

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**Procedimento R.G.E. n. 398/2017 riunito con il n° 215/2020 promosso da:**

per le Procedure Esecutive RGE 398/2017 e 741/2017

\_\_\_\_\_  
(con Avv.to Daniela Ruotolo e domiciliatario Avv.to Paola Meneghetti)

**contro**

\_\_\_\_\_  
per la Procedura Esecutiva RGE 215/2020

\_\_\_\_\_  
(con Avv.to Gianni Solinas e domiciliatari Avv.ti Gianni Solinas e Cristina Dianin)

**contro**

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

**PERIZIA DI STIMA – LOTTO N. 1**

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

**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 procedura R.G.E n. 398/2017 in data 07/03/2019 dal Giudice delle Esecuzione Dott.ssa Marialuisa Nitti, con deposito della relazione peritale composta da due lotti in data 12/11/2019. Successivamente durante l'udienza del 16/03/2021, veniva disposto dall'III.mo Giudice "che l'Esperto Geom. Bucco proceda ad integrare la stima degli immobili di cui alla procedura riunita n. 215/2020 RE."

L'esperto redige la seguente relazione sulla base del seguente quesito:

*"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 l'art. 173 bis d.a. c.p.c. visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza*

**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

*(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".*

Successivamente il G.E. all'udienza del 16/12/2021 chiedeva un'integrazione alla relazione sulla scorta delle Osservazioni dell'esecutato depositate il 15/12/2021. In particolare veniva chiesto di rivedere la valutazione del bene con riferimento alla presenza di eternit sulla copertura e la bonifica dell'area esterna; altresì veniva chiesto all'esperto di rivedere le conclusioni in merito alla congruità/non congruità del canone di locazione pattuito.

A seguito dell'udienza, vista la problematica sollevata da parte esecutata, ovvero la presenza di copertura in eternit, fissavo sopralluogo presso l'immobile in questione per la raccolta di alcuni campioni della copertura da analizzare.

In data 28/12/2021 esperivo sopralluogo e recuperavo i campioni di copertura consegnandoli alla ditta Lab Analysis.

Nei giorni successivi il sottoscritto eseguiva le ricerche e reperiva la documentazione necessaria alla redazione della presente, in risposta alle osservazioni di parte esecutata.

L'esperto depositava la propria relazione integrativa in data 15/02/2022.

A seguito di ulteriore richiesta all'Agenzia delle Entrate relativamente alla presenza di integrazioni al contratto di locazione in essere, l'Agenzia in data 16/02/2022 inviava propria nota con la quale specificava la presenza di una scrittura privata ulteriore a quelle già in possesso.

Il sottoscritto pertanto, richiedeva copia della scrittura privata e, ricevuta la stessa, provvedeva ad una ulteriore integrazione in data 04/03/2022.

All'udienza del 31/03/2022 emergevano ulteriori osservazioni da parte esecutata. Il G.E. *"invita l'Esperto a depositare una perizia riassuntiva che tenga conto di quanto già rilevato dalle precedenti perizie e delle osservazioni presentate dal debitore entro giorni 15 dalla presente udienza"*.

Sulla scorta di quanto richiesto dal G.E., l'Esperto redige la seguente relazione di stima, completa, che risponde a tutte le osservazioni sollevate da parte esecutata.

### **Premesse:**

La procedura RGE 398/2017 comprendeva nel pignoramento una serie di immobili che hanno comportato la creazione di due lotti, di cui il primo costituito da un'unità commerciale facente parte di un immobile a destinazione d'uso mista commerciale/produttiva/residenziale.

La procedura RGE 215/2020, ovvero quella in questione, interessa la porzione produttiva del medesimo immobile di cui al lotto n. 1 strettamente collegata alla parte commerciale (attualmente show room/esposizione dell'attività medesima).

**L'Esperto quindi ritiene di integrare con una relazione che tenga in considerazione, come meglio precisato al successivo paragrafo 1), anche del valore dell'unità commerciale precedentemente valutata con esecuzione RGE 398/2017. Nella presente relazione si troveranno quindi, tutti i dati e tutti**

**gli elementi che riguardano il compendio lotto n. 1 precedente e le unità di cui al nuovo pignoramento, rispondendo anche alle osservazioni mosse da parte esecutata.**

***Svolgimento delle operazioni:***

A seguito dell'udienza di affidamento dell'incarico l'Esperto, non avendo accesso al fascicolo telematico della procedura RGE 215/2020 richiedevo copia della documentazione di causa all'avvocato del procedente.

Successivamente iniziavo a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 16/07/2021 richiedevo accertamento sui contratti di locazione e/o comodato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

In data 19/07/2021 inoltravo nuova richiesta di accesso agli atti al comune di Schiavon al fine di individuare eventuali nuove pratiche edilizio urbanistiche che avessero ad oggetto l'immobile in esame ed altresì gli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato.

Dopo numerose telefonate e comunicazioni, veniva fissato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione in data 04/08/2021.

In tale data quindi esperivo primo sopralluogo durante il quale accedevo all'unità, eseguivo documentazione fotografica e rilevavo parte delle dimensioni dei vani costituenti l'immobile. Visto l'imminente periodo feriale mi accordavo per esperire un secondo sopralluogo in cui completare la verifica dell'immobile per il successivo 08/09/2021.

Nel contempo a seguito riuscivo a fissare appuntamento in comune per l'accesso agli atti in data 06/09/2021. In tal data mi veniva consegnata solo parte della documentazione in quanto in parte portata in copisteria ed in parte non ancora predisposta.

In data 08/09/2021 inoltravo una seconda richiesta all'Agenzia delle Entrate per ottenere chiarimenti in merito alla prima risposta pervenuta sull'assenza di contratti di locazione.

L'esperto inoltre eseguiva la ricerca e la richiesta di tutta la documentazione necessaria alla redazione della presente.

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.

A seguito dell'udienza, vista la problematica sollevata da parte esecutata, ovvero la presenza di copertura in eternit, fissavo sopralluogo presso l'immobile in questione per la raccolta di alcuni campioni della copertura da analizzare.

In data 28/12/2021 esperivo sopralluogo e recuperavo i campioni di copertura consegnandoli alla ditta Lab Analysis.

Nei giorni successivi il sottoscritto eseguiva le ricerche e reperiva la documentazione necessaria alla redazione della presente, in risposta alle osservazioni di parte esecutata.

L'esperto depositava la propria relazione integrativa in data 15/02/2022.

A seguito di ulteriore richiesta all'Agenzia delle Entrate relativamente alla presenza di integrazioni al contratto di locazione in essere, l'Agenzia in data 16/02/2022 inviava propria nota con la quale specificava la presenza di una scrittura privata ulteriore a quelle già in possesso.

Il sottoscritto pertanto, richiedeva copia della scrittura privata e, ricevuta la stessa, provvedeva ad una ulteriore integrazione in data 04/03/2022.

All'udienza del 31/03/2022 l'Esperto veniva incaricato dal G.E. di redigere una relazione riassuntiva che prenda in considerazione tutto quanto già rilevato nelle precedenti perizie e delle osservazioni depositate dal debitore.

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**

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

La presente esecuzione, ovvero la procedura R.G.E. n. 215/2020 verte su un'attività produttiva sita all'interno di un immobile a destinazione d'uso mista produttiva/commerciale/residenziale (completa di diritti sui beni comuni non censibili), sito in comune di Schiavon a poche centinaia di metri dal centro.

L'esecutato detiene la quota di 1/1 di piena proprietà ovvero l'intero sull'immobile oggetto di esecuzione e tale situazione è confermata sia dagli atti di provenienza che nell'instestazione catastale. Nel lotto è compreso anche il diritto sui beni comuni non censibili, riportati anche nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione dello stesso.

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 Schiavon N.C.E.U., **foglio 4° mappale 148 sub. 10**, categoria D/1. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 4° mappale 148 sub. 11**, categoria C/1. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 4° mappale 148 sub. 5**, categoria bene comune non censibile. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 4° mappale 148 sub. 6**, categoria bene comune non censibile. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 4° mappale 148 sub. 7**, categoria bene comune non censibile. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 4° mappale 148 sub. 8**, categoria bene comune non censibile. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale;
- Comune di Schiavon N.C.E.U., **foglio 4° mappale 148 sub. 9**, categoria bene comune non censibile. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono alla descrizione catastale.

**In riferimento agli immobili sopra indicati ed a quanto riportato in premessa, la procedura Esecutiva R.G.E. 398/2017 interessava l'unità identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 4° mappale 148 sub. 11, categoria C/1. Di fatto trattasi della parte commerciale che funge da esposizione della parte produttiva. L'Esperto vista la situazione di mercato ritiene importante e maggiormente appetibile, la vendita dell'immobile di cui alla presente, completa di unità commerciale già precedentemente stimata, che verrà quindi richiamata nel lotto in esame e nella presente relazione per completezza nei confronti di chi legge. Si consideri tra l'altro che le procedure esecutive sono state riunite.**

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 preciso (vedasi allegato n. 3 alla presente). Si sottolinea che la mappa catastale risulta aggiornata ai lavori in corso di esecuzione sull'incrocio tra la strada provinciale e Via Santa Teresa che han previsto l'esproprio di una porzione di area esterna del mappale 148, lavori che nella foto satellitare (del 2015) non sono ancora riportati.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere oggetto della presente vadano venduti in un unico lotto con il lotto n. 1 di cui alla procedura esecutiva RGE 398/2017, avendo così il seguente lotto.

**Lotto n. 1:**

unità immobiliare produttiva distribuita in parte su un solo piano fuori terra ed in parte su due piani fuori terra ed un piano interrato. L'immobile è dotato di un'unità commerciale al piano terra con affaccio sulla strada Provinciale.

L'immobile è sito in Comune di Schiavon, in via Santa Teresa n. 2, lungo la Strada Provinciale Sp. n. 248 Schiavonesca Marosticana, circa 700 m a sud del centro del Paese.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1973 e negli anni successivi sono stati eseguiti interventi di ampliamento fino alla realizzazione dello stabile attuale.

L'unità produttiva è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 4° mappale 148 subalterno 10 ed al piano terra confina a nord, in parte con l'esterno subb. 3 e 5 ed in parte con altre unità subb. 3 e 4, ad est ed a sud con l'esterno e ad ovest in parte con l'esterno subb. 6, 7 e 8, ed in parte con altre unità subb. 11 e 12, salvo più precisi.

L'unità è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 4° mappale 148 subalterno 11 e confina a nord, in parte con l'esterno sub. 8 bene comune non censibile marciapiedi ed in parte con altra unità sub. 12, ad est con altra unità di cui al sub. 10, a sud in parte con l'unità di cui al sub. 9 bene comune non censibile, ingresso vano scala ed in parte con altra unità di cui al sub. 10 e ad ovest con l'esterno sub. 8 bene comune non censibile, salvo più precisi.

Nel lotto in esame sono ricompre le proprietà sui beni comuni non censibili subb. 5, 6, 7, 8 e 9.

L'Esperto precisa che le unità di cui al presente lotto confinano al piano superiore con le unità di cui ai subb. 12, 13 e 14 i quali hanno diritto ai beni comuni con censibili subb. 6, 7, 8 (per il sub. 12), e subb. 6, 8, 9 (per i subb. 13 e 14).

L'unità ha diritto sulle parti comuni e condominiali e sulle aree esterne.

## **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). Si sottolinea che sono riportati anche i dati relativi al sub. 11 già precedentemente indicati nella relazione lotto n. 1 procedura esecutiva RGE 398/2017.

