00 mentre la copertura restata è in polietilene.

Le tamponature delle testate e dei portoni scorrevoli sono costituiti da pannelli rigidi in



metacrilato e/o in policarbonato ondulato sostenuti da telai in alluminio, le tamponature laterali sono in polietilene ed in policarbonato. A protezione delle tamponature laterali e come elemento d'irrigidimento, di ancoraggio e di fissaggio del film in polietilene c'è una zoccolatura realizzata con pannelli metallici coibentati alti circa ml. 0,95. Le tamponature esterne della zona dedicata alla vendita sono realizzate anche con telai in metallo scuro e vetro che partono dalla zoccolatura e si arrestano al timpano, all'interno sono protetti con tende ombreggianti ed arrotolanti argentee in materiale plastico, le porte sono realizzate con telaio in alluminio tamponato con pannello opaco e soprastante pannello in vetro.

Altre porte della serra, in particolare quelle di accesso alla dismessa caldaia, sono in metallo zincato. All'interno della serra produttiva è presente un sistema ombreggiante estensibile meccanicamente che consente di regolare il soleggiamento e l'illuminazione.

Nella parte interna posta a sud è stato ricavato un locale con pareti in muratura intelaiate con putrelle d'acciaio. In tale locale è situata la caldaia a cippato che riscalda tutto il complesso serricolo.

Il cippato è stivato sotto una copertura posta fuori serra delle dimensioni di circa ml. 7,60 x 6,00 con un'altezza di circa ml. 6,00 realizzata con una struttura in acciaio zincato rivestita con telo in polietilene. Sotto la medesima copertura, in una fossa, c'è l'alimentatore a cascata della caldaia. Lateralmente è presente un altro piccolo vano tecnico interrato.

La pavimentazione del corpo dedicato a negozio ed una porzione del pergolato affiancato è in klinker tipo cotto, la restante pavimentazione della serra e del pergolato per buona parte è in massetto di calcestruzzo. Nella parte dedicata alla coltivazione di piantine c'è una corsia centrale in calcestruzzo per il passaggio degli operatori e sotto i bancali sono sistemati sul terreno dei teli pacciamanti.

L'acqua per l'irrigazione di tutte le serre viene estratta mediante pompa aspirante da un piccolo canale artificiale, una deviazione del torrente Volon, posto nelle immediate vicinanze del complesso serricolo. Il prelievo dell'acqua avviene dietro corresponsione di un canone al Consorzio di Bonifica Brenta con sede in Cittadella.

La serra è dotata d'impianti d'irrigazione ad aspersione, a goccia e a scorrimento nei bancali. Le acque di percolazione sono raccolte da canalette che scaricano su terreno interno ed esterno.

E' presente anche l'impianto elettrico ed il già citato impianto di riscaldamento.

Gli impianti sono da controllare e verificare e non sono muniti di dichiarazioni di conformità.

Sono ancora presenti all'interno della serra impiantistiche obsolete e dismesse come il condizionamento all'interno del negozio, il riscaldamento con aeratori ed il precedente e vecchio impianto di riscaldamento con relativa caldaia.

Serre su particelle 714 – 709 - 249.

Complesso serricolo costituito da due corpi delle dimensioni ognuno di circa ml 42,40 x 51,00 collegati da un'avanserra con larghezza di circa ml. 6,50. Ciascuno dei due corpi è costituito da quattro serre a tunnel affiancate, ognuna ha una larghezza di circa ml. 9,00 più un quinto tunnel con larghezza di circa ml. 6,40.

Quattro tunnel hanno copertura a volta con shed rigidi di aerazione in colmo ed un'altezza massima di ml. 3,80 mentre il quinto tunnel laterale ha copertura a volta senza shed ed un'altezza massima di ml. 3,40.

La struttura è in profilati e tubolari metallici zincati, i pilastri sono ancorati ad una fondazione continua in c.a.

Le tamponature delle testate e dei portoni scorrevoli sono costituite da pannelli rigidi in metacrilato sostenuti e collegati da telaietti in metallo zincato.

La copertura e le tamponature laterali sono teli in polietilene anche arrotolanti, in alcune



zone sono presenti pannelli in policarbonato.

All'interno è presente un sistema ombreggiante estensibile meccanicamente che consente di regolare il soleggiamento e l'illuminazione.

La pavimentazione delle serre è costituita da corridoi in massetto di calcestruzzo per il passaggio degli operatori mentre il suolo al disotto dei bancali è coperto da telo pacciamante, nell'avanserra la pavimentazione è in massetto di calcestruzzo.

La serra è dotata d'impianti d'irrigazione con arrivo dell'acqua ai bancali e le acque di percolazione si scaricano sul terreno sottostante.

