

SCHEDA SINTETICA E INDICE

LOTTO "3"



Diritto: Piena proprietà Sig. XXXXXXXX

Bene : Fabbricato adibito a palazzina servizi per attività sportiva (cat D/6), area esterna adibita a parcheggio e area adibita a crossodromo.

Ubicazione: Montecchio Maggiore via Ponte Guà, n 61

Stato: buono

Dati Catastali attuali:

fg.15 mapp. 371 - Cat. D/6 – R.C. Euro 2.293,00

fg.15 mapp. 371 - ENTE URBANO – Superficie 14.350,00 mq.

fg.15 mapp. 3 – Prato irriguo - cl. 3 – Sup. 5.930 mq – R.D. 27,43 – R.A. 15,31

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Irregolarità/abusi: NO

Valore di stima: EURO **538.432,50**

Vendibilità: buona

Motivo: La zona è pianeggiante ed immersa nel verde, ha una destinazione di attività sportiva ed associativa molto appetibile per la collettività.

Pubblicità: internet e giornali locali.

Occupazione: Affittato XXXXXXXXXXXX dal 19/06/2013 con contratto di 29 anni ad un canone annuo di Euro XXXXXXXX

Titolo di occupazione: Attività sportiva dilettantistica

Oneri: NO

Varie: informazioni che l'esperto ritiene importanti e giuntive

APE: SI

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa
2. Planimetria immobile
3. Visure Catastali
4. Concessione edilizia
5. Convenzione urbanistica
6. DIA
7. Voltura
8. Permesso di costruire in sanatoria
9. Agibilità
10. Collaudo palazzina servizi
11. Atto proprietà
12. Atto proprietà
13. Verbale affitto
14. Ortofoto
15. Foto
16. Ape

QUESITO 1 - Risposta dell'esperto

1.1 Confini

1.2 Dati Catastali

1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

1.4 Diritto reale sottoposto a pignoramento.

1.5 Sovrapposizione tra ortofoto e mappe catastali.

QUESITO 2 - Risposta dell'esperto

2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato.

QUESITO 3 – Risposta dell'esperto

3.1) Identificazione del bene pignorato.

QUESITO 4 - Risposta dell'esperto

4.1) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO 5 - Risposta dell'esperto

5.1) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO 6 - Risposta dell'esperto

6.1) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

6.2) Certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO 7 - Risposta dell'esperto

7.1) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO 8 - Risposta dell'esperto

8.1) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO 9 - Risposta dell'esperto

9.1) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

QUESITO 10 - Risposta dell'esperto

10.1) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO 11 - Risposta dell'esperto

11.1) Fornire informazioni utili su spese di gestione dell'immobile.

QUESITO 12 - Risposta dell'esperto

12.1) Valutazione dei beni

QUESITO 13 - Risposta dell'esperto

13.1) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

QUESITO 14 - Risposta dell'esperto

14.1) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe

QUESITO 15 - Risposta dell'esperto

15.1) Fotografie allegate.

QUESITO 16 - Risposta dell'esperto

14.1) Predisposizione del CD- ROM contenente i file di relazione ed allegati.

OSSERVAZIONI FINALI

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto arch. Morlin Diego con studio a Bassano del Grappa in strada Marchesane, 12 0424503173 -3393124946 – diego.morlin@archiworldpec.it , quale esperto estimatore, ha prestato giuramento il giorno 29 giugno 2016 davanti al Funzionario Giudiziario Stefano Titomanlio accettando l'incarico.

Al fine di eseguire le opportune indagini il sottoscritto concordava con il custode giudiziale (IGV) il sopralluogo che avveniva il giorno giovedì 12 settembre 2016 al fine di constatare la consistenza, lo stato d'uso e la regolarità dello stesso.

Successivamente richiedeva accesso documenti presso UTC di Montecchio Maggiore e uffici del NCEU ricevendo copia degli atti.

Il giorno 28 Settembre il sottoscritto ha ritirato la documentazione tecnica presso i Comuni di Montecchio Maggiore e di Sovizzo.