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 4° **mappale 148 sub. 10**, categoria D/1, rendita € 10.626,10 Via S. Teresa, piano S1-T-1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2000 n. 9771.1/2000 prot. n. 338823, successivamente sono intervenute variazioni nel classamento e di toponomastica che non hanno comportato alcuna modifica ai dati identificativi del bene. È intervenuta anche variazione per aggiornamento planimetrico del 28/08/2019 protocollo n. VI0096464 n. 42005.1/2019 che non ha comunque modificato i dati identificativi catastali dell'unità.

Il mappale 148 sub. 11 risultava essere mappale 148 sub. 2 per costituzione del 27/11/1990 n. 9565/1990 in atti dal 07/11/1996, e successivamente con variazione per frazionamento del 19/10/1993 n. 7204/1993 in atti dal 07/11/1996.

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 4° **mappale 148 sub. 11**, categoria C/1, classe 3, consistenza 284 mq, rendita € 2.244,11, Via S. Teresa, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2000 n. 9771.1/2000 prot. n. 338823, successivamente sono intervenute variazioni nel classamento e di toponomastica che non hanno comportato alcuna modifica ai dati identificativi del bene. Il mappale 148 sub. 11 risultava essere mappale 148 sub. 2 per costituzione del 27/11/1990 n. 9565/1990 in atti dal 07/11/1996, in seguito con variazione per frazionamento del 19/10/1993 n. 7204/1993 in atti dal 07/11/1996.

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 4° **mappale 148 sub. 5**, bene comune non censibile, Via S. Teresa, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da variazione del 19/10/1993 n. 7204.1/1993 in atti dal 24/05/1999, successivamente è intervenuta solo variazione di toponomastica che non ha comportato modifiche ai dati identificativi del bene e precedentemente il sub. 5 deriva dal bene comune non censibile sub. 1 di cui alla costituzione di bcnc del 27/11/1990 n. 9565.1/1990 in atti dal 24/05/1999.

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 4° **mappale 148 sub. 6**, bene comune non censibile, Via S. Teresa, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2000 n. 9771.1/2000 prot. n. 338823. Successivamente sono intervenute solo variazioni di toponomastica che non hanno comportato modifiche ai dati identificativi catastali del bene. Il mappale 148 sub. 6 risultava essere mappale 148 sub. 2 per

costituzione del 27/11/1990 n. 9565/1990 in atti dal 07/11/1996, e successivamente con variazione per frazionamento del 19/10/1993 n. 7204/1993 in atti dal 07/11/1996.

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 4° **mappale 148 sub. 7**, bene comune non censibile, Via S. Teresa, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2000 n. 9771.1/2000 prot. n. 338823. Successivamente sono intervenute solo variazioni di toponomastica che non hanno comportato modifiche ai dati identificativi catastali del bene. Il mappale 148 sub. 7 risultava essere mappale 148 sub. 2 per costituzione del 27/11/1990 n. 9565/1990 in atti dal 07/11/1996, e successivamente con variazione per frazionamento del 19/10/1993 n. 7204/1993 in atti dal 07/11/1996.

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 4° **mappale 148 sub. 8**, bene comune non censibile, Via S. Teresa, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2000 n. 9771.1/2000 prot. n. 338823. Successivamente sono intervenute solo variazioni di toponomastica che non hanno comportato modifiche ai dati identificativi catastali del bene. Il mappale 148 sub. 7 risultava essere mappale 148 sub. 2 per costituzione del 27/11/1990 n. 9565/1990 in atti dal 07/11/1996, e successivamente con variazione per frazionamento del 19/10/1993 n. 7204/1993 in atti dal 07/11/1996.

- Comune di Schiavon, N.C.E.U., foglio 4° **mappale 148 sub. 9**, bene comune non censibile, Via S. Teresa, piano S1-T-1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 13/12/2000 n. 9771.1/2000 prot. n. 338823. Successivamente sono intervenute solo variazioni di toponomastica che non hanno comportato modifiche ai dati identificativi catastali del bene. Il mappale 148 sub. 7 risultava essere mappale 148 sub. 2 per costituzione del 27/11/1990 n. 9565/1990 in atti dal 07/11/1996, e successivamente con variazione per frazionamento del 19/10/1993 n. 7204/1993 in atti dal 07/11/1996.

Il mappale 148 risulta essere ente urbano a seguito di variazione d'ufficio del 21/09/1990 n. 73557.1/1990 prot. n. 284388 in atti dal 06/11/2000 prot. approvato 4958/2000 successivamente è stato interessato da tipo mappale del 06/11/2000 n. 4983.1/2000 prot. 203403 e recentemente da frazionamento del 21/05/2021 protocollo n. VI0049770 che ha generato l'immobile così come allo stato attuale. Il mappale 148 quale terreno, deriva dal mappale 147 esistente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1972.

Il mappale 148 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 337, 336, 55, 223, 224, 225, 195 e con la strada Provinciale Schiavonesca Marosticana, salvo più precisi.

L'Esperto evidenzia che il mappale 195, non oggetto di pignoramento, è attualmente utilizzato dalla conduttrice come piazzale/deposito ed è in proprietà della ditta esecutata; sullo stesso mappale affacciano un portone di accesso al sub. 10 e l'accesso al vano montacarichi che collega anche il piano primo dell'immobile non pignorato.



Proprio sul lato sud dell'immobile pignorato, il sub 10 ha una piccola porzione di area esterna che dalle schede catastali si desume avere una profondità di circa 150 cm sull'angolo sud/ovest, ed una profondità di circa 60 cm sull'angolo sud/est.

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, considerato che il piano primo dell'immobile non oggetto di esecuzione (subb. 12, 13 14) è del medesimo proprietario del mappale 195, l'Esperto afferma che è implicitamente presente una servitù di accesso sull'area esterna del mappale 148 sub. 10 (ed anche del sub. 6 che corrisponde all'area di accesso dalla strada) a favore del mappale 195, relativamente alla porzione sul lato sud dove deve essere garantito l'accesso dall'esterno al vano montacarichi; quest'ultimo dovrà eventualmente essere modificato (se non già previsto) con accessi che garantiscano l'indipendenza alle varie unità. A tal proposito si ribadisce il fatto che il montacarichi è stato escluso dalla valutazione del bene pignorato.

L'Esperto precisa altresì che le unità di cui al presente lotto confinano al piano superiore con le unità (non pignorate ma in proprietà della ditta esecutata) di cui ai subb. 12, 13 e 14 i quali hanno diritto ai beni comuni non censibili subb. 6, 7, 8 (per il sub. 12), e subb. 6, 8, 9 (per i subb. 13 e 14).

L'Esperto ha eseguito rilievo delle unità oggetto della presente per la verifica della conformità dell'immobile, va premesso che soprattutto per la zona produttiva, visto il quantitativo di materiale accatastato nelle varie zone, lo stesso può differire di alcuni centimetri rispetto all'effettivo realizzato (vedasi allegato n. 6 alla presente).

La sovrapposizione del rilievo alle planimetrie catastali (vedasi allegato n. 8 alla presente), evidenzia alcune differenze sia per quanto concerne l'unità di cui al sub. 10 che per quanto riguarda l'unità sub. 11. Le differenze sono riassumibili come segue:

- gli uffici di cui al sub. 10, sia per quanto concerne il piano terra che il piano primo presentano una sagoma di dimensioni minori rispetto alla planimetria presente in banca dati, con pareti interne realizzate con spessore differente rispetto a quanto indicato nella planimetria;
- nella zona produttiva sub. 10 ci sono delle differenze nella sagoma sul lato est. In particolare su tale lato ci sono delle sporgenze corrispondenti a vani tecnici e/o cabine di verniciatura, alcune delle quali non corrispondenti al progetto approvato e nemmeno all'accatastamento. Vista la vicinanza di prospetto rispetto alla linea di confine non potranno essere sanate e conseguentemente dovranno essere ripristinate come da progetto e da accatastamento;
- nelle planimetrie vi sono alcune differenze per le partizioni interne;
- la planimetria del sub. 11 presente in banca dati sull'angolo nord est riporta la dicitura di A.U.I. stessa ditta, mentre allo stato attuale, come si evince dalla sovrapposizione, in parte trattasi di altra unità ed in parte invece, trattasi della medesima unità. Ne deriva quindi, che parte della superficie del negozio ricade all'interno dell'unità di cui al sub. 12. Nel caso di vendita dell'immobile pignorato, sarà necessario provvedere alla realizzazione di una suddivisione tra le due unità e tale suddivisione dovrà essere eseguita anche con pratica edilizia.

- **L'elaborato planimetrico e la planimetria del sub. 10 non sono state aggiornate a seguito del frazionamento eseguito da parte del Comune di Schiavon per l'esproprio di parte dell'area in funzione della nuova rotonda in corso di esecuzione.**

Parte delle variazioni sopra indicate influiscono in modo sostanziale nella consistenza catastale, calcolata in base alla superficie.

**Dovrà essere eseguita una variazione catastale DOCFA per la corretta rappresentazione grafica con un costo, comprensivo di diritti di segreteria, spese del tecnico incaricato ed oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale) pari ad € 5.000,00; dovrà inoltre essere eseguita la parete di divisione tra le unità di cui ai sub. 11 e 12, per un costo pari a circa € 1.000,00.**

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

#### Descrizione della zona.

L'unità di cui alla presente è all'interno di un edificio a destinazione d'uso mista, sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato. L'edificio è posto circa 700 m a sud dal centro del paese, ed è stato costruito all'inizio degli anni '90 per quanto riguarda la porzione in esame. Lo stabile è stato edificato a stralci in ampliamento a partire dalla prima metà degli anni '70.

Trattasi di una zona ancora non densamente costruita, ai limiti della zona industriale con lotti ineditati limitrofi e confinante con la zona agricola.

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

#### Servizi.

Il comune di Schiavon offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercato, farmacia, banche, posta, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, ecc.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

#### Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermate a circa 200 metri dal fabbricato; trattasi di linea extraurbana che conduce alle città limitrofe ed alla provincia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Bassano del Grappa (circa 15 Km).

L'immobile è a circa 9 km dal casello autostradale di Dueville (Autostrada A31).

#### Qualità e rating interno immobile.

L'attività produttiva in esame ha esposizione su tutti i lati.

Il negozio ha esposizione sui lati nord ed ovest.

La panoramicità è da ritenersi discreta: l'edificio sorge in una zona per attività terziarie con lotti ineditati nei dintorni e limitrofa alla zona agricola; è prospiciente ad una strada provinciale con traffico importante.

I vani sono dotati di forometrie che garantiscono il corretto apporto di luce ed aria dirette ad esclusione di alcune porzioni interne/sottoscala o anti bagni.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, sono ben tenuti ma necessitano di manutenzione ed eventuale verifica di rispondenza alla normativa vigente. Sono quelli previsti per l'uso produttivo/commerciale ed in particolare per il tipo di attività svolta all'interno.

L'unità è in condizioni di manutenzione buone.

#### Strutture dell'immobile.

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

Il piano interrato è realizzato mediante un complesso di pilastri verticali con murature in elevazione in cemento armato e solaio di divisione tra piano interrato e piano terra in parte a lastre tipo predalles ed in parte prefabbricato a tegolo.

La struttura del piano terra è anch'essa costruita tramite rete di pilastri, in parte con murature portanti in cemento armato ed in parte con pannelli di tamponamento del tipo prefabbricato.

I solai intermedi sono in parte in laterocemento ed in parte del tipo prefabbricato a tegoli e altre tipologie. Le differenti tipologie dipendono dalle differenti epoche di costruzione/ampliamento delle porzioni di fabbricato.

Parte della copertura dell'unità di cui al sub. 10 è eseguita in eternit e dovrà essere oggetto di bonifica come meglio descritto e dettagliato al successivo paragrafo n. 4 e seguenti.