E' presente l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento ad aria che è fornito dalla centrale termica a cippato situata nella serra della particella 718.

Gli impianti sono da controllare e verificare e non sono muniti di dichiarazioni di conformità.

Sono presenti impiantistiche obsolete non utilizzate da controllare ed eventualmente da smontare e smaltire.

11.2 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B

B. Piena proprietà per la quota di 1/8 di strada bianca privata di accesso all'immobile da assegnarsi al presente lotto.

Composta da:

Quota di 1/8 di particelle di terreno.

Il terreno sviluppa una superficie commerciale per la sola quota di 1/8 di mq. 506 **pari a mq. 63,25.**

Le particelle di cui si descrive l'identificativo due sono censite al Catasto Terreni e due sono censite al Catasto Fabbricati: particelle 711 - 712 - 715 - 719.

Particella 711 - Catasto Fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1.

2.

3.

CF: fg. 2 particella 711 - Categoria: area urbana - Superficie 160 mq. - Rendita: assente - Via San Pietro piano T.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 712 - 278 - 719 - 715 - 716.

Particella 712 - Catasto Fabbricati.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:



1.

2.

3.

CF: fg. 2 particella 712 - Categoria: area urbana - Superficie 48 mq. – Rendita: assente -
Via San Pietro piano T.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 713 – 278 – 711 – 716 – 260.

Particella 715 - Catasto Terreni.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1.

2.

3.

CT: fg. 2 particella 715 - Qualità: seminativo arborato - cl. 3 - Superficie are 00 ca 60 –
Reddito Dominicale Euro 0,43 – Reddito Agrario Euro 0,22.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 711 – 719 – 714 – 716.

Particella 719 - Catasto Terreni.

IMMOBILE sito in Comune di MUSSOLENTE (VI)

Intestato a:

1.

2.

3.

CT: fg. 2 particella 719 - Qualità: seminativo - cl. 3 - Superficie are 02 ca 38 – Reddito
Dominicale Euro 1,72 – Reddito Agrario Euro 0,86.

Si precisa che

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni è
comproprietaria non eseguita.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): particelle: 590 – 718 – 715 – 711 – 278.

Conformità catastale.

Il corpo B riguarda esclusivamente particelle che formano il nastro stradale di accesso e
transito all'immobile, non sono presenti difformità.



La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Accessi.

L'accesso pedonale e carraio della strada privata si ha da via San Pietro e si presenta privo di cancelli.

Servitù.

Sono presenti delle servitù sulle particelle della strada privata corpo B a favore e contro le particelle del medesimo corpo B ed a favore di altri (vedi punto 5.2 altre trascrizioni).

Condizioni di manutenzione e dati metrici.

La strada non è asfaltata, è una strada bianca con bordi non ben definiti, si presenta secondo le normali condizioni d'uso ed ha una larghezza di circa 5 m. Non è presente l'impianto d'illuminazione.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE-LORDA mq.	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq.
1/8 di strada privata	63,25	1	63,25
			TOTALE 63,25

12. VALUTAZIONE E STIMA

12.1 Criterio di Stima corpo A

Stima per capitalizzazione del reddito (Income Approach).

Per la Stima con questo metodo è stata fatta un'indagine per individuare degli immobili che fossero stati oggetto di compravendita in zona nell'arco degli ultimi anni.

La ricerca estesa anche ai Comuni limitrofi non ha prodotto alcun risultato utile, sono state sentite anche delle Agenzie Immobiliari locali inutilmente,

Per cui non è stato possibile applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach).

Anche il metodo CA (Cost Approach) non risulta, a parere della scrivente, applicabile data la particolarità degli immobili, infatti anche se sarebbe possibile stimare il costo di costruzione o di ricostruzione dell'immobile questa strada sarebbe troppo onerosa vista la tipologia costruttiva non standardizzata delle serre da stimare, sarebbe inoltre complicato stimare il deprezzamento dovuto alla vetustà e difficilissimo stimare il deprezzamento dovuto all'obsolescenza funzionale, ed è praticamente impossibile stimare il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica.

A seguito di queste considerazioni l'unica stima possibile è quella IA (Income Approach) cioè per capitalizzazione del reddito.

Dove per reddito si è deciso di prendere il valore locativo calcolato e dichiarato "congruo" dalla sottoscritta relativa ai contratti di locazione in essere per i due gruppi di serre.



Il Saggio di Capitalizzazione è stato ricavato dall'analisi dei dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Mussolente relativi ad immobili produttivi nella fascia extraurbana, questa indagine ha permesso di ricavare un Valore medio unitario di mercato pari a 400,00 €/mq (Tabella OMI allegata in documenti).