QUESITO 1

Confini:

Il bene pignorato è composto da un fabbricato adibito ad attività sportiva dilettantistica "motoclub", e da due terreni adibiti a crossodromo e parcheggio. L'intera proprietà confina a nord con la strada comunale, a est con mapp. 294, e con una stradina di terra demaniale. A sud con mapp.172-184-32 a ovest con mapp. 17-295.

Dati Catastali:

L'unità immobiliare in oggetto di pignoramento risulta censita con i seguenti dati catastali:

fg.15 mapp. 371 - Cat. D/6 – R.C. Euro 2.293,00

fg.15 mapp. 371 - ENTE URBANO – Superficie 14350,00 mq.

fg.15 mapp. 3 – Prato irriguo - cl. 3 – Sup. 5930 mq – R.D. 27,43 – R.A. 15,31

Verifica della corrispondenza dei dati catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento:

Lo scrivente ha verificato che i dati presenti nell'atto di pignoramento **corrispondono** ai dati della visura catastale.

Diritto reale sottoposto a pignoramento:

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'unità immobiliare sottoposto ad esecuzione.

Sovrapposizione tra ortofoto e mappe catastali:

Non si evidenziano irregolarità tra le due sovrapposizioni.

QUESITO 2

Descrizione sommaria del bene pignorato:

Il bene oggetto di pignoramento si divide in:

1) **Palazzina di servizi ad uso sportivo suddiviso in tre livelli:**

Al piano terra con entrata dal lato sud si accede ad un bar, proseguendo si trova un magazzino e due bagni di cui uno per portatori di handicap. Sul lato sud oltre all'entrata al vano scale si accede ad una sala di primo soccorso. Tramite un disimpegno sempre al piano terra, si entra nel vano scala che accede al livello superiore ed inferiore.

Salendo le scale si raggiunge il piano primo, utilizzato come sala polifunzionale, adibita ai cronometristi, giuria e sala stampa. La copertura è in travi di legno di adeguata sezione e tavolato. Il tutto è ben tenuto.

Il piano interrato invece è adibito a deposito attrezzi e macchinari vari con spogliatoi docce e wc per gli atleti. L'edificio è stato realizzato nel 1998. A livello costruttivo i muri perimetrali ed i solai sono in laterizio con struttura portante in telaio (travi e pilastri) in c.a. I divisori interni sono in tramezze forate. Il piano calpestio è formato da piastrelle in gres porcellanato, mentre le ampie vetrate del piano terra sono in doppio vetro e tutti i serramenti sono in alluminio. I vari impianti idraulico ed elettrico sono a norma.

All'intorno del fabbricato insistono dei manufatti in legno e lamiera adibiti a ricovero attrezzi. Tali annessi sono privi di valore e di facile rimozione.

E' stata predisposta l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E

2) **Terreno adibito a crossodromo** di mq. 14.350 mq. L'area è una vera e propria pista da motocross, con una zona partenza, un rettilineo e un percorso "serpentoso" lungo circa ml. 950-1000. Sono stati creati dei sali scendi, dossi, curve di varie raggi per renderla più possibile funzionale allo scopo. Ci sono all'interno della pista due tralicci con potenti fari per avere una visibilità anche alla sera. All'esterno della pista sono state piantumate delle essenze arboree a schermare il tutto.

3) **Parcheggio.** A nord della palazzina su un terreno di mq. 5.930 è stato creato un parcheggio. Si accede dalla strada principale attraverso un passo carraio con un cancello a scorrere. Lo spazio attrezzato che può ospitare circa 150 auto e camper ha un semplice fondo a ghiaia e argilla. Non ha illuminazione notturna.

QUESITO 3

Identificazione del bene pignorato: L'unità immobiliare in oggetto di pignoramento risulta censita con i seguenti dati catastali:

fg.15 mapp. 371 - Cat. D/6 – R.C. Euro 2.293,00

fg.15 mapp. 371 - ENTE URBANO – Superficie 14350,00 mq.

fg.15 mapp. 3 – Prato irriguo - cl. 3 – Sup. 5930 mq – R.D. 27,43 – R.A. 15,31

QUESITO 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:

Non necessaria

QUESITO 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato:

Attuali proprietari:

XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXe residente a XXXXXXX via XXXXXXX.