Parte dell'immobile ha sviluppo su piano primo con solaio di divisione tra piano terra e piano primo in laterocemento. La zona in cui è sita l'unità commerciale presenta tetto a padiglione con cornice in cemento sagomato.

Le tramezze interne sono realizzate in materiali diversi, in laterizio forato, in pannelli sandwich, ed in legno.

Le scale di collegamento tra i vari piani sono realizzate con struttura in cemento armato.

#### Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità commerciale, trattasi di finiture buone, sopra la media per qualità, tipiche delle costruzioni anni '90 e della destinazione d'uso.

La pavimentazione dell'area di vendita è in marmo alla veneziana con battiscopa in legno, il servizio igienico ha pavimentazione e rivestimento in grès ceramico.

Le porte interne sono in legno come le porte d'accesso.

Le forometrie esterne sono chiuse da serramenti in alluminio completi di vetrocamera.

Soglie e davanzali sono in marmo.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate civile, quelle interne sono tinteggiate a spatolato mentre quelle esterne sono tinteggiate a civile.

Le lattonerie sono in rame.

Per quanto concerne le finiture dell'unità produttiva, vi sono tre zone distinte, quella meramente produttiva, quella degli uffici ed due vani al piano primo anch'essi ad uso ufficio ma attualmente adibiti a ripostiglio.

La zona produttiva ha finiture e tipologia tipiche della funzione, con pavimentazione in calcestruzzo, senza battiscopa, con pareti interne lasciate a vista o solamente tinteggiate. All'interno della zona produttiva sono presenti dei vani accessori ad uso spogliatoi/w.c. questi hanno pavimentazione e rivestimento in grès con pareti intonacate a civile.

Le porte interne sono in legno o metallo.

Le forometrie esterne sono chiuse da serramenti in alluminio del tipo a nastro e da portoni in alluminio e vetro.

La zona uffici al piano terra è posta a nord rispetto alla zona produttiva ed è costituita da tre vani, uno di ingresso e due uffici, la zona ingresso presenta pavimentazione in grès mentre negli altri due vani la pavimentazione è in legno ed in legno è anche il relativo battiscopa, dove presente. Le pareti sono in legno e vetro e sono presenti armadiature lungo le pareti fisse.

In questa zona anche il solaio ha rivestimento con finte travi e tavolato in legno.

Le porte interne sono in legno e vetro come le pareti ed in legno con vetrocamera sono anche i serramenti a chiusura delle forometrie esterne.

Con una scala esterna eseguita in ferro e legno, si raggiungono due vani al piano primo attualmente utilizzati quali ripostiglio e comunicanti con l'unità residenziale confinante; questi vani hanno pavimentazione e rivestimento in perline di legno. Le pareti prive di rivestimento in legno hanno rivestimento con carta da parati.

Le porte interne sono in legno ed in legno con vetrocamera sono anche i serramenti di chiusura delle forometrie esterne. I davanzali sono in marmo bianco.

Per quanto concerne il piano interrato, ad uso deposito/magazzino per la produzione del piano superiore, lo stesso presenta pavimentazione in calcestruzzo, forometrie chiuse con serramenti in alluminio pareti in cemento armato a vista e solo in alcuni punti tinteggiate.

#### Impianti.

L'edificio è allacciato alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla pubblica fognatura.

La caldaia è posta al piano interrato in un'apposita centrale termica e serve più unità e riscalda il solo negozio di cui al sub. 11.

Nell'unità commerciale gli impianti sono del tipo sottotraccia ed in parte, corrono all'interno del controsoffitto, realizzati al momento della costruzione dell'edificio ed in buone condizioni di manutenzione, ma da verificare se ancora a norma rispetto alla normativa vigente.

Sottotraccia sono anche gli impianti nelle zone ufficio, mentre sono a vista nella zona produttiva al piano terra ed anche nel deposito/magazzino al piano interrato. Scorrono per lo più in canalette ma in alcuni punti ci sono dei cavi non coperti che non risultano a norma.

Tutti gli impianti dovranno essere verificati per quanto concerne il rispetto della normativa vigente.

**È presente un vano per l'installazione del montacarichi che collega i tre livelli dell'edificio e che attualmente ospita un montacarichi messo in opera dal conduttore; dal momento che il montacarichi è opera eseguita dal conduttore, lo stesso impianto non viene considerato per la stima immobiliare.**

Sono inoltre presenti impianti specifici per la lavorazione del legno, quali aspirazione, ecc.

La zona produttiva è dotata di estintori e impianto antincendio, ed è sottoposta a prevenzione incendi.

Non è presente l'impianto di riscaldamento per la zona produttiva.

#### Descrizione dettagliata.

La presente è relativa alle unità produttiva e commerciale di un fabbricato di forma pressoché rettangolare salvo la presenza di numerose riseghe. Sul lato nord si sviluppano la zona uffici ed una porzione adibita a residenziale. Al piano primo, nella zona verso strada e soprastante il negozio e parte della zona produttiva (la parte costruita più recentemente), ci sono delle ulteriori unità "confinanti" e di cui ai subb. 12, 13 e 14, ancora in corso di costruzione, di proprietà della ditta eseguita, ma non oggetto della presente procedura.

Il fabbricato è stato costruito in momenti diversi con inizio nel 1973, la sua conformazione dimostra i successivi ampliamenti eseguiti nei vari anni.

Le epoche costruttive differenti, nonché la diversa destinazione sono visibili anche dalle caratteristiche prospettiche dello stabile. In particolare la porzione ospitante l'unità commerciale ha prospetti caratterizzati da cornici di gronda sagomate e da ampie vetrine delimitate da archi; i fori finestra sono contornati da stipiti e davanzali in marmo anch'essi sagomati.

Diversi i prospetti della zona produttiva tipicamente realizzati con pannelli prefabbricati e forometrie a nastro di ampie dimensioni; le cornici sono costituite da sporgenza della copertura con tegoli a vista sui prospetti est, ovest e sud, mentre il prospetto nord è lineare con una muratura che nasconde la retrostante copertura.

Più semplici i prospetti della zona uffici che rientrano nella porzione di fabbricato con finiture civili, con forometrie ben inserite e allineate tra i piani.

Il lotto su cui insiste il fabbricato è ben delimitato da recinzione con muretto in calcestruzzo e sovrastanti paline in ferro e rete metallica plastificata ed in parte in ringhiera di ferro. Sono presenti due accessi, uno dalla strada provinciale, attraverso un cancello carraio in ferro ed uno da via S. Teresa sul lato nord anch'esso delimitato da cancello in ferro ad apertura automatizzata. Trattasi di accessi comuni sia ad altre unità del mappale 148 sia (per quanto concerne l'accesso dalla provinciale ovvero dal mappale 148 sub. 6) al mappale 195 presente sul lato sud del fabbricato.

Come si vedrà nei paragrafi successivi e come già specificato al precedente paragrafo 2 parte del vano principale dell'unità commerciale sub. 11, ricade su altra unità immobiliare non pignorata e, pertanto, dovrà essere eseguita la parete di divisione rispetto alla rimanente area. L'accesso all'unità di cui al sub. 11 è solo quello con doppia porta sul lato ovest; la porta presente sul lato nord ricade all'interno del sub. 12 non oggetto di pignoramento.

L'unità commerciale sub. 11 è costituita da un unico ampio vano della superficie pari a circa 266 mq, un servizio igienico di circa 6 mq, un disimpegno di circa 3 mq, ed un sottoscala di circa 7 mq.

L'altezza interna nel vano principale e nel disimpegno è pari a 2,95 ml, mentre nel wc e nell'anti wc è di 2,75 ml.

Per quanto concerne l'unità di cui al sub. 10, al piano terra troviamo un ampio vano deposito/magazzino diviso in due parti di cui una avente superficie pari a circa 286 mq ed altezza pari a 3,75 ml con solaio piano mentre l'altra ha una superficie pari a circa 364 mq con altezza pari a 3,80 ml ma con solaio di tegoli a vista e quindi altezza minima sotto tegolo pari a 3,05 ml. Nell'angolo sud est del piano interrato troviamo il vano montacarichi di circa 8 mq con relativo vano impianti della medesima superficie. Nell'angolo nord est invece troviamo un'area di manovra a fondo scivolo avente una superficie pari a circa 50 mq su cui si affaccia la centrale termica con superficie pari a circa 11 mq.

Al piano terra l'ingresso della zona uffici ha una superficie pari a circa 19 mq, un ufficio ha poi una superficie pari a circa 17 mq ed il secondo ha superficie pari a circa 44 mq con altezza pari a 2,95 ml.

Vi è poi la zona produzione suddivisa in zone aventi superfici pari a circa 103 mq in ingresso, con un'area di circa 126 mq dotata di soppalco, tre diverse zone ad uso laboratorio hanno rispettivamente superfici pari a circa 350 mq, 123 mq e 803 mq. Le altezze sono variabili tra i 4,80 ml, 2,65 ml per la parte soppalcata, 4,90 su parte del laboratorio e 4,25 ml sulla parte di più recente realizzazione. Vi sono poi sei servizi igienici delle dimensioni minime previste dalle norme, ed altresì alcune cabine di verniciatura di superficie pari a circa 10 mq.

Al piano primo c'è un vano di ingresso con superficie pari a circa 15 mq con una porta che si collega ad altro vano avente superficie pari a circa 16 mq, su tale vano si apre un w.c. di servizio avente superficie pari a circa 2 mq. I vani al piano primo hanno tetto in andamento con altezza minima pari a 2,35 ml e altezza massima pari a 2,75 ml. Si precisa che tali vani sono adibiti a ripostiglio.

Non si segnalano particolari situazioni che influiscano sulla stima degli immobili.

Particolare attenzione si rivolge all'area esterna, nell'angolo nord ovest del lotto che è attualmente delimitata da recinzione di cantiere, sono in corso i lavori per la realizzazione di una nuova rotonda/modifica dell'incrocio da parte del Comune di Schiavon.

All'allegato n. 4 si trova l'elaborato progettuale oltre alla documentazione inerente l'esproprio dell'area interessata. Il frazionamento è avvenuto per mezzo dell'ente ed ha interessato le aree pertinenziali di cui al sub. 10 per una superficie di 18 mq (divenuti mappale 337). Sono state realizzate le nuove recinzioni al limite del nuovo confine.

L'area esterna pertinenziale al sub. 10 si estende su parte del lato nord della zona produttiva e fa parte del piazzale dotato di pavimentazione in calcestruzzo con finitura lisciata, sui lati est e sud lasciata sterrata e su parte del lato ovest dove si estende lo scivolo di accesso al piano interrato.

Per quanto concerne **l'area sviluppata sul lato est dell'immobile, va precisato che sarà necessario procedere con la bonifica della stessa in quanto sono presenti residui di vernici, olii, materiale di scarto, ecc.**

La problematica non era stata evidenziata in modo esplicito nella stesura del primo elaborato peritale, per evitare eventuali risvolti in altre sedi rispetto alla non corretta detenzione e al non corretto deposito temporaneo di materiali considerati rifiuti; **onere di sgombero dei rifiuti che, tra l'altro, sarebbe in carico alla ditta conduttrice dell'immobile.** In tal senso sarà il G.E. tramite il Custode Giudiziario a chiedere alla ditta conduttrice il riordino e sgombero dell'area esterna dai rifiuti. Ciò detto, ed a scanso di ogni diversa interpretazione su chi abbia contribuito allo stato in cui versa l'area esterna (lato est), **viene comunque prudenzialmente detratta una somma di € 10.000,00 a garanzia dello sgombero della stessa e del futuro acquirente.**

Sempre in merito all'area esterna l'Esperto evidenzia che a sud del fabbricato si estende il mappale 195, non oggetto di pignoramento, che è attualmente utilizzato dalla conduttrice come piazzale/deposito ed è in proprietà della ditta esecutata; sullo stesso mappale affacciano un portone di accesso al sub. 10 e l'accesso al vano montacarichi che collega anche il piano primo dell'immobile non pignorato (come descritto in precedenza).