Il Valore di mercato sopra riportato è riferibile però a capannoni in muratura, come già riportato nella relazione sulla determinazione del canone “congruo” si ritiene che sia corretto applicare alle serre un rapporto mercantile pari ad 1/2 dato che possono essere considerate alla stregua di tettoie, pertanto si ritiene corretto usare un Valore medio unitario di mercato pari a 200,00 €/mq.

Il saggio di capitalizzazione applicabile risulta quindi:

- per la serra posta sulla particella 718

Valore locativo unitario = 0,90 €/mqxmese

Saggio di capitalizzazione = $(0,90 \times 12) / 200,00 = 5,40\%$.

- per la serra posta sulle particelle 714 – 709 - 249

Valore locativo unitario = 0,80 €/mqxmese

Saggio di capitalizzazione = $(0,80 \times 12) / 200,00 = 4,80\%$.

Il Valore ipotetico di mercato delle serre è così calcolabile:

- per la serra posta sulla particella 718

Valore locativo calcolato = 1.000,00 €/mese

Valore ipotetico di mercato = $(1.000,00 \times 12) / 5,40\% = 222.222,00 \text{ €}$

- per la serra posta sulle particelle 714 – 709 - 249

Valore locativo calcolato = 3.700,00 €/mese

Valore ipotetico di mercato = $(3.700,00 \times 12) / 4,8\% = 925.000,00 \text{ €}$

12.2 Criterio di Stima corpo B.

Stima secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach).

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell' I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti in zone limitrofe all’immobile da stimare ed in fogli catastali attigui. L’individuazione è stata effettuata mediante un’indagine necessaria per individuare dei terreni classificati come “area urbana” che fossero stati oggetto di compravendita in zona nell’arco degli ultimi anni. La ricerca ha dato risultati utili nel Comune di Mussolente ove è ubicato il terreno in esecuzione, ma la si è dovuta estendere anche al Comune di Rossano Veneto.

Le “aree urbane” trovate per confronto sono adibite a strada ed area di manovra, come quella del caso in questione (vedi relazione allegata). Sono state individuate tre compravendite che potevano essere prese come riferimento. I valori di tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dal corpo B, particelle di strada privata.

L’elaborazione dei calcoli, effettuati mediante confronto, ha portato all’individuazione di un valore di stima unitario che è stato applicato alla superficie commerciale dell’immobile da stimare.

La superficie commerciale indicata è corrispondente alla superficie catastale.

I documenti reperiti relativi all’immobile oggetto di stima, sono allegati nella documentazione a corredo della Perizia.

Il valore unitario dell’immobile stimato è pari ad **€/mq. 53,05.**



12.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa, Ufficio Tecnico del Comune di Mussolente, Coldiretti di Vicenza e Bassano del Grappa, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e allegate all'elaborato peritale.

12.3 Valutazione corpi

BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMM. mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE DELL'INTERO €	VALORE DIRITTO E QUOTA €
A1	Serre su particella 718	1.022,07	-----	222.222,00	222.222,00
A2	Serre su particelle 714 -709-249	4.600,40	-----	925.000,00	925.000,00
B	1/8 di Strada privata	63,25	53,05	3.355,00	3.355,00
TOTALE €				1.150.577,00	1.150.577,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima.

Riduzione del valore del 5% sul valore per la vendita di una quota della strada:
si arrotonda a € **168,00**

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
si arrotonda a € **172.587,00**

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia.

Spese preventivate per particella 718:

- spese tecniche per pratica edilizia, oneri/diritti/sanzione compresi € **5.000,00**
- per intervento d'arretramento del pergolato esistente € **8.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione Catastale.

Spese preventivate per particelle 718-714-709-249:

- pratica PREGEO oneri e diritti compresi € **2.000,00**
- pratica DOCFA oneri e diritti compresi € **1.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna



12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 977.822,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 961.822,00

12.6 Giudizio di comoda divisibilità.

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, 13/03/2023

L'Esperto.
Arch. Gabriella Brodesco.



ALLEGATI:

- elenco documenti allegati;
- relazione;
- relazione senza dati sensibili;
- documentazione fotografica;
- atti di provenienza immobili;
- certificati residenza;
- certificati stato civile;
- catasto: visure storiche immobili;
- catasto: estratto di mappa;
- pratiche edilizie;
- ultima visura ipotecaria;
- relazioni di stima MCA e IA (Income Approach) con comparabili;



-
- PEC invio avviso inizio operazioni peritali e data sopralluogo al precedente e al custode giudiziario e agli esecutati;
 - R.A . invio avviso inizio operazioni peritali;
 - PEC invio perizia al precedente;
 - invio perizia agli esecutati, al custode giudiziario ed al comproprietario della strada;
 - spese.