Proprietario dal 19/11/1999 Trascrizione n 19204 .1/1999 in atti dal 28/03/2000 Repertorio n. 101955 Rogante: Colasanto Michele sede Arzignano Registrazione 16020/1999 -
COMPRAVENDITA

Precedenti proprietari:

XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXX

XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX

QUESITO 6

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso:

L'immobile e le aree circostanti sono identificate al PRG Vigente del Comune di Montecchio Maggiore in zona "F" Aree per attrezzature di interesse comune per sport motociclistici , e manifestazione di massa.

Il fabbricato è stato realizzato in conformità ai seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Montecchio Maggiore:

- Concessione Edilizia n 182/97 del 17/11/1997 intestata a XXXXXX e XXXXX
- Inizio Lavori in data 16/01/1998
- D.I.A. del 16/05/2000 n 108/00
- Permesso di costruire in sanatoria del 23/10/2006 riguardante la pista da cross e il parcheggio
- Agibilità rilasciata il 01.02.2001 prot. 18700/1996.
- Collaudo impianto presa d'atto dell'Amministrazione Comunale in data 30.04 2007 n. 129 di Rep. delibera di Giunta.

QUESITO 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Attualmente occupato dalla Associazione sportiva "XXXXXXXXX"

QUESITO 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

-Nota di TRASCRIZIONE R.g. n.15881 R.p. n.11331 Presentazione del 29/11/1994
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO data 11/11/1994 numero di repertorio 67825
Notaio COLASANTO MICHELE di Arzignano (VI). ATTO TRA VIVI - 112
COMPRAVENDITA

-Nota di TRASCRIZIONE R.g. n.17298 R.p. n.12347 Presentazione del 18/11/1996
Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA data
21/10/1996 numero di repertorio 78937 Notaio COLASANTO MICHELE di Arzignano (VI).
ATTO TRA VIVI – 117 COMPRAVENDITA

-Nota di TRASCRIZIONE R.g. n. 12589 R.p. n.8921 Presentazione n. 20 del 29/07/1997
Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - data
09/07/1997 numero di repertorio 84150 Notaio COLASANTO MICHELE di Arzignano (VI).
ATTO TRA VIVI – 123 COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

-Nota di TRASCRIZIONE R.g. n.27731 R.p. n.19204 Presentazione n.25 del 02/12/1999
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO data 19/11/1999 numero di repertorio 101955
Notaio COLASANTO MICHELE di Arzignano (VI). ATTO TRA VIVI – 112
COMPRAVENDITA

-Nota di TRASCRIZIONE R.g. n.27730 R.p. n.19203 Presentazione n.24 del 02/12/1999
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO data 19/11/1999 numero di repertorio 101955
Notaio COLASANTO MICHELE di Arzignano (VI). ATTO TRA VIVI – 112
COMPRAVENDITA

-Nota di TRASCRIZIONE R.g. n.1416 R.p. n.935 Presentazione n.30 del 15/01/2007
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO data 29/12/2006 numero di repertorio
45082/11721 Notaio GUGLIELMI VITO di Arzignano (VI). ATTO TRA VIVI – 131
DIVISIONE

-Nota di Iscrizione R.g. n. 21823 R.p. n.5714 Presentazione n.184/1 del 02/08/2007. ATTO
NOTARILE PUBBLICO del 27/07/2007 numero di repertorio n. 46134/12274 Notaio
GUGLIELMI VITO Sede a Arzignano (VI) - IPOTECA VOLONTARIA derivante da 168
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - CAPITALE € 750.000,00
TOTALE € 1.313.000,00. A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA
CREDITO COOPERATIVO – BRENDOLA (VI)

-Nota di Iscrizione R.g. n. 21823 R.p. n.5715 Presentazione n.184/2 del 02/08/2007. ATTO
NOTARILE PUBBLICO del 27/07/2007 numero di repertorio n. 46135/12275 Notaio
GUGLIELMI VITO Sede a Arzignano (VI) - IPOTECA VOLONTARIA derivante da 176
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - CAPITALE € 750.000,00
TOTALE € 1.313.000,00. A favore di BANCA DEL CENTROVENETO – CREDITO