Si precisa inoltre che le zone sul lato ovest e sul lato nord, individuate quali aree comuni, sono adibite a parcheggi/standards anche per le unità in esame.

I proprietari hanno fornito l'APE tutt'oggi valido dell'unità commerciale dal quale è risultato che la stessa è in classe energetica "E" con indice pari a 40,25 kWh/m<sup>2</sup>anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 13). L'APE redatto ha validità fino al 11/09/2023 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

L'esperto ha invece provveduto a far redigere l'APE dell'unità di cui al sub. 10 la quale è risultata essere in classe energetica "G" con indice pari a 208,80 kWh/m<sup>2</sup>anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 13). L'APE redatto ha validità fino al 15/10/2031 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

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

##### **4.1 – Premesse sulla valutazione dei beni**

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, la presenza di annesso spazio commerciale, le dimensioni e l'ubicazione, non hanno permesso l'individuazione di compravendite recenti.

Vista la particolarità dell'ubicazione del bene, ma soprattutto visto il carente mercato di aree simili nel Comune in esame, 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; anche per questi sono stati determinati dei valori assieme ad operatori immobiliari della zona addivenendo ad un valore medio ponderato.

**Vista la particolarità del bene, l'Esperto ha eseguito la valutazione con il metodo dei costi; 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 ad esecuzione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili ed in particolare il protrarsi del periodo pandemico che mette in grosse difficoltà alcuni settori delle aziende;
- le condizioni di manutenzione dell'immobile, ed in particolare quella degli impianti, strutture e finiture che possono avere vetustà differenti che tengono in considerazione l'effettivo stato manutentivo;
- le altezze interne in funzione della destinazione d'uso;
- il fatto che l'immobile è occupato con contratto di locazione;
- la promiscuità di alcuni beni comuni non censibili con altre unità immobiliare non oggetto di esecuzione, unità che si sviluppano su di un piano primo soprastante all'unità commerciale e parte all'unità produttiva;
- la presenza sul lato sud del fabbricato del mappale 195 in proprietà alla ditta eseguita, non oggetto di pignoramento, non concesso in locazione e comunque utilizzato dalla conduttrice quale deposito;
- la detrazione relativa alla bonifica/sostituzione della copertura/controsoffitto in eternit (si veda quantificazione di seguito riportata);
- la detrazione per la bonifica di area esterna, anche se con molta probabilità onere di parte conduttrice.

L'Esperto secondo il vademecum da seguire per la redazione dell'elaborato peritale, *“proporrà al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15 % ed il 30 % del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.”*

*In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:*

- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.”*

#### **4.2 – Determinazione analitica dei costi di bonifica relativi alla presenza di eternit sulla copertura**

Nella relazione peritale depositata dal sottoscritto in data 15/10/2021 non vi è menzione sulla presenza di copertura in eternit in quanto l'Esperto era stato assicurato più volte da parte dell'esecutata, sull'assenza del materiale inquinante sulla copertura, nonostante che sulle osservazioni di parte esecuta venga dichiarato diversamente. Ma ciò non è influente ai fini della presente relazione di stima riassuntiva.

E' stata appurata mediante analisi di laboratorio di cui all'allegato n. 15 alla presente, la presenza amianto nella copertura di parte dell'edificio produttivo. Si tratta di una superficie lorda (compresi canali dei tegoli in calcestruzzo) pari a circa 1.100 mq (ed esclusa una porzione che non è dotata di tale tipologia di copertura) riferita alla porzione di fabbricato produttivo posta ad est.

La copertura è dotata anche di relativo controsoffitto, del medesimo materiale e con interposto materasso isolante, con superficie lorda pari a circa 1.225 mq.

La stima per la bonifica della copertura in amianto verrà di seguito riportata in modo dettagliato, stima eseguita mediante il confronto con ditte operanti sul mercato e che tiene in considerazione la superficie lorda e non la superficie effettiva dell'eternit presente.

##### **Art. 1**

*Allestimento di cantiere nel rispetto delle normative vigenti in termini di sicurezza (accesso in quota, parapetti e/o linea vita provvisorie ove necessari, ponteggi, mezzi di sollevamento adeguati), comprensivo della presentazione del piano di lavoro all'U.L.S.S. di competenza secondo le modalità operative previste nel D.M.S. 06/09/94 e succ. dodd. per l'ottenimento delle richieste/autorizzazioni e del conferimento dei materiali alla discarica autorizzata con consegna della documentazione di avvenuto smaltimento.*

**A corpo € 2.800,00**

##### **Art. 2**

*Rimozione e smaltimento di cupolini di copertura, comprensivi della presentazione del piano di lavoro all'U.L.S.S. di competenza secondo le modalità operative previste nel D.M.S. 06/09/94 e succ. modd. per l'ottenimento delle richieste autorizzazioni e del conferimento dei materiali alla discarica autorizzata con consegna della documentazione di avvenuto smaltimento.*

**Mq 1.100,00 X 8,00 €/mq = € 8.800,00**

##### **Art. 3**

*Fornitura e posa in opera di nuova copertura costituita da cupolini in lamiera grecata in acciaio zincata preverniciata sp. 8/10 tipo Centrometal Top 28, dotata di strato di poliuretano espanso pari a 1 cm per anticondensa, guarnizioni chiudi greca (sul trave a Y è prevista la fornitura e posa in opera di un profilo di supporto sagomato in lamiera zincata preverniciata spessore 10/10 sul quale verranno fissati i pannelli di cui sopra con viti in acciaio inox), ogni altra opera accessoria alla copertura compresa.*

**Mq 1.100,00 X 22,00 €/mq = € 24.200,00**

##### **Art. 4**

*Rimozione e smaltimento di lastre di controsoffitto e lana di roccia, comprensivi della presentazione del piano di lavoro all'U.L.S.S. di competenza secondo le modalità operative previste nel DM.S. 06/09/94 e succ. per l'ottenimento delle richieste autorizzazioni e del conferimento dei materiali alla discarica autorizzata con consegna della documentazione di avvenuto smaltimento.*

**Mq 1.225,00 X 8,00 €/mq = € 9.800,00**

**Mq 1.225,00 X 3,00 €/mq = € 3.675,00**

**Art. 5**

*Fornitura e posa in opera di lastre piane da controsoffitto in pannello coibentato sp. 40 mm, autoportanti, da posare sul supporto inferiore del trave a Y (in sostituzione dell'attuale controsoffitto in amianto con lana di roccia, da rimuovere totalmente).*

**Mq 1.225,00 X 21,00 €/mq = € 25.725,00**

**Art. 6**

*Realizzazione di punti luce*

**A corpo € 5.000,00**

**Per un totale complessivo pari ad € 80.000,00, I.V.A. di legge esclusa**

**4.3 – Valutazione dei beni pignorati**

Visto quanto premesso e determinato nei due paragrafi precedenti, viste le calcolazioni analitiche di cui all'allegato n. 14 alla presente, considerato quanto previsto nel vademecum dell'esperto, la valutazione dei beni pignorati viene come di seguito sintetizzata applicando un abbattimento forfettario del 15% dell'importo stimato.

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

**Quota di 1/1 di fabbricato produttivo con annessa attività commerciale:**

€ 735.000,00 valore stimato con il metodo dei costi al quale vanno dedotti i seguenti importi:

- € 110.250,00 per abbattimento forfettario del 15%
- € 15.000,00 per sanatoria edilizia comprese sanzioni, bolli e diritti
- € 5.000,00 per variazioni catastali compresi diritti
- € 10.000,00 per demolizioni e ripristino difformità edilizie
- € 1.000,00 per delimitazione unità catastale

**= € 593.750,00 arrotondato ad € 594.000,00**

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 2.562,00.

Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:

735.000,00 € / 2.562,00 mq = 286,88 €/mq sul valore di stima

594.000,00 € / 2.562,00 mq = 231,85 €/mq sul valore di vendita forzosa

I calcoli analitici derivano dalle tabelle di cui all'allegato n. 14.

Fermo restando i valori sopra indicati l'Esperto, come 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 immediato al lotto di cui alla presente. In particolare è stato tenuto in considerazione lo studio dei geometri avvenuto sugli esperimenti dell'anno 2017. Il valore però è da considerarsi puramente indicativo.

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

all'asta, nel Comune di Schiavon il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato si attesta intorno al 65,28 % e l'aggiudicazione avviene intorno al 4°/5° tentativo (4,67).

Il lotto ha una discreta appetibilità. Allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni, aziende che abbiano sia una parte produttiva che una parte commerciale, nonché attività che non necessitino di altezze elevate nell'area di produzione.

Per quanto concerne le unità in esame, si consiglia di eseguire pubblicità su siti internet quali [astalegale.net](http://astalegale.net), Tribunale di Vicenza e IVG, con affissione di cartello al di fuori della proprietà (visto che si affaccia su strada di passaggio) e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza, di Astalegale e di IVG.

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

**Lotto 1:** piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile produttivo con annessa unità commerciale facente funzione di esposizione/show room, nonché zona uffici e ampio magazzino/deposito al piano interrato. Le unità hanno diritto sui beni comuni non censibili ed in particolare sulle aree eterne.

Al piano primo, nella zona verso strada e soprastante il negozio sub. 11 e parte della zona produttiva sub. 10 (la parte costruita più recentemente), ci sono delle ulteriori unità "confinanti" e di cui ai subb. 12, 13 e 14, ancora in corso di costruzione, di proprietà della ditta esecutata, ma non oggetto della presente procedura.

L'Esperto evidenzia che il compendio oggetto di vendita, confina a sud con il mappale 195, non oggetto di pignoramento, attualmente utilizzato dalla conduttrice come piazzale/deposito ed è in proprietà della ditta esecutata; sullo stesso mappale affacciano un portone di accesso al sub. 10 e l'accesso al vano montacarichi che collega anche il piano primo dell'immobile non pignorato. L'Esperto afferma che è implicitamente presente una servitù di accesso sull'area esterna del mappale 148 sub. 10 (ed anche del sub. 6 che corrisponde all'area di accesso dalla strada) a favore del mappale 195, relativamente alla porzione sul lato sud dove deve essere garantito l'accesso dall'esterno al vano montacarichi; quest'ultimo dovrà eventualmente essere modificato (se non già previsto) con accessi che garantiscano l'indipendenza alle varie unità. A tal proposito si ribadisce il fatto che il montacarichi è stato escluso dalla valutazione del bene pignorato.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1973 e successivamente è stata oggetto di sostanziali ampliamenti e modifiche.

Parte della copertura dell'immobile è in eternit e va bonificata; del suo costo è stato tenuto conto nella valutazione del bene.

Parte dell'area esterna è compromessa dalla presenza di rifiuti per i quali in perizia è stata detratta una somma ritenuta necessaria al loro smaltimento, anche se molto probabilmente onere della ditta conduttrice.

L'immobile è attualmente concesso in locazione con contratto opponibile alla procedura per la data di stipula, ma non opponibile alla procedura per il canone di locazione ridotto ed attualmente pagato.

L'immobile è sito in Comune di Schiavon, in via Santa Teresa n. 2, lungo la Strada Provinciale Sp. n. 248 Schiavonesca Marosticana, circa 700 m a sud del centro del paese con duplice accesso sia da via S. Teresa che dalla Strada Provinciale.

L'unità produttiva è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 4° mappale 148 subalterno 10 ed al piano terra confina a nord, in parte con l'esterno subb. 3 e 5 ed in parte con altre unità subb. 3 e 4, ad est ed a sud con l'esterno e ad ovest in parte con l'esterno subb. 6, 7 e 8, ed in parte con altre unità subb. 11 e 12, salvo più precisi.

L'unità è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 4° mappale 148 subalterno 11 e confina a nord, in parte con l'esterno sub. 8 bene comune non censibile marciapiedi ed in parte con altra unità sub. 12, ad est con altra unità di cui al sub. 10, a sud in parte con l'unità di cui al sub. 9 bene comune non censibile, ingresso vano scala ed in parte con altra unità di cui al sub. 10 e ad ovest con l'esterno sub. 8 bene comune non censibile, salvo più precisi. Nel lotto in esame sono ricompre le proprietà sui beni comuni non censibili subb. 5, 6, 7, 8 e 9. L'unità ha diritto sulle parti comuni e condominiali e sulle aree esterne.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto, come accennato al paragrafo 2), lo stato attuale di entrambe le unità non corrisponde con riportato nelle planimetrie catastali. Dovrà essere eseguita una pratica di variazione DOCFA per le varie modifiche.

In riferimento alle pratiche edilizie, ci sono, Licenza Edilizia rif. 43 del 10/08/1973, Concessione Edilizia n. 16/78 del 06/06/1978, Concessione Edilizia n. 70 e n. 127 del 13/05/1980, Concessione Edilizia n. 334/82 del 23/11/1982, Concessione n. 23/84 del 17/07/1984, Concessione Edilizia in sanatoria prot. 3425/86 del 30/10/1989, Concessione Edilizia n. 8/87 del 09/05/1987, Concessione Edilizia n. 17/90 del 27/12/1990, Concessione Edilizia n. 58/94 del 16/12/1994, Provvedimento Unico n. 142/2001 del 21/03/2002, Provvedimento Unico n. 15/2009 del 06/10/2009, D.I.A. n. 73/2007 prot. 5881 del 14/09/2007 conformata in data 29/11/2007, Autorizzazione passo carrabile n. 4/2009 del 05/11/2009.

In riferimento all'agibilità del fabbricato son stati rilasciati Autorizzazione di Abitabilità del 20/12/1974, Certificato di Agibilità parziale prot. 7230/94 del 09/12/1995, Certificato di Agibilità pratica S.U. n. 142/2001 del 30/05/2002.

L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta non conforme ma regolarizzabile mediante pratica di sanatoria nonché demolizioni/ripristino di alcune parti di opere.

L'unità produttiva sub. 10 è in classe energetica "G" con indice pari a 208,80 kWh/m<sup>2</sup>anno.

L'unità commerciale sub. 11 è in classe energetica "E" con indice pari a 40,25 kWh/m<sup>2</sup>anno.

**Valore di mercato € 735.000,00**

**Valore di stima corretto € 594.000,00**

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

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Schiavon e per quanto concerne l'immobile in cui sono site le unità oggetto della presente sono state prodotte dall'ufficio le seguenti pratiche edilizie (vedasi allegato n. 5 alla presente).

- Concessione Edilizia n. 43 del 10/08/1973 rilasciata a \_\_\_\_\_ per costruzione di abitazione con deposito.
- Autorizzazione di abitabilità del 20/12/1974 rilasciata a \_\_\_\_\_.
- Concessione edilizia n. 16/78 del 06/06/1978 prot. n. 642 rilasciata a \_\_\_\_\_ per la costruzione di un capannone artigianale.
- Concessione edilizia n. 70 e n. 127 del 13/05/1980, prot. 950/1979 e n. 25/1980 rilasciata a \_\_\_\_\_, la prima per variante alla Concessione Edilizia n. 16/78, la seconda per ampliamento fabbricato artigianale.
- Concessione Edilizia n. 334/82 del 23/11/1982 prot. n. 687/1875 rilasciata a \_\_\_\_\_ per ampliamento laboratorio artigianale – mobilificio.
- Concessione Edilizia n. 23/84 del 17/07/1984 prot. n. 1555 rilasciata a \_\_\_\_\_ per ampliamento fabbricato produzione artigianale ad uso falegnameria.
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 3425/86 del 30/10/1990 rilasciata a \_\_\_\_\_, per costruzione di vano interrato, variazioni prospettiche, realizzazione di un locale centrale termica, di un locale a deposito vernici e realizzazione di scale.
- Concessione Edilizia n. 8/87 del 09/05/1987 prot. n. 448/87 rilasciata a \_\_\_\_\_ per lavori di variante prospettica alla Concessione Edilizia n. 23/84 per l'ampliamento al capannone uso laboratorio falegnameria.
- Concessione Edilizia n. 17/90 del 27/12/1990 prot. n. 986 rilasciata a \_\_\_\_\_ per ampliamento fabbricato produttivo.
- Concessione Edilizia n. 58/94 del 16/12/1994 prot. n. 4979 rilasciata a \_\_\_\_\_ per variante all'ampliamento di fabbricato produttivo e parziale variante d'uso.
- Certificato di agibilità parziale prot. n. 7230/94 del 09/12/1995 rilasciata a \_\_\_\_\_ per la porzione di immobile oggetto anche della presente.
- Provvedimento Unico n. 142/2001 del 21/03/2002 rilasciato alla ditta \_\_\_\_\_ per realizzazione di nuovo esercizio commerciale e di un'area esterna ad uso esposizione e parcheggio.
- Certificato di agibilità pratica S.U. n. 142/2001 del 30/05/2002 rilasciato alla ditta \_\_\_\_\_
- Provvedimento Unico n. 15/2009 del 06/10/2009, prot. n. 6265 rilasciato a \_\_\_\_\_ per cambio di destinazione d'uso di porzione di immobile da artigianale a commerciale e da artigianale ad alloggio del custode.
- D.I.A. pratica edilizia n. 73/2007, prot. 5881 del 14/09/2007 presentata da \_\_\_\_\_ per rifacimento di una recinzione danneggiata a seguito di un incidente stradale.
- Autorizzazione apertura passo carrabile n. 4/2009 del 05/11/2009 prot. 7017 rilasciata a \_\_\_\_\_.

Dalla restituzione del rilievo (vedasi allegato n. 6 alla presente), per la quale si ribadisce la difficoltà di eseguire le misurazioni con precisione a causa del materiale presente nonché delle operazioni della produzione che era in corso durante i sopralluoghi e dalla sovrapposizione dello stesso con il progetto approvato (vedasi allegato n. 7 alla presente), risultano alcune differenze rientranti nelle tolleranze ammesse dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p) della legge n. 120 del 2020 ed altre che necessitano ripristino come da progetto approvato.

Per quanto concerne l'unità sub 10, le differenze sostanziali che necessitano di ripristino sono per lo più sul lato est del fabbricato dove sono state realizzate delle cabine di verniciatura in più rispetto al progetto approvato e dove sono state eseguiti dei manufatti esterni non autorizzati e/o di dimensioni diverse rispetto all'autorizzato. Tali differenze non sono regolarizzabili e, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato ante opere.

È stato inoltre realizzato un soppalco su parte della zona produttiva che, visto le altezze, non è regolarizzabile.

Per quanto concerne l'unità sub. 11 non risultano particolari differenze se non per la realizzazione del disimpegno antistante il vano sottoscala, tra l'altro eseguito con pareti in legno, facilmente removibili all'interno dell'unità commerciale.

Va specificato però, al fine della conformità edilizio urbanistica, che l'immobile è stato oggetto di una pratica di cambio di destinazione d'uso del 2009 alla quale non è seguita una comunicazione di fine lavori ed un rilascio di certificato di agibilità. Con questa pratica era prevista la chiusura della scala interna al piano terra (effettivamente avvenuta) e la realizzazione di una scala di collegamento con l'unità al piano primo (per la quale il sottoscritto non ha eseguito alcun accertamento trattandosi di opera ricadente su altra unità non oggetto di pignoramento).

Sentito in merito l'Ufficio tecnico del Comune di Schiavon, lo stesso riferisce che per il sub. 11 debba essere tenuta in considerazione per l'accertamento della conformità, l'elaborato grafico allegato a tale pratica, rispetto la quale si riscontrano alcune difformità interne che possono essere facilmente regolarizzate mediante una pratica a sanatoria.

Con la pratica anzi detta, si prevedeva la realizzazione di una porzione residenziale al piano primo dell'edificio (non oggetto di pignoramento), urbanisticamente legata però, all'attività del piano terra (alloggio del custode). Ne risulta quindi, che il proprietario dell'unità di cui al piano primo non potrà mantenere l'uso residenziale, slegato dall'unità del piano terra.

Va inoltre detto che nell'eventuale pratica a sanatoria, sarà necessario inserire la realizzazione della parete di suddivisione tra l'unità di cui al sub. 11 oggetto di pignoramento e l'unità confinante sub. 12 esclusa dallo stesso; successivamente va presentata pratica di agibilità.

Per la regolarizzazione dell'immobile si prevede un costo pari ad € 15.000,00 comprensivo di spese tecniche (IVA e Cassa Previdenziale comprese), sanzione e diritti, nonché e di ulteriori € 10.000,00 per demolizione e ripristino delle difformità non regolarizzabili.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, l'Esperto, trattandosi di fabbricato non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica. Nel comune di Schiavon, è in vigore il Piano degli Interventi e per



quanto riguarda il fabbricato in esame, lo stesso ricade all'interno di una zona individuata quale Tessuto per attività terziarie T7/02 (artt. 16 e 24 N.T.O.) con presenza di percorsi ciclopedonali (art. 43 N.T.O.). L'unità ricade all'interno del vincolo Agro centuriato (PTCP) art. 58 N.T.O. e parte dell'area esterna in vincolo di rispetto dai pozzi (art. 65 N.T.O.)

Il tessuto produttivo è considerato zona territoriale omogenea "D", sono ammesse destinazioni d'uso quali il commerciale all'ingrosso, commerciale in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e medio centro commerciale, direzionale, produttivo di tipo artigianale, residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode. Sono escluse le grandi strutture di vendita, il produttivo industriale, il residenziale, stalle scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici e le attività insalubri. È previsto un rapporto di copertura massimo pari al 45 % della superficie fondiaria con altezza massima pari a 8 m. Vanno altresì reperiti gli standard.

Il Piano degli Interventi ha subito una variante nell'area in questione in quanto è stata riportata la nuova rotatoria prevista ed in corso di realizzazione tra la S.P. Schianovesca Marostica n. 248 e via Santa Teresa.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente dove sono presenti tutte le specifiche dettagliate.

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

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 11/04/2022 le unità oggetto di pignoramento (sia per quanto concerne l'unità sub. 11 facente capo all'esecuzione RGE 398/2017, sia l'unità sub. 10 facente capo all'esecuzione RGE 215/2020) sono intestate a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, C.F. e Partita IVA \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il fabbricato è occupato da \_\_\_\_\_, C.F. e Partita IVA \_\_\_\_\_ per contratto di locazione commerciale con decorrenza dal 11/09/2013 al 31/08/2019, rinnovato di ulteriori 6 anni, ovvero con scadenza alla data del 01/09/2024.

La locazione riguarda sia l'immobile di cui al sub. 11 sia quello di cui al sub. 10. Più precisamente il sub. 10 laboratorio e uffici limitatamente ai piani interrato e terra, esclusi quindi gli attuali vani ad uso ripostiglio del piano primo con accesso dall'esterno.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa in data 09/10/2013 al n. 3637 serie 3.

Il canone pattuito nel contratto è pari ad € 60.000,00, ovvero € 5.000,00 mensili soggetto ad aggiornamento annuale in base agli indici ISTAT. Era inoltre previsto nel contratto di locazione che per i primi tre anni il canone fosse pagato in misura ridotta pari a € 36.000,00, ovvero 3.000,00 €/mese.