COOPERATIVO – LONGARE (VI)

-Nota di Iscrizione R.g. n. 2338 R.p. n.223 Presentazione n.144 del 29/01/2013. ATTO GIUDIZIARIO del 28/12/2012 numero di repertorio n. 3745/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA. - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO – CAPITALE € 64.747,40 TOTALE € 80.000,00. A favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. Sede a PADOVA

Nota di TRASCRIZIONE R.g. n.13022 R.p. n.9198 Presentazione n.52 del 16/07/2013 Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA PUBBLICO data 08/07/2013 numero di repertorio 54190/16368 Notaio GUGLIELMI VITO di Arzignano (VI). ATTO TRA VIVI – 141 LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

-Nota di trascrizione R.g. n. 16919 R.p. n.12047 Presentazione n.48 del 07/10/2013. ATTO GIUDIZIARIO del 09/09/2013 numero di repertorio n. 4771/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA. - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. Sede a PADOVA

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

QUESITO 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo: NO

QUESITO 11

Fornire informazioni utili su spese di gestione dell'immobile: Nessuna

QUESITO 12

Valutazione dei beni: In ordine alle caratteristiche strutturali, grado di rifinitura, stato di conservazione , tenuto conto altresì dell'ubicazione presenza di infrastrutture, servizi, uffici circostanti, facendo riferimento ad un'indagine di mercato di immobili nella zona con ugual tipologia che per la sua particolarità non sono stati reperiti altri beni comparabili. Per tale motivo si è provveduto ad una comparazione immobiliare analitica su progetti e realizzazioni analoghi in fase di costruzione o già in uso per attività sportive simili in altri comuni della provincia e della regione. Poi successivamente si sono contattate delle agenzie immobiliari presente nella zona ma con indicazioni di un valore approssimativo e non esaustivo.

PALAZZINA DI SERVIZI - MOTOCLUB

Piano Interrato

1- Deposito-spogliatoi	mq.	164,00	0,30	49,20 mq
------------------------	-----	--------	------	----------

Piano terra

2- Bar -magazzino	mq.	120,00	1,00	120,00 mq.
-------------------	-----	--------	------	------------

Piano Primo

3- Sala polifunzionale	mq.	120,00	1,00	120,00 mq.
------------------------	-----	--------	------	------------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE **mq. 289,20 mq**

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Sup. Comm. mq. 289,20 x Euro 1.200,00 = Tot. 347.040,00 EURO

CROSSODROMO

Superficie totale 14.350,00 mq.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Superficie 14.350,00 mq. x Euro 15,00 = Tot. 215.250,00 EURO

PARCHEGGIO

Superficie totale 5.930,00 mq.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Superficie 5.930,00 mq. x Euro 12,00 = Tot. 71.160,00 EURO

TOTALE VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

(347.040,00 + 215.250,00 + 71.160,00) = 633.450,00 EURO

Riduzione 15% per assenza garanzie per vizi Tot. EURO 95.017,50 EURO

Tot. 633.450,00 EURO – 95.017,50 EURO = **tot. euro 538.432,50**

QUESITO 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota: NO

QUESITO 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe: Non necessario

QUESITO 15

Fotografie allegate:SI

QUESITO 16

Predisposizione del CD- ROM contenente i file di relazione ed allegati:SI

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

Fattore positivo, è senza dubbio il luogo dove si trova, lontano dal centro storico di Montecchio Maggiore, un luogo appartato e per tale motivo è un'area che può essere usata per questo tipo di attività a altre simili. Spazi che riescono a smaltire notevoli flussi di persone e attività rumorose.

Possiamo affermare che i beni in oggetto possono avere una destinazione d'uso diversa dall'attuale, ma sempre di un interesse collettivo ai fini sportivi.

Fattore negativo, che qualsiasi altra attività sportiva o associativa, necessità di trovare un accordo con l'Amministrazione comunale attraverso l'approvazione di una convenzione e strumento urbanistico attuativo.