Successivamente con scrittura privata sottoscritta tra le parti in data 15/01/2014, vista la difficoltà economica di parte conduttrice, si prevedeva un'ulteriore riduzione del canone annuo, fino alla scadenza del contratto, portandolo al valore di € 18.000,00 / anno oltre IVA, rimanendo invariate tutte le altre clausole. Dall'esecutato sono state fornite due differenti scritture private entrambe riportanti le stesse parole ma una datata il 15/01/2014 ed una il 31/08/2014.

L'Esperto ha inoltrato richiesta di accertamento all'Agenzia delle Entrate via pec in data 16/07/2021, al fine di verificare che il contratto di locazione fornito fosse ancora in essere o se vi fossero state modifiche. A tale richiesta l'Agenzia delle Entrate rispondeva dicendo non esserci alcun contratto registrato; l'Esperto quindi sottolineava la presenza del contratto fornito chiedendo ulteriori chiarimenti. In data 14/09/2021 perveniva ulteriore risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate chiarendo che da una seconda verifica risulta effettivamente registrato il contratto sopra indicato ed ancora attivo fino al 2024.

**In ordine all'opponibilità del contratto alla procedura, in merito alla data di stipula, il contratto di locazione è antecedente alla trascrizione e alla notifica dell'atto di pignoramento.**

In merito alla congruità del canone pattuito sono state contattate alcune agenzie immobiliari della zona senza però ottenere la copia dei contratti ma solo alcune indicazioni verbali. Va anche detto che non sono molte le locazioni recenti nella zona e, pertanto, si fa riferimento anche a immobili posti nelle vicinanze.

Per quanto concerne l'intero immobile locato, trattasi di immobile in parte ad uso produttivo con annessi uffici e servizi, in parte ad uso magazzino deposito interrato ed in parte a negozio; le unità misurano una superficie lorda di circa 2.850 mq (esclusi uffici piano primo).

Dalle ricerche eseguite gli edifici produttivi vanno locali attualmente, per superfici, altezze e conformazioni simili a quelle in esame, ad un canone medio mensile variabile tra i 4.000,00 € ed i 4.500,00 €.

Per quanto concerne le unità commerciali il valore indicato nella precedente relazione rimane ancora consono attestandosi a circa 1.800,00/1.900,00 €/mese.

Il canone mensile complessivo si potrebbe attestare quindi tra i 5.500,00 ed i 6.000,00 €/mensili.

**Il canone annuo di € 60.000,00 previsto da contratto di locazione originario può quindi ritenersi congruo.**

Differente è la questione della riduzione prevista con scrittura privata che ridurrebbe il canone a soli 18.000,00 €, ovvero un canone mensile pari a 1.500,00 € inferiore ad 1/3 del giusto prezzo e pertanto non opponibile alla procedura.

**In ordine all'opponibilità del contratto alla procedura in funzione del canone di locazione, lo stesso si ritiene opponibile se viene confermato il canone pattuito e non opponibile se si considera il canone ridotto con scrittura privata.**

In merito alla congruità del canone di locazione parte esecutata ha eseguito tutta una serie di osservazioni secondo cui, in sunto, in base ad una serie di scritture private, di riduzioni e di calcolazioni il canone così come ridotto è da ritenersi congruo. La parte esecutata ha fornito infatti due scritture non registrate, datate 15/01/2014 e 31/08/2014; successivamente al deposito della relazione peritale veniva presentata, tramite osservazioni, un'ulteriore scrittura privata del 23/06/2015, non registrata (ribadisco mai consegnata al sottoscritto durante i sopralluoghi esperiti) che prevedeva la riduzione del canone a 18.000,00 €. Nonostante due scritture precedenti che non modificavano alcun patto salvo la riduzione del canone, quest'ultima prevedeva che la riduzione del canone di locazione fosse subordinata all'impegno da parte della conduttrice di eseguire alcune opere.

Per la risposta a tale questione è necessario premettere:

1. **L'Esperto precisa che l'unico atto registrato è il contratto di locazione commerciale, del 11/09/2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa il 09/10/2013 al n. 3.637 serie 3°.**
2. In merito alle ulteriori scritture private del 15/01/2014 e del 31/08/2014 sono state consegnate al sottoscritto da parte esecutata in sede di operazioni peritali di cui al Procedimento Esecutivo R.G.E. 398/2017.
3. **Mai era stata consegnata e/o menzionata al sottoscritto Esperto, la terza scrittura privata di cui all'allegato n. 4 alla relazione di parte, scrittura datata 23/06/2015.**
4. **Le scritture private di cui ai precedenti punti 2 e 3, non si possono considerare con data certa per diversi motivi: in primis, nessuna delle tre presenta la dovuta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate; la prima non ha un affrancatura e/o una registrazione, etc.. La seconda ha fotocopiato sul retro una busta con francobollo intestata a Federlavoro (?). La terza ha una marca da bollo che riporta stessa data della scrittura ma che potrebbe anche essere stata applicata in un momento diverso.**

I metodi per avere una data certa possono essere l'attestazione di un Notaio, la registrazione del documento all'Agenzia delle Entrate, il Servizio data certa delle Poste Italiane in essere fino al 30/05/2016, l'invio del documento tramite PEC, sfruttando un sistema data certa online conforme al Regolamento UE n. 910/2014, inviare il documento "in plico" tramite raccomandata, notificare il documento tramite gli Ufficiali Giudiziari.

5. Nei documenti allegati alla prima perizia di parte del Geom. \_\_\_\_\_, mancavano le fatture che la locatrice \_\_\_\_\_ dovrebbe avere emesso alla conduttrice \_\_\_\_\_ relativamente ai canoni di locazione percepiti.

Ciò premesso, lasciando all'Illustrissimo Giudice ogni decisione in merito alla valenza delle scritture private redatte successivamente al contratto di locazione registrato, il sottoscritto fa presente che nella propria relazione ed ai fini della determinazione della congruità del canone di locazione, ha preso quale riferimento il canone pattuito con il contratto registrato nel 2013, pur riportando la riduzione pattuita e sottolineando come la valutazione dell'opponibilità del contratto fosse differente in base al canone.

Dalla lettura del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate si ritiene oltremodo importante porre l'attenzione sui seguenti articoli:

- all'art. 7 *“la conduttrice dichiara di aver ispezionato prima d’ora i locali oggetto del presente, riscontrandoli idonei allo svolgimento della propria attività, in ottimo stato di manutenzione....”*;
- all'art. 9 ***“la conduttrice assume a proprio carico tutte le spese eventualmente necessarie per rendere l’immobile idoneo all’uso cui è destinato, con particolare riferimento alle norme antincendio, antinfortunistiche ed antinquinamento”***;
- all'art. 11 *“la conduttrice si impegna a sottoscrivere, con le ditte installatrici, contratti di manutenzione per quanto concerne l’impianto di riscaldamento e manutenzione caldaia”*;
- all'art. 13 ***“ogni miglioria o addizione che non possa essere eliminata in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla conduttrice senza il preventivo consenso scritto della locatrice; in ogni caso alla fine della locazione le eventuali migliorie e/o addizioni (fisse o infisse) eseguite dalla conduttrice, anche se espressamente autorizzate, resteranno a favore della Locatrice senza alcun diritto per la conduttrice di pretendere indennizzi o compensi di sorta”***.

In data 04/03/2022 mi perveniva dall'Agenzia delle Entrate copia dell'unica scrittura privata registrata e relativa al contratto di locazione registrato in data 09/10/2013 all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa n. 3.637 serie 3° (vedasi allegato n. 10 alla presente).

Si tratta di Scrittura Privata registrata all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa in data 13/03/2018 al n. 837 serie 3° con la quale \_\_\_\_\_ pattuivano che *“....viste le difficoltà economiche, la riduzione del canone contrattualmente previsto, fino alla scadenza del contratto e la parte locatrice ha dato il proprio benestare, le parti si sono accordate nel senso di modificare il suddetto canone stabilendo:*

- *Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto,*
- *A decorrere dall’esercizio 2018 il canone avrà un valore di € 18.000,00 (diciottomila/00)*
- ***Rimangono invariate ed efficaci tutte le altre clausole contrattuali non costituendo la presente scrittura contrattuale.”....***

Si sottolinea come **nella scrittura privata del 01/03/2018, registrata in data 13/03/2018 non sia stato assolutamente menzionato che la riduzione del canone possa essere collegata alla realizzazione di opere di alcun tipo**, a differenza di quanto indicato dal C.T.P. Geom. \_\_\_\_\_ e dalla scrittura allegata alla relazione di osservazioni datata 23/06/2015 (mai sottoposta prima al C.T.U.).

**Nella scrittura fornita dall’Agenzia delle Entrate (allegato n. 10 alla presente) si ribadisce infatti, che tutti gli articoli del contratto di locazione originario del 2013 sono rimasti invariati, ad esclusione del canone di locazione.**

Le opere di cui alla scrittura privata del 23/06/2015, che secondo parte eseguita avrebbero determinato o determinerebbero la riduzione del canone di locazione, verranno riportate di seguito in modo dettagliato e, per ciascuna, verranno comunque indicate le relative note:

- fornitura soppalchi € 30.000,00. Il C.T.P. di parte eseguita ha fornito una fattura di \_\_\_\_\_ di importo escluso IVA pari a 30.500,00 € datata 31/12/2019 complessiva di fornitura di soppalco e pannelli sandwich spess. 5 cm antincendio. Si precisa che il soppalco non è stato autorizzato dal Comune di Schiavon con alcuna pratica edilizia, che durante il sopralluogo è stato riferito essere di proprietà della conduttrice e, pertanto, non è stato computato né al fine del calcolo del valore dell’immobile, né tanto meno per l’eventuale regolarizzazione dello stesso. **Il soppalco infatti, essendo di proprietà della conduttrice non sarebbe stato compreso nell’eventuale vendita all’asta.** Sulla base della scrittura, l’Esperto dovrebbe quindi andare ad aumentare il valore di vendita dell’immobile oltre a decurtare le spese di regolarizzazione che vista la tipologia di abuso si ritiene possa rientrare nei costi già preventivati e conseguentemente già detratti. Il suddetto soppalco, tra l’altro, andrebbe verificato anche in base alla normativa sismica vigente. **Ciò detto l’Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**
- Pavimentazione esterna € 13.000,00. Il C.T.P. di parte eseguita ha fornito una fattura di \_\_\_\_\_ srl di importo escluso IVA pari a 11.500,00 € datata 30/09/2019 priva di alcun elemento per verificare che si tratti di pavimentazione realizzata presso l’immobile oggetto di esecuzione (salvo indicazione in fattura “*presso la vostra sede...*”). Nella fattura infatti la descrizione riporta “*esecuzione di pavimentazione esterna presso la vostra sede come meglio specificato nel preventivo allegato*”, ma non è stato allegato alcun preventivo e si tratta di un importo a corpo quindi senza nemmeno l’indicazione dei mq per opportuna verifica. Premesso che l’Esperto è stato incaricato per la procedura esecutiva RGE 398/2017 in data 07/03/2019 e il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione è avvenuto in data 03/05/2019, con visita al negozio di cui alla presente nonché ad altri immobili in via Santa Teresa, si ritiene che se la pavimentazione realizzata ed indicata nella fattura allegata alle osservazioni di parte, possa essere quella dell’area comune a nord del fabbricato, e che la stessa fosse già posta in opera nel mese di maggio del 2019. L’Esperto precisa altresì che tale area è comune non solo alle unità in proprietà eseguita, ma anche ad altre unità di soggetti privati.

Considerato che a seguito delle ulteriori osservazioni di parte eseguita, la stessa ha riferito trattarsi della pavimentazione posta a sud e ad ovest del fabbricato, si sottolinea che la zona a sud, salvo una piccola

porzione, ricade sul mappale 195 in proprietà alla ditta esecutata ma non oggetto di pignoramento e tanto meno di contratto di locazione. Il costo della pavimentazione sud non può quindi essere oggetto di scomputo. Per la rimanente parte di pavimentazione vale quanto descritto per la pavimentazione sul lato nord del fabbricato, ovvero che trattasi di bene comune ad altre unità e non influisce sulla stima dell'immobile né del canone di locazione.

Anche ai fini della valutazione dell'immobile, l'area comune è stata considerata solo in quota parte, quindi il costo della realizzazione del piazzale non modifica la valutazione già indicata. **Ciò detto l'Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**

- Fornitura di pannelli sandwich antincendio per separazione reparti € 5.000,00. Come indicato al precedente punto è stata allegata un'unica fattura di importo pari ad € 30.500,00 comprensivo della fornitura del soppalco. Non vi è alcuna indicazione su quali siano i pannelli forniti ed in che quantità siano stati forniti. Viste le sovrapposizioni riportate agli allegati nn. 7 e 8 alla presente, non si capisce quali possano essere i pannelli di suddivisione dei reparti essendo i divisori esistenti presenti sia nel progetto approvato del 1994 che nelle planimetrie catastali del 2000. Opere strutturali dovrebbero comunque essere state preventivamente autorizzate da parte del locatario. **Ciò detto l'Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**
- Fornitura portoni, portone scorrevole per magazzino e porte antincendio per un importo pari ad € 15.000,00. Il C.T.P. ha allegato una fattura di \_\_\_\_\_ in liquidazione del 22/01/2017 per un importo di € 15.500,00. Anche in questo caso non vi è alcuna specifica su tipologia, dimensione, indirizzo di fornitura. Va comunque ribadito quanto indicato all'art. 9 del contratto di locazione del 2013 circa l'assunzione da parte della conduttrice delle *"spese eventualmente necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso cui è destinato, con particolare riferimento alle norme antincendio, antinfortunistiche ed antinquinamento"*. Con le scritture private, pur volendo ritenerle valide, non vi era stata alcuna modifica alle condizioni stabilite nel 2013. Sono state allegate da parte esecutata alcune foto di porte e portoni delle unità ma non è possibile in alcun modo accertare che trattasi delle medesime opere indicate in fattura, essendo la descrizione contenuta troppo generica. **Ciò detto l'Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**
- Adeguamento impianti elettrici ed idraulici a norma di legge € 13.000,00. Sono state allegate due fatture di \_\_\_\_\_ una del 23/02/2016 ed una del 27/02/2020 per un totale complessivo pari ad € 13.070,00. Fermo restando che non vi è alcun riferimento nella descrizione delle fatture all'immobile oggetto di esecuzione, si ribadisce quanto detto al punto precedente ovvero all'art. 9 del contratto di locazione del 2013 circa l'assunzione da parte della conduttrice delle *"spese eventualmente necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso cui è destinato, con particolare riferimento alle norme antincendio, antinfortunistiche ed antinquinamento"*. **Ciò detto l'Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**
- Impianto antincendio con relativa pompa € 23.620,00. Sono state allegate una fattura di \_\_\_\_\_ per un importo pari ad € 8.108,00 del 26/05/2016 e due fatture di Dalla Valle Attilio per un importo pari ad €

9.620,00 del 15/06/2016 e 4.750,00 del 21/09/2017, con un totale complessivo pari ad € 22.478,00. Fermo restando che non vi è alcun riferimento nella descrizione delle fatture all'immobile oggetto di esecuzione, e che quanto rappresentato nelle foto non è possibile ricondurlo con certezza alla descrizione generica delle fatture, si ribadisce quanto detto al punto precedente ovvero all'art. 9 del contratto di locazione del 2013 circa l'assunzione da parte della conduttrice delle *"spese eventualmente necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso cui è destinato, con particolare riferimento alle norme antincendio, antinfortunistiche ed antinquinamento"*. **Ciò detto l'Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**

- Impianto di riscaldamento azienda € 35.000,00. A tal proposito l'Esperto riferisce che durante i sopralluoghi nonché telefonicamente in momenti successivi, è stato confermato dalla conduttrice che la parte produttiva è sprovvista di riscaldamento e che gli elementi di riscaldamento anche degli uffici erano di proprietà della conduttrice stessa e che sarebbero stati rimossi al momento dell'eventuale aggiudicazione in asta dell'immobile. A fronte di questo, l'Esperto ha redatto Attestato di Prestazione Energetica con impianto simulato ed altresì ha detratto per quanto riguarda il calcolo del valore dell'immobile un importo pari ad € 25.000,00 proprio per l'assenza dell'impianto. Non è chiaro quindi come invece in questo caso siano state prodotte le fatture e la scrittura privata di cui all'allegato n. 4 alla relazione di parte. È stata prodotta una fattura di \_\_\_\_\_ in qualità di cedente per un importo pari ad € 9.800,00 del 12/10/2016 per caldaia acqua calda e relative pompe, una fattura di \_\_\_\_\_ di importo pari ad € 2.600,00 del 05/12/2016 per installazione di clima in pompa di calore ed una di \_\_\_\_\_ di importo pari ad € 18.700,00 del 31/08/2018 per generatore di aria calda. Le fatture indicano un imponibile complessivo pari ad € 31.100,00. Anche in questo caso nelle fatture non è specificata la sede in cui sono stati installati gli impianti, non c'è un modello/numero di matricola preciso, non è stato allegato un libretto d'impianto. Nonostante le foto prodotte, non è possibile ricondurre gli elementi rappresentati alle fatture. Fermo restando quanto già espresso circa le affermazioni e le indicazioni fornite dal conduttore, si ribadisce quanto indicato all'art. 9 del contratto di locazione del 2013 circa l'assunzione da parte della conduttrice delle *"spese eventualmente necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso cui è destinato, con particolare riferimento alle norme antincendio, antinfortunistiche ed antinquinamento"*, nonché quanto riportato all'art. 13 del medesimo contratto *"...in ogni caso alla fine della locazione le eventuali migliorie e/o addizioni (fisse o infisse) eseguite dalla conduttrice, anche se espressamente autorizzate, resteranno a favore della Locatrice senza alcun diritto per la conduttrice di pretendere indennizzi o compensi di sorta"*. **Ciò detto l'Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**
- Copertura magazzini esterni per legname € 7.200,00. A tal proposito l'Esperto riferisce che i depositi esterni di legname non sono regolari dal punto di vista edilizio urbanistico e catastale e dovranno essere rimossi, ed altresì cosa ancor più importante, non sono stati computati al fine del calcolo del valore di mercato del fabbricato. Nella propria relazione peritale, il sottoscritto ha detratto dal valore dell'immobile i costi per la messa in pristino di tale situazione pur considerando che parte del ripristino dovrebbe essere

eseguito a carico della conduttrice. **Ciò detto l'Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**

- Realizzazione impianto fotovoltaico € 90.000,00. Non è stato realizzato alcun impianto fotovoltaico. Ciò si evince anche dalle foto scattate dall'alto alle coperture degli immobili in esecuzione. **Ciò detto l'Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**
- Tra le fatture allegate alla relazione di parte del Geom. \_\_\_\_\_ ne risulta una di \_\_\_\_\_ per un importo pari ad € 6.500,00 del 24/10/2017 con numerose voci tra bulloni, travi, rondelle, coperture, ecc. con indicazione di una scaffalatura e di una scaffalatura porta pellet (di cui sono state poi prodotte anche delle foto). In entrambi i casi trattasi di elementi d'arredo per i quali non è specificata la sede di montaggio e che, altresì, non hanno alcuna influenza al fine del calcolo del valore dell'immobile o della locazione. **Ciò detto l'Esperto non ritiene che tale spesa possa essere presa in considerazione per la determinazione della congruità dal canone di locazione.**

Si evidenzia oltremodo che alcune fatture di spesa allegate ed emesse dal 01/01/2019 dovrebbero essere del tipo elettronico; il Geom. \_\_\_\_\_ ha allegato con molta probabilità solo copie di cortesia di alcune fatture che però non hanno valenza fiscale.

Il Geom. \_\_\_\_\_, C.T.P. di parte esecutata, secondo quanto riportato nelle scritture private, calcolati gli importi di locazione già versati, visti i lavori e le opere eseguite, conclude che il canone di locazione concordato deve essere ritenuto congruo.

Ripercorrendo alcuni passaggi delle osservazioni del Geom. \_\_\_\_\_ del 15/12/2021, lo stesso ritiene che:

- la somma dei canoni che dovrebbero essere stati versati (€ 1.500,00 per 122 mensilità dal 23/06/2015 al 30/08/2025), con quella dei lavori di cui alla Scrittura Privata del 23/06/2015 corrisponde ad un canone annuo di € 40.800,00 che deve essere ritenuto congruo dato che lo stesso risulta superiore ad 1/3 del giusto prezzo.
- La conduttrice abbia versato 78 mensilità ed eseguito lavori per un importo complessivo pari ad € 130.648,00, corrispondenti alle fatture allegate e di cui ho dato ampia descrizione e spiegazione in precedenza. La somma dei lavori suddivisa per le mensilità, da un canone annuo pari a € 38.099,69 che dovrebbe ancora ritenersi congruo perché risulta superiore ad 1/3 del giusto prezzo.

La parte esecutata ha anche fornito le fatture dei canoni versati che non dimostrano comunque la congruità degli stessi.

**L'esperto quindi, a fronte di tutto quanto esposto, ai fini della determinazione della congruità del canone di locazione, in risposta alle osservazioni del C.T.P. Geom. \_\_\_\_\_ può concludere come segue:**

- **le modalità di determinazione del canone descritte nella relazione di osservazioni risultano infondate e prive di alcun elemento oggettivo;**



- le spese sostenute dalla conduttrice non possono essere ritenute consone a riduzione dei canoni di locazione per i motivi sopra precisati;
- **per le scritture private che non risultano registrate e/o con data certa, il sottoscritto si rimette all'III.mo Giudice su eventuali decisioni in merito;**
- **il contratto di locazione originario e la scrittura privata registrati, non prevedono la realizzazione di opere a scapito del canone di locazione;**
- non è stato esibito alcun contratto e/o altra idonea indagine di mercato da parte del C.T.P. che dimostri che il canone di € 60.000,00 sia da considerarsi elevato per l'immobile in questione.

**Il valore della locazione ritenuto congruo è quindi quello indicato nel contratto di locazione originario, ovvero € 60.000,00 annui e, pertanto, l'importo ad oggi versato dalla conduttrice all'esecutata è inferiore ad 1/3 del giusto prezzo e, conseguentemente, non opponibile alla procedura.**

La documentazione in possesso del sottoscritto è riportata all'allegato n. 10 alla presente.

**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.

- Atto di divisione rep. 57.831, racc. 5.689 del 27/10/1973 del Notaio Dott. Rinaldo Rinaldi di Marostica, registrato a Bassano del Grappa il 16/11/1973 n. 1.825 vol. 151 e trascritto a Bassano del Grappa il 24/11/1973 R.G. 5553 R.P. 4708 con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_ dividevano gli immobili in comunione, assegnando al Sig. \_\_\_\_\_ la piena proprietà del mappale 148 oggetto della presente.
- Costruzione di società in nome collettivo del Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa rep. 23.985, racc. 7.366 del 30/09/1993 registrata a Bassano del Grappa al n. 1.399 del 19/10/1993 e trascritta a Bassano del Grappa il 22/10/1993 R.G. 6472 R.P. 4864 con la quale il Sig. \_\_\_\_\_ conferiva in società l'immobile di cui alla presente.
- La società modificava la ragione sociale e passava da \_\_\_\_\_ S.a.s. con atto del Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, rep. 213.210 del 01/12/2015 registrato a Bassano del Grappa il 11/12/2015 al n. 10.533 vol. 1T.

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

**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 Schiavon, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

L'immobile e l'unità in esame ricadono all'interno della zona di tutela dei percorsi ciclopedonali ed all'interno del vincolo Agro centuriato (PTCP).

Per quanto concerne atti di provenienza e/o trascrizioni non sono stati evidenziati vincoli di alcun tipo.

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare la relazione ventennale aggiornata alla data del 29/06/2017 allegata alla procedura esecutiva RGE 398/2017 ed alla relazione ventennale aggiornata al 24/08/2020 allegata alla procedura esecutiva RGE 215/2020, ha eseguito ulteriori verifiche in data 15/10/2021 aggiornata a tutto il 14/10/2021 ed in data 12/04/2022 aggiornate a tutto il 11/04/2022 (vedasi allegato n. 12 alla presente). Sulla base della documentazione allegata 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 04/03/2011 R.G. 1907 R.P. 344**

Favore: \_\_\_\_\_.

Contro: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (debitore non datore di ipoteca) \_\_\_\_\_, oltre ad altri non oggetto del presente lotto.

Per: Atto pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato rep. 25.334/9.026 del 24/02/2011 del Notaio Dott. Carraretto Paolo di Cittadella (PD) per un importo capitale di € 1.000.000,00 ed un importo totale di € 2.000.000,00 ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 4°, mappale 148, sub. 11 categoria C/1, consistenza 284 mq, via Santa Teresa, piano T, oltre ad altri non oggetto del presente lotto.

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.

L'iscrizione è stata annotata in data 07/04/2011 R.G. 2976 R.P. 434 per erogazione a Saldo.

**Iscrizione in data 04/03/2011 R.G. 1908 R.P. 345**

Favore: \_\_\_\_\_.

Contro: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (debitore non datore di ipoteca) \_\_\_\_\_.

Per: Atto pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 25.335/9.027 del 24/02/2011 del Notaio Dott. Carraretto Paolo di Cittadella (PD) per un importo capitale di € 300.000,00 ed un importo totale di € 600.000,00 ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 4°, mappale 148, sub. 10 categoria D/1, via Santa Teresa, piano S1-T-1, sub. 5 categoria ente comune, via Santa Teresa, piano T, sub. 6 categoria ente comune, via Santa Teresa, piano T, sub. 7 categoria ente comune, via Santa Teresa, piano T,

sub. 8 categoria ente comune, via Santa Teresa, piano T e sub. 9 categoria ente comune, via Santa Teresa, piano S1-T-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.

**Iscrizione in data 14/03/2012 R.G. 2119 R.P. 276**

Favore: \_\_\_\_\_.

Contro: \_\_\_\_\_ oltre ad altri non oggetto della presente.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo rep. 327/2012 del 08/03/2012 del Tribunale di Trento per un importo capitale di € 34.887,68 ed un importo totale di € 41.800,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 4°, mappale 148, sub. 10 categoria D/1, via S. Teresa, piano S1-T-1, sub. 11 categoria C/1, consistenza 284 mq, via S. Teresa, piano T, sub. 5 ente comune Via Santa Teresa, piano T, sub. 6 Ente Comune, via Santa Teresa, piano T, sub. 8 Ente Comune, via Santa Teresa, piano T, sub. 9 Ente Comune, via Santa Teresa, piano T, sub. 7 Ente Comune, via Santa Teresa, piano T, N.C.T. mappale 148 ente comune , 58 are, oltre ad altri non oggetto del presente lotto.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo dipenderà dall'importo di aggiudicazione degli immobili in quanto trattasi di riduzione di ipoteca in cui sono ipotecati più immobili oltre a quelli in esame. L'importo massimo sarà pari ad € 303,00. L'imposta fissa rimarrà a carico della procedura.

**Iscrizione in data 06/08/2014 R.G. 5988 R.P. 860**

Favore: \_\_\_\_\_.

Contro: \_\_\_\_\_ oltre ad altri non oggetto della presente.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo rep. 3.134 del 11/07/2014 del Tribunale di Vicenza per un importo capitale di € 700.000,00 ed un importo totale di € 700.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 4°, mappale 148, sub. 6 Ente Comune, via S. Teresa, piano T, sub. 7 Ente Comune, via S. Teresa, piano T, sub. 8 Ente Comune, via S. Teresa, piano T, sub. 9 Ente Comune, via S. Teresa, piano S1-T-1, sub. 10 categoria D/1, via S. Teresa, piano S1-T-1, sub. 11 categoria C/1, consistenza 284 mq, via S. Teresa, piano T, oltre ad altri non oggetto del presente lotto.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo dipenderà dall'importo di aggiudicazione degli immobili in quanto trattasi di riduzione di ipoteca in cui sono ipotecati più immobili oltre a quelli in esame. L'importo massimo sarà pari ad € 3.594,00. L'imposta fissa rimarrà a carico della procedura.

**Iscrizione in data 12/08/2016 R.G. 7101 R.P. 1245**

Favore: \_\_\_\_\_.

Contro: \_\_\_\_\_.

Per: altro atto, ipoteca concessione amministrativa/riscossione, ruolo e avviso di accertamento esecutivo rep. 1209/12416 del 01/08/2016 di \_\_\_\_\_ di Roma per un importo capitale di € 311.941,63 ed un importo totale di € 623.883,26.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 4°, mappale 148, sub. 10 categoria D/1.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo dipenderà dall'importo di aggiudicazione degli immobili in quanto trattasi di riduzione di ipoteca in cui sono ipotecati più immobili oltre a quelli in esame. L'importo massimo sarà pari ad € 3.213,00. L'imposta fissa rimarrà a carico della procedura.

**Trascrizione in data 29/06/2017 R.G. 5638 R.P. 3883**

Favore: \_\_\_\_\_.

Contro: \_\_\_\_\_, oltre ad altri non oggetto della presente.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari di Vicenza rep. 5.020 del 30/05/2017.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 4°, mappale 148, sub. 11 categoria C/1, consistenza 284 mq, via S. Teresa, piano T, oltre ad altri non oggetto della presente.

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.

**Trascrizione in data 13/08/2020 R.G. 6825 R.P. 4784**

Favore: \_\_\_\_\_.

Contro: \_\_\_\_\_.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari di Vicenza rep. 2.407 del 02/07/2020.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schiavon (VI), foglio 4°, mappale 148, sub. 10 categoria D/1, via S. Teresa, piano S1-T, sub. 5 Ente Comune, via S. Teresa, piano T, sub. 6 Ente Comune, via S. Teresa, piano T, sub. 7 Ente Comune, via S. Teresa, piano T, sub. 8 Ente Comune, via S. Teresa, piano T, sub. 9 Ente Comune, via S. Teresa, piano S1-T.

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.

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

Le unità in esame sono inserite in un fabbricato formato da più unità che non sono però costituite in condominio. Va precisato che la caldaia è unica e serve più unità ed è posta al piano interrato in apposita centrale termica.

Dagli atti reperiti non risultano procedimenti in corso se non quelli per il recupero di crediti di cui alle esecuzioni immobiliari note.

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

Essendo il proprietario delle unità di cui al presente lotto una ditta, l'Esperto ha provveduto a richiedere la visura camerale della stessa.

\_\_\_\_\_, C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_. La società risulta essere attiva con iscrizione al registro Imprese dal 11/11/1993 a seguito di atto di costituzione del 30/09/1993. Attualmente il Socio accomandatario è il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e il Socio Accomandante è la Sig.ra \_\_\_\_\_.

L'Esperto ha poi provveduto a richiedere anche la visura camerale della ditta conduttrice dell'immobile oggetto di esecuzione ovvero \_\_\_\_\_, iscrizione REA \_\_\_\_\_. La società risulta essere attiva con iscrizione dal 19/02/2013 a seguito di atto di costituzione del 04/02/2013. L'Amministratore Unico è il Sig. \_\_\_\_\_.

Le visure sopra menzionate sono riportate all'allegato n. 11 alla presente.

## **12) OSSERVAZIONI FINALI**

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

- trattasi di immobile produttivo con annessa unità commerciale facente funzione di esposizione/show room, nonché zona uffici e ampio magazzino/deposito al piano interrato. Le unità hanno diritto sui beni comuni non censibili ed in particolare sulle aree eterne.
- La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1973 e successivamente è stata oggetto di sostanziali ampliamenti e modifiche.
- L'immobile è sito in Comune di Schiavon, in via Santa Teresa n. 2, lungo la Strada Provinciale Sp. n. 248 Schiavonesca Marosticana, circa 700 m a sud del centro del Paese.
- L'unità è in buone condizioni di manutenzione.
- Gli impianti sono ad oggi in comune con le altre unità immobiliari dello stabile e, pertanto, si dovrà provvedere alla loro separazione nonché alla verifica sulla loro conformità alle normative vigenti.
- Parte della copertura è in eternit ed è necessaria la bonifica. L'importo è già stato detratto dal valore dell'immobile. E' stato detratto un ulteriore importo, in via precauzionale, per la bonifica delle aree esterne sulle quali attualmente sono presenti materiali, prodotti ecc. in condizioni non consone, anche se la sistemazione/pulizia spetterebbe alla ditta conduttrice, prima del rilascio dell'immobile. Si demanda al G.E. ed al Custode Giudiziario ogni iniziativa in merito.
- L'unità è occupata da Prandina Design S.r.l. con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa in data 09/10/2013 al n. 3637 serie 3, rinnovato fino al 01/09/2024. Il canone annuo pattuito da contratto di locazione è pari a € 60.000,00, successivamente è stata sottoscritta una scrittura privata per la quale il canone è stato ridotto a 18.000,00 €/annui. In ordine alla data il contratto è opponibile alla procedura, in ordine al canone è opponibile se si considera quello pattuito originariamente, non opponibile se si considera quello indicato nella scrittura privata ed attualmente pagato dalla conduttrice e che risulta inferiore di 1/3 del giusto prezzo.
- Al piano primo, nella zona verso strada e soprastante il negozio sub. 11 e parte della zona produttiva sub. 10 (la parte costruita più recentemente), ci sono delle ulteriori unità "confinanti" e di cui ai subb. 12, 13 e 14, ancora in corso di costruzione, di proprietà della ditta eseguita, ma non oggetto della presente procedura.
- L'Esperto evidenzia che il compendio oggetto di vendita, confina a sud con il mappale 195, non oggetto di pignoramento, attualmente utilizzato dalla conduttrice come piazzale/deposito ed è in proprietà della ditta eseguita; sullo stesso mappale affacciano un portone di accesso al sub. 10 e l'accesso al vano montacarichi che collega anche il piano primo dell'immobile non pignorato. L'Esperto afferma che è implicitamente presente una servitù di accesso sull'area esterna del mappale 148 sub. 10 (ed anche del sub. 6 che corrisponde all'area di accesso dalla strada) a favore del mappale 195, relativamente alla porzione sul lato sud dove deve essere garantito l'accesso dall'esterno al vano montacarichi; quest'ultimo dovrà eventualmente essere modificato (se non già previsto) con accessi che garantiscano l'indipendenza alle varie unità. A tal proposito si ribadisce il fatto che il montacarichi è stato escluso dalla valutazione del bene pignorato.



- Il lotto ha una buona appetibilità.
- Viene venduta la quota di 1/1 di piena proprietà.

**Valore di mercato € 735.000,00.**

**Valore di stima corretto € 594.000,00**

Marostica, li 12 Aprile 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. Contratto di locazione e relativa documentazione
11. Visure camerali
12. Visure ipotecarie aggiornate
13. Attestato di Prestazione Energetica
14. Tabelle per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.), comparabili
15. Risultati analisi prove sulla copertura